



Prognos för behov av bostadsbyggande 2020-2040

Sammanfattning

Linköpings kommun växer och väntas öka med över 2 000 invånare per år fram till och med år 2040, och i takt med det så kommer även antalet hushåll att öka. För att möta behovet av bostäder behöver det byggas ungefär 1 040 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 2040. 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 2,12 år 2019. Förutsatt att det beräknade behovet av nya bostäder möts så väntas siffran sjunka under prognosperioden, och år 2040 beräknas det bo 2,11 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 2015 har antalet hushåll i Linköpings kommun ökat från 71 396 hushåll till 76 856 hushåll år 2019, vilket innebär en ökning med 5 460 hushåll som motsvarar 1 365 hushåll per år. Under samma period har antalet invånare ökat från 152 966 personer år 2015 till 163 051 personer år 2019, en ökning med totalt 10 085 personer eller 2 521 personer per år.

I *Kommunprognos 2020-2029* förväntas befolkningen öka med cirka 1 950 personer per år under 2020-2024 och cirka 2 200 personer per år 2025-2040. År 2030-2040 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 år 2015 till 2019.

Vi har dock valt att inte låta dessa kvoter fortsätta öka under prognosperioden. 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 2020-2029* (som dessutom innefattar en utblick för åren 2030-2040) 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 tolv årenⁱⁱ (2008-2019). 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.

Då SCB slutade med FoB (folk- och bostadsräkningar) 1990 anser Boverket att osäkerheten i beståndssiffrorna är stor, framför allt vad gäller omvandling av fritidshus till/från egnahem. De har därför valt att addera en procent till antalet beräknade hushåll för att erhålla en lägenhetsreserv. De kommer till slutsatsen att en bostadsreserv är motiverad, även om storleken på denna alltid kan diskuteras. I debatten förekommer både en, två och ibland till och med tre procent som en lämplig andel lediga bostäder för att en bostadsmarknad ska vara i balans.

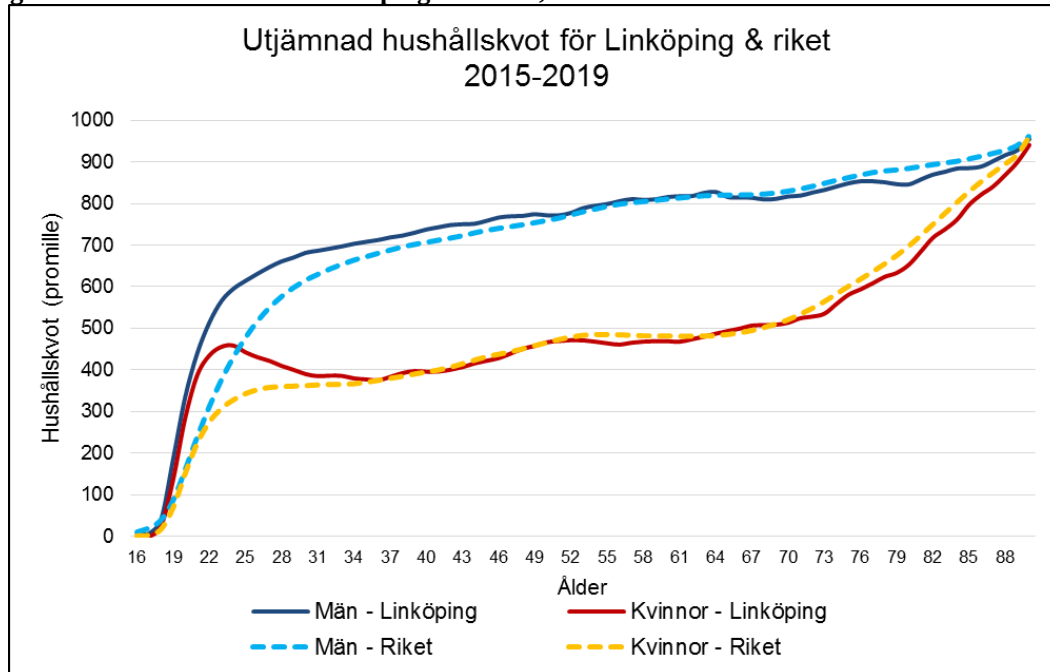
I en universitetsstad finns sannolikt ett behov av en ännu större bostadsreserv, då omflyttningen inom kommunen i kommuner med den karaktären tenderar att vara mer omfattande än genomsnittet för landets kommuner. En indikation i den riktningen går det också att få genom att studera statistik framtiden utifrån det ”nya” lägenhetsregistret. Antalet bostäder inklusive specialbostäder uppgick i Linköpings kommun 2019 till 82 292 bostäder samtidigt det fanns 76 856 hushåll i kommunen. En

skillnad på 5 436 eller 7,1 procent. Under de senaste fem åren har avvikelsen varierat mellan 6,3 och 7,2 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 2015-2019. 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 2015-2019



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 1 499 (846 män och 653 kvinnor) av dessa 2 000 individer vara referensperson i deras hushåll, medan motsvarande siffra för 30-åringar är 1 072. 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	41	25
30	682	390
45	759	422
65	816	494
80	846	653

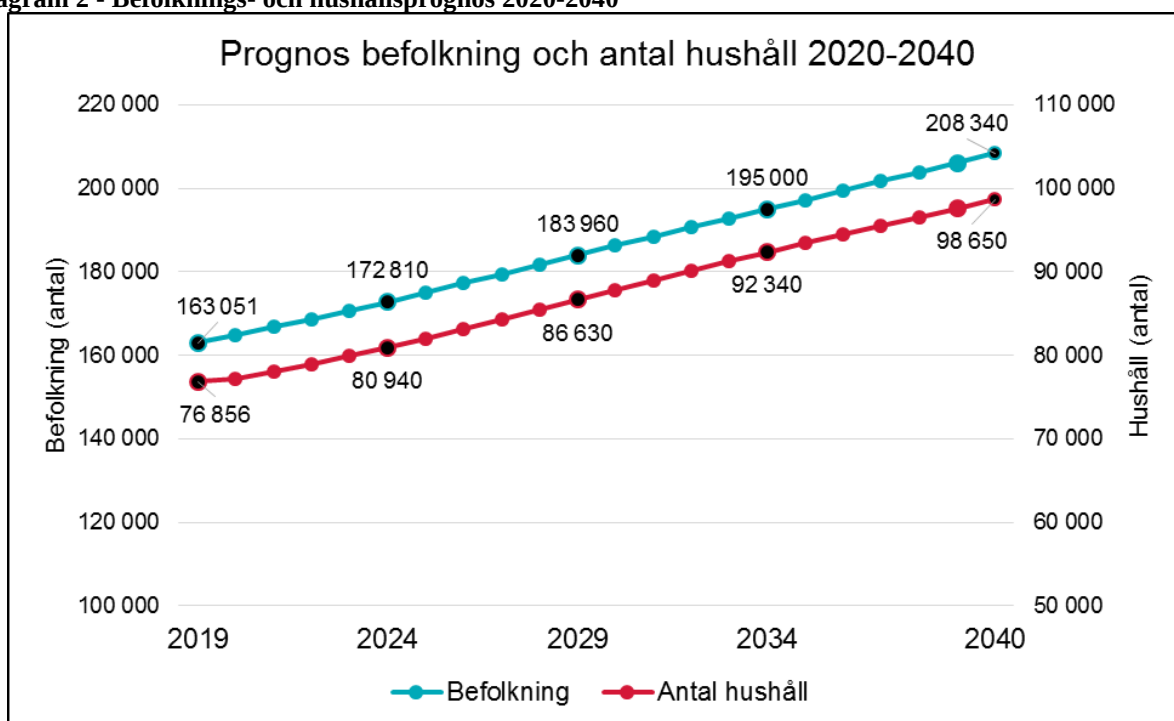
År 2019 fanns 76 856 hushåll i Linköpings kommun. I tabell 2 nedan presenteras det förväntade antalet hushåll under perioden 2020-2040.

Tabell 2 - Beräknat antal hushåll 2018-2037

År	Beräknat antal hushåll	Förändring från föregående år
2019	76 856	
2020	77 150	+300
2021	78 010	+860
2022	78 950	+940
2023	79 920	+970
2024	80 940	+1 020
2025	82 040	+1 100
2026	83 160	+1 130
2027	84 290	+1 130
2028	85 450	+1 160
2029	86 630	+1 170
2030	87 800	+1 170
2031	88 970	+1 170
2032	90 110	+1 150
2033	91 230	+1 110
2034	92 340	+1 120
2035	93 450	+1 110
2036	94 510	+1 060
2037	95 540	+1 030
2038	96 570	+1 030
2039	97 600	+1 030
2040	98 650	+1 060

Totalt beräknas antalet hushåll öka med ungefär 21 800 från år 2019 till år 2040, vilket motsvarar en ökning med cirka 1 040 hushåll per år. De största ökningarna förväntas bli omkring år 2030.

Diagram 2 - Befolknings- och hushållsprognos 2020-2040



Under perioden 2019-2040 prognostiseras befolkningen att öka med cirka 45 300 personer (2 150 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.	2019	2020	2024	2029	2034	2040	Förändring 2019-2040	
							Antal	%
16-19	377	390	450	490	500	520	140	35%
20-24	6 844	6 540	6 710	7 500	7 820	7 780	940	14%
25-34	14 532	14 590	14 860	14 800	15 880	17 110	2 580	17%
35-44	11 406	11 560	12 510	14 380	15 000	14 920	3 510	30%
45-54	12 318	12 220	12 420	12 750	14 010	16 290	3 970	30%
55-64	10 840	11 040	11 840	12 560	12 720	13 290	2 450	21%
65-69	4 745	4 730	4 890	5 380	5 990	6 110	1 370	29%
70-74	4 899	4 840	4 600	4 800	5 300	5 880	980	21%
75-79	4 179	4 370	4 820	4 560	4 800	5 570	1 390	28%
80-	6 716	6 870	7 840	9 390	10 310	11 160	4 440	64%
Totalt	76 856	77 150	80 940	86 610	92 330	98 630	21 770	27%

Bryter man ner hushållen i olika åldersgrupper för referenspersonerna ser man att samtliga grupper kommer att öka i antal hushåll. De hushåll med referenspersoner som är 80 år eller äldre väntas öka mest, både vad gäller faktiskt antal och procentuellt. Ökningen på 4 440 hushåll för 80 år eller äldre motsvarar 20 procent av den totala hushållsökningen på 21 770 hushåll. Åldersgrupperna 70-74 och 75-79 står för cirka 5-6 procent vardera av den totala hushållsökningen, vilket innebär att dessa tre (70 år eller äldre) förväntas stå för 31 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 endast 3 lediga lägenheter i allmännyttan år 2019. Mellan år 2005 och 2009 varierade antalet lediga lägenheter mellan 37 och 92.

Under de senaste tolv åren har 122 bostäder rivits vilket motsvarar 10 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
2019	76 856			5 436		82 292	
2020	77 150	3	10	5 457	772	83 385	1 093
2021	78 010	-	10	5 518	780	84 318	932
2022	78 950	-	10	5 584	790	85 334	1 016
2023	79 920	-	10	5 653	799	86 382	1 048
2024	80 940	-	10	5 725	809	87 484	1 102
2025	82 040	-	10	5 803	820	88 673	1 189
2026	83 160	-	10	5 882	832	89 884	1 210
2027	84 290	-	10	5 962	843	91 105	1 221
2028	85 450	-	10	6 044	855	92 359	1 254
2029	86 630	-	10	6 127	866	93 634	1 275
2030	87 800	-	10	6 210	878	94 898	1 264
2031	88 970	-	10	6 293	890	96 163	1 264
2032	90 110	-	10	6 373	901	97 395	1 232
2033	91 230	-	10	6 453	912	98 605	1 210
2034	92 340	-	10	6 531	923	99 805	1 200
2035	93 450	-	10	6 610	935	101 004	1 200
2036	94 510	-	10	6 685	945	102 150	1 146
2037	95 540	-	10	6 758	955	103 263	1 113
2038	96 570	-	10	6 830	966	104 376	1 113
2039	97 600	-	10	6 903	976	105 489	1 113
2040	98 650	-	10	6 977	987	106 624	1 135

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

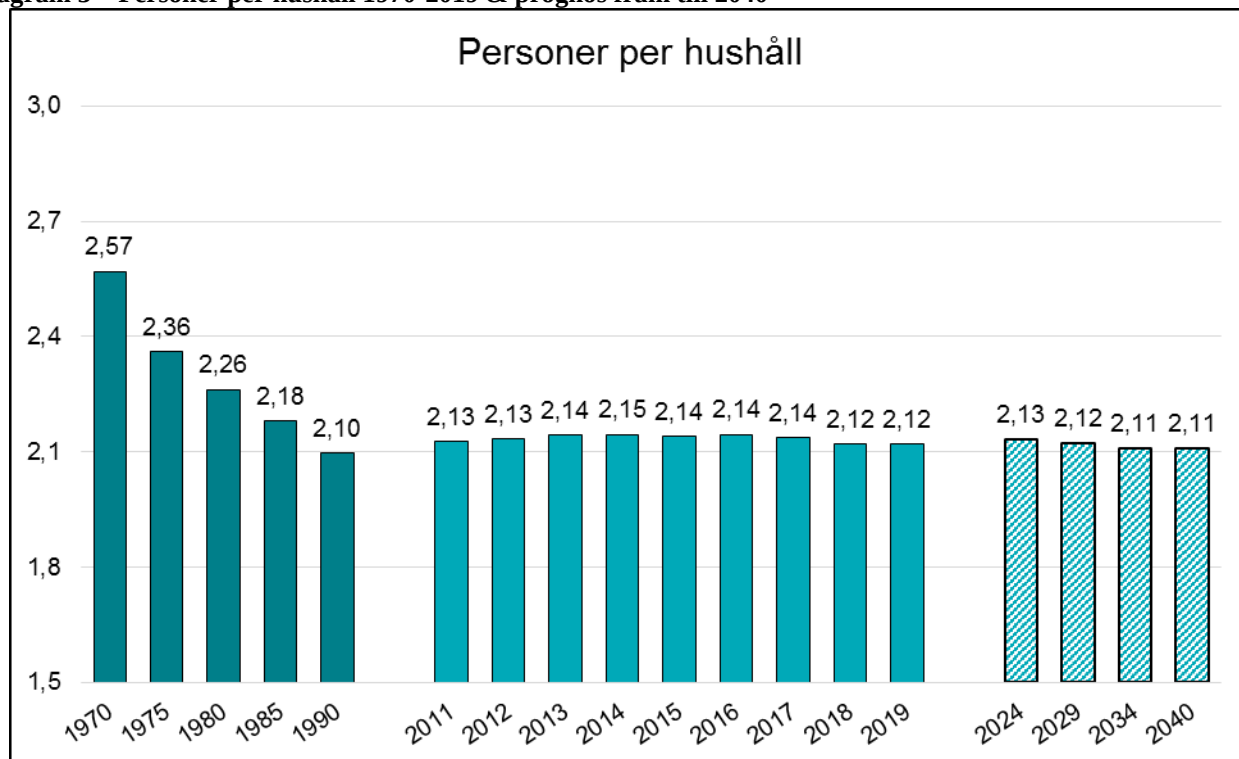
Tabell 5 - Behov av bostadsbyggande för fyra olika tidshorisonter (5, 10, 15 & 20 år)

Kommande... (2020 och framåt)	Förändring i bostadsbehov	Behov av bostadsbyggande/år
5 år	10 628	1 038
10 år	16 778	1 134
15 år	22 949	1 168
20 år	28 633	1 160

För 2020-2024 är behovet av bostadsbyggande drygt 1 000, medan de tre längre tidshorisonterna visar på ett behov av bostadsbyggande på över 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 2011 har antalet personer per hushåll varierat mellan 2,12 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 1970-2019 & prognos fram till 2040



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 – 2019 http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0102_BO0102C/LghRivRegUppAr/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299 och uppgifter från Statistik & Utredningar.

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