

Prognos för behov av bostadsbyggande 2024-2043

Sammanfattning

Linköpings kommuns befolkning växer och väntas öka med cirka 1 500 invånare per år fram till och med år 2043, och i takt med det så kommer även antalet hushåll att öka. För att möta behovet av bostäder behöver det byggas ungefär 1 000 bostäder per år under samma period.

Hushåll bestående av personer som är 70 år eller äldre beräknas stå för 40 procent av den totala hushållsökningen fram till år 2043. 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 2,05 år 2023. Förutsatt att det beräknade behovet av nya bostäder möts så väntas siffran sjunka under prognosperioden, och år 2043 beräknas det bo 1,98 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 2019 har antalet hushåll i Linköpings kommun ökat från 76 856 hushåll till 81 413 hushåll år 2023, vilket innebär en ökning med 4 557 hushåll som motsvarar 1 140 hushåll per år. Under samma period har antalet invånare ökat från 163 051 personer år 2019 till 167 404 personer år 2023, en ökning med totalt 4 353 personer eller 1 090 personer per år.

I *Kommunprognos 2024-2033* förväntas befolkningen öka med cirka 1 340 personer per år under 2024-2033 och cirka 1 680 personer per år 2034-2043. År 2034-2043 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.

¹ Boverket, 2015. Behov av bostadsbyggande - Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025 (Nr. 2015:18). Boverket, Karlskrona

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.

Hushållskvoterna appliceras sedan på *Kommunprognos 2024-2033* (som dessutom innefattar en utblick för åren 2034-2043) 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 åren² (2014-2023). Uppgifterna om lediga lägenheter bygger på en urvalsundersökning av SCB³, 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”. 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 2023 till 86 706 bostäder samtidigt det fanns 81 413 hushåll i kommunen. En skillnad på 5 293 eller 6,5 procent. Under de senaste fem åren har avvikelsen varierat mellan 6,5 och 7,3 procent. En avvikelse på ytterligare ungefär 7 procent känns därför som rimlig för Linköpings kommun för att beskriva det samlade bostadsbehovet.

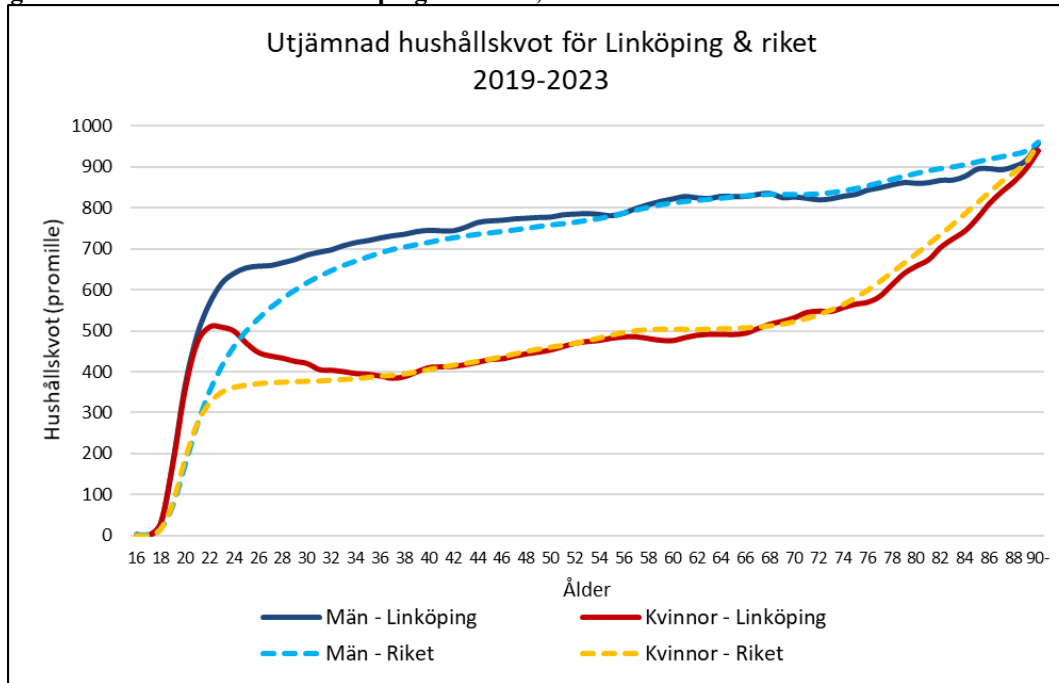
² SCB, Rivning av lägenheter i flerbostadshus efter region och upplåtelseform. År 2012 – 2023
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0101_BO0101F/LghRivRegUppAr/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299 och uppgifter från Statistik & Utredningar.

³ 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

Hushållsutveckling

I diagram 1 visas Linköpings kommuns och rikets utjämnade hushållskvoter för år 2019-2023. 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 2019-2023



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 1 517 (859 män och 658 kvinnor) av dessa 2 000 individer vara referensperson i deras hushåll, medan motsvarande siffra för 30-åringar är 1 106. 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 | 29 | 33 |
| 30 | 685 | 421 |
| 45 | 768 | 430 |
| 65 | 827 | 491 |
| 80 | 859 | 658 |

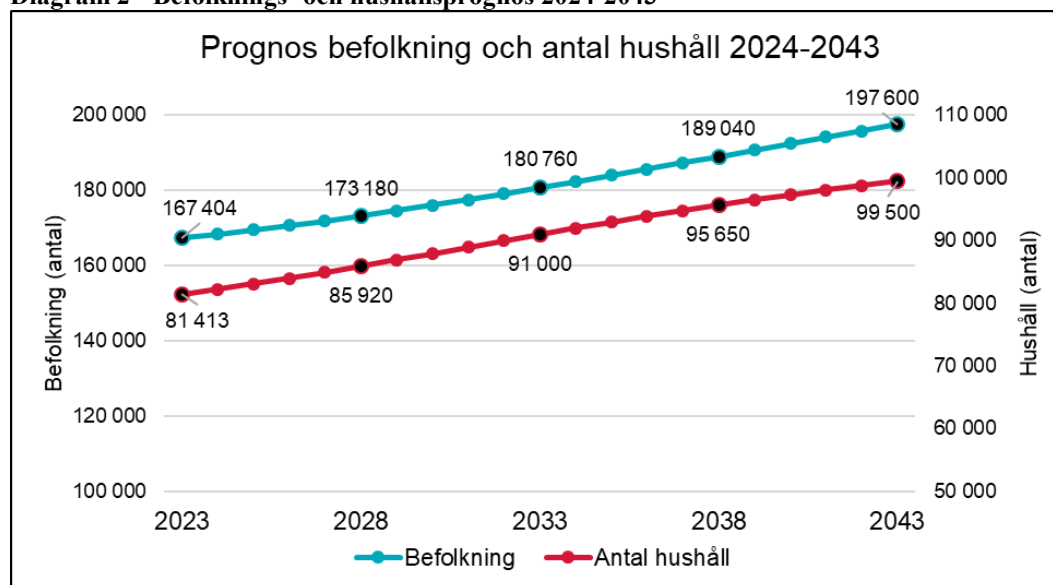
År 2023 fanns 81 413 hushåll i Linköpings kommun. I tabell 2 nedan presenteras det förväntade antalet hushåll under perioden 2024-2043.

Tabell 2 – Beräknat antal hushåll 2024-2043

| År | Beräknat antal hushåll | Förändring från föregående år |
|------|------------------------|-------------------------------|
| 2023 | 81 413 | |
| 2024 | 82 210 | +800 |
| 2025 | 83 100 | +890 |
| 2026 | 83 980 | +880 |
| 2027 | 84 920 | +940 |
| 2028 | 85 920 | +1 000 |
| 2029 | 86 930 | +1 010 |
| 2030 | 87 930 | +1 000 |
| 2031 | 88 940 | +1 010 |
| 2032 | 89 980 | +1 040 |
| 2033 | 91 000 | +1 020 |
| 2034 | 91 990 | +990 |
| 2035 | 92 950 | +970 |
| 2036 | 93 880 | +930 |
| 2037 | 94 780 | +900 |
| 2038 | 95 650 | +870 |
| 2039 | 96 490 | +830 |
| 2040 | 97 290 | +810 |
| 2041 | 98 070 | +780 |
| 2042 | 98 800 | +720 |
| 2043 | 99 500 | +700 |

Totalt beräknas antalet hushåll öka med ungefär 18 100 från år 2023 till år 2043, vilket motsvarar en ökning med cirka 900 hushåll per år. De största ökningarna förväntas bli omkring år 2032.

Diagram 2 - Befolknings- och hushållsprognos 2024-2043



Under perioden 2023-2043 prognostiseras befolkningen att öka med cirka 30 200 personer (cirka 1 500 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

| <i>Ålder ref.pers.</i> | 2023 | 2024 | 2028 | 2033 | 2038 | 2043 | Antal | % |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| 16-19 | 446 | 470 | 600 | 590 | 560 | 510 | 60 | 14% |
| 20-24 | 8 267 | 8 320 | 8 910 | 9 470 | 9 350 | 8 950 | 680 | 8% |
| 25-34 | 14 641 | 14 600 | 14 280 | 15 600 | 17 080 | 17 450 | 2 810 | 19% |
| 35-44 | 12 225 | 12 390 | 13 380 | 13 420 | 13 110 | 14 410 | 2 190 | 18% |
| 45-54 | 12 274 | 12 300 | 12 350 | 12 970 | 14 280 | 14 340 | 2 070 | 17% |
| 55-64 | 11 733 | 11 910 | 12 580 | 12 600 | 12 760 | 13 440 | 1 710 | 15% |
| 65-69 | 4 939 | 5 040 | 5 310 | 6 200 | 6 200 | 6 260 | 1 320 | 27% |
| 70-74 | 4 758 | 4 660 | 4 890 | 5 280 | 6 180 | 6 210 | 1 450 | 31% |
| 75-79 | 4 694 | 4 720 | 4 560 | 4 730 | 5 140 | 6 040 | 1 350 | 29% |
| 80- | 7 436 | 7 790 | 9 070 | 10 140 | 10 970 | 11 900 | 4 460 | 60% |
| <i>Totalt</i> | <i>81 413</i> | <i>82 200</i> | <i>85 930</i> | <i>91 000</i> | <i>95 630</i> | <i>99 510</i> | <i>18 100</i> | <i>22%</i> |

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 4 460 hushåll för 80 år eller äldre motsvarar 25 procent av den totala hushållsökningen på 18 100 hushåll. Åldersgrupperna 70-74 och 75-79 står för cirka 7-8 procent vardera av den totala hushållsökningen, vilket innebär att dessa tre (70 år eller äldre) förväntas stå för 40 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 70 bostäder rivits vilket motsvarar 7 rivningar per år. Detta, tillsammans med hushållsprognosen, uppräknandet av det övriga befintliga bostadsbeståndet samt bostadsreserven, ger oss det behov av bostadsbyggande i Linköpings kommun. Behovet presenteras i tabell 4 för fyra olika långa tidsperspektiv.

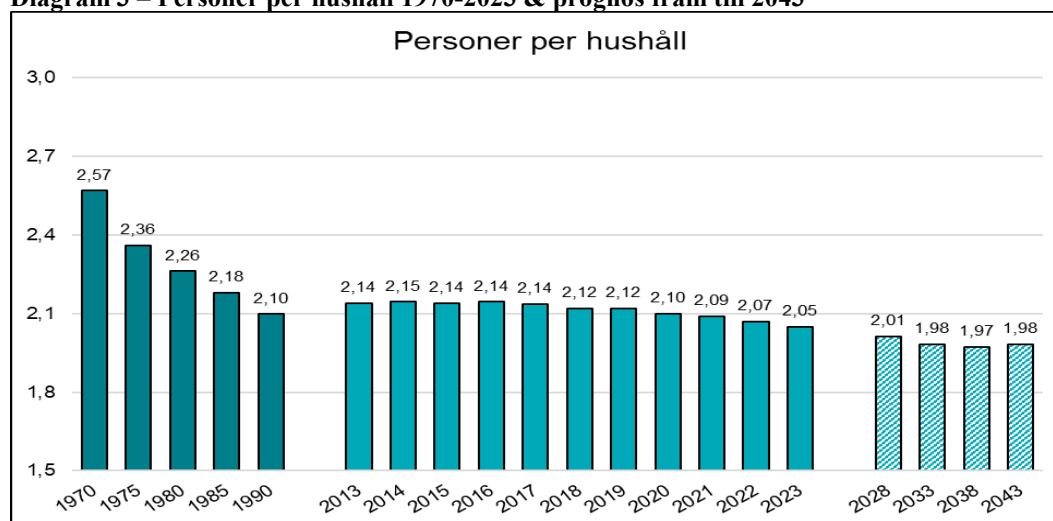
Tabell 4 - Behov av bostadsbyggande för fyra olika tidshorisonter (5, 10, 15 & 20 år)

| Kommande... (2023 och framåt | Förändring i bostadsbehov | Behov av bostadsbyggande/år |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 5 år | 10 150 | 971 |
| 10 år | 15 561 | 1 027 |
| 15 år | 20 506 | 1 014 |
| 20 år | 24 598 | 965 |

Samtliga fyra tidshorisonter visar på ett behov av bostadsbyggande på omkring 1 000 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 sjönk vid varje FoB (som genomfördes var femte år) fram till år 1990, då det bodde i genomsnitt 2,10 personer per bostad. Sedan 2013⁴ har antalet personer per hushåll minskat från 2,14 till 2,05. 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 1970-2023 & prognos fram till 2043



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.

⁴ SCB, Bostadsbeståndet 2013 – Metodförändring och skillnader mot tidigare årsredovisning.

https://www.scb.se/contentassets/5ea641192d8a49b8b1f65bdeeda68d43/metodforandring_2013.pdf