



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN



Rapport 2011:53

Bostadsmarknadsanalys

Västra Götalands län 2011

Rapport 2011:53
ISSN 1403-168X

Rapportansvarig: Göran Carlsson och Torbjörn Sahl, samhällsbyggnadsenheten
Omslag: Karin Slättberg
Utgivare: Länsstyrelsen i Västra Götalands län, samhällsbyggnadsenheten
Tryck: Lenanders, 2011

Rapporten finns som pdf på www.lansstyrelsen.se/vastragotaland under Publikationer/Rapporter.

Bostadsmarknadsanalys

Västra Götalands län 2011

Innehållsförteckning

Sammanfattning	7
Bostadsbyggandet ökar - men från en mycket låg nivå	7
Allmännyttans utveckling	8
Bostadsmarknadsläget fortsatt ansträngt	8
Befolkningsutvecklingen – en utmaning för bostadsmarknaden	9
Bostadsbyggandet i länet.....	11
Bostadsbyggandet hänger inte med länets befolkningsökning.....	11
Ökande kostnader för att bygga och bo	14
Planerad nyproduktion 2011-2012	19
Många faktorer inverkar på bostadsbyggandets utveckling	24
Allmännyttans utveckling	28
Än så länge små förändringar inom allmännyttan	28
En ny lag och nya förutsättningar.....	29
Finns det goda bostäder för länets alla invånare?	32
Mål och ansvar för boendet.....	32
Allmänt om bostadssituationen	33
Bostadssituationen för vissa hushåll	35
Befolkning, flyttmönster och pendling	47
Befolkningsutveckling och flyttmönster	47
Pendlingsmöjligheter.....	50
Länsstyrelsens stöd till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen	59
Råd, information och underlag i enlighet med 2 § i Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	59
Käll- och litteraturförteckning	63
Enkätundersökning m.m.....	63
Regeringstryck m.m.....	63
Rapporter m.m.....	63
Internet.....	64



Stärtered, Partille. Foto: Göran Carlsson

Sammanfattning

Bostadsbyggandet ökar - men från en mycket låg nivå

Fler färdigställda bostäder i länet

År 2011 tillfördes marknaden ca. 3 600 nya bostäder vilken innebar en ökning med 26 procent jämfört med året före, ett år med mycket låga tal.¹ Andelen färdiga lägenheter i flerbostadshus blev omkring 55 procent 2010 vilket innebar ungefär samma fördelning som 2009. Drygt 70 procent av de nya bostäderna tillkom i storstadsområdet. Nedgången av hyresrätter kan ha brutits eftersom en tredjedel av de tillkommande bostäderna blev just hyresrätter. Bostadsrättens andel går tillbaka medan äganderätter (villor) uppgick till ca 42 procent.

Det kostar att bygga

Produktionskostnader för bostadsbyggande ökar kontinuerligt och senaste siffrorna visar plus 6 procent för flerbostadshus respektive plus 2 procent för småhus som uppförs av exploatörer. Den totala produktionskostnaden varierar mellan 23 000–25 000 kr/m² lägenhetsarea. Kommunerna uppger att de höga produktionskostnaderna utgör ett påtagligt hinder för ett nödvändigt byggande.

Boendekostnaderna ökar

Under den senaste femårsperioden har hyran för en nyproducerad trerumslägenhet ökat med 44 procent i medeltal i länet och uppgår nu till knappt 1 500 kr/m² eller ca 8 800 kr/månad. Priserna för bostadsrätter och villor som omsätts i beståndet har utvecklats relativt lugnt och i samma takt som i riket. Under våren 2011 är prisutvecklingen emellertid osäker för bostadsrätter vilka sjunker något medan en liten ökning märks för villor. Medelpriset för en villa i länet är nu 2 300 000 men variationen är mycket stor, från ca en halv miljon till uppåt fyra miljoner kronor.

Hög förväntan hos kommunerna i planerat byggande

Kommunernas övergripande bedömning av påbörjandet under 2011 är mycket hög med förväntat påbörjande av omkring 6 800 bostäder varav 70 procent återfinns i storstadsområdet. I kommunernas projektbanker finns mer än 7 300 bostäder varav 70 procent bedömts som säkra objekt. Fördelningen när det gäller upplåtelseformer pekar mot en stark ökning för hyresrätterna till en så hög andel som 40 procent. Äganderätter främst villor förväntas uppgå till 20 procent och bostadsrätterna till 40 procent, men i detta återfinns osäkerheter. Det finns ett marginellt antal projekt avsedda som specialbostäder för äldreboende och studentboende.

Förhoppningar och problem i ekonomin och regelverk

Det är en historiskt stark ekonomi i Sverige enligt Konjunkturinstitutet som tyder på en optimism hos företag och enskilda. Riksbanken pekar i sin prognos på en hög tillväxttakt i den svenska ekonomin och en god utveckling inom arbetsmarknaden och som följd antas styrräntan höjas enligt aviserad räntebana. Småhusindustrin skriver ned sin prognos för år 2011 med anledning av finansiell oro och de problem man menar följer av det bolånetak som infördes föregående år. Sveriges

¹ Jämfört med 2008 uppgick färdigställandet endast till ca 65 procent.

Byggindustrier har sett en god ordertillväxt under inledningen av året med ökande byggvolymen men anar dock en begynnande brist på arbetskraft.

Länsstyrelsens bedömning av bostadsbyggandet 2011–2012

Kommunernas projektbanker är omfattande. Med erfarenhet från tidigare år och vetskap om problem som kan uppstå under vägen bedömer Länsstyrelsen att troligt påbörjande kan komma att uppnå 4 500 nya bostäder under såväl 2011 som 2012. Utifrån bl.a. bygglovsstatistik första kvartalet 2011 finns visst underlag för en större optimism som pekar mot påbörjande för närmare 5 000 bostäder.

Allmännyttans utveckling

Oförändrat läge i de allmännyttiga bostadsföretagen

Relativt få bostäder står tomma, ett fåtal lägenheter är kallställda och ett försumbart antal kan komma att rivas. En handfull kommuner uppger att det finns så många lediga lägenheter att det utgör ett problem. Omvandling av hyresrätter till bostadsrätter är just nu ingen stor företeelse i länet. Flera kommuner på svagare marknader kan få stora problem med sina bostadsföretag p.g.a. minskad efterfrågan utifrån fortsatt befolkningsminskning samt behov av att konsolidera företagen.

En ny lag för allmännyttan trädde i kraft 1 januari 2011

En ny lag trädde ikraft för de allmännyttiga bostadsföretagen 1 januari 2011. Krav ställs nu på att agera mer affärsinriktat och leverera en rimlig avkastning till ägarna, en sak som flera företag menar sig redan tillämpa. Den hyresledande rollen inom bruksvärdesystemet upphör. En konsekvens bör bli att många kommuner måste se över sina ägardirektiv och för att tydliggöra vilka uppdrag man vill att de allmännyttiga bostadsföretagen ska ha inom bostadsförsörjningen.

Bostadsmarknadsläget fortsatt ansträngt

Bostadsbrist i 28 av länets 49 kommuner

28 av länets 49 kommuner bedömer i bostadsmarknadsenkäten 2011 att man har brist på bostäder totalt sett i kommunen. Två kommuner anger att man har ett överskott av bostäder, resterande balans. 42 kommuner bedömer att man har brist på bostäder i centralorterna. Kommunernas bedömning är i stort sett oförändrad jämfört med ifjol. Kommunerna bedömer att läget på bostadsmarknaden inte kommer att påverkas nämnvärt kommande två år.

Stor brist på hyresrätter

41 kommuner anger att man har brist på hyresrättslägenheter. Störst är bristen på små hyresrätter. 34 kommuner anger brist på hyresrätter med 1–2 rum och kök. Det råder dock på flera håll även brist på bostadsrättslägenheter och äganderätter. 18 kommuner anger brist på bostadsrätter. 22 kommuner anger brist på äganderätter.

Grupper som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden

Enligt kommunernas bedömning har ungdomar, stora barnfamiljer och medelålders och äldre som vill byta till en mindre bostad det särskilt svårt på bostadsmarknaden. 28 kommuner anger att ovanstående grupper har det särskilt svårt på bostadsmarknaden. Fyrbodalen följer mönstret för länet som helhet, men i

övrigt förekommer regionala skillnader. I Göteborgsområdet lyfter flest kommuner den svåra situationen för unga, i Sjuhärad pekar kommunerna på det svåra läget för flyktingar med uppehållstillstånd och i Skaraborg svårigheterna för medelålders och äldre som vill byta till en mindre bostad.

Kommunerna vill kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen

Av bostadsmarknadsenkäten framgår att den mest aktuella frågan i länets kommuner är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen. Många kommuner lyfter vikten av att möjliggöra en ökad inflyttning.

Befolkningsutvecklingen – en utmaning för bostadsmarknaden

Befolkningen ökade med drygt 10 800 personer i länet 2010

Invånarantalet i länet uppgick vid årsskiftet till 1 580 297 personer.² Under året ökade befolkningen med 10 839 personer (0,69 procent), 5 880 män respektive 4 959 kvinnor. Folkökningen Även om befolkningen som helhet ökade i länet minskade befolkningen i hela 27 kommuner. Bostadsbyggandet är inte i nivå med takten på befolkningsökningen.

Flyttningsöverskott till länet

Flyttningsöverskottet till länet uppgick ifjol till drygt 6 100 personer, något fler kvinnor än män. Inflyttning från utlandet ligger bakom det positiva flyttnettot. Det inrikes flyttnettot var negativt.

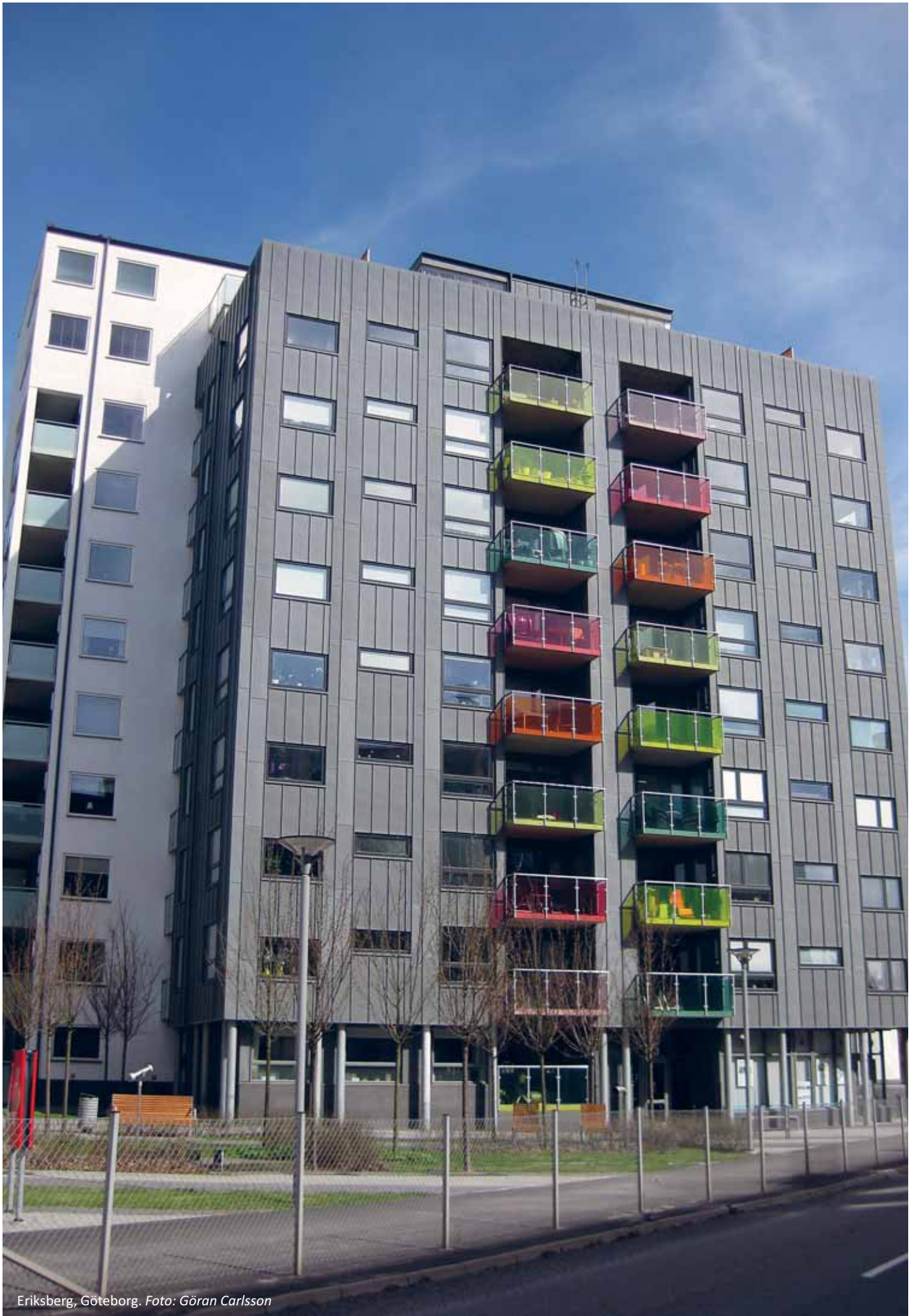
Befolkningsutvecklingen framöver

Till år 2020 prognostiseras länets befolkning att öka med ungefär 100 000 invånare jämfört med år 2008. Prognoser ser dock väldigt olika ut för olika kommuner. 23 kommuner bedöms få en negativ befolkningsutveckling. En allt större koncentration av befolkningen tros ske i Göteborgsområdet. Fler bostäder kommer att behöva byggas, men bostadsbeståndet behöver också nyttjas på ett annat sätt. Mest kommer gruppen äldre att öka, vilket kommer att ställa krav på fler bostäder med god tillgänglighet. Att befolkningsökningen till stor del består av utrikes inflyttning är en, av många, andra viktiga frågor att ha med i planeringen.

Omfattande pendling

Bostadsmarknaden knyts samman med arbetsmarknaden via pendling. Närmare en tredjedel av dem som förvärvsarbetar pendlar. Fler män än kvinnor pendlar, men samtidigt ökar andelen kvinnor som pendlar mer än andelen män. Störst är inpendlingen till huvudorterna i respektive delregion. Den största inpendlingen till länet sker från Hallands län. Den största utpendlingen går till Stockholms län.

² 791 935 kvinnor respektive 788 362 män.



Eriksberg, Göteborg. Foto: Göran Carlsson

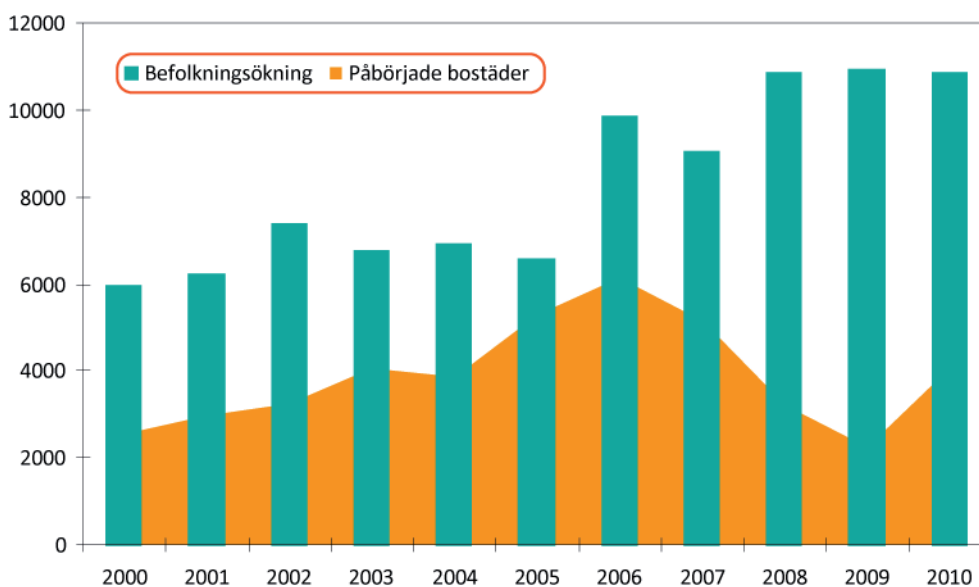
Bostadsbyggandet i länet

Bostadsbyggandet hänger inte med länets befolkningsökning

Kalkylerat bostadsbestånd

Det finns drygt 4 508 000 bostäder i landet varav 744 000 i Västra Götalands län vilket utgör ca 17 procent av det totala antalet. Under de senaste fem åren har det netto tillkommit endast 8 000 bostäder i länet. Antalet bostäder i flerbostadshus har ökat från 394 000 till knappt 411 000 medan antalet bostäder i småhus har minskat från 343 000 till 334 000. Tidigare var folk- och bostadsräkningen från 1990 (FOB 1990) inklusive vissa uppräkningsår över åren grunden för statistiken men fr.o.m. 2010 bygger SCB dessa beräkningar från fastighetstaxeringen.³ Bytet av underlag för statistiken kan ha betydelse. I länet finns en betydande andel småhus som används som fritidsbostäder. Av bostadsmarknadsenkäten framgår att det i många kommuner sker en betydande övergång i nyttjande av småhus från helårsboende till fritidsändamål vilket kan vara en bidragande orsak till tillbakagången i antalet helårsbostäder i just småhus som faktiskt nyttjas för permanent boende.

Diagram A. Påbörjade bostäder och befolkningsökning.



Källa: SCB

Under år 2010 påbörjades drygt 4 000 bostäder i länet vilket är en markant ökning gentemot närmast föregående år då ca 2 700 bostäder startades. Åren dessförinnan, 2006–2008, startades som minst 3 600 bostäder och som mest 6 100 bostäder. De senare årens relativt sett låga påbörjandet kan förklaras bl.a. av en finanskris inklusive en instabil konjunktur samt ökande räntenivåer. Bostadsbyggandet har dock inte hängt med i den takt som befolkningstillskottet ökat i länet vilket framgår

³ Fastighetstaxeringsregistret FTR 2010-01-01

dock inte hängt med i den takt som befolkningstillskottet ökat i länet vilket framgår av *Diagram A*. Frågan är då om en vändning av mer permanent karaktär kan ha inträffat nu.

Långsam ökning av färdigställda bostäder

År 2010 färdigställdes totalt 3 600 (2 400 år 2009) nybyggda bostäder i länet vilket utgjorde ca 18 procent av det totala antalet i riket.⁴ Det innebär 2,3 nya bostäder per tusen innevånare, ett relativt lågt tal. Det är dock något bättre jämfört med riket som helhet och i nivå med Skåne län men lägre än Stockholm.⁵

Sett i ett nordiskt perspektiv är siffrorna blygsamma. Det är cirka hälften så många per tusen invånare jämfört med vad som byggts i de övriga länderna förutom Danmark, där antalet färdigställda lägenheter minskat mycket sedan mitten av 2000-talet.⁶ Det låga byggandet sett i ett nordiskt perspektiv har uppmärksammats på olika sätt. För att möta invånarnas förändrade behov och initiera flyttkedjor för bästa möjliga användning av befintligt bestånd bör byggandet komma upp i högre tal. En produktion av nya bostäder uppåt 4 bostäder per tusen innevånare är en nivå som ansetts rimlig.

Nya flerbostadshus koncentrerade till storstadsområdet

Av de under 2010 totalt tillkomna bostäderna färdigställdes ca 1 600 i småhus och något mer än 2 000 i flerbostadshus. Detta innebär en förbättring jämfört med närmast föregående år men sett över en längre tid är talen förhållandevis låga, se *Tabell A*.

Tabell A. Färdigställda bostäder, nybyggnad.

	2008		2009		2010		Ändring i % 08-10	
	Sm	Fh	Sm	Fh	Sm	Fh	Sm	Fh
Fyrbodalen	353	610	287	116	315	88	89	15
Gbg-området	1 154	2 590	715	1 150	890	1 762	77	68
Sjuhäraden	234	200	129	245	127	108	54	54
Skaraborg	282	73	173	20	264	53	94	27
Totalt	2 023	3 473	939	1 482	1 596	2 011	79	58

Källa: SCB

I 11 kommuner färdigställdes 10 eller färre bostäder, oftast villor. I två kommuner har det inte tillförts någon ny bostad alls. Nyproduktionen av flerbostadshus är koncentrerat till ett mindre antal kommuner. Det färdigställdes flerbostadshus i 22 av länets 49 kommuner. Av dessa var det endast i 13 kommuner som antalet nytillkomna lägenheter var fler än 20. Med hänsyn till det låga påbörjandet 2009 får man räkna med att även nästa år, 2012, blir blygsamma nivåer på antal

⁴ SCB BO 20 SM 1101

⁵ Riket 2,1, Stockholms län = 3,1; Skåne län = 2,0

⁶ Boverket (2010), *Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt*.

färdigställda bostäder jämfört med resultaten från 2000-talets mitt. Detta gäller särskilt för flerbostadshusen.

Andelen hyresrätter ökar på bekostnad av bostadsrätterna

De färdigställda lägenheterna fördelning på olika upplåtelseformer framgår av *Tabell B*. Det har varit stor fluktuation senaste åren i byggandet av olika upplåtelseformer. Undantaget 2009 har hyresrätten stått för ca 35 procent under de senaste tio åren medan andelen bostadsrätter utgjort ca 24 procent av det som byggts totalt. Inbromsning av hyresrättsbyggandet gav effekt 2009 då bostadsrätterna istället utgjorde två tredjedelar av färdigställandet. Villabyggandet har också fått vidkännas en rejäl nedgång senaste två åren.

Tabell B Färdigställda bostäder nybyggnad, upplåtelseform.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hyresrätt	663	1 364	1 131	1 463	1 167	2 065	1 307	2 103	527	1 213
Bostadsrätt	512	584	702	869	617	1 064	1 152	1 545	1 041	881
Äganderätt	1 242	962	1 326	1 910	1 998	1 750	1 841	1 848	1 300	1 513
Summa	2 417	2 910	3 159	4 242	3 782	4 879	4 300	5 496	2 868	3 607

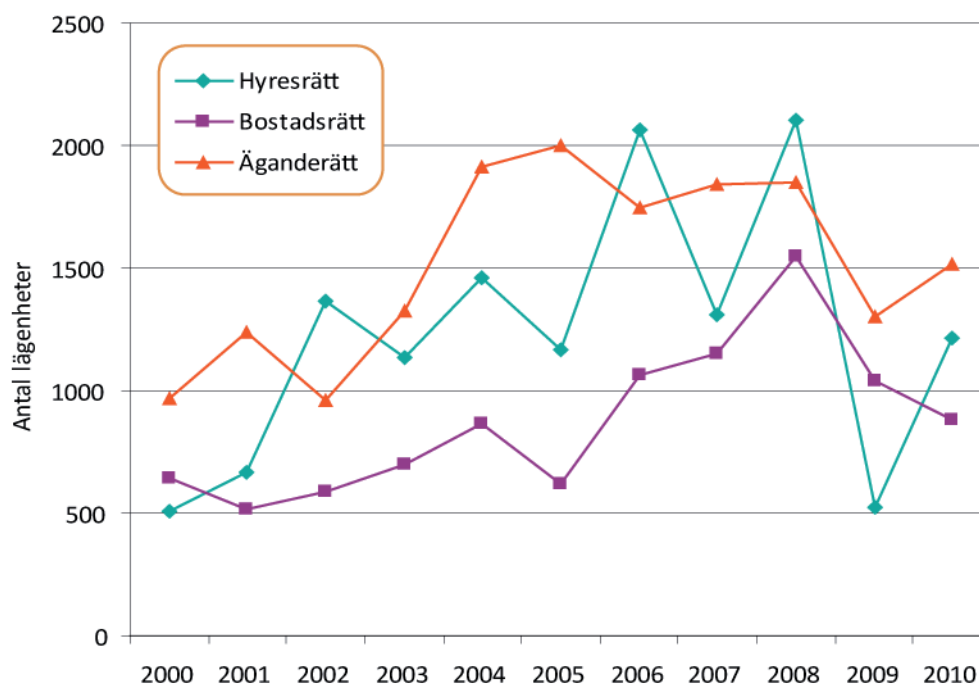
Källa: SCB

Den dramatiska tillbakagången för andelen hyresrätten av det totala färdigställandet kan ha brutits. Det tillkom drygt 1 200 hyreslägenheter vilket skulle utgöra mer än en dubbling jämfört med året före. Länsstyrelsen bedömer emellertid att orsak till uppgången kan vara att några enstaka större projekt färdigställdes år 2010 som slår igenom i de totalt sett mycket låga talen. Det är osäkert om den positiva utvecklingen fortsätter.

Under 2000 till 2005 blev mellan 500 och drygt 800 bostadsrättslägenheter klara årligen. Från år 2006 och fram till 2008 ökade antalet färdiga bostadsrättslägenheter med 50 procent, från drygt 1 000 till drygt 1 500 som mest. Vid finanskrisen 2009 sjönk siffran till drygt 1 000 igen och senaste året färdigställdes knappt 900 bostäder. Andelen bostadsrätter uppförda som småhus är sedan 2008 mycket låg.

Antalet bostäder med eget ägande ökade i stort sett under hela 2000-talet. Från knappt 1 000 bostäder år 2000 till närmare 2 000 bostäder årligen under femårsperioden 2004–2008. Trenden bröts 2009 med en rejäl tillbakagång. Doppet fortsatte föregående år 2010, då endast ca 1 450 äganderätter i form av villor blev klara. Av de totalt ca 90 äganderätter i flerbostadshus (nya upplåtelseformen) i hela landet har ca 70 uppförts i länet.

Diagram B. Färdigställda bostäder nybyggnad, upplåtelseform.



Källa: SCB

I bostadsmarknadsenkäten redovisar kommunerna vilka brister det finns bl.a. ifråga om bostäder i olika upplåtelseformer samt vilka behov som man ser av nyproducerade hyreslägenheter. Det som faktiskt byggts under senare år ligger långt från att dessa behov kan infrias vilket framgår i annat avsnitt i rapporten.

Visst bostadstillskott genom ombyggnad

År 2010 tillkom ca 500 bostäder genom ombyggnad i länet vilket är en ökning med 60 procent jämfört med året innan. Under 2000-talets första hälft var tillskotten betydligt större, mellan ca 500 upp till 900 bostäder årligen. Under 2000-talet har bostadisering av institutioner ingått, det vill säga när till exempel ålderdomshem med låg standard byggts om till vanliga smålägenheter. Annat exempel på tillskott är vindsinredningar vilket främst ägt rum i storstaden.

Ökande kostnader för att bygga och bo

Produktionskostnader för nyproduktion för höga?

SCB följer utvecklingen av produktionskostnader⁷ för bostadsbyggandet på olika sätt, bl.a. genom den totala produktionskostnaden per m² bostadsarea (Tabell C). Vid jämförelser av denna kostnadsutveckling måste lägenhetsarean beaktas eftersom en mindre area medför ett högre kvadratmeterpris. En annan metod som

⁷ SCB BO 26 SM 1001. Produktionskostnaden utgör den totala kostnaden för bostadsprojektet, det vill säga summan av byggnadskostnad och markkostnad inklusive eventuell vinst eller förlust. Produktionskostnaden motsvarar försäljningspriset för objektet. Avdrag för eventuella bidrag har inte gjorts.

används för uppföljning är genom byggnadsprisindex som tar hänsyn till förändringar över kvalitet och utformning över åren.

Kostnaden för att bygga bostäder ökar kontinuerligt över tid. De senast kända uppgifterna är från 2008 till 2009, totalt med 6 procent för flerbostadshus och 2 procent för gruppbyggda småhus. Det skiljer mycket i produktionskostnad på riksnivå för flerbostadshus mellan upplåtelseformerna, för hyresrätter 27 000 kr/m² respektive drygt 34 000 kr/m² lägenhetsarea för bostadsrätter.

Över en längre tidsperiod visar statistiken att produktionskostnaderna är betydligt högre i storstadsområden. För bostadsrätter innebär det mellan 20–25 procent årligen, för hyresrätter drygt 20 procent. I ett femtonårsperspektiv framgår också att bostadsrätterna ökat väsentligt mer i pris än hyresrätterna, med 25 procent i riket respektive drygt 30 procent i storstadsområden.

Tabell C. Kostnader per m² för nybyggda ordinära flerbostadshus 2009 efter region/upplåtelse.

Område/ Upplåtelseform	Lgh- area medel	Mark- kostnad kr/m ² lgh-area	Byggnads- kostnad kr/m ² lgh-area	Produktion skostnad kr/m ² lgh- area	Kostnad Kr/lgh
<i>Område/Alla upplåtelse</i>					
Riket	76,2	5 047	25 020	30 067	2 211 000
Länsregion II	80,7	4 575	23 074	27 659	2 168 000
Stor-Göteborg	70,8	5 356	24 899	30 256	2 113 000
Stor-Sthlm	75,9	5 703	26 642	32 346	2 331 000
Stor-Malmö	82,4	5 067	26 969	32 036	2 610 300
<i>Storstadsområden/Upplåtelseform</i>					
Hyresrätt	75	3 689	26 253	31 826	1 197 000
Bostadsrätt	73	8 170	29 112	37 283	2 801 000
<i>Riket i övrigt/Upplåtelseform</i>					
Hyresrätt	79	3 884	22 295	26 178	2 010 400
Bostadsrätt	73,4	2 021	21 258	23 279	1 649 700

Källa: SCB

Eftersom byggvolymerna sista åren har varit väldigt låg blir underlaget känsligt för att enstaka större projekt slår igenom. Man kan dock notera att markkostnaderna är betydligt högre vid jämförelse mellan storstadsområden och övriga riket inklusive länsregion II⁸ och ytterligare högre mellan bostadsrätt och hyresrätt i storstadsområden. Både markkostnad och byggkostnad är lägre för bostadsrätter i riket i övrigt vilket kan förklaras med att betalningsviljan är betydligt lägre utanför storstäderna. Av betydelse för byggkostnaden är förstås kvaliteter men även vilka volymer som kan uppnås. Fokuseringen på miljöfrågorna har bl.a. medfört att man idag talar mycket om energisnålt byggande och flera kommuner vill föregå med egna goda exempel ifråga om högsta energiåtgång på nivåer som är lägre än de nationella bestämmelserna i Boverkets Byggregler (BBR). En sådan utveckling går dock emot aktörernas möjligheter att få upp volymerna för att genom serieeffekter söka pressa produktionskostnaderna och i sin tur även boendekostnaden.

Kommunerna har under flera år pekat på att höga produktionskostnader hindrar ett ökat och önskvärt bostadsbyggande. Eftersom byggandet i ökande grad sker som

⁸ Länsregion II utgörs av länen i Mellansverige, bl.a. Västra Götaland exklusive Storgöteborg.

förtättningsprojekt i liten skala är följden ofta förhöjda kostnader. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) utmanade i december 2010 landets byggentreprenörer att lämna förslag till mindre och mer flexibla flerfamiljshus/typhus som kan användas till kompletteringsbebyggelse och därmed också tävla om ett ramavtal med SABO:s medlemmar, de kommunala bostadsbolagen.⁹ De tävlande har förbundit sig att leverera till ett fast entreprenadpris, 12 000 kronor/m² bostadsarea, exklusive moms och mark- och grundläggningkostnad. En nivå som klart understiger de byggkostnader som redovisas i *Tabell C*. Tävlingen är avslutad och vinnare har utsetts. SABO är nöjda med resultatet som visar att byggbranschen verkligen kan ta fram hus till acceptabla kostnader, lämpliga för nyproduktion av hyresrätter som ger rimliga boendekostnader.

Hyrorna ökar kontinuerligt i hyresrätten

Kostnaderna för att bo har successivt ökat sett över en femårsperiod. De senast tillgängliga lägenhetshyror i nyproduktionen är från 2009 och framgår av SCB:s statistik.¹⁰

Tabell D. Lägenhetshyror i de kommunala bostadsföretagens nyproduktion 2009, kr/m² o år. Inom parantes ökning på fem år, 2005-2009.¹¹

Län	1 R o k	3 R o k	5 R o k
Västra Götaland	-	1 478 (44)	1 545 (47)
Stor-Göteborg	-	1 459 (38)	1 473 (41)
Stockholms län	1 711 (16)	1 446 (16)	1 356 (31)
Stor-Stockholm	1 711 (16)	1 446 (16)	1 356 (31)
Skåne län	1 434 (41)	1 536 ? (58)	1087
Stor-Malmö	1 380 (33)	1 536 (54)	-

Källa: SCB

En trerumslägenhet i länet kostar nu 1 478 kr/m² och år, vilket innebär ca 8 800 kr/månad. Det utgör en ökning med 44 procent på fem år. Nivån ligger något högre än för riket som blev 1 464 kr/m² och år. Vid en jämförelse mellan storstadslänen visar motsvarande kvadratmeterhyra för Stockholms län något mindre 1 446 kr/m² och år medan Skåne län nu ligger högst av storstadslänen med 1 536 kr/m² och år eller en månadshyra om nästan 9 000 kronor (*Tabell D*). Sett över femårsperioden 2005–2009 har ökningen av hyran i Stockholm för nyproducerade lägenheter om 3 rum och kök varit måttlig med 16 procent. I Skåne är motsvarande ökning 58 procent.

Hyran för en nybyggd trerumslägenhet år 2009 var ca 65 procent högre än hyran i beståndet sett över riket. Differensen i hyra mellan nyproduktion och beståndet har

⁹ Se www.SABO.se

¹⁰ SCB Statistiskt Meddelande BO 30 SM 1001

¹¹ Uppgift saknas för 1:or och 5:or i vissa områden/orter. I Västra Götalands län var hyran 1 447 kr/m² och år under 2008 för 1 rum och kök vilket innebär +21 procent sedan 2005.

varierat genom åren och brukar ligga mellan 30 och 50 procent. År 2009 uppgick dock differensen till i princip samma toppnivå som år 2003, alltså hela 65 procent.

Hyrorna i beståndet ökar kontinuerligt, i genomsnitt med 1,6 procent mellan 2009 och 2010 i riket och höjningen utföll lika mellan privata fastighetsägare och allmännyttan.¹² Det blev en något lägre höjning i Stor-Göteborg eller 1,2 procent. En trerumslägenhet i beståndet i Stor-Göteborg ligger mellan 5 700 och 5 800 kronor per månad. Detta innebär ca. 100 kr mer än i riket men omkring 400–500 kronor lägre än i Stor-Stockholm.

Historiskt har man talat om att det ska vara lika ekonomiska villkor mellan olika upplåtelseformer. Skatte- och subventionssystem inom boendet har genomgått stora förändringar och parterna på hyresmarknaden har återigen pekat på som de anser de stora skillnaderna med nackdel för hyresrätten. Regeringen har under våren 2011 aviserat om att en ny utredning kring hyressättningen kan komma att tillsättas.¹³

Stabila priser för marknaderna bostadsrätt och villa

Mäklarna rapporterar att det varit en stabil prisbild under en längre tid och några större och dramatiska prissvängningar har inte förekommit.

Det senaste året har priset för en villa i riket varit oförändrat och under månaderna, februari – mars, har priserna gått upp med ca 1 procent. Bostadsrätterna har under det senaste året gått upp med 7 procent, och med 1 procent senaste tre månaderna. Under april månad var villapriserna oförändrade och bostadsrättspriserna sjönk med 1 procent.¹⁴

Riksbankens tidigare räntehöjningar påverkar kundernas plånböcker enligt mäklarna och hushållen är mera eftertänksamma. De behöver även beakta att räntorna med all sannolikhet kommer att höjas ytterligare. Bolånetaket börjar också påverka marknaden. Under våren 2011 upplevde mäklarna dock att prisutvecklingen gick uppåt med en mindre ökning och man förväntar sig ökade regionala skillnader framöver.

Osäker prisutveckling på bostadsrätter

I *Tabell E* framgår prisförändringen för ett urval av kommuner som hade tillräckligt många köp för statistikbearbetning.

¹² SCB BO 31 SM 1001

¹³ En gemensam skrivelse utgående från Rapporten: ”Balanserade ekonomiska villkor” till regeringen från Fastighetsägarförbundet, Hyresgästförbundet och SABO t.ex. på SABO:s hemsida.

¹⁴ Mäklarstatistik, maj 2011. Baseras på köpekontrakten.

Tabell E. Prisutveckling bostadsrätter per kommun, april 2011.

Kommun	Pris per m ²	Prisutveckling 3 mån, Jfr-period nov 10 - jan 11	Prisutveckling 12 mån, Jfr-period feb-april 11
Fyrbodalen			
Trollhättan	5 739	-1	-8
Uddevalla	5 422	0	+18
Gbg-området			
Alingsås	12 974	-11	+11
Göteborg	27 454	+1	+5
Kungälv	17 246	+14	+14
Lerum	16 034	+12	+19
Mölnadal	20 335	+6	+9
Partille	18 129	+11	+10
Sjuhärads			
Borås	7 994	-9	+9
Skaraborg			
Lidköping	4 731	-15	+1
Skövde	7 368	+24	+20
Hela länet	18 389	+3	+7
Hela Riket	22 009	+1	+7

Källa: Mäklarstatistik, maj 2011

I länet gjordes drygt 3 000 avslut under tremånadersperioden februari-april. I många kommuner i länet sker dock alltför få försäljningar för att ens ha som grund för en översiktlig uppföljning av priserna på bostadsrätter. I Borås och Trollhättan sjönk prisenivån på ett år sikt liksom i Alingsås, en av kranskommunerna i Storgöteborg. Maj månads rapportering som utvisar senast tillgängliga uppgifter innebär i stort sett oförändrade nivåer.

Villapriserna ökar sakta

I Mäklarstatistik visas att det genomfördes knappt 1 300 försäljningar i länet under senvintern och våren t.o.m. april. Medelpriset för en villa i länet är ca 2,3 miljoner kronor. Mäklarnas bedömning av marknaden för villor överensstämmer med vad som angetts ovan om bostadsrätter. Utbudet av villor sett över riket ökar påtagligt efter den långa vintern.

De instabila priserna för småhus under finanskrisen synes nu ha förbytts till en bättre situation. En översiktlig jämförelse med till exempel motsvarande uppgifter 2008 visar att de prissänkningar på 12 månaders sikt som förekom då i många kommuner numera ändrats till en ökning av varierade storlek i flera (Tabell F). Utvecklingen på 3 månaders horisont visar också en positiv prisutveckling. Dock finns några kommuner där priserna fallit på kort sikt. Från mäklarnas maj-rapport framgår en liten ökning av köpeskillning på länsnivån.

Tabell F. Prisutveckling småhus i utvalda kommuner, april 2011

Kommun	Köpeskilling medelvärde	Prisutveckling % 3 mån, Jfr-period nov 10 – feb 11	Prisutveckling % 1 12 mån, Jfr-period feb 10 - april 11
Fyrbodalen			
Trollhättan	1 866 000	-4	+ 4
Uddevalla	2 049 000	+1	-11
Gbg-området			
Ale	1 975 000	+5	+5
Alingsås	2 326 000	0	+3
Göteborg	3 658 000	+2	+1
Härryda	3 072 000	-4	-2
Kungälv	2 974 000	+7	+9
Lerum	2 367 000	+1	+2
Mölnadal	3 226 000	+2	+4
Partille	3 463 000	+6	+5
Sjuhärad			
Borås	1 727 000	+2	-3
Mark	1 225 000	-8	-4
Skaraborg			
Skövde	1 673 000	-4	+5
Lidköping	2 222 000	-1	+2
Hela länet	2 301 000	+1	+2
Hela Riket	2 282 000	+1	0

Källa: Mäklarstatistik, maj 2011

Försäljningsvärdena i länet visar dock en stor variation. Det finns en mycket stor spridning på köpeskillingarna för villor i länet som nyttjas för helårsboende. Medelpriset varierar från ca en halv till närmare fyra miljoner kronor. I många kommuner är priserna på befintliga småhus betydligt lägre än kostnaden för att bygga nytt vilket gör det svårt att där motivera nyproduktion, i vart fall sett enbart med en ekonomisk kalkyl. Ett sätt att mäta detta är via K/T-tal.¹⁵

¹⁵ K/T är köpeskilling dividerat med aktuellt taxeringsvärde. Från maj 2010 baseras såväl historiska som de senaste aktuella K/T-talen på 2009 års taxeringsvärden. K/T för hela länet i maj 2011 uppgick enligt SCB till 1,60 vilket innebar en ökning med 2 procent jmf med föregående år.

Planerad nyproduktion 2011-2012

Bostadsbyggandet ökade redan 2010

Under år 2009 inträffade det lägsta antalet byggstarter på 10 år. Under 2010 vände påbörjandet dock starkt uppåt sett på riksnivån, med närmare 50 procent i jämförelse med året före. Det var främst inom flerbostadshusen som ökningen skedde med nästan en dubbling medan småhusbyggandet gick upp med ca 40 procent från 2009 års låga nivå.

Tabell G. Påbörjade bostäder, nybyggnad.

	2008		2009		2010		Ändring 08-10	
	Sm	Fh	Sm	Fh	Sm	Fh	Sm	Fh
Fyrbodalen	353	610	287	116	355	192	1	0,31
Gbg-området	1 154	2 590	715	1 150	658	2 226	0,57	0,86
Sjuhärad	234	200	129	245	178	110	0,76	0,55
Skaraborg	282	73	173	20	182	212	0,65	2,9
Totalt	2 023	3 473	939	1 482	1 373	2 740	1,35	0,74

Källa: SCB

Även i Västra Götaland ökade byggandet starkt under fjolåret men nådde inte upp till nivån år 2008 (Tabell G). Jämfört med år 2009, som i och för sig innebar en bottennivå, ökade byggandet med hela 70 procent. Det är framförallt byggandet av flerbostadshus som tycks ha satt fart medan det ännu syns en måttlig förändring för småhusen.

Optimistiska förväntningar hos kommunerna

En utgångspunkt för bedömning om vilken nivå bostadsbyggandet kan hamna på framöver är att se hur fjolårets förväntningar infriats. Då räknade kommunerna med att drygt 5 000 bostäder skulle komma att påbörjas 2010. I planerat byggande enligt kommunernas projektbank bedömdes ca 3 000 som säkra samt 1 300 som osäkra. Detaljplaner fanns framme för ca 4 700 bostäder. Som framgått ovan (Diagram A) påbörjades i hela länet drygt 4 000 bostäder år 2010, det vill säga ca 80 procent av det förväntade.

En motsvarande översiktlig bedömning för 2011 innebär att ca 5 500 bostäder kan komma att påbörjas 2011, det vill säga 80 procent av det kommunerna förväntar utifrån en övergripande bedömning av totala byggandet. Av dessa skulle 3 700 eller närmare 70 procent hamna i storstadsområdet, en relation som känns igen från tidigare år. Samma beräkningsmodell ger ett påbörjande år 2012 om hela 6 000 bostäder sett över länet som helhet, en nivå som inte uppnåtts under 2000-talet annat än under 2006 då s.k. Odellplattor kom till. Vid en genomgång av projektlister framgår dock att planberedskapen vid årsskiftet 2010/2011 inte tycktes hänga med i takt med förväntad nyproduktion. Å andra sidan kan många kommuner troligen ha ett pågående planarbete alternativt även med kort varsel dra igång ett sådant om en exploatör visar intresse.

Tabell H. Kommunernas förväntade påbörjande 2011, antal bostäder per delregion.

	Förväntat påbörjande enligt kommunens bedömning		Beräknat påbörjande år 2011 enligt projektlister			Detaljplan klar	
	2011	2012	Säkra	Osäkra	Totalt	2011	2012
Fyrbodal	744	1008	401	605	1006	772	624
Gbg-området	4635	4761	3799	1082	4881	4277	2001
Sjuhärad	675	1087	493	178	671	520	43
Skaraborg	761	715	572	245	817	626	218
Totalt	6815	7571	5265	2110	7375	5569	2886

Källa: BME 2011

Kommunernas projektlister för 2011 rymmer ett högre bostadsbyggande

I projektlister redovisar kommunerna sin aktuella kännedom om de byggobjekt som kan komma att starta under närmaste tiden, 2011 och 2012.

I kommunernas projektlister har även en fördelning gjorts efter upplåtelseformer (Tabell I).

Tabell I. Projektlister nybyggnad 2011-2012, delregioner och upplåtelseformer.

	2011						2012					
	Totalt	HR*	K-HR*	BR*	EH*	ÄG*	Totalt	HR*	K-HR	BR*	EH*	ÄG*
Fyrbodal	995	127	48	253	454	99	1295	221	33	350	564	107
Gbg-området	4881	1792	10	2317	628	34	4420	1443	105	1972	801	99
Sjuhärad	661	266	19	154	222	0	1032	335	41	314	262	0
Skaraborg	817	380	0	146	286	0	569	178	0	177	215	0
Totalt	7354	2565	77	2819	1590	133	7316	2177	179	2813	1842	206

Källa: BME 2011

*HR=Hyresrätt, K-HR= Kooperativ hyresrätt, BR=Bostadsrätt, EH=Egnahem, ÄG=Äganderättlägenhet

I år är fördelningen 40 procent hyresrätt, 40 procent bostadsrätt samt 20 procent äganderätt. I siffror för hyresrätt ingår ett knappt hundratal bostäder som kooperativ hyresrätt i ca 5–6 projekt men flertalet har ansetts som osäkra. I siffror för äganderätt ingår nu även den relativt nya upplåtelseformen ägarlägenheter, med ca 130 bostäder i 5–6 projekt.

Länsstyrelsen noterar att det väger jämnt mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt sett över hela länet, men hela 70 procent av hyresrätterna förväntas emellertid tillkomma i Göteborgsområdet. I Fyrbodalsregionen byggs det troligen ett mycket fåtal hyresrätter, 5–6 projekt och här är endast ett sjuttioal lägenheter bedömda som säkra.

Bostadsrättsbyggandet är i än högre grad koncentrerat till storstadsområdet. Här är hela tre fjärdedelar av produktionen beläget i Göteborgs Stad, varav ca 85 procent

bedömts som säkra. Medelpriset för bostadsrätter i Göteborgsområdet är åter mycket höga och närmar sig 30 000 kr/m². De övriga bostadsrättsprojekten som bedömts som säkra, ca 550 bostäder, är begränsade till vissa platser: dels till förortskommuner i storstadsområdet, till tre kustkommuner i Fyrbodalen, till tre kommuner i Skaraborg samt till två i Sjuhärad.¹⁶

Merparten av villabyggandet synes enligt uppgifterna i projektlisorna i huvudsak komma att ske i Göteborgsområdet och i Fyrbodalen, tillsammans drygt 60 procent. I Fyrbodalen är emellertid mer än 60 procent osäkert. Totalt sett har nästan två tredjedelar av villabyggandet bedömts som osäkert.

Kommunernas projektlister är även indelade i säkra och osäkra projekt utifrån kommunens bedömning om hur sannolikt det är att nyproduktionen kan påbörjas. (Tabell J). Även om ett projekt bedömts som säkert kan ändrade förutsättningar under året medföra att detta flyttas fram eller inte blir av alls. Ett exempel kan vara att bygglov överklagas vilket kan medföra ett eller flera års förskjutning. Andra orsaker kan vara att etappindelningar genomförs för att minska risktaganden.

Tabell J. Bostäder per upplåtelseform i säkra respektive osäkra projekt 2011.

	Hyresrätt*			Bostadsrätt			Egna hem**		
	Säkra	Osäkra	Justerat 80/50 %	Säkra	Osäkra	Justerat 80/50 %	Säkra	Osäkra	Justerat 80/50 %
Fyrbodalen	74	53	87	109	144	160	179	374	330
Gbgområdet	1446	346	1330	1949	368	1743	304	348	417
Sjuhärad	227	39	383	140	14	119	116	106	136
Skaraborg	370	10	301	98	48	103	104	187	177
Totalt 2010	2117	448	2101	2296	574	2125	703	1015	1070

Källa: BME 2010

*) Kooperativa hyresrätter ingår **) Äganderättslägenheter ingår

Merparten, eller drygt 70 procent, av de totalt ca 7 300 bostäder som upptagits i projektlister har kommunerna bedömt som säkra, vilket skulle innebära påbörjande av drygt 5 100 bostäder. Av de säkra projekten är hela 4 500 i flerbostadshus och endast omkring 750 i småhus. En anmärkningsvärd fördelning som indikerar att småhusbyggandet kan bli mycket lågt. Eftersom sex kommuner inte lämnat uppgifter i år till projektlisorna är småhusbyggandet sannolikt något i underkant. Det gäller dock kommuner som normalt bygger mellan 5-20 bostäder per år.

En mycket hög andel av flerbostadshusen som innehåller hyresrätt har ansetts vara säkra, hela 86 procent. Det är en betydligt lägre andel säkra småhus, omkring 40 procent, en nivå som dock förekommit tidigare år. Det är bara i Sjuhärad som andelen säkra småhus är högre än de osäkra. En anledning till den låga nivån kan

¹⁶ Säkra bostadsrättsprojekt: Göteborgsområdet: Ale, Lilla Edet, Mölndal, Stenungsund; Fyrbodalen: Lysekil, Strömstad, Uddevalla; Sjuhärad: Borås; Skaraborg: Götene, Mariestad, Skövde.

vara att många småhus sett över länet som helhet byggs utom planlagt område, ett byggande som kommunerna har svårt att förutse.

För att bedöma det troliga byggandet har Länsstyrelsen tidigare utgått från att 80 procent av de säkra respektive 50 procent av de osäkra kommer att starta. En sådan metod ger ett ungefärligen samma bedömning av påbörjandetalen som nämnts ovan, eller totalt ca 5 300 bostäder varav 4 200 flerbostadshus och 1 100 småhus.

Allmännyttan bygger i ett fåtal kommuner

Det finns i länet projekt från allmännyttiga bostadsföretag som totalt innehåller uppemot 1 100 bostäder under 2011 och ungefär lika många året därpå, 2012. I Fyrbodals kommun står allmännyttan för majoriteten av förväntad nyproduktion av hyresrätter för de båda närmsta åren. Dessa återfinns i hälften av Fyrbodals kommuner och är i varierande storlek men också osäkra. I storstadsområdet är det bara fyra kommuner som redovisar kommande allmännyttiga projekt: i Alingsås, Göteborg, Partille samt Tjörn. Det handlar om ca 10 procent av det totala bostadsbyggandet och samtidigt drygt 25 procent av beräknat antal tillkommande hyresrätter i denna region år 2011. Över 80 procent av objekten har bedömts säkra.

Fåtal projekt med specialbyggnader – äldreboenden och studentbostäder

Det tycks inte finnas särskilt många projekt med specialbostäder på gång i länet. Drygt ett par hundra särskilda boenden för äldre där det krävs biståndsprovning för att få bo. Det finns upptaget ett antal projekt i nio kommuner men det är bara i Göteborg och i Uddevalla där det väntas byggas lite större objekt med upp till ett sextiotal i vardera kommunen. Länsstyrelsen har sedan år 2007 i uppdrag att administrera statligt stöd till nya Äldreboenden och s. k. Trygghetsboenden.¹⁷ Flera projekt som var aktuella i inledningen av programperioden fick bidrag. Även om det under denna programperiod inte byggts lika mycket äldreboendeprojekt som under 1990-talet då det också fanns stimulansbidrag, har det funnits ett intresse från kommunerna. Anslaget totalt sett över riket har varit förhållandevis lågt och ändrats under gång vilket sannolikt medfört osäkerhet att initiera projekt. För denna typ av projekt krävs en relativt lång tid av planering innan byggstart kan ske. En boendeform som aktörer erbjudit marknaden under en följd av år är s.k. serviceboenden, ibland även benämnd +55-boenden, där det inte krävs någon kommunal provning för att bo. I länet redovisas planer på över 500 sådana boenden, förutom att Borås anger att allt byggande i kommunen innehåller sådana kvaliteter att det kan jämföras med serviceboenden.

Det byggdes många studentbostadsprojekt i länets universitets- och högskoleorter under 2000-talets mitt då det fanns ett statligt stimulansbidrag. I länet finns det endast ett kommande projekt som tagits upp under 2011, i Borås med ett fyrtiotal lägenheter. Under 2012 kan ett mindre projekt i Göteborg komma till stånd. Studentorganisationer lyfter fram att det alltså finns ett behov av studentbostäder på många orter och denna fråga ingår i de generella planer man jobbar efter för att förbättra studenternas levnadsvillkor.

Tillskott genom ombyggnad

År 2010 påbörjades ca 400 bostäder genom ombyggnad i länet vilket är en liten ökning jämfört med året dessförinnan. Tillskottet är dock marginellt i relation till

¹⁷ Investeringstöd till äldreboende m.m. enligt förordningen (SFS 2007:159)

nybyggandet, mindre än tio procent. För åren 2011-2012 redovisas i bostadsmarkandsenkäten ett mycket fåtal kända projekt med endast upp till 300 bostäder i nio kommuner.

Byggloven vänder uppåt

Efter en nedgång 2009 är antalet bostäder i byggloven 2010 tillbaka på 2008 års nivå, det vill säga med drygt 1 500 bostäder. Tidiga uppgifter från första kvartalet 2011 indikerar att byggandet närmast sig nivån på första kvartalets påbörjanden som förekom under 2000-talets andra hälft.

En ny Plan- och bygglag (PBL) har trätt ikraft i maj 2011. Ett nytt instrument är att ett s.k. startbesked ska ges före påbörjande. När detta kommit igång finns förutsättningar för att kommunerna kan få en bättre och snabbare uppföljning av påbörjandet. Även statistiken för färdigställande kan komma att förbättras avsevärt då ett slutbesked efter det att ett s.k. slutsamråd genomförts måste fram innan byggnaderna får tas i bruk.

Många faktorer inverkar på bostadsbyggandets utveckling

Höga produktionskostnader – huvudsakligt hinder för byggande

Byggandet tycks utifrån kommunernas bedömningar vända upp de närmaste två åren vilket är positivt med tanke på flera år med låg bostadsproduktion. I bostadsmarknadsenkäten kan kommunerna ge sin bild av vad som hindrar ett ökat byggande. Ett antal år har det främsta skälet ansetts vara höga produktionskostnader. Så uppges även detta år från över trettio kommuner, däribland 12 av 14 kommuner i Fyrbodal. En orsak kan bestå i att det finns hög betalningsvilja i efterfrågan på hus för fritidsboende längs Bohuskusten, där priserna är mycket höga. Även i storstadsområdets yttre zon är det fler kommuner som pekar på höga produktionskostnader.

Konjunkturinstitutets bedömning – En historiskt stark ekonomi i landet

Konjunkturinstitutet (KI) rapporterar sedan början av 2011 ett historiskt högt värde i konjunkturbarometern, avsevärt över det historiska genomsnittet (*Diagram C*).¹⁸

Under vintern/våren 2011 har det varit en fluktuation med viss nedgång, exempelvis 2,5 enheter i april som dock tycks ha hämtats upp under maj. Bygg- och anläggningssektorn liksom hushållens konfidensfaktor vilken mäter synen på landets och den egna ekonomin har varierat något.¹⁹

Hushållens konfidensindikator steg 0,3 enheter i maj. Ökningen beror på att hushållen är något mer positiva till såväl den egna ekonomin som svensk ekonomi. Dessutom är hushållen mer optimistiska till den egna ekonomin på ett års sikt. KI:s syn är att tilltron till den svenska ekonomin är fortsatt stark.

¹⁸ Konjunkturinstitutet: Konjunkturbarometer 26 maj 2011

¹⁹ Konfidensindikatorn: ett sammantaget mått på situationen i en bransch. Konfidensindikatorn är ett genomsnitt av flera frågor avpassade för respektive bransch.

Diagram C: Konjunkturinstitutets Barometerindikator för företag och hushåll, maj 2011



Medelvärde	Maxvärde	Minvärde	Mar 2011	Apr 2011	Maj 2011	Läget
100	115,3	72,3	113,6	110,4	112,4	++

Källa: KI

Från bygg- och anläggningssektorn kommer signaler om att anbudspriserna på riksnivå har ökat något, men inte alls i den omfattning som företagen hade aviserat. Drygt 20 procent av företagen uppger att priserna har höjts de senaste månaderna. I mars aviserade dock närmare 60 procent av företagen att man avsåg vidta prishöjningar de närmaste månaderna. Byggföretagens förväntningar innebär att man räknar med fortsatt god ordertillväxt. Byggproduktion och sysselsättning väntas öka betydligt och bilden är enhetlig för de olika verksamhetsområdena inom byggsektorn. Drygt 40 procent av företagen aviserar i maj om en fortsatt höjning av anbudspriserna under kommande period.

Riksbankens prognos – Styrräntan kommer att stiga

I sin prognos i april 2011 framhöll Riksbanken att tillväxttakten i den svenska ekonomin är fortsatt god och att arbetsmarknaden förbättras stadigt.²⁰ Den underliggande inflationen anses låg, men väntas stiga i takt med att konjunkturläget stärks. Samtidigt är konsumentprisindexinflationen (KPI-inflationen) hög under aktuell period till följd av stigande bostadsräntor. För att stabilisera inflationen nära målet på 2 procent och undvika ett för högt resursutnyttjande framöver beslutade Riksbanken att höja reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,75 procent. En gradvis stigande reporänta kan också bidra till att hushållens upplåning utvecklas i en lugnare takt. Prognosen för reporäntan lämnas oförändrad vilket på sikt innebär en fortsatt högre räntebana (*Tabell K*).

²⁰ Riksbankens prognos 2011-04-20 för reporänta m.m.

Tabell K. Prognos för svensk inflation, BNP och reporänta. Årlig procentuell förändring, årsgenomsnitt

	2009	2010	2011	2012	2013
KPI	-0,5 (-0,3)	1,2 (1,3)	3,2 (2,5)	2,8 (2,1)	2,7 (2,6)
KPIF	1,7 (1,9)	2,0 (2,1)	1,6 (1,9)	1,7 (1,5)	2,0 (2,0)
BNP	-5,3	5,5 (5,5)	4,6 (4,4)	2,3 (2,4)	2,5 (2,5)
Reporänta, procent	0,7	0,5 (0,5)	1,8 (1,8)	2,8 (2,8)	3,4 (3,4)

Källor: SCB och Riksbanken

Anm. Bedömningen i den penningpolitiska rapporten februari 2011 anges inom parentes.

Småhusindustrin ser problem i regelverk

Trä- och möbelföretagen som organiserar småhusindustrin sänkte under våren sin prognos på riksnivå för helåret 2011 med 1 000 bostäder till 6 500.²¹ Med detta bedömer de att småhusbyggandet ser ut att hamna på rekordlåga nivåer. Anledningen till den låga nivån på småhusbyggandet är finansiell oro, bolånetaket, höjningar av reporäntan samt brist på byggbar mark. Småhusindustrin lyfter fram bolånetaket som den nästfrämsta anledningen till den minskade försäljningen. Man menar att det nu blivit tydligt att bolånetaket i högre utsträckning påverkar finansieringen av småhus än vid köp av bostadsrätt. Vid köp av småhus tas hela lånet av konsumenten men vid köp av bostadsrätt tas en stor del av bolånet av föreningen. För att få ner priserna på småhus i storstäderna måste småhusproduktionen öka till större volymer och då hävdas det att Finansinspektionen behöver ta bort bolånetaket. Man är dock lite mer optimistiska inför 2012 då man bedömer att halva sänkningen av byggvolymen kan tas tillbaka, sett på helårsbasis.

Byggindustrin (BI) – Begynnande problem att hitta rätt arbetskraft

I BI:s konjunkturprognos våren 2011 pekar man på att den stabila tillväxten utgör en god grund för verksamheten och bostadsbyggandet som helhet spås öka men småhusbyggandet går trögt.²² Byggföretagen har rapporterat om en god ordertillväxt under första kvartalet 2011. Byggproduktionen har ökat betydligt och även sysselsättningsutvecklingen har varit stark. Trenden med ökat byggande står sig under 2011 men kan mattas av redan 2012. Det har förts fram risker för en begynnande arbetskraftsbrist i branschen åtminstone i vissa yrkesgrupper. Företagen har problem att hitta lämplig arbetskraft och andelen företag som rapporterar rekryteringssvårigheter har ökat betydligt de senaste månaderna. Närmare 60 procent av företagen uppger nu att arbetskraftsbrist utgör främsta hindret för verksamheten.²³

²¹ Trä- och möbelföretagen 2011-04-27

²² Sveriges Byggindustrier 2011-06-15.

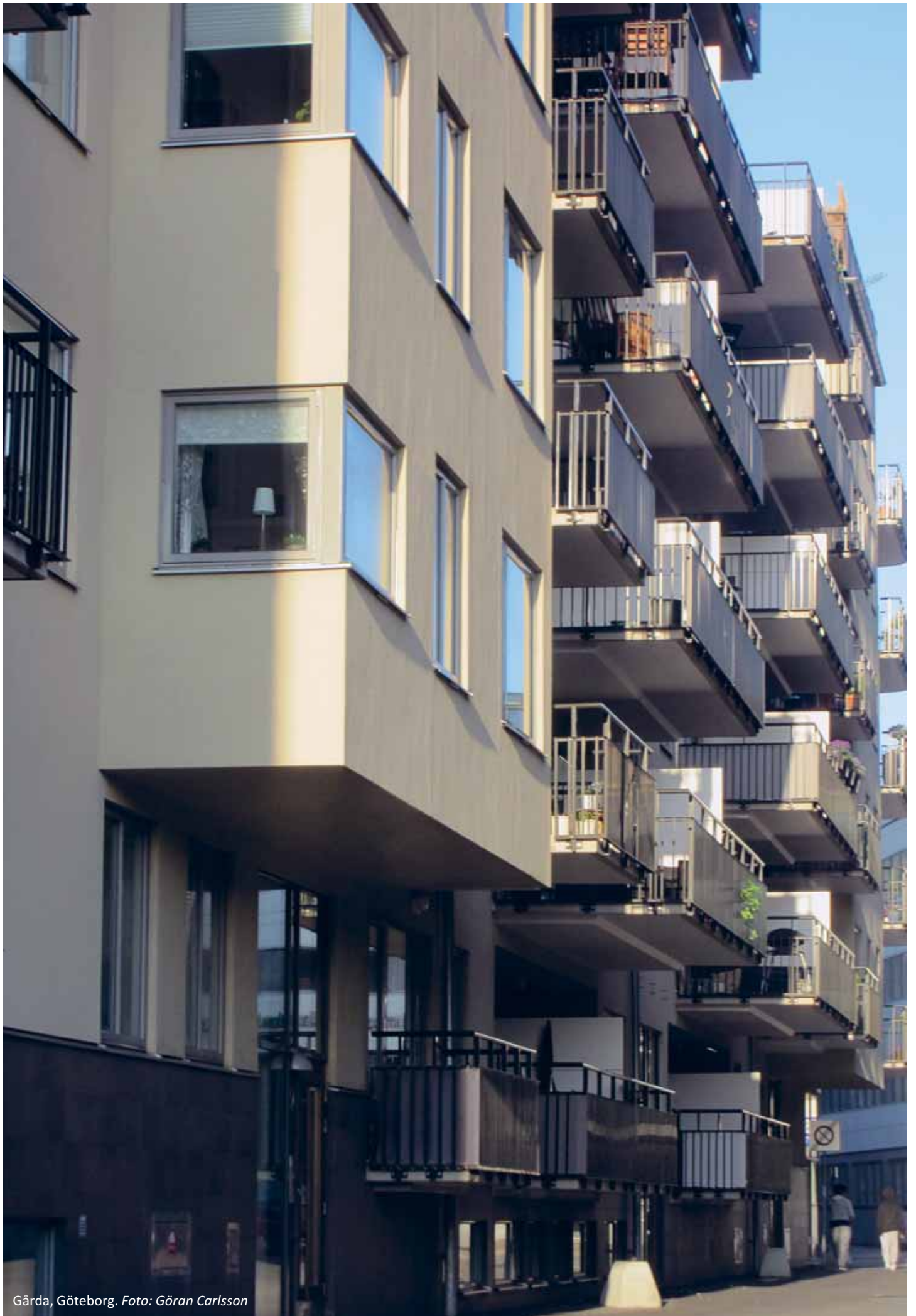
²³ Byggindustrin i Byggindex nr. 4/2011; 2011-05-16

Länsstyrelsens bedömning

Även om många tecken pekar mot ett kraftigt ökat bostadsbyggande ställer sig Länsstyrelsen tveksam till en sådan stor volymökning av bostadsbyggandet som följer av kommunernas förväntningar. Ett par skäl är att det i många fall kan bli utdragna planprocesser men även då räntekurvan pekar klart uppåt i den s.k. räntebana som Riksbanken förväntas följa.

Det nyligen införde bolånetaket kan som Småhusindustrin framhållit vara en bidragande orsak till att förväntningarna på småhusbyggandet inte ökat. Branschorganet Trä- och möbelföretagen har uppvaktat regeringen med sina farhågor över vilka följder detta kommer att få på efterfrågan. Utifrån de uppgifter som bl.a. kommit fram av kommunernas enkätsvar gör vi bedömningen att omkring 4 500 bostäder påbörjas under 2011. Den starka ekonomin, bygglovsstatistiken och höga tal för påbörjandet under första kvartalet 2011 ger anledning till en större optimism som indikerar att uppemot 5 000 bostäder kan komma att starta. Ökningen jämfört med 2010 kan därmed bli 20 till 25 procent.

Det fortsatta byggandet 2012 är vanskligare att bedöma, men vår uppfattning är att samma nivåer som under år 2011 borde kunna åstadkommas under de förutsättningar som kommit fram i bedömningarna från olika håll, bl.a. från Konjunkturinstitutet. Det skulle innebära ett påbörjande av minst 4 500 bostäder.



Gårda, Göteborg. Foto: Göran Carlsson

Allmännyttans utveckling

Allmännyttan står för cirka en femtedel av landets bostadsbestånd och uppemot hälften av det totala utbudet av hyresbostäder. Den svenska allmännyttan är till skillnad från vissa länder i Europa i princip helt kommunägd, är öppen för alla hushåll och har fram till senaste årsskiftet varit icke vinstdrivande.

Än så länge små förändringar inom allmännyttan

Det har inte skett några omvälvande förändringar när det gäller de kommunala bostadsföretagens situation under senaste året. Utifrån kommunernas rapportering i bostadsmarknadsenkäten om läget vid årsskiftet 2010/2011 är det relativt få lägenheter som står tomma. I länet som helhet rör det sig om ca 750 bostäder, vilket är en minskning med omkring 20 procent jämfört med föregående år. Det rör sig oftast om 0,5 procent eller mindre av ett bolags bestånd, i enstaka fall mellan 2 och 10 procent. I flertalet kommuner i Göteborgsområdet finns inga vakanser alls.

Det är bara fyra kommuner som anger att det just nu finns ett betydande antal lägenheter lediga och där det är sådana uthyrningssvårigheter att det bedöms utgöra ett problem. Det gäller för enstaka kommuner i Sjuhäradsområdet, i Dalsland och Skaraborg. Det finns endast en handfull kallställda bostäder. Det har inte rivits något större antal bostäder i länet på senare år. Av årets rapportering framgår att ett försumbart antal kan komma att demonteras.

De kommunala bostadsföretagen avyttrade ett mindre antal bostäder under 2010, men sett i beståndet som helhet är det en försumbar företeelse i Västra Götalands län. På ett par platser söker det allmännyttiga företaget avveckla uthyrda småhus till eget ägande/egnahem eller som bostadsrätt. Det förekommer också att förvaltningen fortgår som hyresrätt men i privat regi. Motivet för detta är främst att effektivisera det kommunala bostadsföretagets förvaltning men det förekommer också att åtgärden görs för att uppnå variation i upplåtelseformer. Det finns vissa planer på ytterligare försäljningar men det gäller ett mindre antal objekt med upp till ca 150 bostäder i fem kommuner, varav tre i storstadsområdet.

Bostadskreditnämnden (BKN) har i en egen undersökning över landets svaga bostadsmarknader identifierat ett antal kommuner där man behöver se över sin situation och vidta åtgärder för att konsolidera de kommunägda bostadsföretagen och komma ner i en normal omflyttningsvakans.²⁴ Bakgrunden är bl.a. en förväntad fortsatt befolkningsminskning. Det handlar i ett första skede om mer än 3 500 bostäder och totala kostnader om 1,9 miljarder. Av de cirka 100 kommuner som BKN lyft fram finns ett tiotal i Västra Götalands län och de finns i alla delregioner utom i storstadsområdet. Anpassningar behöver ske mot bakgrund av en samhällsutveckling som ligger utanför den enskilda kommunens räckvidd.

BKN diskuterar mer generella åtgärder och ett eventuellt behov av statligt stöd för omstrukturering eftersom både berörda kommuner och hyresgäster hittills fått bära mycket stora kostnader för avfolkning och åtföljande vakanser. I och med den nya

²⁴ Bostadskreditnämnden: Bilaga till Bostadskreditnämndens Budgetunderlag 2012-2014.

situationen för allmännyttan finns stora nedskrivningsbehov om bokföringsregler ska tolkas strikt.

En ny lag och nya förutsättningar

Från och med 2011 gäller en ny lag för allmännyttan vilket bl.a. innebär att man ska agera mer affärsinriktat och på lika villkor som privata fastighetsägare.²⁵ Kommunerna förutsätts öppna upp sin verksamhet och bl.a. handla upp åtgärder inom bostadsförsörjningen. Som en följd av detta behöver sannolikt många kommuners ägardirektiv ses över.

Utifrån svar i Bostadsmarknadsenkäten 2011 finner vi att ägardirektiv setts över/uppdaterats i 28 kommuner under senaste mandatperioden. I flertalet av dessa finns endast ett allmännyttigt bostadsbolag men i några kommuner finns två eller flera. Det finns många som har ägardirektiv som härrör från tiden före regeringsskiftet, det vill säga från 2006 och tidigare. En handfull direktiv är så gamla som från 1990-talet. Länsstyrelsen bedömer att man i många fall avvaktat att genomföra förnyelser av ägardirektiv i väntan på att en eventuell ny lag för allmännyttan skulle träda ikraft för att ha denna som grund för en uppdatering.

Det finns exempel på att allmännyttiga bostadsföretag framhåller att man redan har marknadsanpassat sin verksamhet och uppträder såväl kundorienterat som affärsmässigt vilket bl.a. framgår i årsredovisningar. Allmänt har de kommunala bostadsföretagen fått en viktig roll när det gäller genomförandet av en kommuns åtgärder inom bostadsförsörjningen.²⁶ Länsstyrelsen avser att söka följa utvecklingen när det gäller i vilken grad som de kommunala bostadsföretagen kommer att ha en fortsatt roll i att utgöra ett sådant verktyg för sina ägare, kommunerna.

Många allmännyttiga bostadsföretag har sitt huvudsakliga bestånd från rekordårens byggande. I flera år har diskuterats hur det ofta stora och eftersatta underhållet samt åtgärder mot tekniska brister ska kunna tas om hand och finansieras. De kommunala bostadsföretagen har olika förutsättningar för detta vilket framgår av den stora spännvidden i företagens soliditet. När det gäller energiåtgärder pågår inom sfären för Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag sedan 2008 ett program som kallas Skåne-initiativet. Initiativet innebär att de företag som ansluter sig ska minska sin energianvändning med 20 procent från basåret 2007 till år 2016. Nio kommuner i Västra Götalands län deltar.²⁷

²⁵ Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsföretag.

²⁶ Se t.ex. rapporten "En studie av allmännyttiga bostadsföretag som kommunala instrument", Boverket (2006) som svar på ett regeringsuppdrag samt rapporten "Nyttan med Allmännyttan" (2008) en analys av allmännyttans roll på bostadsmarknaden ur ett historiskt, kvantitativt och socialt perspektiv. Båda utgör svar på regeringsuppdrag

²⁷ Källa Informationsbroschyr, www.sabo.se



Lundby, Göteborg. Foto: Peter Sebestyén

Finns det goda bostäder för länets alla invånare?

Mål och ansvar för boendet

Rätten till bostad tydligt förankrad i överenskommelser och lagstiftning

Kommunerna har ett lagstadgat bostadsförsörjningsansvar. De ska, enligt Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Rätten till ett boende är också förankrad i deklarationer och konventioner såsom FN:s deklaration om mänskliga rättigheter²⁸ och konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter.²⁹ Det går igen i regeringsformen, där står det att:

”Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, *bostad* och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.”³⁰

Andra viktiga lagar för kommunernas bostadsförsörjningsansvar är Kommunallagen (1991:900) och Socialtjänstlagen (2001:453, SoL). Det råder således ingen tvekan om att rätten till ett boende är tydligt och fast förankrat i såväl internationell som nationell rätt. Likväl är det inte självklart hur rätten ska tolkas. Vad innebär exempelvis ”tillräcklig levnadsstandard” eller ”ges förutsättningar”? För att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder behöver kommunen möjliggöra en tillräckligt hög produktion av bostäder, men också se till att olika gruppers behov, till exempel äldre och ungas, kan tillgodoses. Kommunen behöver också kunskap om hur beståndet av befintliga bostäder ser ut och nyttjas.

Kommunernas arbete och ansvarstagande

Ett sätt för kommunerna att ta sitt bostadsförsörjningsansvar är att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Enligt Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunfullmäktige anta riktlinjer för bostadsförsörjningen varje mandatperiod. I fjolårets bostadsmarknadsanalys³¹ gjordes en fördjupning i *om* och *hur* kommunerna lever upp till lagkravet. Samtliga aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen bland länets kommuner studerades.

²⁸ Artikel 25. ”Var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, inklusive mat, kläder, bostad, hälsovård och nödvändiga sociala tjänster...”

²⁹ I konventionen står det bl.a. att ”konventionsstaterna erkänner rätten för var och en till en tillfredsställande levnadsstandard för sig och sin familj, däribland tillräckligt med mat och kläder, och en lämplig *bostad* samt till ständigt förbättrade levnadsvillkor”.

³⁰ 1 kap. 2 §.

³¹ Bostadsmarknaden i Västra Götalands län – Bostadsbyggande och boendeplanering (2010:43).

Analysen visade att ungefär en fjärdedel av kommunerna i länet hade antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under mandatperioden. Nu är vi i början av en ny mandatperiod vilket gör att fler kommuner inte antagit sådana riktlinjer innevarande period. Analysen visade också på ett antal förtjänster kommunerna som antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen kunde se. Vinster som lyftes fram var bland annat ökad politisk insikt i boendefrågor, stärkt framtidstro och att man lyckades identifiera och värdera olika instrument för att påverka bostadsutvecklingen i kommunen.

Arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen innefattar på ett eller annat sätt tre olika moment. För att kunna arbeta fram och anta riktlinjer krävs någon form av underlagsmaterial som analyserar situationen i kommunen, en behovs- och marknadsanalys. Själva riktlinjerna är det dokument som enligt lag ska antas i kommunfullmäktige varje mandatperiod. För att riktlinjerna sedan ska kunna få genomslag i kommunens planering behövs någon form av genomförandestrategi samt uppföljning. I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar finns inga formkrav vad gäller innehållet men i förarbeten till lagen ges viss vägledning.³²

- ”Utgångspunkten bör vara en lokal bedömning av de långsiktiga behoven som innefattar allas behov”,
- ”Behovet av bostäder för vissa hushåll exempelvis äldre, funktionshindrade, unga och studenter ska särskilt uppmärksammas”,
- ”Inriktning av olika åtgärder för bostadsförsörjningen bör anges”,
- ”Åtgärderna ska avse såväl nyproduktion som det befintliga beståndet” och ”En viktig del i bostadsförsörjningsplaneringen är att kommunerna, inte minst i tillväxtregionerna, ser till att ha en tillfredsställande mark- och planberedskap”.

För mer information kring riktlinjer för bostadsförsörjningen, hur arbetet med riktlinjer kan gå till, intressanta kommunexempel etc. vill Länsstyrelsen hänvisa till den nyligen utkomna rapporten *Riktlinjer för bostadsförsörjning med koppling till rullande översiktsplanering, en rapport i pilotprojektet Kontinuerlig översiktsplanering i storstadsmiljö*. I rapporten beskrivs metoder och processer för arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen kopplat till en rullande översiktsplanering. Rapporten är ett samarbete mellan länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län samt Boverket.

Allmänt om bostadssituationen

Bostadsbrist i 28 av länets kommuner

28 av länets 49 kommuner bedömer i Bostadsmarknadsenkäten 2011 att man har brist på bostäder totalt sett i kommunen. Det betyder att det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. 19 kommuner anger att man har en balans på bostadsmarknaden, medan 2 kommuner anger att man har ett överskott på bostäder (*Karta 1*). Kommunernas bedömning är i stort sett oförändrad jämfört med ifjol. Det samma gäller kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget på centralorterna. Precis som ifjol bedömer hela 42 kommuner att man har en brist på bostäder på centralorterna, medan 7 kommuner anger balans.

³² Prop. till lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 2000/01:26.

Vilken typ bostad som efterfrågas påverkas inte minst av boendeutgiften och den disponibla inkomsten. Boendeutgiften är ofta den största utgiften för hushållen och skiljer sig åt mycket mellan olika upplåtelseformer. Hushåll, boende i hyresrätt och bostadsrätt har ungefär lika höga boendeutgifter, medan boende i äganderätt betalar mer, bland annat beroende på att äganderätten i genomsnitt är mycket större.³³

I länet är bristen störst på hyresrätter. 41 kommuner anger att man har brist på hyresrätter. Inte minst råder det brist på små hyreslägenheter. 34 kommuner anger brist på hyresrätter med 1–2 rum och kök. Men bristen på hyreslägenheter med 3 rum och kök och större är också stor.³⁴ 18 kommuner anger brist på bostadsrätter. Då är det främst bostadsrätter med 3 rum och kök det råder brist på.³⁵ 22 kommuner anger brist på äganderätter.³⁶

Några grupper har det särskilt svårt på bostadsmarknaden

Bristen på bostäder, inte minst hyresrätter, påverkar vissa grupper i samhället mer än andra. Enligt kommunernas bedömning har ungdomar, stora barnfamiljer och medelålders och äldre som vill byta till en mindre bostad det svårast på bostadsmarknaden i länet 2011. 28 kommuner anger att ovanstående tre grupper har det särskilt svårt.³⁷ Svårigheterna för dessa grupper slår dock väldigt olika. Äldre och medelålders som söker en mindre bostad tvingas kanske mot sin vilja att bo kvar i ett för stort hus som man har svårt att ta hand om eller som upplevs som otillgängligt med besvärliga trappor eller annat. Stora barnfamiljer tvingas leva i trångboddhet. Ungdomar får svårt att etablera sig på bostadsmarknaden över huvudtaget.

Det finns regionala skillnader vad gäller bedömningarna. I Göteborgsområdet har ungdomar det svårast. I tio av tolv kommuner bedömer kommunerna att unga har det extra svårt på bostadsmarknaden. Medelålders och äldre som vill byta till en mindre bostad anger bara fem kommuner som en särskilt utsatt grupp. I Fyrbodalen är det sju–åtta kommuner som anger just situationen för de tre ovan nämnda grupperna som särskilt problematisk. I Sjuhärad lyfts gruppen flyktingar med uppehållstillstånd fram som den grupp som har det särskilt besvärligt på bostadsmarknaden. Sex av åtta kommuner pekar på särskilda svårigheter för gruppen. Det kan jämföras till exempel med gruppen ungdomar som tre kommuner i Sjuhärad anger som särskilt utsatt. I Skaraborg lyfter flest kommuner fram gruppen medelålders och äldre som söker en mindre bostad, som den grupp som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden.

Privatekonomin påverkar i högsta grad hur svårigheterna på bostadsmarknaden manifesteras, exempelvis trångboddheten eller byte från hus till lägenhet efter pensionen. En grupp som är särskilt ekonomiskt utsatt är ensamstående föräldrar.

³³ Boverket, *Boende och kostnader – Sverige och Europa återgett i Boverket (2011), Vad händer på bostadsmarknaden? – Bostadsmarknaden 2011–2012.*

³⁴ 30 kommuner anger brist på hyreslägenheter med 3 rum och kök. 29 anger brist på hyreslägenheter 4 rum och kök och större.

³⁵ 17 kommuner anger brist på bostadsrätter med 3 rum och kök. 14 kommuner anger brist på bostadsrätter med 4 rum och kök och större. 10 kommuner anger brist på små bostadsrätter (1–2 rum och kök).

³⁶ Villor/radhus/kedjehus.

³⁷ Notera dock att det inte är samma 28 kommuner som angett brist för alla tre grupperna.

Detta är en grupp som till största delen består av kvinnor med barn. Ensamstående pappor har inte ekonomiska problem i samma utsträckning som mammor i motsvarande situation, men upplever oftare ekonomisk kris än sammanboende pappor med barn. En anseilig del av mammorna i alla hushållstyper arbetar deltid och en viss del av inkomstskillnaderna kan förklaras av detta. Dessutom står en relativt hög andel av de ensamstående mammorna utanför arbetsmarknaden. Vidare uppger kvinnor oftare än män trångboddhet. En förklaring är förmodligen att kvinnor oftare har hemmet som ”arbetsplats” genom att de många gånger bär ett större ansvar för hushållsarbete, omsorg om barn, äldre osv..

Det är också barnfamiljer med ekonomisk utsatthet som ofta drabbas av trångboddhet. Trångboddhet är för barn en riskfaktor för skolprestation eftersom det är svårare för dessa barn att hitta en plats att dra sig tillbaka på för att studera. Det är svårare att återhämta sig då de har mindre möjlighet att styra umgänge med andra familjemedlemmar, de sover sämre och oftare är sjuka. För dessa barn är också utemiljön i bostadsområdet viktig då den ofta används som ersättning för dyra fritidsaktiviteter.³⁸

Ensamstående utan barn, exempelvis unga och nyanlända flyktingar där många är ensamstående män, drabbas också särskilt av bristen på hyresrätter.

Inga påtagliga förändringar på gång

De flesta av länets kommuner (34 kommuner) bedömer att det inte kommer att ske några påtagliga förändringar av bostadsmarknadsläget 2011–2012. Nio kommuner bedömer dock att läget kan komma att förvärras, det vill säga att bostadsbrist ökar/uppstår. Främst handlar det om mindre kommuner spritt över länet, men även Borås kommun bedömer att läget kommer att förvärras. Fem kommuner bedömer att bostadsbristen kommer att minska. Bland dem märks kranskommuner till Göteborg såsom Mölndal och Partille kommun. Ingen kommun i Sjuhärad eller Skaraborg bedömer att bostadsbristen kommer att minska de närmaste två åren.

Särskilt aktuella frågor i kommunerna

Av BME 2011 framgår det att den mest aktuella boendefrågan i länets kommuner är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen. Hela 43 kommuner menar att det är särskilt viktig fråga. Den näst mest aktuella frågan är att öka inflyttningen. 34 kommuner anger att det är en särskilt viktig fråga i deras kommun. Över hälften av kommunerna³⁹ anger också bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade som en särskilt viktigt fråga i sin kommun.

Med tanke på att så många kommuner lyfter fram betydelsen av att tillskapa bostäder i attraktiva lägen vill Länsstyrelsen återigen uppmärksamma en rapport, *Bostadens yttre värden*, som Länsstyrelsen i Skåne län tagit fram. I rapporten analyseras vad nyinflyttade i ett antal områden i Skåne ser som attraktivt med sin region, kommun och bostadsområde. Vad som anses som attraktivt skiljer sig åt mellan nivåerna och med vilka möjligheter man har att välja sitt boende. Resultaten väcker till diskussion om vad attraktivitet är.

³⁸ Boverket (2006), *Var finns det rum för våra barn?*

³⁹ 31 kommuner.

Bostadssituationen för vissa hushåll⁴⁰

Äldre

En av de tre hushållsgrupper som kommunerna i länet bedömt har det särskilt svårt på bostadsmarknaden är medelålders och äldre som vill byta till en mindre bostad. Befolkningsprognosen för år 2020 visar också att det är gruppen 70 – 79 år som beräknas öka mest, men även gruppen över 90 år beräknas öka.⁴¹ Det här kommer att ge avtryck på bostadsmarknaden. Behovet av tillgängliga, mindre bostäder kommer sannolikt att öka. Seniorboenden, trygghetsboende och särskilt boende för äldre (enligt Socialtjänstlagen) är några typer av boendeformer som efterfrågan kommer att öka på.

Även om behovet är generellt kommer vissa kommuner att påverkas mer än andra. Medelåldern i länets kommuner varierar mellan knappt 38 år till drygt 47 år.⁴² Andelen av befolkningen över 65 år varierar också rejält (Karta 2). För riket uppgår andelen till 18,5 procent. Andelen över 65 år i Västra Götalands län är

Äldreboomen närmar sig
– Nu kommer synpunkterna på framtidens äldreomsorg

Andelen äldre blir allt större i Alingsås. Till våren presenterar kommunen strategierna för att möta framtidens behov. Synpunkterna är många redan nu.

ALINGSÅS: Fler förebyggande insatser, satsningar på vård, utökad stöd och en utvärdering av den. De synpunkterna kommer samlat in från närsamfundningarna, tankarna sammanställs en del i arbetet för framtidens Alingsås. Inom äldreomsorgsgruppen, försörjningsgruppen och kommunens nämnd ska det bli tydligt till.

– Det har gått bra. Ett stort stöd för de närsamfundningarna. Sen är det inte alltid så lätt att tänka framåt i tiden, säger planeringsledaren Linda Bergholm som sammanställer synpunkterna.

Intrinsiska organisationerna har fått ett underlag att diskutera utifrån. Men det är ingen lätt uppgift att sätta om framtiden. Enligt planeringsledaren är många av synpunkterna på en ganska detaljerad nivå.

– DET ÄR SVÅRT ATT TÄNKA visionärt och se hela bilden klart för sig. Många av synpunkterna som vi har fått nu är väldigt konkreta. De lämpar sig för det senare arbetet med konkreta planer och program. Samtidigt så ser vi vilka områden som är viktiga att ta upp. Andelen äldre i Alingsås är 18,5 procent.

FASTIGHETSMARKNAD

Nya bostäder i Nossebro

Nu bygger vi lägenheter och trygghetsbostäder (en i familjen) ska vara minst 70 år i kvarteret Meyeriet i centrala Nossebro, vid Ån Nossons strand.

Välkommen till en informationsdag!

Onsdagen den 18 maj kl 18.30 2011

Kommunkontoret, Nossebro

Sammanträdesrum A, ingång mitt emot biblioteket.

För mer information kontakta Kjell Karlsson, kommunchef 0512 570 25.

Välkommen!

Om det är väl att vi har många intressenter vid Ån Nossons strand som bebyggs omgåendet.

...den är god kvalitet, hög effektivitet, tillgänglighet och anpassning. Förutsättningarna för att äldre ska kunna bo kvar hemma längre måste förbättras, samtidigt som fler trygga boendeformer måste skapas med begränsade resurser.

Beslutet att ta fram strategierna för framtidens äldreomsorg tog vård- och äldreomsorgsnämnden i juni förra året. Då var tanken att ett förslag skulle presenteras redan under januari. Det ändrades dock snabbt och nu lyder det senaste budet april. Beslutet väntas nämnas kunnas i maj.

PETER TARENHUS
0322 - 67 00 46
peter.tarenhus@alingsas.se

⁴⁰ Länsstyrelsen viktigaste underlag för att bedöma bostadsmarknadsläget är BME. Tyvärr ger inte enkäten svar på hur bostadsmarknadsläget skiljer sig åt mellan män och kvinnor. För att få in ett jämställdhetsperspektiv anser Länsstyrelsen att frågor bör utvecklas som särskiljer utifrån kön.

⁴¹ Se ovan.

något lägre (18 procent). Lägst andel över 65 år har Härryda, Göteborg och Mölndals kommun (14,2–15,2 procent).⁴³ Högst andel över 65 år har Sotenäs, Bengtsfors och Karlsborgs kommun (alla med drygt 26 procent av totalbefolkningen). Andelen som är 65 år och äldre är högre bland kvinnor än bland män i samtliga av länets kommuner.

En annan aspekt på frågan är jämställdhet. Vad innebär det utifrån ett jämställdhetsperspektiv att gruppen medelålders och äldre som vill ha en mindre bostad har det särskilt svårt på bostadsmarknaden? Kvinnor lever i genomsnitt längre än män, vilket kan innebära att kvinnor drabbas hårdare än män av den kärva bostadssituationen för äldre. Andelen ensamboende kvinnor är betydligt högre än andelen ensamboende män från 65 års ålder. I gruppen 80 plus är ungefär 80 procent av kvinnorna ensamboende jämfört med strax över 40 procent av männen.

Arbete pågår på olika håll i länet för att utveckla boendeplaneringen i syfte att hantera det faktum att hushållsgruppen äldre ökar. Nämnas kan ett par olika projekt, med stöd av Hjälpmedelsinstitutet. I ett projekt mellan FoU i Väst/Göteborgsregionen (GR) och kommunerna Ale, Härryda, Kungälv, Mölndal och Tjörn försöker över sektorsgränser (äldreomsorg och samhällsbyggnad) samt över kommungränser utveckla metoder för att undersöka äldres behov, önskemål och preferenser gällande sin nutida och framtida boendesituation. Målet är att skapa en databas som innehåller information om samverkansmetoder och praktiska undersökningsmetoder samt relevant information för en strategisk boendeplanering. Vidare avser man förbereda sig på den utmaningen som den demografiska utvecklingen skapar i kombination med brister i det befintliga bostadsbeståndet.⁴⁴

Trollhättans stad har tillsammans med det kommunala bostadsbolaget Bostad AB Eidar fått projektstöd från Hjälpmedelsinstitutet. Projektet ska ta fram underlag för prioritering av vilka kvarter som är aktuella för förnyelse och utveckling av tillgänglighet, genom att klassificera bostäder utifrån tillgänglighet samt skapa ”trygghetszoner” för den äldre befolkningen som ger möjlighet till kvarboende i hög utsträckning. Syftet med projektet är att förbättra tillgänglighet, trygghet och möjlighet till gemenskap samt tillgodose efterfrågan på tillgängliga boenden. Målet är att erbjuda områden, med olika boendeformer, som ger en valfrihet för äldre och gynnar kvarboende.⁴⁵

Tillgänglighet i fokus

I årets BME har kommunerna svarat på hur man i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen behandlar tillgänglighetsfrågor. 16 kommuner anger att man arbetar med tillgänglighetsfrågor i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen, medan 12 kommuner anger att man inte gör det.⁴⁶ Bland svaren märks exempelvis att man

⁴² Härryda kommun är den lägsta medelåldern (37,9 år) och Sotenäs den högsta (47,5 år).

⁴³ 14,2–15,2 procent.

⁴⁴ www.hi.se (2011-05-04).

⁴⁵ www.hi.se (2011-05-04).

⁴⁶ Länsstyrelsen noterar att antalet kommuner som svarat på frågan, oavsett om man svarat ja eller nej, inte stämmer med hur många kommuner som verkligen har gällande riktlinjer för bostadsförsörjningen antagna av kommunfullmäktige. Om frågan ställts som hur man

tagit fram inriktnings- och verksamhetsmål gällande tillgänglighet,⁴⁷ att generella förhållningssätt beskrivs⁴⁸ och att alla nya bostäder är tillgänglighetsanpassade utifrån kraven i plan- och bygglagen.⁴⁹ Mölndals kommun fångar problematiken när de skriver att delar av den äldre befolkningen vill ha bostäder med hög tillgänglighet eller centrala lägenheter med närhet till service och hiss i huset, att många äldre vill bo kvar i den bostad eller i det bostadsområde där de redan bor och att insatser för att öka den fysiska tillgängligheten i det ordinarie bostadsbeståndet därför har stor betydelse. Att frågan är och kommer att bli mycket viktig för kommunernas bostadsförsörjning framöver märks också extra tydligt i vissa av enkätsvaren, exempelvis skriver Vara kommun att tillgänglighetsfrågorna berörs i texten till riktlinjerna för bostadsförsörjning, men att frågorna vid en revidering (pågående) bör få en mer framskjuten plats.

Årligen betalar kommunerna i länet ut stora summor för bostadsanpassningsbidrag. Bostadsanpassningsbidraget är ett bidrag som kommunen lämnar för vissa åtgärder som behövs för att personer med funktionsnedsättning ska kunna använda sin bostad på ett ändamålsenligt sätt. Kommunerna i Västra Götalands län betalade 2010 ut drygt 131 miljoner kronor i bostadsanpassningsbidrag.⁵⁰ Ett sätt att försöka förekomma stora utgifter och underlätta planeringen av bostadsanpassningsbidrag är att arbeta förebyggande.⁵¹

Ungdomar

Ungdomar är en av de grupper som har det tuffast på bostadsmarknaden och precis som med gruppen äldre är det svårt att se en lättnad de närmaste åren när ungdomskullen som vill ut på bostadsmarknaden ökar. 30 kommuner anger brist på bostäder för ungdomar, 28 av dessa anger också att ungdomar har det särskilt svårt på bostadsmarknaden. I Göteborgsområdet menar alla kommuner att det råder brist på bostäder för ungdomar⁵², men även i Skaraborg anser många kommuner (11 stycken) att det är brist på bostäder för ungdomar. I Fyrbodalen och Sjuhärads är bristen inte lika påtaglig.⁵³ Även för ungdomar är det viktigt att analysera situationen uppdelat på kvinnor och män. Andelen som är under 20 år är till exempel högre bland pojkar än bland flickor i nästan alla kommuner i länet, men i de flesta kommunerna är andelen kvinnor högre än andelen män inne i tätorterna

arbetar med tillgänglighetsfrågor i boendepaneringen och inte specifikt i riktlinjer för bostadsförsörjningen kunde man ha fått andra svar. Svaren ger dock ändå en bild av läget.

⁴⁷ Härryda kommun.

⁴⁸ Ale kommun.

⁴⁹ Skara kommun.

⁵⁰ År 2009 var summan ca. 159 miljoner kronor. Skillnaden kan dock förklaras med att utbetalt belopp för Borås kommun saknas i redovisningen. (år 2009 uppgick utbetalt belopp i Borås kommun till drygt 18 miljoner kronor).

⁵¹ Kommuner kan bl.a. arbeta med uppsökande verksamhet hos äldre friska personer som bor kvar i egna hem för att förstå vilka behoven kan bli inom några år.

⁵² Tjörns kommun har dock inte svarat på denna fråga i enkäten.

⁵³ I Fyrbodalen anger sex kommuner brist på bostäder för ungdomar. I Sjuhärads anger två kommuner brist på bostäder för ungdomar.

och lägre utanför tätorterna. Flickor flyttar också hemifrån tidigare än pojkar. Skillnaden är störst i åldrarna 19-25 år.

Vid en jämförelse med kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten ifjol kan man notera att det inte lika ensidigt är den allmänna bostadsbristen som är orsaken till bristen på bostäder för ungdomar. Fler kommuner än ifjol bedömer i år att det också beror på att tillgängliga lägenheter är för stora och att prisläget är för högt. Trots den tuffa situationen för ungdomar är det väldigt få kommuner som genomför några särskilda insatser för att underlätta för ungdomar på bostadsmarknaden. Exempel på sådant som ändå finns är hyresrabatter, resebidrag och särskild bostadsinformation för unga.

Studenter

Totalt finns enligt årets bostadsmarknadsenkät knappt 12 600 studentbostäder i länet, vilket inte innebär någon ökning jämfört med antalet för två år sedan. Flest studentbostäder finns i Göteborg följt av Skövde, Borås och Trollhättan.⁵⁴ Antalet kommuner som i bostadsmarknadsenkäten anger att de har brist på bostäder för studenter har sjunkit sedan ifjol. Då angav 14 kommuner att de hade brist, i årets enkät är det 11 kommuner som anger brist. Av de fyra största högskole- och universitetsorterna anger Göteborg och Borås brist. Gruppen studenter är sammantaget inte en av de grupper som har det svårast på bostadsmarknaden i länet, men det beror också på att de flesta universitets- och högskoleutbildningarna är koncentrerade till ett fåtal kommuner i länet. Att största studentstaden, Göteborg, uppger brist kan innebära problem för många studenter trots att antalet kommuner som anger brist för studenter inte är så många. I och med att kullen 25 – 34 år beräknas att öka fram till år 2020 kan man också räkna med en fortsatt efterfrågan på studentbostäder.

Personer i hemlöshet

Brist på bostäder, inte minst hyresrätter med rimliga hyror, riskerar att slå ut fler individer på bostadsmarknaden. Flera av personerna i hemlöshet har dessutom svårt att bli godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Forskning visar på att tröskeln till bostadsmarknaden har blivit högre och att det skett en ansvarsförskjutning som innebär att socialtjänsten har blivit den enda instans i kommunerna som arbetar med personer som saknar bostad.⁵⁵

Den stora majoriteten av hemlösa är män. Personer som är födda utanför Sverige är överrepresenterade sett till sin befolkningsandel. Problembilden skiljer sig ofta åt mellan kvinnor och män. Männerna har oftare missbruksproblem, kvinnorna har oftare psykiska problem. Skilsmässa och våld i familjen är en vanlig orsak till hemlösheten för kvinnorna och de lever oftare ihop med sina barn. Kvinnorna är i regel yngre och har varit hemlösa under en kortare period.⁵⁶

Bland de hemlösa finns också familjer med barn och då krävs ett barnperspektiv. För personer som växer upp i områden med missbruk, kriminalitet, arbetslöshet med få organiserade fritidsaktiviteter med vuxna förebilder finns större risk för

⁵⁴ Göteborg 9 500, Skövde 1 100, Borås 900 och Trollhättan 845 studentlägenheter.

⁵⁵ Boverket (2009), *Mellan uppehållstillstånd och bostad – en kartläggning av nyanlända flyktingars bostadssituation.*

⁵⁶ Socialstyrelsen (2006), *Hemlöshet i Sverige 2005 – omfattning och karaktär.*

normbrytande aktiviteter. Att ofta vara tvungen att byta bostad är också en riskfaktor för barn då den sociala kontrollen minskar i områden med stor in och utflyttning.⁵⁷

Kommunerna i länet arbetar på lite olika sätt för att lösa bostadssituationen för personer i hemlöshet (*Tabell L*).

Tabell L. Sätt som kommunerna arbetar på för att lösa bostadssituationen för personer i hemlöshet, per regiondel.

Delregion	Samarbete med allmännyttan	Samarbete med privata fastighetsägare	Inget regelbundet samarbete	Löser problemen efter hand
Fyrbodal	8	2	3	4
Göteborgsområdet	10	5	1	3
Sjuhärad	6	5	0	2
Skaraborg	4	3	2	9
Västra Götalands län	28	15	6	18

Källa: BME 2011

Jämfört med för två år sedan kan Länsstyrelsen konstatera att färre kommuner nu anger att man samarbetar med allmännyttan för att lösa bostadssituationen för personer i hemlöshet (28 kommuner jämfört 35 kommuner). Antalet kommuner som löser problemen efter hand de dyker upp har istället ökat, från 11 till 18 kommuner, de senaste två åren. Något fler kommuner anger i år jämfört med för två år sedan att man har regelbundna samarbeten med privata fastighetsägare (15 kommuner jämfört med 12 kommuner för två år sedan). Drygt två tredjedelar av kommunerna i länet hyr ut lägenheter i andra hand till personer i hemlöshet. Lägenheterna ligger oftast utspridda i kommunen. Avsikten är oftast att de boende ska ta över kontraktet. I två kommuner är det inte avsikten att de boende ska ta över kontraktet.⁵⁸ I en del kommuner förekommer att bostäder hyrs ut med avsikten att de boende ska ta över kontraktet, men bostäder hyrs också ut utan en sådan avsikt.

Funktionshindrade

Det är kommunen som enligt Socialtjänstlagen har ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad av personer med funktionsnedsättning. För att kunna bo i särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen. Vad gäller kommunernas bedömningar av hur de räknar med att kunna täcka behovet av bostäder med särskild service för funktionshindrade (enligt SoL eller Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS 1993:387) kan Länsstyrelsen konstatera att det i år är sju kommuner som bedömer att brist kommer att råda efter två år och även med eventuella nybyggnader/ombyggnader genomförda. Det är ungefär det antalet kommuner som brukar göra en sådan

⁵⁷ Andershed & Andershed (2005), *Normbrytande beteende i barndomen – vad säger forskningen?*.

⁵⁸ Gullspång och Partille kommun.

bedömning, även om det vissa år kan vara fler kommuner som gör den bedömning.⁵⁹

En kommun tror inte att behovet kommer att vara täckt på fem års sikt.⁶⁰ Samtidigt som det sker en fortsatt utbyggnad av bostäder med särskild service för funktionshindrade (enligt SoL eller LSS) fortsätter antalet personer som behöver sådant boende att öka i länet. Det är möjligt att den bedömning som kommunerna gör därför är för positiv.

Nyanlända flyktingar⁶¹

Länsstyrelsen ska verka för att det finns beredskap och kapacitet att ta emot nyanlända flyktingar med uppehållstillstånd i länet. Det innebär bland annat att Länsstyrelsen skriver överenskommelser med kommunerna om att ta emot nyanlända flyktingar. Den största utmaningen i uppdraget är bristen på passande bostäder. Bostadsbristen är enligt kommunerna det största hindret för att uppfylla antalet i sina överenskommelser eller öka sitt mottagande. Trots det har endast 15 av länets kommuner angett gruppen flyktingar som en av de grupper som drabbas särskilt av bristen på bostäder.

Det huvudsakliga alternativet när det gäller boende för nyanlända flyktingar är hyresrätter och 41 av 49 kommuner i länet anger brist på hyresrätter. På den konkreta frågan om sina möjligheter att tillgodose behovet av boende för flyktingar som tas emot i kommunen anger 32 kommuner att det är svårt eller ganska svårt både på ett och tre års tid. Att gruppen nyanlända flyktingar trots det relativt sällan nämns på den övergripande frågan om hur bostadsbristen yttrar sig beror sannolikt på att gruppen sällan finns med när kommunerna arbetar med boendeplanering eller bostadsförsörjningsfrågor.

Majoriteten av kommuner saknar enligt Länsstyrelsens erfarenheter en plan för att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar för målgruppen trots att det är kommunerna som har ansvar för nyanlända flyktingars boende enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

⁵⁹ År 2008 var det t.ex. 12 kommuner som gjorde den bedömningen.

⁶⁰ Uddevalla kommun.

⁶¹ Som flykting räknas den som fått uppehållstillstånd av flyktingskäl, övriga skyddsbehov eller synnerligen ömmande omständigheter, samt deras anhöriga och som har rätt till introduktionsersättning enligt förordning (1990:927) om statlig ersättning för flyktningmottagande m.m.. En person räknas som nyanländ flykting de första åren i Sverige eller under den tid som introduktionen pågår.

Tabell M. Mottagande av flyktingar enligt överenskommelse år 2010, per regiondel.

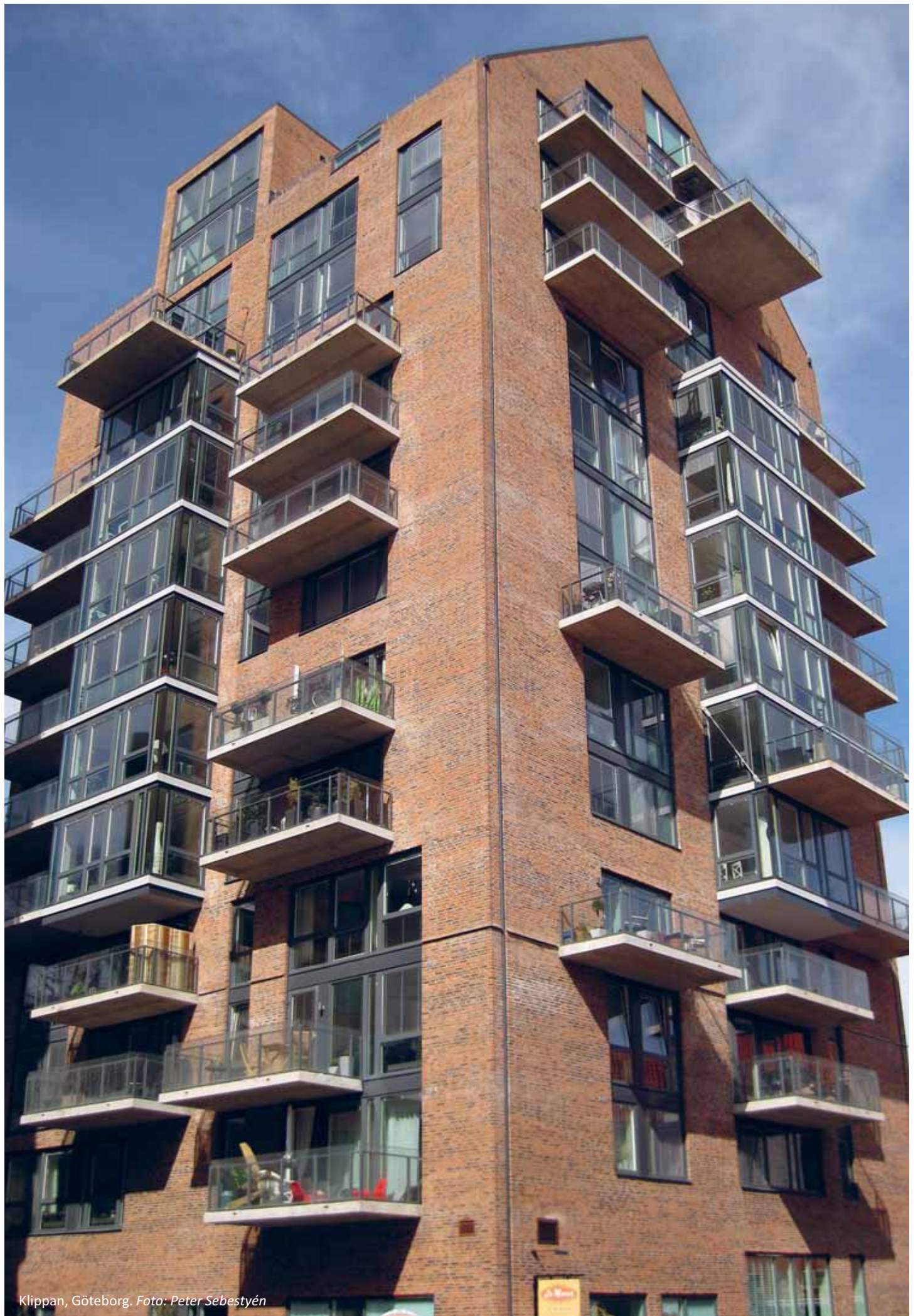
Delregion	Fyrbodal	Göteborgsområdet	Sjuhärad	Skaraborg	Västra Götalands län
Antal flyktingar	402	1 220	403	550	2 575

Källa: Länsstyrelsen

2010 hade länets kommuner överenskommelser om att ta emot 2 575 nyanlända flyktingar (*Tabell M*). Det faktiska mottagandet blev 2 331 och något fler män än kvinnor togs emot (56 procent). Andelen under 20 år var 38 procent och andelen över 64 år knappt 2 procent.

Länsstyrelsen bedömer att det finns goda förutsättningar att ta emot nyanlända flyktingar i länet trots svårigheten att hitta bostäder. Arbetsmarknaden är god och kommunerna i länet ser en ökad befolkning som en viktig faktor för en ökad tillväxt. Invandringen står för den största delen av befolkningsökningen i länet och är viktig ur ett tillväxtperspektiv, inte minst därför att invandrarna ofta är unga och bidrar till att föryngra Sveriges åldersstruktur.⁶² Det gäller att ta vara på den potential som invandrarna, bland annat nyanlända flyktingar, utgör.

⁶² ”Under det senaste decenniet har utrikes flyttöverskott utgjort 70 procent av den totala befolkningsökningen i Västra Götaland” och ”utrikes flyttöverskott har varit den viktigaste orsaken till folkökningen i 39 av Västra Götalands 49 kommuner”, Västra Götalandsregionen, *Till och från Västra Götaland*, rapport 2010:1.



Klippan, Göteborg. Foto: Peter Sebestyén

Befolkning, flyttmönster och pendling

Befolkningsutveckling och flyttmönster

Befolkningsförändring 2010

Invånarantalet i Västra Götalands län uppgick 31 december 2010 till 1 580 297 personer, 791 935 kvinnor respektive 788 362 män. Under året ökade befolkningen med 10 839 invånare (0,69 procent), 5 880 män respektive 4 959 kvinnor. Födelseöverskottet uppgick till 4 734 personer. Även om befolkningen som helhet ökade i länet under året, så minskade befolkningen i hela 27 av länets 49 kommuner det gångna året. Sextio (60) procent av befolkningsökningen mätt i antal individer skedde i Göteborgs kommun, men störst procentuell befolkningsökning var det i Partille kommun (2 procent).

Befolkningsförändringen varierar en del över tid. I bostadsmarknadsanalysen 2009 redovisades en karta över befolkningsförändring 2008. Motsvarande karta för 2010 redovisas i år (*Karta 3*) tillsammans med kartan för 2008 (*Karta 4*). Om man jämför åren med varandra framkommer att 18 kommuner har haft en sådan annorlunda utveckling 2010 jämfört med 2008 att de fått en annan färg på kartan. I de flesta fall handlar det om en måttlig förändring, exempelvis från viss ökning (upp till 0,4 procent) till något större ökning (0,50 procent - 0,99 procent), men i några fall har större förändringar också skett, exempelvis har Öckerö kommun gått från minskning till en ökning på över en procent. Genom att visa kartorna intill varandra blir det också uppenbart att befolkningsförändringen skiljer sig alltmer åt mellan kommuner. Tydligast är det kanske i Fyrbodalen där kommuner som tidigare ökat måttligt såsom Strömstad och Tanum numera ökar kraftigare samtidigt som antalet kommuner med befolkningsminskning i delregionen ökat. I Skaraborg har fler kommuner 2010 än 2008 haft en befolkningsminskning samtidigt som färre kommuner haft en befolkningsökning på över 0,5 procent. I Sjuhärad finns alla typer av kommuner vad gäller befolkningsförändring, men närheten till Göteborgsområdet innebär en fördel för kommuner som Bollebygd och Marks kommuner som fortsätter öka sin befolkning. I Göteborgsområdet är befolkningsutvecklingen över lag god, även om kommunerna längst från kärnan såsom Lilla Edet och Tjörn minskat sin befolkning under 2010.

En stor del av befolkningsförändringen i länet beror på invandring. Under tioårsperioden, 1998–2007, har fler personer invandrat än utvandrat i samtliga kommuner i länet utom Bollebygd.⁶³ Invandrarnettot har under samma period ökat i länet med 42 200 personer. Invandringsöverskottet stod för 68 procent av befolkningsutvecklingen. Invandrarna är ofta i 20–35 årsåldern och bidrar därmed till att föryngra Sveriges åldersstruktur.⁶⁴ Andelen människor med utländsk bakgrund, det vill säga att de antingen är födda utomlands eller födda i Sverige med två utländska föräldrar, varierar mycket i Västra Götalands län. I riket som helhet har 22,5 procent av Sveriges befolkning utländsk bakgrund, i länet uppgår motsvarande siffra till 21,9 procent, det vill säga strax under riksgenomsnittet. Göteborgsområdet ligger dock över riksgenomsnittet med en andel av

⁶³ Förutom Bollebygd är det bara i en kommun till i riket (Haparanda) som fler personer utvandrat än invandrat.

⁶⁴ SCB (2008), *Invandrades flyttmönster*.

totalbefolkningen med utländsk bakgrund på närmare 29 procent. I Skaraborg är andelen bara knappt 12 procent. Göteborgsregionens höga andel personer med utländsk bakgrund bottnar i att andelen är så hög som drygt 40 procent i Göteborgs kommun. Noterbart är annars att kommunen med lägst andel invånare med utländsk bakgrund också ligger i Göteborgsregionen. Det är Öckerö kommun vars andel med utländsk bakgrund bara är drygt 5 procent.⁶⁵

Flyttmönster 2010

Flyttningsöverskottet uppgick i Västra Götalands län under fjolåret till drygt 6 100 individer, något fler kvinnor än män.⁶⁶ Det är något lägre än genomsnittet senaste tioårsperioden. Inflyttning från utlandet ligger bakom det positiva flyttnettot till länet 2010.⁶⁷ När det gäller det inrikes flyttnetto var det negativt det gångna året.⁶⁸

Vad gäller flyttnetto inom Västra Götalands län är det 18 kommuner i länet som har ett positivt netto (*Karta 5*). Sexton (16) av länets kommuner har ett positivt flyttnetto mot övriga Sverige (*Karta 6*). Vad gäller flyttnettot från utlandet är det bara två kommuner som har ett negativt netto och i båda fallen handlar det bara om ett fåtal individer.⁶⁹ Noteras kan att det inte är samma kommuner som har ett positivt flyttnetto från kommuner i länet som från övriga Sverige. Några av de kommuner som har ett positivt flyttnetto från övriga Sverige är exempelvis Karlsborg, Skövde och Vara. En möjlig anledning till att de har ett positivt flyttnetto från övriga Sverige, men inte från länet kan vara att de har unika arbetsplatser⁷⁰ som lockar till sig nya invånare. I ett samhälle med goda pendlingsmöjligheter finns förutsättningar för att välja boendeort utifrån andra kriterier och värden än närhet till arbetsplatsen. De kommuner som har ett positivt flyttnetto från länet kan säkert i vissa fall också förklaras med att det finns attraktiva arbetsplatser som lockar till sig nya invånare, men kanske är det i högre grad kommuner som kan erbjuda attraktiva boendemiljöer snarare än en speciellt stark arbetsmarknad. I den här gruppen märks flera kommuner i Göteborgs närhet, men också exempelvis Hjo och Lidköping i Skaraborg,⁷¹ alla kommuner med nettoutpendling. I kranskommunerna kring Göteborg är det särskilt tydligt att man väljer att bo där, samtidigt som man söker sig till en annan kommun, företrädesvis Göteborg, för arbete.

Befolkningsprognos 2020 - utmaningar för bostadsmarknaden

Till år 2020 prognostiserar Västra Götalandsregionen att länets befolkning ökar med i stort sett 100 000 individer jämfört med år 2008, det vill säga lika många människor som det idag bor i länets näst största kommun Borås.

⁶⁵ Siffrorna avser år 2008.

⁶⁶ Exakt flyttningsöverskott var 6 127 individer, 3 136 kvinnor respektive 2 991 män.

⁶⁷ Positivt flyttnetto från utlandet uppgick till 6 526 personer. Ungefär en fjärdedel av dessa är svenska medborgare som återvänder.

⁶⁸ Negativt flyttnetto från övriga Sverige uppgick till 399 personer.

⁶⁹ Kommunerna som har ett negativt flyttnetto från utlandet, dvs. fler som flyttar ut från kommunen till utlandet än hur många som flyttar in i kommunen från utlandet, är Vårgårda och Åmåls kommun. I båda fallen är nettot minus 3 individer. Dals-Eds netto är noll.

⁷⁰ I Karlsborg har t.ex. Försvarsmakten en stor inverkan på samhället.

⁷¹ Hjo är en av de kommuner med störst nettoutpendling av Skaraborgskommunerna, vilket förstärker bilden av kommunen som attraktiv boendeort snarare än en kommun med särskilt stark eller unik arbetsmarknad.

Befolkningsutvecklingen prognostiseras dock se väldigt olika ut i olika delar av länet. Över hälften av befolkningen (bortåt 60 000 invånare) beräknas tillkomma i Göteborgs kommun. En annan stor del av befolkningstillväxten beräknas ske i kommunerna i Göteborgsområdet. Sammantaget ger det är en bild av en allt större koncentration av människor i Göteborgsområdet, inte minst med tanke på att Västra Götalandsregionen totalt prognostiserar med att befolkningen kommer att minska i 23 kommuner fram till år 2020.

Prognosen visar också på demografiska utmaningar som måste hanteras. Några av de stora åldersgrupperna nu, såsom ungdomar 15–19 år, beräknas vara betydligt mindre år 2020. Som en följd av att den åldersgruppen (15–19 år) nu är stor beräknas åldersgrupperna 25–29 år samt 30–34 år att vara betydligt större år 2020 än nu. De unga som vill ut på bostadsmarknaden kommer troligen att ställa krav på centrala, små och billiga lägenheter. Gruppen är dessutom relativt flyttvillig vilket ytterligare stärker kravet på att få fram lämpliga bostäder, arbetstillfällen etc. för att öka incitamenten för att få denna grupp att bo kvar i kommunen eller (del)regionen.

De åldersgrupper som beräknas öka mest under prognosperioden är de mellan 70 och 79 år. Det kommer att ställa krav på fler bostäder med god tillgänglighet och bostäder anpassade för seniorer. Även de allra äldsta (över 90 år) beräknas öka fram till 2020, vilket sannolikt kommer att öka behovet av särskilt boende för äldre. Många nya bostäder behöver tillkomma och bostadsbeståndet kommer att behöva nyttjas på ett effektivt sätt i de kommuner där befolkningen beräknas växa. En kommun som kommer att minska sin totala befolkning kan ändå få en ökning inom exempelvis gruppen äldre. Redan idag skiljer sig andel äldre av den totala befolkningen i kommunen åt mellan kommuner (se nedan).

En annan grupp som lyfts mindre av kommunerna i BME,⁷² men som behöver hanteras på ett strategiskt sätt i kommunernas boendeplanering nu och framöver är gruppen invandrare. Närmare 70 procent av befolkningsökningen i länet beror på invandring. Invandrarna som kommer till länet är ofta i åldrarna 20–35 år, vilket betyder att de behöver få möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden på samma sätt som alla andra i åldersgruppen.

En annan stor utmaning för bostadsmarknaden är att motverka segregation. Inte minst är det en stor fråga i storstadsområdet kring Göteborg, där polariseringen också ökat sedan 1990-talet.⁷³ Men segregationsfrågan är inte enbart en fråga för större kommuner, utan är aktuell i hela länet. En viss segregation finns också i mindre städer. En mångfald lösningar, exempelvis blandade upplåtelseformer och mixade bostadstyper ökar möjligheten för att fler ska känna sig inkluderade. Förhållandet landsbygd–stad är en annan aspekt på frågan. Det är viktigt att det också finns möjlighet att bo och leva på landsbygden i länets alla delar.

Allmännyttans förändrade uppdrag, i och med den nya lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag kan komma att innebära ytterligare svårigheter för dem som redan idag har det svårt att lösa boendesituationen. Det är dock ännu för tidigt att dra sådana slutsatser.

⁷² Noteras bör att BME innehåller frågor om gruppen nyanlända flyktingar och inte invandrare.

⁷³ Andersson, Bråmås och Hogdal (2009), *Fattiga och rika – segregationen ökar, flyttningsmönster och boendesegregation i Göteborg 1990–2006*.

Pendlingsmöjligheter

Sju funktionella analysregioner (FA-regioner) i länet

Arbets- och bostadsmarknaden knyts samman via pendling. Ju bättre förutsättningarna är för pendling mellan bostad och arbete, desto större arbets-/bostadsmarknad. Totalt finns 72 FA-regioner i riket enligt Nuteks⁷⁴ sammanställningar. Principen är att om en väsentlig del av utpendlingen från en kommun går till en annan kommun, anses den förstnämnda kommunen ingå i den senares funktionella arbetsmarknad. Räknat på detta sätt omfattar Västra Götalands län sju FA-regioner av varierande storlek (Karta 7).⁷⁵ Vissa kommuner är inte en självklar del i den FA-region de enligt indelningen tillhör, exempelvis går det att diskutera om Vårgårda, Essunga och Herrljunga i praktiken verkligen tillhör Göteborgs FA-region.

Pendlingsmönster inom länet

Utpendlingens storlek i en kommun uttrycker befolkningens beroende av externa arbetsplatser. Inpendlingen visar å andra sidan näringslivets behov av arbetskraft. Några av kommunerna med mest markant inpendling i länet är Göteborg, Skövde, Trollhättan och Borås, det vill säga de fyra centralorterna i respektive delregion (Karta 8). De kommuner med mest andel utpendlare är Ale, Lerum och Öckerö (det vill säga kommuner med god närhet till arbetsmarknaden i Göteborgs kommun). I Göteborgsområdet är också Lilla Edet, Partille och Tjörns kommuner tydliga utpendlingskommuner. Vid sidan av Göteborgs kommun är det bara Mölndals kommun som har en övervikt på inpendling.

I Fyrbodalen har förutom Trollhättans kommun också Dals-Ed och Strömstads kommun övervägande inpendling. Störst nettopendling ut ur kommunen av Fyrbodalskommunerna har Färgelanda och Orust kommun. I Sjuhäradsområdet har vid sidan av Borås kommun också Tranemo kommun nettoinpendling. Nettoutpendlingen är störst från Bollebygd. Nettoutpendlingen är bara större i tre kommuner i Göteborgsområdet. I Skaraborg har förutom Skövde också Skara och

The poster is titled "BOSTAD" in a small box at the top left. The main title is "Stora Regiondagen den 14 maj - bo bra nära Göteborg!". Below the title, it says "I kommunerna runt omkring Göteborg finns ett stort utbud av hyresrätter - de alla flesta inom ett bekvämt pendlingsavstånd!". The next line reads "Till den stora Regiondagen på Boplats Göteborg har vi bjudit in hyresvärdar med lägenheter i Kungälv, Härryda, Mölndal, Lerum, Vänersborg, Trollhättan, Ale och Uddevalla." It then says "Varmt välkommen!". A speech bubble contains the text: "Vi bjuder alla besökare på kaffe och glass! Passa även på att luncha hos handlarna från Fesketörka som står hos oss under dagen!". The event details are: "När: 14 maj, kl. 10 - 14" and "Var: Boplats Göteborg, Rosenlundplatsen 1, Göteborg". It also states "Arrangemanget är kostnadsfritt" and "Ingen föransökan krävs". The Boplats Göteborg logo is on the right. At the bottom, under "Medverkande utställare:", there are logos for Vänersborgs Bostäder, Uddevallahem, Förbo, Eidar, Kungälvsbostäder, and Alebyggen.

⁷⁴ Numera Tillväxtverket.

⁷⁵ Åmåls kommun räknas in i Karlstads FA-region, Tranemo kommun räknas till Värnamos FA-region.

Vara kommun övervägande inpendling. Nettoutpendlingen är störst i de mindre kommunerna Essunga, Grästorp och Hjo.

För att få bättre kunskap om hur pendlingen ser ut i en kommun är det av intresse att bryta ner ovanstående statistik. Från vilka kommuner har kommunen in- respektive utpendling? Är det män eller kvinnor som pendlar till respektive från kommunen? En analys av pendlingen till och från en kommun är ett viktigt underlag för planering av exempelvis kollektivtrafik, men också för boendeplaneringen. Finns möjlighet att locka pendlarna att bosätta sig i kommunen? Vad efterfrågar de för bostäder? Finns det platser längs stråken som är lämpliga att utveckla och i så fall med vilken typ av bostäder? Länsstyrelsen har inte möjlighet att i föreliggande rapport redovisa pendlingsströmmarna per kommun, men vill med exemplet *Vara kommun* (en kommun med nettoinpendling centralt belägen i länet) visa på nyttan av att studera pendlingen och vilka pendlarna är och var de kommer ifrån. På kartan (*Karta 9*) redovisas om kommunen har in- eller utpendlarnetto med kommunerna i länet samt hur pendlingen fördelar sig per kön. Man kan exempelvis konstatera att pendlingsströmmarna skiljer sig markant åt per kön.

Pendling över länsgränsen

Det är något fler personer som pendlar till Västra Götalands län för att arbeta än vad det är länsinvånare som pendlar från länet för att arbeta. Allra störst inpendling till länet sker från Hallands län. Drygt 22 000 personer pendlar från Hallands län till Västra Götalands län. Det handlar framförallt om personer boende i Kungsbacka kommun som pendlar till arbeten i Göteborgsområdet.

Det förekommer också pendling från Västra Götalands län till andra län. Totalt sett pendlar drygt 31 600 personer från länet till andra län. Störst är utpendlingen till Stockholms län och Hallands län,⁷⁶ men omfattande utpendling sker också till Jönköpings, Skåne och Värmlands län.

Pendlarna⁷⁷

I Västra Götalands län förvärvsarbetar 734 000 personer (år 2006) och av dessa pendlar⁷⁸ 230 000 personer (det vill säga 31 procent). Totalt pendlar 36 000 fler män än kvinnor. Av de 31 procent som pendlar i länet är 58 procent män, 42 procent är kvinnor. Andelen kvinnor av pendlarna är lägre än andelen män i alla kommuner utom i Tranemo. I Göteborg är andelen kvinnor och män som pendlar ungefär lika stor. Borås och Uddevalla kommun utmärker sig som de kommuner med störst andel män som pendlar, drygt två tredjedelar.

Totalt sett är andelen som pendlar högst i Göteborgsområdet och lägst i Sjuhärad för både kvinnor och män. Andelen som pendlar över *en* kommungräns är högst i Göteborgsområdet för både kvinnor och män. Andelen som pendlar över *en* kommungräns är lägst i Sjuhärad för både kvinnor och män. Andelen som pendlar över *två eller fler* kommungränser är högst i Göteborgsområdet (kvinnor) och Sjuhärad (män). Andelen som pendlar över två eller fler kommungränser är lägst i Skaraborg (kvinnor och män).

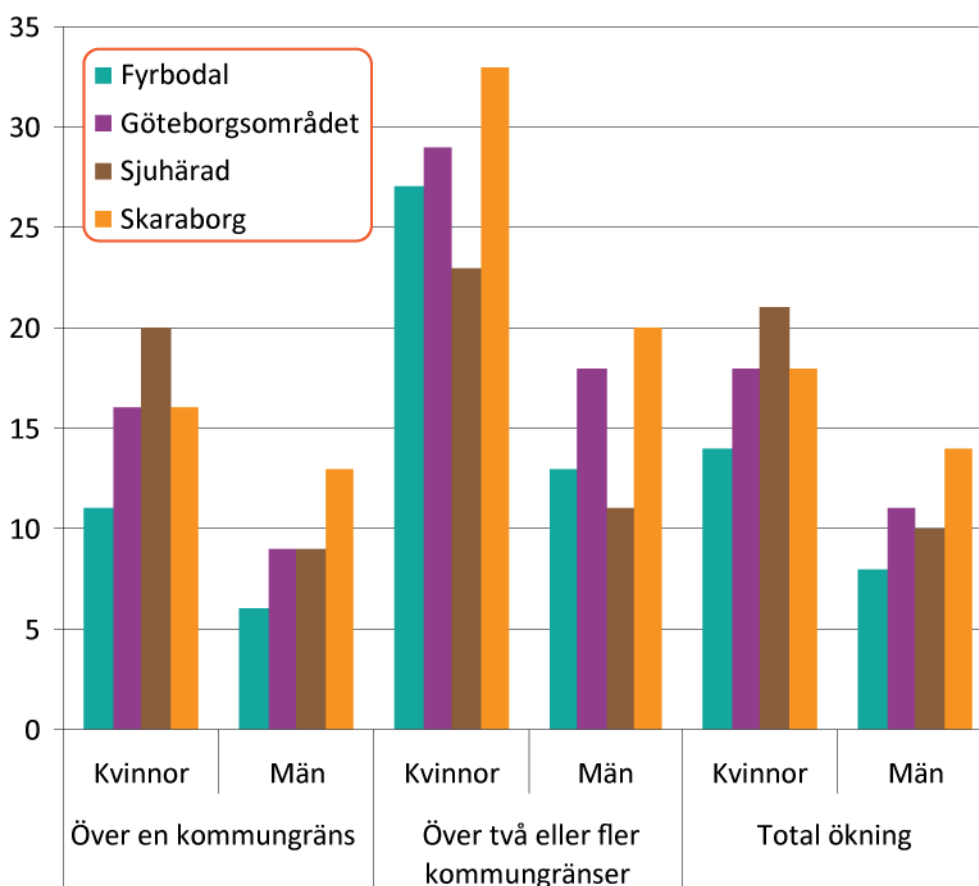
⁷⁶ 9 000 personer pendlar till Stockholms län, drygt 7 400 pendlar till Hallands län.

⁷⁷ Västra Götalandsregionen, *Är vi på väg mot en jämställd regionförstoring?*, rapport daterad 2008-10-31.

⁷⁸ Med pendling avses förvärvsarbete som har sin bostad och sin arbetsplats i olika kommuner.

Samtidigt kan det noteras att andelen kvinnor som pendlar har ökat mer än andelen män från år 2000 till år 2006. Antalet pendlare har ökat med 13 procent. Antalet kvinnor har ökat med 18 procent och antalet män med 11 procent. Under samma period har sysselsättningen ökat med ca fem procent i länet, det vill säga pendlingen har ökat mer än sysselsättningen.

Diagram D. Ökning av arbetspendling, per kön och delregion i procentenheter, 2000–2006.

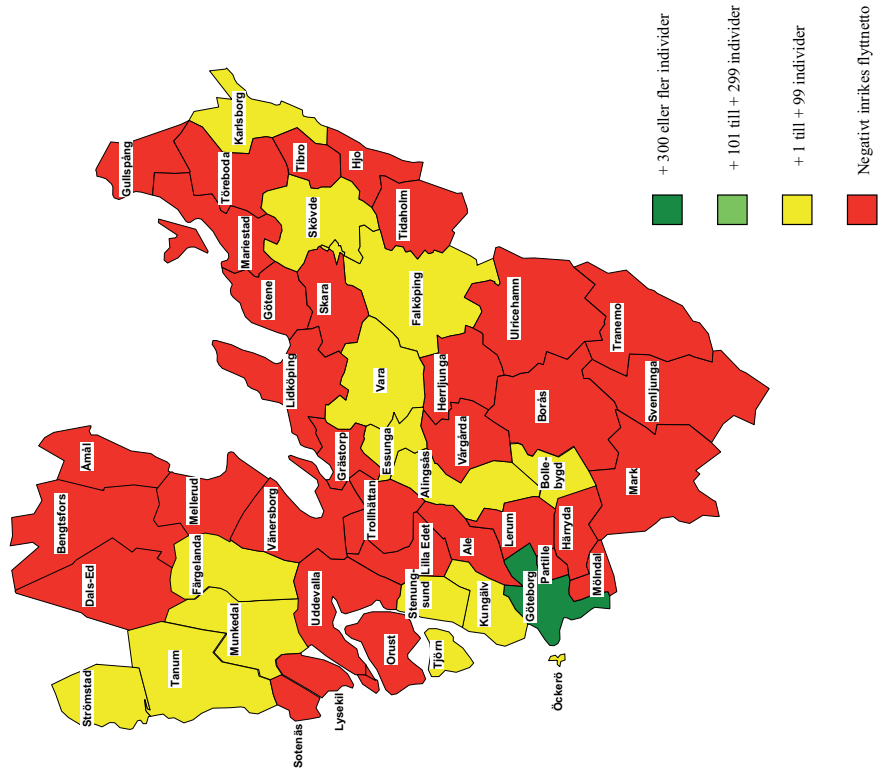


Källa: Västra Götalandsregionen

Allra mest har andelen kvinnor i Sjuhärad ökat, 21 procent (*Diagram D*). Det kan förklaras med att ökningen av pendlingen över en kommungräns stigit mer bland kvinnor i Sjuhärad än bland kvinnor eller män i någon annan regiondel. Annars ökar den långväga pendlingen, det vill säga över två eller fler kommungränser, mest bland både kvinnor och män i samtliga delregioner.

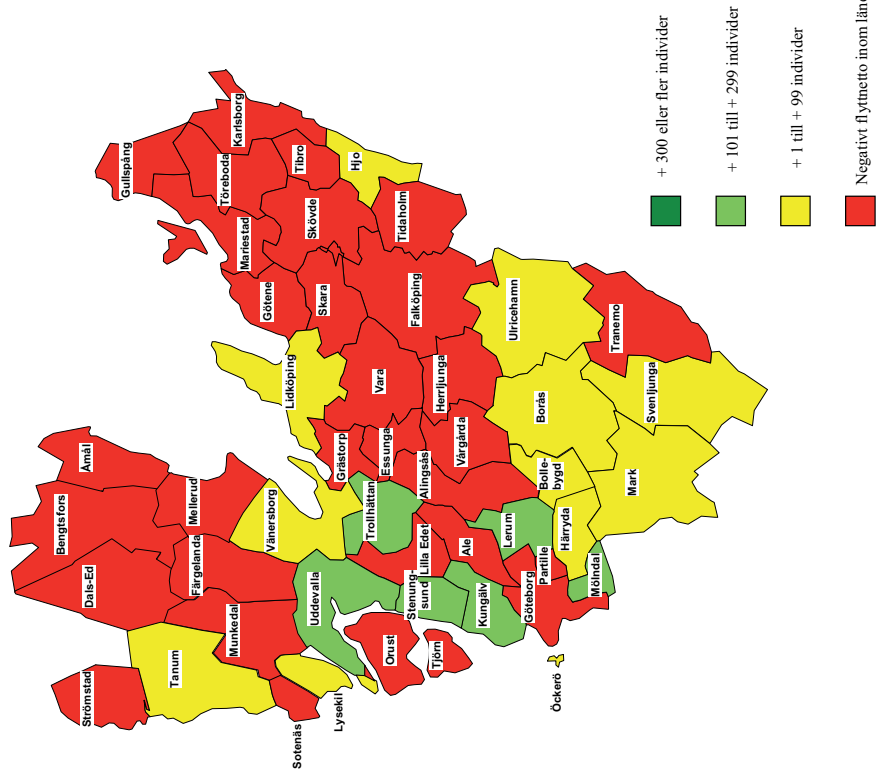
Av Västrafiks resenärer är 57 procent kvinnor och 43 procent män. Det vanligaste färdmedlet för arbetsresor är bilen för både kvinnor och män. Ungefär 60 procent av arbetsresorna görs med bil och 14 procent med kollektivtrafik. Förhållandena mellan bil och kollektivtrafik ser dock olika ut i olika delar av länet. I kommunerna runt Göteborg är den andel som reser kollektivt till arbetet högre än i mindre kommuner runt om i länet.

Karta 5. Flyttneito, riket (exkl. Västra Götalands län), 2010.



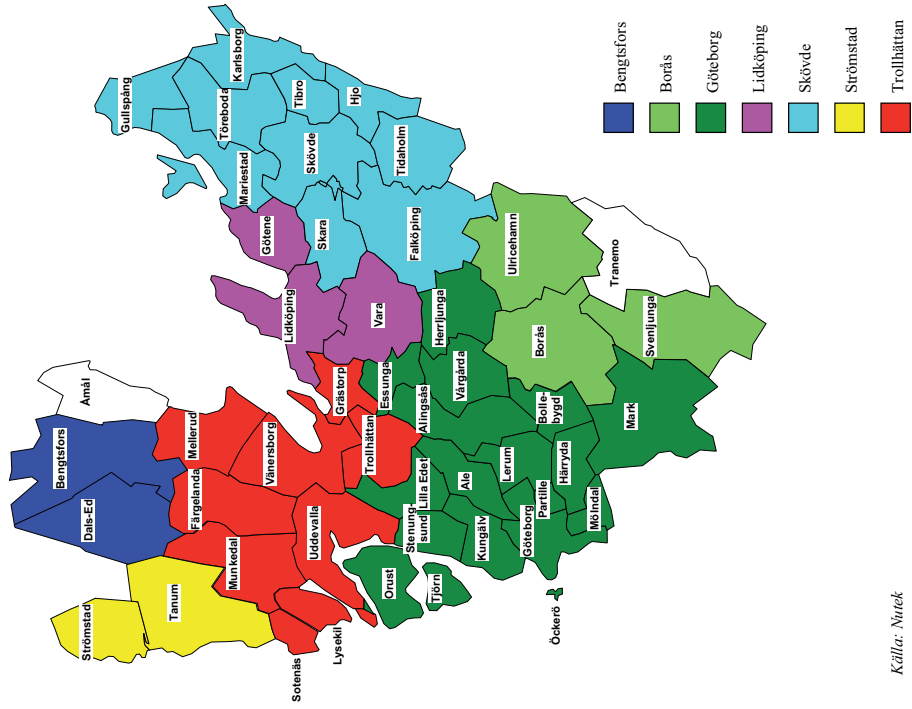
Källa: SCB

Karta 5. Flyttneito, flyttingar inom länet, 2010.



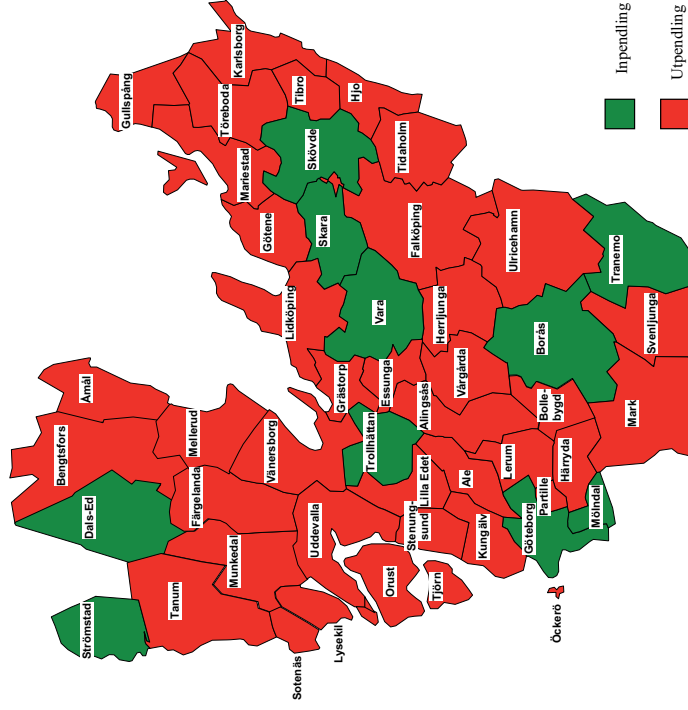
Källa: SCB

Karta 7. FA-regioner.



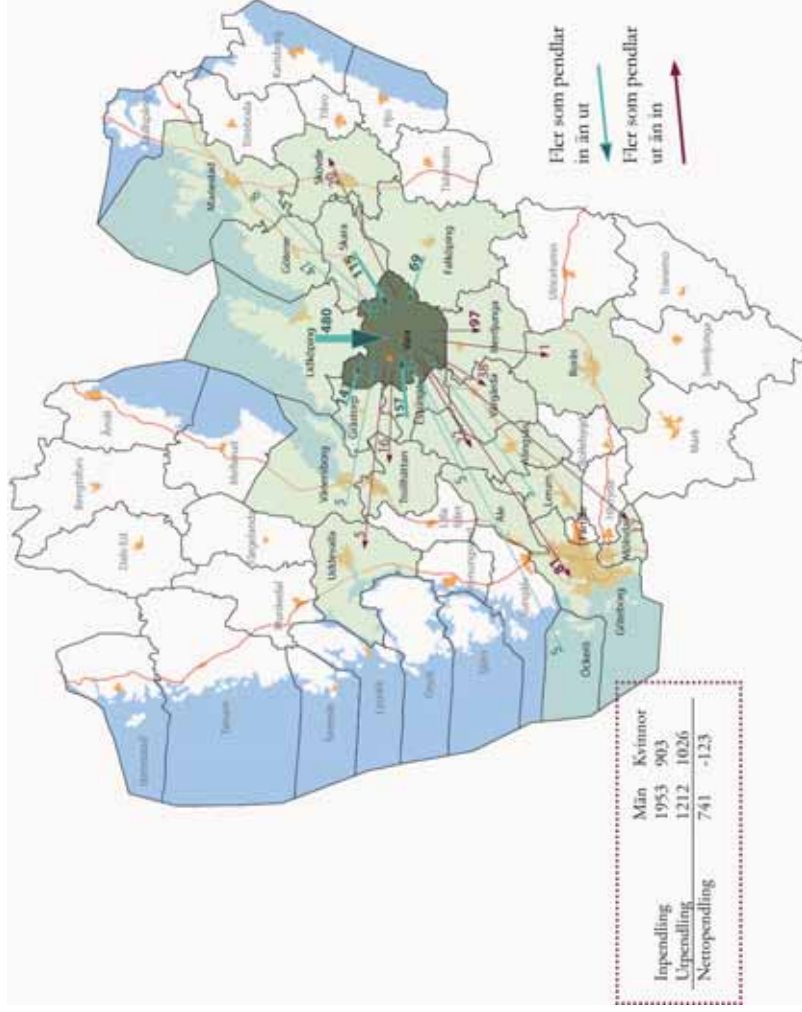
Källa: Nutek

Karta 8. In- och utpendling, 2009.

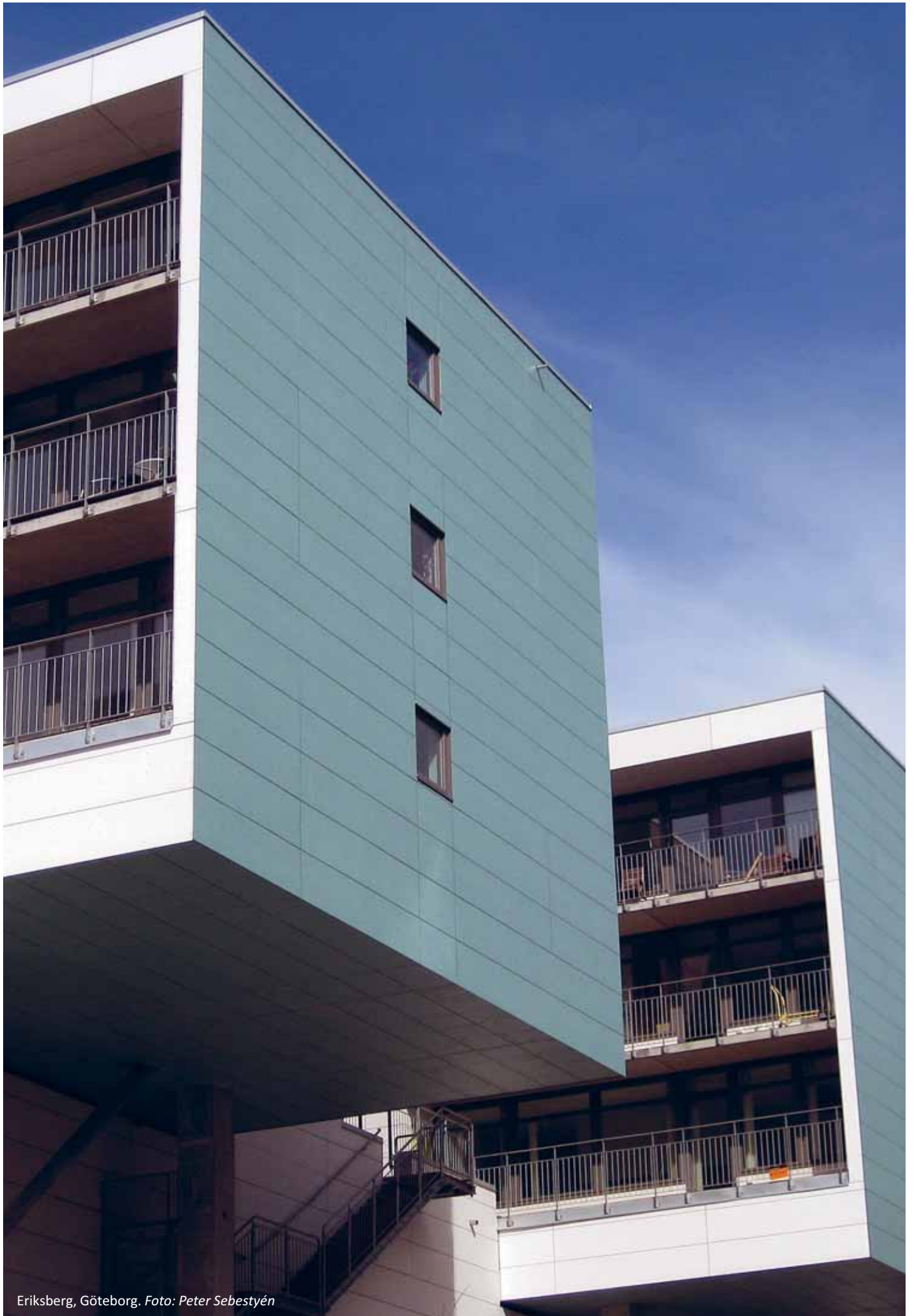


Källa: Regionfakta

Karta 9. In- och utpendling, Vara kommun.



Källa: Vara kommun



Eriksberg, Göteborg. Foto: Peter Sebestyén

Länsstyrelsens stöd till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen

Råd, information och underlag i enlighet med 2 § i Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Regeringens mål för området bostadsmarknad är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Länsstyrelsen har i uppdrag att främja bostadsförsörjningen i länet i enlighet med regeringens bostadspolitiska målsättning. En utgångspunkt är att tillhandahålla råd, information och underlag till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen (§ 2 i Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjning). Länsstyrelsen gör det på en rad olika sätt:

Bostadsmarknadsenkäten

Årligen samlar Länsstyrelsen via bostadsmarknadsenkäten in uppgifter från samtliga kommuner om läget på bostadsmarknaden. I samband med insamlingen tas aspekter och frågor om bostadsförsörjningen upp. En rapport med kommunernas egna bedömningar sammanställs och återförs till dem. Rapporten ger den enskilda kommunen möjlighet att göra jämförelser med grannkommuner, med andra i delregioner samt i länet som helhet.

Bostadsmarknadsanalysen

Förevarande rapport om läget på bostadsmarknaden i länet syftar också till att vara ett underlag för kommunerna i deras planering av bostadsförsörjningen.⁷⁹

Rapport om riktlinjer för bostadsförsörjningen och storstadssamarbete

För att ge råd kring hur en kommun kan arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen har Länsstyrelsen Västra Götalands län ihop med länsstyrelserna i Skåne och Stockholms län samt Boverket tagit fram en rapport och vägledning för hur arbetet med riktlinjer kan gå till. I rapporten beskrivs metoder och processer för arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen kopplat till en rullande översiktsplanering. Rapporten är inriktad på storstadsområdet, men har giltighet för hela länet. Ett samarbete har startat inom storstadslänen för att utveckla kopplingarna mellan boendeplanering och sociala aspekter. Avsikten är att på sikt även kunna förmedla sådan kunskap till kommunerna.

Länsstyrelsen kontinuerliga arbete inom samhällsplaneringen

Länsstyrelsen verkar genom det kontinuerliga arbetet inom samhällsplaneringen för en god markanvändning och lämplig lokalisering av bebyggelse, särskilt när det gäller att skapa nya bostäder. Det gäller såväl i områden för nyexploatering som vid förtätning i befintliga miljöer. I vardagsarbetet, till exempel i tidiga

⁷⁹ Efter överenskommelse på nationell nivå är årets analys en helhetsanalys, utifrån den modell för regionala analyser av bostadsmarknaden som länsstyrelserna tagit fram tillsammans med Boverket.

samråd med kommuner om aktuella planer, förs samtal om viktiga aspekter som kommunikationer, tillgång till service och tillgänglighet.

Planeraredagar och delregionala träffar

Återkommande träffar genomförs på delregional nivå (vår/höst) respektive länsnivå med kommunernas planerare (vår/höst). Vid dessa lämnas aktuell information och samtal sker kring aktuella frågor och behov med syftet att stärka länets utveckling inom de ekologiska, sociala och ekonomiska perspektiven. Vid varje tillfälle lyfter Länsstyrelsen boendefrågan, till exempel resultat från årliga bostadsmarknadsenkäten eller fokus på särskilda grupper såsom äldre eller nyanlända flyktingar.

Seminarium om boendeplanering

Länsstyrelsen konstaterade att alltmer intresse visas för boendeplanering som en strategisk fråga med betydelse för såväl välfärd som tillväxt i en kommun. Som en följd av fördjupningen kring riktlinjer för bostadsförsörjningen i 2010 års bostadsmarknadsanalys, arrangerade Länsstyrelsen hösten 2010 en särskild träff om boendeplanering för länets kommuner. Boverket, Västra Götalandsregionen och SCB m.fl. höll föredrag. Vidare redovisade några kommuner hur de arbetat med riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Konferens Trygga och hållbara städer

I november 2010 arrangerade Länsstyrelsen en konferens på temat *Trygga och hållbara städer*. En utgångspunkt för konferens var bostaden som en mänsklig rättighet. Bland talarna märktes bland annat Elisabeth Lilja, docent och urbansociolog vid Stockholms universitet, som pratade om hållbar utveckling i stadsdelar med utanförskap, professor Hans Swärd (Lunds universitet) som pratade om bostad först som ett nytt sätt att arbeta med hemlöshet och Elisabeth Abiri, f.d. ordförande i delegationen för mänskliga rättigheter, som pratade om en fungerande boendemiljö som en mänsklig rättighet.

Kommunträffar inför arbetet med bostadsmarknadsenkäten

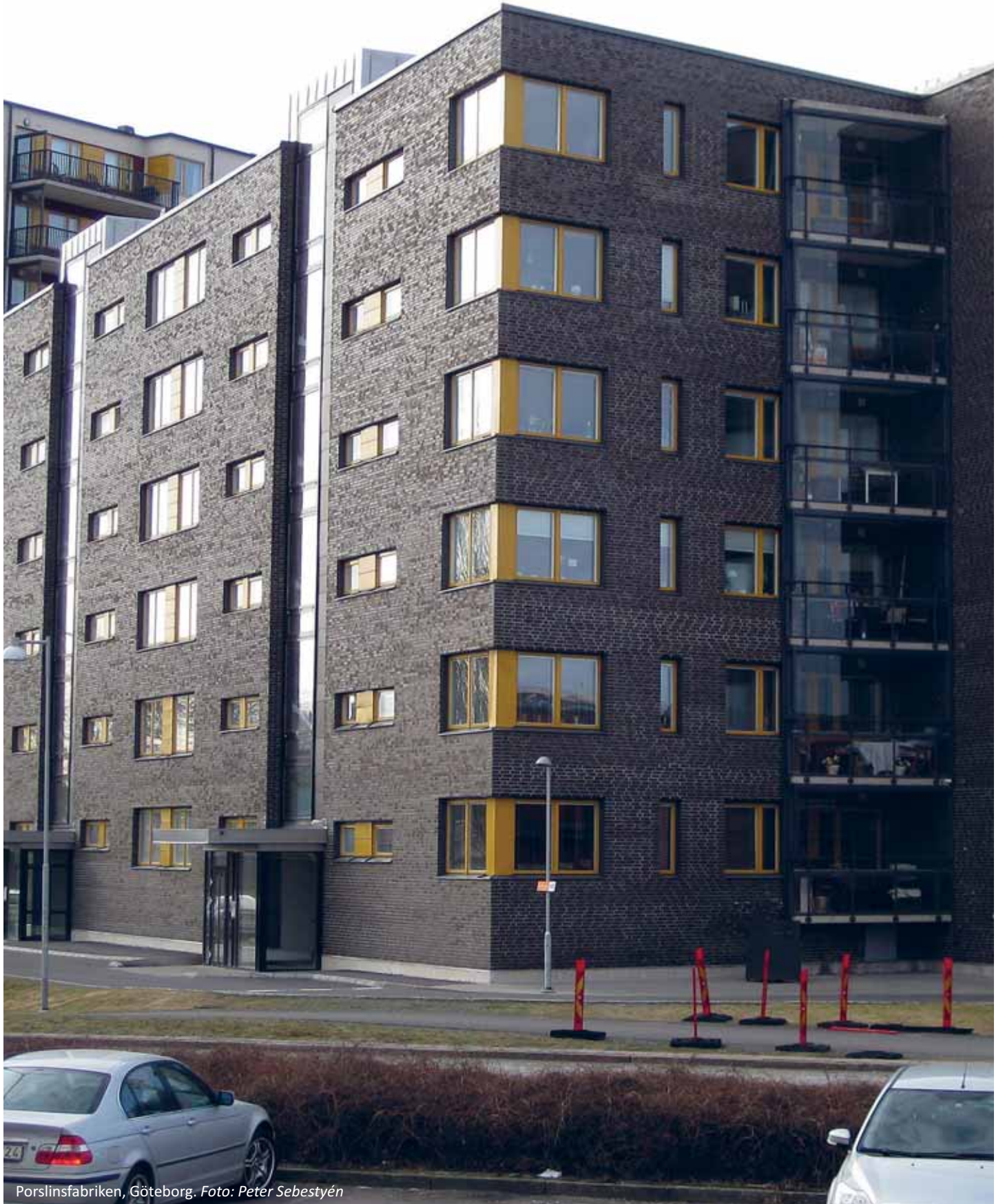
Inför BME 2011 bjöd Länsstyrelsen in länets kommuner till träffar om enkäten till tre orter i länet. Syftet med träffarna var att tillsammans med kommunerna gå igenom frågorna för att visa på nyheter i enkäten, förtydliga frågor samt visa på hur Länsstyrelsen använder svaren och vikten av att kommunerna besvarar enkäten.

Särskilda träffar med enskilda kommuner

Länsstyrelsen har också särskilda träffar med vissa kommuner i länet för att diskutera exempelvis resultaten i bostadsmarknaden, ge vägledning för hur enkäten fylls i och kan användas samt ge stöd åt kommuner som håller på att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Socialt hållbar utveckling – ett av fem strategiska områden

Länsstyrelsen har utifrån de uppdrag myndigheten har satt upp egna mål för verksamhetens utveckling. Länsstyrelsen har under 2010 arbetat fram förslag på fem strategiska områden. Ett av dem är området Socialt hållbar utveckling. För att konkretisera arbetet med social hållbarhet har Länsstyrelsen valt sex prioriterade områden. Ett av dessa är samhällsplanering och boende. Arbetet har hittills inneburit ett fördjupat tvärsektorielt samarbete kring frågorna, konferensen *Trygga och hållbara städer* och seminariet om boendeplanering är exempel på det.



Porslinsfabriken, Göteborg. Foto: Peter Sebestyén

Käll- och litteraturförteckning

Enkätundersökning m.m.

Bostadsmarknadsenkäten 2011 och tidigare.

Vara kommun (karta över pendling).

Regeringstryck m.m.

Finansdepartementet, *Bostadsförsörjningsfrågor m.m.*, prop. 2000/01:26

Rapporter m.m.

Andershed, A-K & Andershed, H, *Normbrytande beteende i barndomen – vad säger forskningen?*, 2005.

Andersson, R; Bråmås, Å & Hogdal, J, *Fattiga och rika – segregationen ökar. Flyttmönster och boendesegregation i Göteborg 1990–2006*, 2009.

Bostadskreditnämnden (BKN), *Bilaga till Bostadskreditnämndens Budgetunderlag 2012-2014*

Boverket, *Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt*, 2010.

Boverket, *En studie av allmännyttiga bostadsföretag som kommunala instrument*, 2006

Boverket, *Mellan uppehållstillstånd och bostad – en kartläggning av nyanlända flyktingars bostadssituation*, 2009.

Boverket, *Nyttan med Allmännyttan - en analys av allmännyttans roll på bostadsmarknaden ur ett historiskt, kvantitativt och socialt perspektiv*, 2008.

Boverket, *Var finns det rum för våra barn? – en rapport om trångboddhet i Sverige*, 2006.

Byggindex nr. 4/2011; 2011-05-16

Fastighetsägarna; Hyresgästföreningen & SABO, *Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten*, 2010.

Konjunkturinstitutet (KI), *Konjunkturbarometer*, 26 maj 2011

Länsstyrelsen i Skåne län, *Bostadens yttre värden*, 2008.

Riksbanken, bl.a. Prognos 2011-04-20 för reporänta m.m.

Socialstyrelsen, *Hemlöshet i Sverige – omfattning och karaktär*, 2006.

Statistiska Centralbyrån, *Invandrares flyttmönster*, 2008.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsbolag (SABO), *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar – en kommentar från SABO*, 2011.

Sveriges Byggindustrier(BI), *Konjunkturbedömning från Sveriges Byggindustrier, 2011-06-15*

Trä- och möbelföretagen, bl.a. Pressmeddelande 2011-03-23; *Trähusbarometern*, april 2011

Västra Götalandsregionen, *Till och från Västra Götaland – en rapport om flyttströmmar*, 2010.

Västra Götalandsregionen, *Är vi på väg mot en jämställd regionförstoring?*, 2008.

Internet

Hjälpmedelsinstitutet, www.hi.se

Regionfakta, www.regionfakta.com

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Tillväxtverket, www.tillvaxtverket.se

Västra Götalandsregionen, www.vgregion.se

