

Prognos för behov av bostadsbyggande 2023-2042

Sammanfattning

Linköpings kommuns befolkning växer och väntas öka med cirka 1 600 invånare per år fram till och med år 2042, och i takt med det så kommer även antalet hushåll att öka. För att möta behovet av bostäder behöver det byggas ungefär 1 080 bostäder per år under samma period.

Hushåll bestående av personer som är 70 år eller äldre beräknas stå för drygt en tredjedel av den totala hushållsökningen fram till år 2042. För denna grupp kan särskilda krav på bostäderna ställas för att de ska kunna ha en fungerande vardag.

Antalet personer per hushåll i Linköpings kommun har sedan år 1970 sjunkit från 2,57 till 2,07 år 2022. Förutsatt att det beräknade behovet av nya bostäder möts så väntas siffran sjunka under prognosperioden, och år 2042 beräknas det bo 2,00 personer per hushåll. En förklaring till att trångboddheten tycks minska är att antalet hushåll med äldre individer väntas öka kraftigt, och andelen ensamhushåll ökar med stigande ålder.

Syfte och bakgrund

Denna rapport syftar till att ta reda på hur många bostäder som behövs för att tillgodose behovet hos Linköpings kommuns framtida befolkning. För detta finns ett antal olika modeller. Boverket¹ har sedan 1995 genomfört regionala byggbehovsanalyser för bostäder. 2015 publicerade de en rapport där de gjorde ett mer djupgående arbete och resonerade mycket kring dessa olika modeller samt den modell de valde att använda sig av. I vidare hänvisningar till Boverket åsyftas deras rapport från 2015.

Sedan 2018 har antalet hushåll i Linköpings kommun ökat från 75 722 hushåll till 80 361 hushåll år 2022, vilket innebär en ökning med 4 639 hushåll som motsvarar 1 160 hushåll per år. Under samma period har antalet invånare ökat från 161 034 personer år 2018 till 166 673 personer år 2022, en ökning med totalt 5 639 personer eller 1 410 personer per år.

I *Kommunprognos 2023-2032* förväntas befolkningen öka med cirka 1 450 personer per år under 2023-2027 och cirka 1 700 personer per år 2028-2042. År 2033-2042 bör mer ses som en utblick än en prognos då antagandena blir mindre säkra ju längre tidsperiod som prognostiseras.

Prognosen syftar till att ta reda på behovet av bostäder, och inte efterfrågan. Detta innebär att resultatet kommer att visa det förväntade antalet bostäder som det finns ett behov av, oavsett storlek, pris, geografi och så vidare.

Metod

Det finns flera olika hushållsbildningsmodeller. Dessa kan delas in i två huvudkategorier, både statiska och dynamiska makro- samt mikromodeller. Den modell Boverket valt i sina prognoser, och som vi också valt till våra beräkningar, heter *Hushållskvotsmetoden* och är en statisk makromodell. Denna modell är den vanligaste och metoden bygger på en klassificering av befolkningen i olika klasser, t.ex. köns- och åldersklasser. För varje klass behövs en prognos av antalet personer och av hushållskvoten. Hushållskvoten är en kvot mellan antalet referenspersoner (den äldsta personen i ett hushåll) och det totala antalet personer i den aktuella klassen.

Svårigheten med denna modell ligger i att göra en tillförlitlig prognos över de framtida hushållskvoterna, och det finns flera antaganden som kan göras för hushållskvoterna. Precis som Boverket har vi valt att använda oss utav konstanta kvoter. Här är det värt att nämna att vi kunnat se att hushållskvoterna har ökat i Linköping från 2018 till 2022. Vi har dock valt att inte låta dessa kvoter fortsätta öka under prognosperioden och valt att använda senaste årets hushållskvoter. Det kommer alltid finnas människor som bor i samma bostad som en eller flera andra personer, och därmed kommer hushållskvoterna bara kunna öka till en viss nivå. Att hushållskvoterna har ökat de senaste åren beror troligtvis på att tillgången av bostäder tidigare inte har uppnått behovet. Om man de senaste åren, då det färdigställts ett stort antal bostäder, har byggt ikapp och mättat det befintliga behovet eller om behovet fortfarande överstiger antalet bostäder är för hypotetiskt att kunna dra några slutsatser om utan en djupare analys. Därmed låter vi hushållskvoterna konstanthållas i prognosen för denna gång.

Hushållskvoterna appliceras sedan på *Kommunprognos 2023-2032* (som dessutom innefattar en utblick för åren 2033-2042) för att beräkna det prognostiserade antalet hushåll för varje år.

När prognosen för antal hushåll är beräknad behöver man ta hänsyn till hur många lediga lägenheter som finns tillgängliga vid starten av prognosen samt det förväntade antalet rivningar under perioden. I beräkningarna används genomsnittet av antalet rivningar som gjorts under de senaste tio årenⁱⁱ (2013-2022). Uppgifterna om lediga lägenheter bygger på en urvalsundersökning av SCBⁱⁱⁱ, där endast bostadslägenheter upplåtna på den öppna marknaden ingår. Specialbostäder ingår inte i undersökningen.

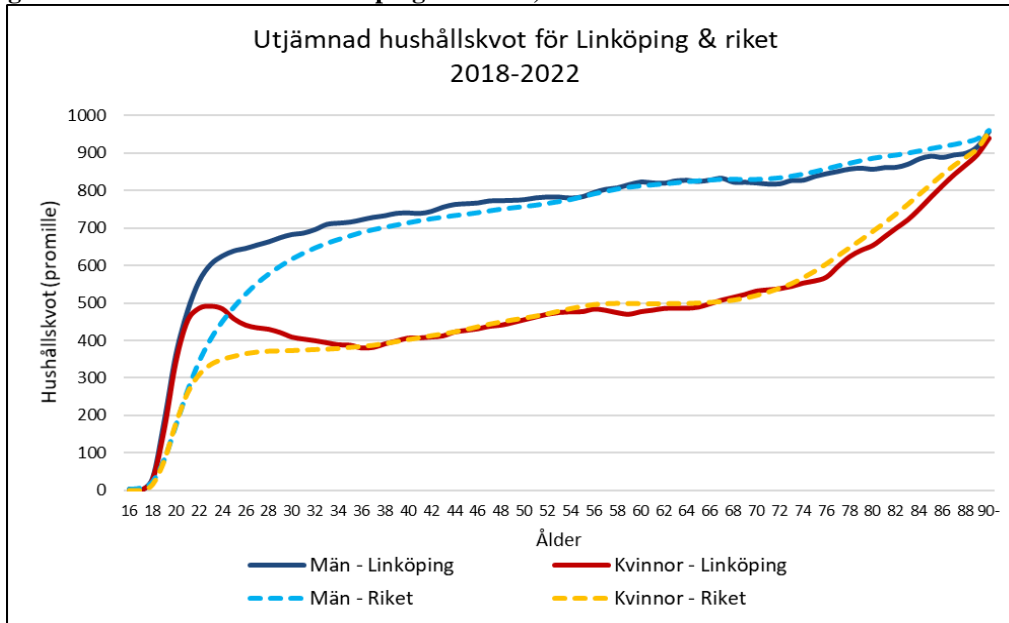
För att en bostadsmarknad ska kunna ses som välfungerande bör det finnas en viss del lediga lägenheter, en så kallad ”bostadsreserv”. Boverket har i sin rapport antagit att en bostadsprocent på cirka en procent är rimligt.

I en universitetsstad finns sannolikt ett behov av en ännu större bostadsreserv, då omflyttningen inom kommunen i kommuner med den karaktären tenderar att vara mer omfattande än genomsnittet för landets kommuner. En indikation i den riktningen går det också att få genom att studera statistik framtagen utifrån lägenhetsregistret. Antalet bostäder inklusive specialbostäder uppgick i Linköpings kommun 2022 till 86 010 bostäder samtidigt det fanns 80 361 hushåll i kommunen. En skillnad på 5 649 eller 7,0 procent. Under de senaste fem åren har avvikelser varierat mellan 6,8 och 7,3 procent. En avvikelse på ytterligare ungefär 7 procent känns därför som rimlig för Linköpings kommun för att beskriva det samlade bostadsbehovet.

Hushållsutveckling

I diagram 1 visas Linköpings kommuns och rikets utjämnade hushållskvoter för år 2018-2022. En tydlig skillnad är att både män och kvinnor i de yngre åldrarna har högre hushållskvoter i Linköpings kommun jämfört med riket. En stor anledning till detta är att Linköping är en universitetsstad dit många unga flyttar för att studera.

Diagram 1 - Hushållskvot för Linköping och riket, år 2018-2022



Generellt sett ökar hushållskvoterna i takt med åldern. I tabell 1 visas hushållskvoterna i promille för ett urval av åldrar. Förenklat kan man utläsa ur tabellen att om det finns 1 000 män och 1 000 kvinnor som är 80 år så skulle 1 512 (858 män och 654 kvinnor) av dessa 2 000 individer vara referensperson i deras hushåll, medan motsvarande siffra för 30-åringar är 1 094. Detta innebär alltså att antalet hushåll ökar snabbare när den äldre befolkningen växer jämfört med när befolkningen ökar i yngre åldrar.

Tabell 1 - Hushållskvoter per kön och ålder, urval av åldrar

Hushållskvot per kön och ålder (‰)	Män	Kvinnor
18	32	31
30	684	410
45	766	428
65	825	490
80	858	654

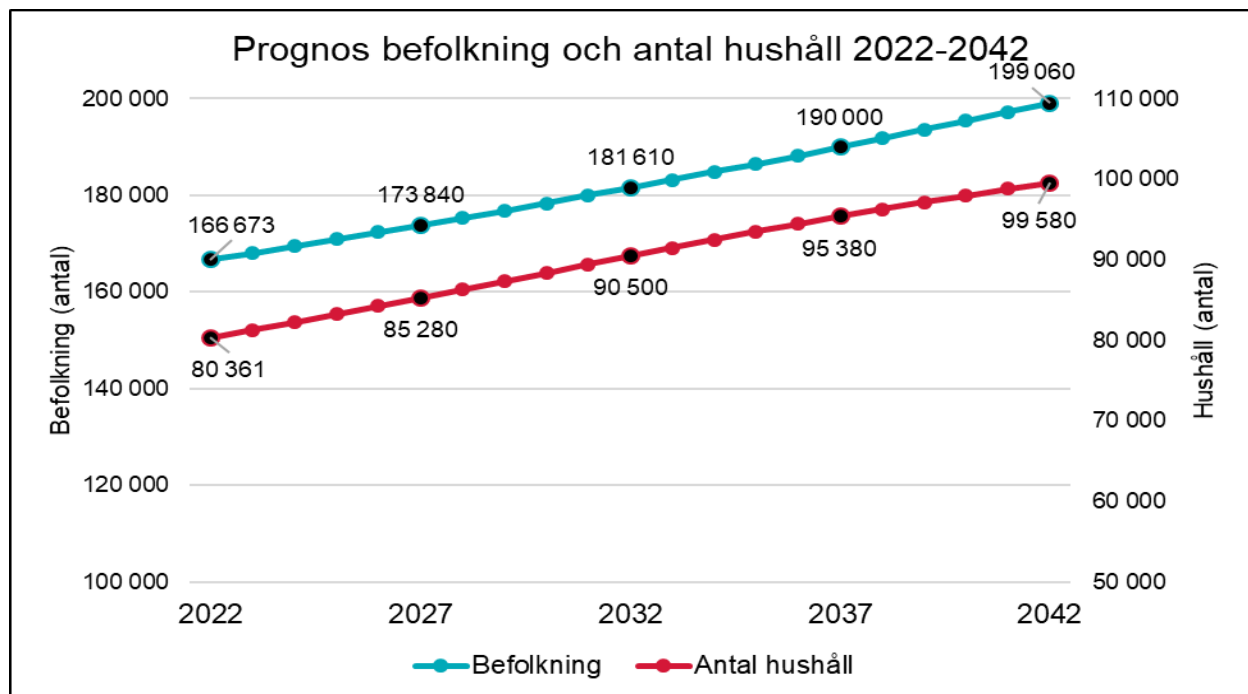
År 2022 fanns 80 361 hushåll i Linköpings kommun. I diagram 1 nedan presenteras det förväntade antalet hushåll under perioden 2023-2042.

Tabell 2 – Beräknat antal hushåll 2023-2042

År	Beräknat antal hushåll	Förändring från föregående år
2022	80 361	
2023	81 280	+920
2024	82 280	+1 000
2025	83 290	+1 020
2026	84 280	+980
2027	85 280	+1 010
2028	86 310	+1 030
2029	87 350	+1 040
2030	88 390	+1 040
2031	89 450	+1 060
2032	90 500	+1 040
2033	91 520	+1 020
2034	92 520	+1 010
2035	93 510	+980
2036	94 450	+940
2037	95 380	+940
2038	96 280	+900
2039	97 160	+880
2040	97 990	+830
2041	98 800	+810
2042	99 580	+780

Totalt beräknas antalet hushåll öka med ungefär 19 220 från år 2022 till år 2042, vilket motsvarar en ökning med cirka 960 hushåll per år. De största ökningarna förväntas bli omkring år 2031.

Diagram 2 - Befolknings- och hushållsprognos 2023-2042



Under perioden 2022-2042 prognostiseras befolkningen att öka med cirka 32 400 personer (cirka 1 600 personer/år). Samtidigt kommer demografin att förändras, och utifrån detta är det relevant att kolla på hur hushållsutvecklingen inom vissa åldersgrupper förväntas se ut.

Tabell 3 - Beräknat antal hushåll per åldersgrupper

Ålder ref.pers.	2022	2023	2027	2032	2037	2042	Förändring 2022-2042	
							Antal	%
16-19	465	470	600	620	600	550	80	18%
20-24	7 978	8 230	9 000	9 550	9 600	9 250	1 270	16%
25-34	14 589	14 460	14 230	15 560	17 250	17 810	3 220	22%
35-44	12 035	12 290	13 400	13 660	13 240	14 540	2 510	21%
45-54	12 263	12 280	12 380	12 870	14 340	14 610	2 350	19%
55-64	11 611	11 750	12 510	12 630	12 770	13 300	1 690	15%
65-69	4 848	4 920	5 160	6 140	6 060	6 300	1 450	30%
70-74	4 769	4 740	4 750	5 060	6 050	5 990	1 220	26%
75-79	4 589	4 680	4 530	4 560	4 900	5 880	1 290	28%
80-	7 214	7 460	8 730	9 850	10 590	11 350	4 140	57%
Totalt	80 361	81 280	85 290	90 500	95 400	99 580	19 220	24%

Bryter man ner hushållen i olika åldersgrupper för referenspersonerna ser man att de hushåll med referenspersoner som är 80 år eller äldre väntas öka mest, både vad gäller faktiskt antal och procentuellt. Ökningen på 4 140 hushåll för 80 år eller äldre motsvarar 22 procent av den totala hushållsökningen på 19 220 hushåll. Åldersgrupperna 70-74 och 75-79 står för cirka 6-7 procent vardera av den totala hushållsökningen, vilket innebär att dessa tre (70 år eller äldre) förväntas stå för 35 procent av den totala hushållsökningen vilket kan ställa särskilda krav på bostäderna.

Resultat

Vid SCB:s senaste urvalsundersökning om lediga lägenheter i Linköpings kommun fanns 0 lediga lägenheter i allmännyttan år 2021. Mellan år 2005 och 2009 varierade antalet lediga lägenheter mellan 37 och 92.

Under de senaste 10 åren har 156 bostäder rivits vilket motsvarar 16 rivningar per år. Detta, tillsammans med hushållsprognosen, uppräknandet av det övriga befintliga bostadsbeståndet samt bostadsreserven, ger oss det behov av bostäder och bostadsbyggande som kan utläsas i tabell 4.

Tabell 4 - Behov av bostadsbyggande per år

År	Beräknat antal hushåll	Lediga lägenheter	Rivningar (per år)	Övrigt bef. bostadsbestånd	Utökad bo.reserv	Bostadsbehov (totalt antal)	Behov av bostadsbyggande
2022	80 361			5 649		86 010	
2023	81 280	0	16	5 714	813	87 822	1 812
2024	82 280	-	16	5 784	823	88 902	1 080
2025	83 290	-	16	5 855	833	89 993	1 091
2026	84 280	-	16	5 924	843	91 063	1 069
2027	85 280	-	16	5 995	853	92 143	1 080
2028	86 310	-	16	6 067	863	93 256	1 113
2029	87 350	-	16	6 140	874	94 379	1 124
2030	88 390	-	16	6 213	884	95 503	1 124
2031	89 450	-	16	6 288	895	96 648	1 145
2032	90 500	-	16	6 362	905	97 782	1 134
2033	91 520	-	16	6 433	915	98 884	1 102
2034	92 520	-	16	6 504	925	99 965	1 080
2035	93 510	-	16	6 573	935	101 034	1 069
2036	94 450	-	16	6 639	945	102 049	1 015
2037	95 380	-	16	6 705	954	103 054	1 005
2038	96 280	-	16	6 768	963	104 026	972
2039	97 160	-	16	6 830	972	104 977	951
2040	97 990	-	16	6 888	980	105 874	897
2041	98 800	-	16	6 945	988	106 749	875
2042	99 580	-	16	7 000	996	107 591	843

Att kolla på varje enskilt år kan vara vanskligt, varför olika långa tidsperspektiv presenteras i tabell 5.

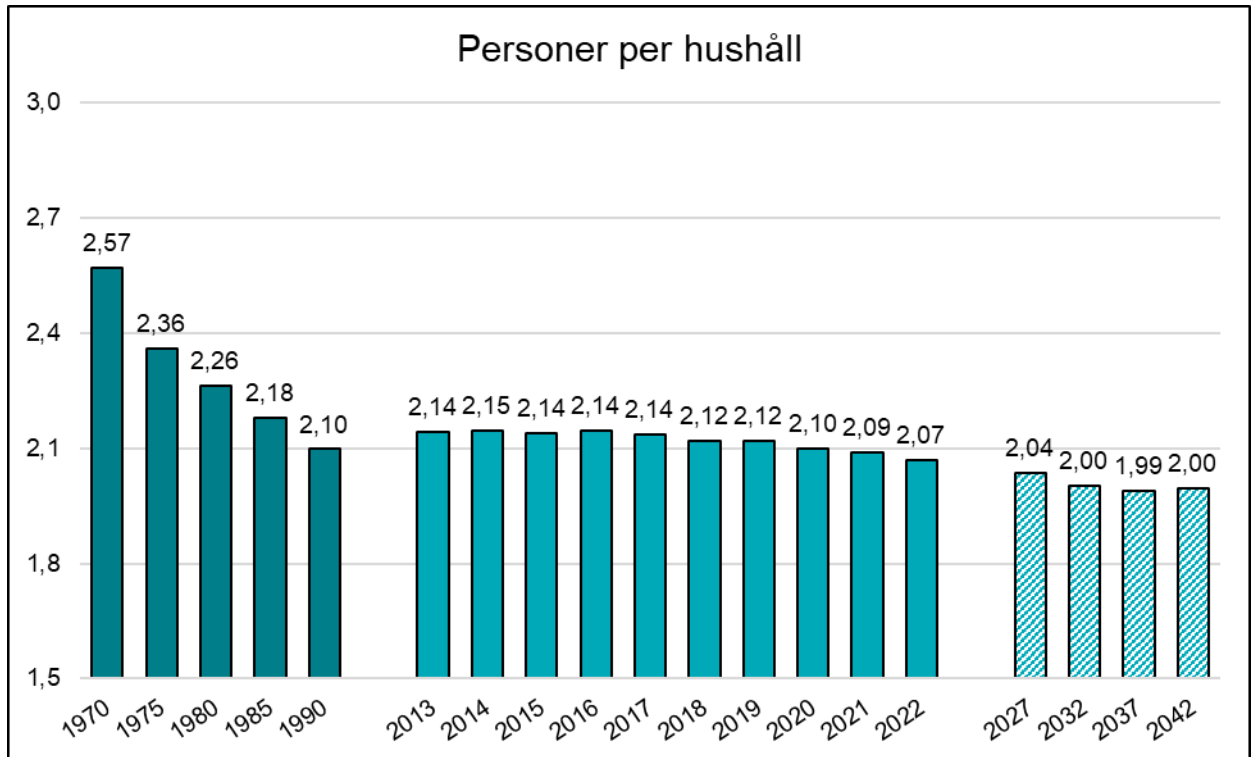
Tabell 5 - Behov av bostadsbyggande för fyra olika tidshorisonter (5, 10, 15 & 20 år)

Kommande... (2022 och framåt)	Förändring i bostadsbehov	Behov av bostadsbyggande/år
5 år	11 782	1 227
10 år	17 421	1 177
15 år	22 693	1 136
20 år	27 230	1 079

För de två första tidshorisonterna är behovet av bostadsbyggande cirka 1 200, medan de längre tidshorisonterna visar på ett behov av bostadsbyggande på omkring 1 100 bostäder per år.

När SCB genomförde sin folk- och bostadsräkning år 1970 bodde det i genomsnitt 2,57 personer per bostad i Linköpings kommun. Den siffran skönk vid varje FoB (som genomfördes var femte år) fram till år 1990, då det bodde i genomsnitt 2,10 personer per bostad. Sedan 2013^{iv} har antalet personer per hushåll varierat mellan 2,07 och 2,15. Förusatt att behovet av nya bostäder möts väntas siffran sjunka under prognosperioden, vilket delvis förklaras av att den äldre delen av befolkningen förväntas öka relativt mycket samtidigt som de i högre grad utgör ensamhushåll.

Diagram 3 – Personer per hushåll 1970-2022 & prognos fram till 2042



Utöver att studera det framtida behovet av bostadsbyggande kan det vara en god idé att se hur hushållsprognosen för de olika åldersgrupperna i tabell 3 ser ut, med tanke på att olika grupper av människor kan ha olika behov gällande exempelvis pris, storlek och anpassningar i bostäderna. Som nämndes i inledningen av rapporten är detta bara en prognos över generellt bostadsbehov, där behovet av olika typer av bostäder inte ingår.

ⁱ Boverket, Rapport 2015:18 – Behov av bostadsbyggande, Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2015/behov-av-bostadsbyggande/>

ⁱⁱ SCB, Rivning av lägenheter i flerbostadshus efter region och upplåtelseform. År 2012 – 2022 https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0101_BO0101F/LghRivRegUppAr/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299 och uppgifter från Statistik & Utredningar.

ⁱⁱⁱ SCB, Lediga lägenheter i flerbostadshus, allmännyttiga bostadsföretag efter region och lägenhetstyp. År 2019 – 2021 http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0303_BO0303A/OuthAllmLghTypKom0/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299

^{iv} SCB, Bostadsbeståndet 2013 – Metodförändring och skillnader mot tidigare års redovisning. https://www.scb.se/contentassets/5ea641192d8a49b8b1f65bdeeda68d43/metodforandring_2013.pdf