



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Bostadsmarknaden i Västra Götalands län

Summering och analys 2008



Rapportnr: 2008:62

ISSN: 1403-168X

Rapportansvarig: Göran Carlsson

Arbetsgrupp: Ralf Jacobsson, Torbjörn Sahl och Göran Carlsson från Samhällsbyggnadsenheten.

Dessutom har Enheten för Integration och Jämställdhet, Samordningsenheten och Socialenheten bidragit.

Layout: Tove Lund

Omslagsfoto: Boråsmotivet: Flemming Åkesson; Motiv i Kungälv, Lindholmen/Göteborg: Peter Sebestyén
Motiv nybyggda flerbostadshus.

Studentbostäder Lindholmen 2:14, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder

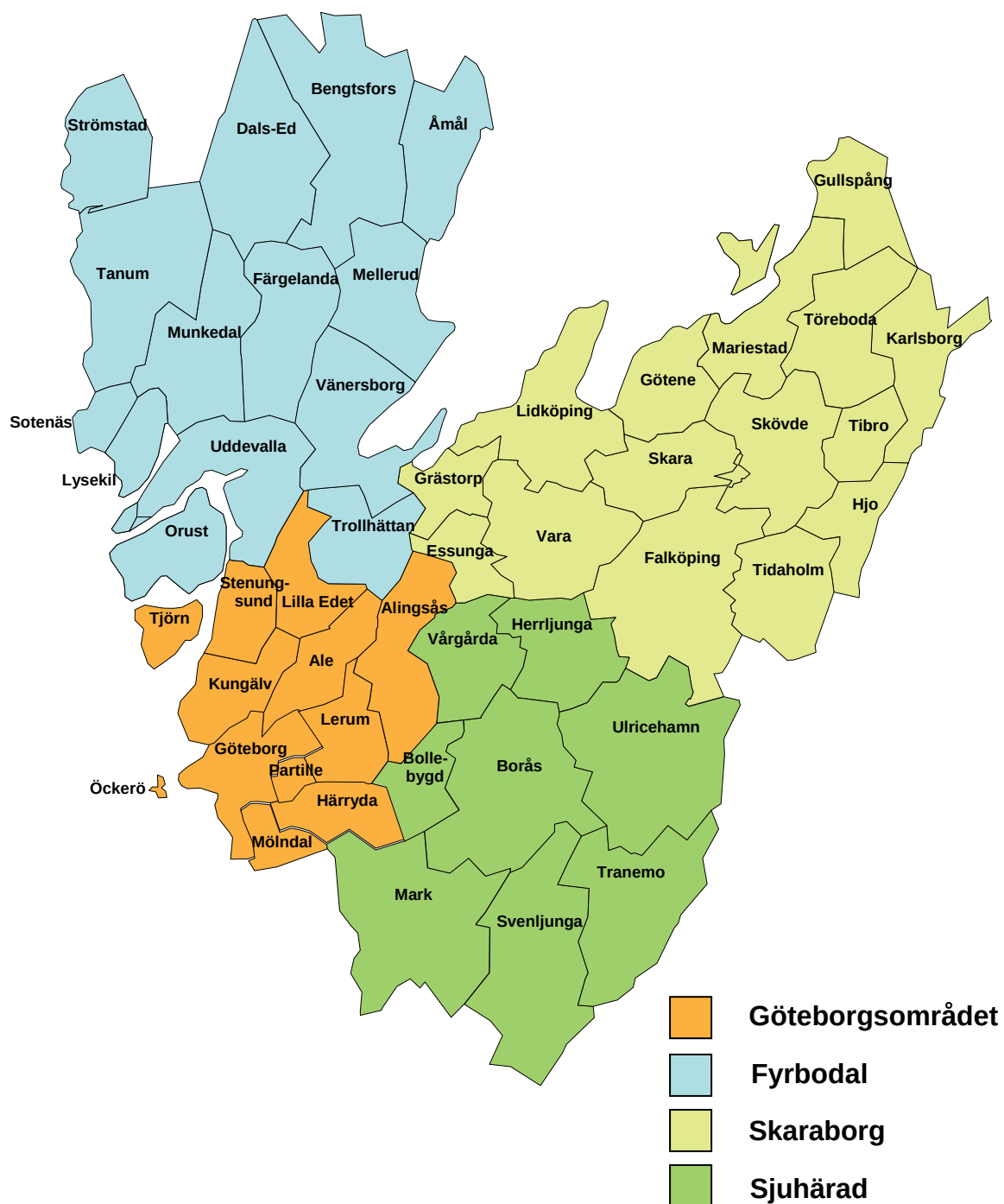
Bostadsrätt Borås, Elektra 5, Brf Elektra

Hysesrätt Kungälv, Vidkärr, Förbo AB

Utgivare: Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Samhällsbyggnadsenheten

Rapporten finns som pdf på www.o.lst.se under Publikationer/Rapporter.

Översikt Västra Götalands län



Förord

Länsstyrelserna har i senare års regleringsbrev i uppdrag att göra analyser av utvecklingen på bostadsmarknaden i sina län. I samband med motsvarande uppdrag i föregående års regleringsbrev uppdrogs åt Boverket att i samverkan med länsstyrelserna utveckla modeller för regionala analyser av bostadsmarknader. Detta resulterade bl. a. i en gemensam struktur som kommit till användning i årets analysarbete. En ambition i år har varit att där det så varit möjligt bryta ned analysen i länets fyra delregioner, Göteborgsområdet, Fyrbodalen, Sjuhärads och Skaraborg. Erfarenheterna från årets analysarbete ska tas tillvara och ytterligare utveckling och fördjupning förväntas kunna ske kommande år.

Denna redovisning bygger bl.a. på uppgifter från bostadsmarknadsenkäten (BME) som Boverket och länsstyrelserna samlar in årligen. I enkäten redovisar kommunerna en bild över sin respektive situation i olika aspekter. Av särskilt intresse är synen på den lokala bostadsmarknaden och hur bostadsbyggandet förväntas utvecklas. Andra uppgifter har hämtats från SCB och regionalt framtagna statistik. Kunskap som Länsstyrelsen förvärvar i det dagliga arbetet inom berörda verksamhetsområden finns med.

I inledande avsnitt berörs hur bostadsbeståndet ser ut, hur det har utvecklats samt bedömningar över det aktuella läget på bostadsmarknaderna. Därefter följer en beskrivning över befolkningen och flyttströmmar inom respektive till/från länet. Sambanden mellan boende och infrastruktur tas upp och följs av diskussioner om hur bostadssituationen ser ut för olika grupper. Avslutningsvis ges vår bild över kommunernas insatser inom boendeplaneringen och i vilken omfattning sådana riktlinjer som anges i bostadsförsörjningslagen har antagits i Kf.

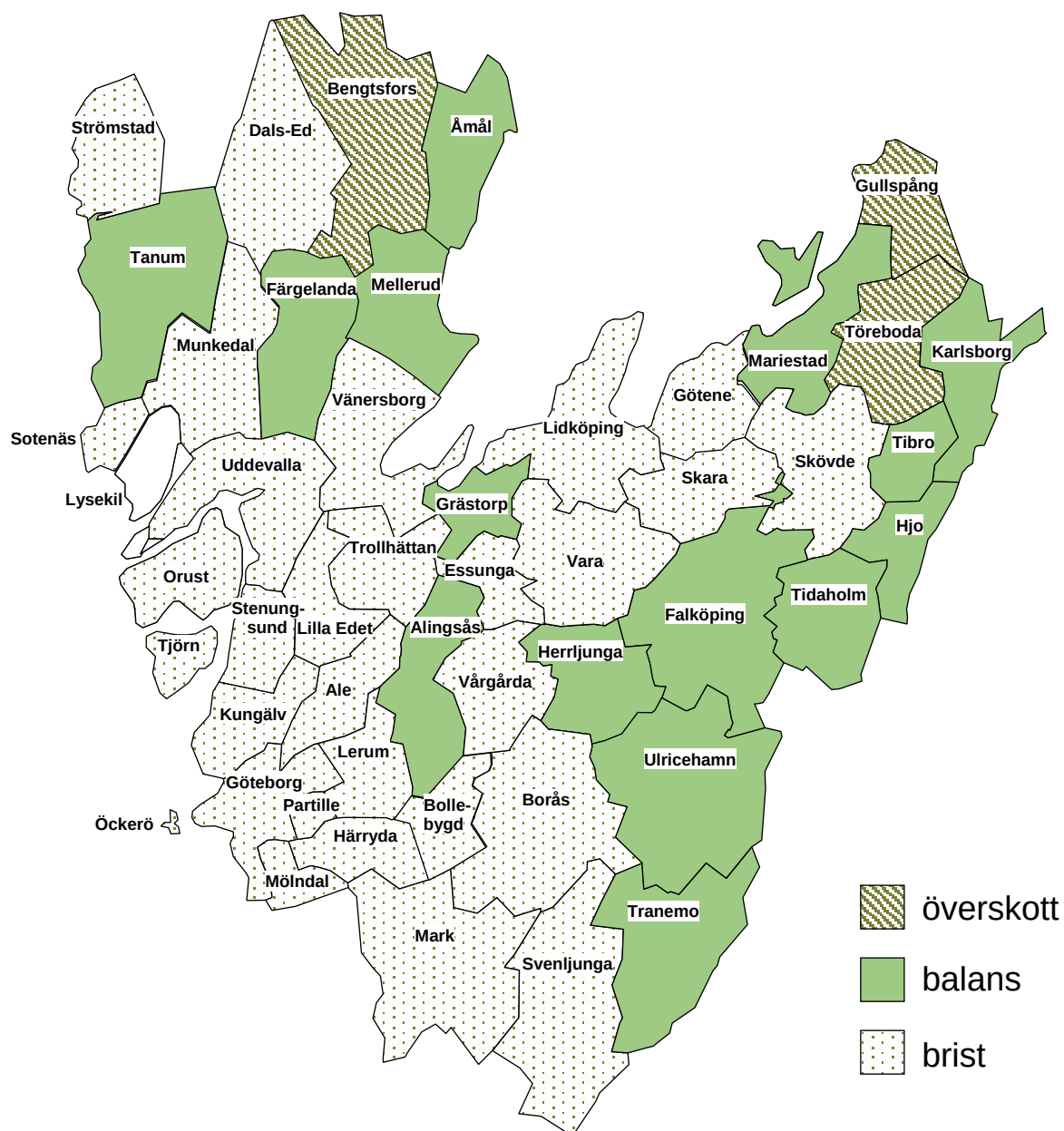
Länsstyrelsens förhoppning är att rapporten kan vara en del av det regionala underlag som kommunerna kan ha god användning av i det egna strategiska arbetet inom bostadsförsörjningen, såväl vid nyproduktion som hur beståndet utnyttjas på bästa sätt. Det är också en förhoppning att rapporten kan inspirera till konstruktiva insatser för en aktiv boendeplanering på lokal nivå med syfte att gå mot en hållbar utveckling, inte minst vad gäller sociala perspektivet.

Göteborg i juni 2008

Dick Hedman
Samhällsbyggnadsdirektör

Göran Carlsson
Länsbostadsdirektör

Bostadsmarknadsläget, januari 2008, kommunen totalt



Innehåll

1. Sammanfattning och slutsatser	10
2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?	14
2.1 Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?	14
2.2 Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet?	17
2.3 Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder	22
2.4 Vad händer med allmännyttan?	27
3. Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?	29
3.1 Hur utvecklas befolkningen – och hushållen?	29
3.2 Hur ser flyttmönstren ut?	36
4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?	40
4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?	40
4.2 Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området?	41
4.3 Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer	42
5. Finns det bostäder för alla?	43
5.1 Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län?	43
5.2 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?	48
5.3 Hur ser bostadsutbudet ut för funktionshindrade?	51
5.4 Hur får man fram bostäder för individer i hemlöshet?	51
6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?	54
6.1 Vilka verktyg använder kommunernas i det strategiska arbetet med boendefrågorna?	54
6.2 Hur arbetar länsstyrelserna med råd, stöd och underlag till kommunerna?	58
Källförteckning	59

1. Sammanfattning och slutsatser

Markant förändring av läget på bostadsmarknaden

Läget på bostadsmarknaden har förändrats markant sedan år 2000 där vändningen kom tidigt i Göteborgsområdet men på senare år har även antalet kommuner med bostadsbrist ökat i de övriga regionerna. I år är det endast tre kommuner som redovisar överskott på bostäder i kommunen totalt, nämligen Bengtsfors kommun i Fyrbodalen samt Gullspångs och Töreboda kommuner i Skaraborg.

Bostadsbristen avspeglar sig i antalet tomma lägenheter som för allmännyttan nu i länet är ca. 0,5 %. I bostadsmarknadsenkäten redovisar endast två kommuner att allmännyttan har så många tomma lägenheter att detta utgör problem.

Samtliga kommuner i Göteborgsområdet och Sjuhärad uppger att det finns brist på hyresbostäder. Även i Fyrbodalen och Skaraborg redovisar merparten av kommunerna brist på hyresbostäder. För bostadsrätter och egnahem är variationen större inom regionerna och mellan de olika upplåtelseformerna.

I Göteborgsområdet är bostadsbristen generell. I övriga delregioner är gruppen medelålders och äldre som önskar mindre bostäder den grupp för vilken nästa alla kommuner redovisar bostadsbrist. I denna grupp ryms bl.a. fyrtingar som bor i villa och som nu söker sig till en bostadsrätt eller hyresrätt.

Bostadsbeståndet i länet har sedan 1998 ökat med ca. 34 500 bostäder vilket motsvarar en ökning med 4,9 %. Huvuddelen av ökning har skett i Göteborgsområdet varav Göteborgs kommun svarar för ca. 15 700 bostäder. I sex kommuner i länet, Bengtsfors och Munkedal i Fyrbodalen samt Essunga, Karlsborg, Gullspång och Tidaholm i Skaraborg har antalet bostäder minskat under perioden.

Trots Riksbankens räntehöjningar och prognoserna om en minskad tillväxt har priserna på småhus och bostadsrätter, med några undantag, inte börjat falla. Den fortsatta utvecklingen är dock svår att bedöma, särskilt för bostadsrätter och för egnahem i Göteborgsområdet. Om efterfrågan minskar kan det snabbt få genomslag på prisnivå. En sjunkande prisnivå kommer att påverka möjligheterna att sälja och producera nya lägenheter.

I Göteborgsområdet är brist på mark och överklagande av detaljplaner de vanligaste hindren för bostadsbyggandet. I övriga delar av länet är höga produktionskostnader det vanligaste hindret för bostadsbyggandet.

En grupp som påverkas av att hyresrätter och bostadsrätter inte byggs i kommuner där sådana behövs är medelålders och äldre som behöver mindre bostäder.

Eftersom folk- och bostadsräkningar inte genomförts sedan 1990 finns idag inte någon kartläggning av hur många familjer som idag är trångboddade. Helt klart är att flyktningsströmmar med stora familjer och ebo-boende gjort att trångboddheten i invandrartäta områden har blivit alltför vanlig. För att komma till rätta med detta behövs bl.a. stora hyreslägenheter eller småhus som hyrs ut.

Länsstyrelsens bedömer att ca. 6 000 bostäder tillskapas genom ny- och ombyggnad i år. De borttagna subventionerna för hyresrätter, avmattning i konjunkturen och osäkerhet om kommande ränteutveckling gör att osäkerheten i prognosen är större än vanligt. Om nedgången i påbörjade egnahem första kvartalet fortsätter under resten av året minskar antalet påbörjade bostäder till ca. 4 500.

Totalt sett är allmännyttans försäljning av lägenheter av mycket ringa omfattning i samtliga del av länet. Ett skäl till detta är, enligt Länsstyrelsens bedömning, att företagen inte längre har några outhyrda lägenheter. Endast två kommuner i länet redovisar överskott av lägenheter i årets bostadsmarknadsenkät. I Göteborgsområdet, där det ekonomiska utrymmet för omvandling till bostadsrätter är störst, finns inga politiska beslut att i någon större omfattning sälja allmännyttans lägenheter. Länsstyrelsen förutser därför inte några större förändringar under innevarande år.

Stor inflyttning till länet

Befolkningen i Västra Götalands län uppgick 31 december 2007 till 1 547 298 invånare. Det innebär en ökning med närmare 60 400 invånare i länet under den senaste tioårsperioden. Göteborgsområdet, där befolkningen ökat med nästan 56 000 invånare, står för det mesta av ökningen.

Studeras samma befolkningsförändring utifrån kön kan man konstatera att där befolkningen ökat, som i Göteborgsområdet och Sjuhärad, har antalet män ökat något mer än antalet kvinnor. Där befolkningen minskat, som Skaraborg, har antalet kvinnor minskat mer än antalet män.



Störst födelseöverskott i länet har kommunerna i Göteborgsområdet. Av de 18 kommuner i länet som har ett födelsenetto på över 1,0 återfinns 11 i Göteborgsområdet. Sjuhärad har också överlag ett positivt födelsenetto. I Fyrbodal och Skaraborg är det bara en kommun per delregion som har ett positivt födelseöverskott.

Medelåldern på invånarna i Västra Götalands län har blivit högre i länets samtliga delregioner de senaste fem åren. Medelåldern på befolkningen i sin helhet i länet uppgår till 40,7 år. I Fyrbodal är befolkningens medelålder 43,8 år, dvs. nästan ett år högre än för fem år sedan. Längst medelålder är det i Göteborgsområdet (39,9 år).

Flyttningsöverskottet i Västra Götalands län uppgår till närmare 52 500 personer under senaste tio åren. Flyttningsöverskottet består av något fler kvinnor än män. Flyttningsöverskottet har under perioden varit störst i Göteborgsområdet. Det positiva flyttningsnettot i varje delregion kan i stort sett helt förklaras med ett immigrationsöverskott. Den stora inflyttningen från utlandet 2007, kan i sin tur förklaras med det betydande antalet flyktingar från Irak.

Länsstyrelsen bedömer att befolkningen i länet de kommande tio åren kommer att öka och minska i de områden där den de senaste tio åren ökat respektive minskat. Mindre lokala avvikelser kan förekomma, men inget som påverkar den övergripande strukturen.

För ett effektivt nyttjande av bostadsbeståndet krävs goda pendlingsmöjligheter

Det är ett uttalat mål från Västra Götalandsregionens sida att öka pendlingsmöjligheterna mellan kommunerna. I den pågående infrastrukturplaneringen har man satt upp som mål att förbättra möjligheterna att resa till arbete och studier. Genom att knyta samman de olika FA-regionerna, med målet att på sikt skapa en enda gemensam arbetsmarknad i Västra Götalands län, ska det bli möjligt att bo och arbeta över hela länet.

Vid sidan av att arbetsmarknaden blir mer flexibel via ökade pendlingsmöjligheter, blir också bostadsmarknaden mer flexibel, och möjligheter ges till ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet. I sin tur ger detta ökade möjligheter att uppnå en bättre regional balans. För att detta mål ska nås måste dock transportmöjligheterna bli väsentligt bättre.

Svängningar på arbetsmarknaden, visar på vikten av goda pendlingsmöjligheter. Eftersom stora förändringar kan uppstå hastigt är det svårt att gardera sig mot dem, och därför är det viktigt att pendlingsmöjligheterna är goda, så att de som eventuellt förlorar sina arbeten kan hitta nya på lite längre avstånd. Om detta blir möjligt utnyttjas också bostadsbeståndet effektivare.

Svår bostadssituation för vissa

Många kommuner har en brist på hyresrätter. Det gör det svårt att få fram bostäder för nyanlända flyktingar. Samtidigt har de flesta av länets kommuner tecknat överenskommelser om mottagande av flyktingar och andra skyddsbehövande. Länsstyrelsen bedömer därför att det finns goda förutsättningar att ta emot flyktingar i länet år 2008 och 2009. Några kommuner fattar beslut om att avsätta tillräckligt antal lägenheter i bostadsbeståndet till nyanlända för att uppfylla överenskommelsen om mottagande. Länsstyrelsens förhoppning är att fler kommuner börjar planera på liknande sätt. En mer långsiktigt hållbar planering kräver att kommunerna ser de nyanlända som en resurs och tar hänsyn till gruppens behov vid planeringen av byggandet genom att låta uppföra olika slags boende och i mer varierande prisklasser.

Bristen på sådana bostäder som just ungdomar efterfrågar är stor i länet. I Göteborgsområdet samt i Sjuhärad anger alla utom en kommun att man har brist på bostäder för ungdomar. Även Fyrbodalen och Skaraborgskommunerna har dock brist på bostäder för unga i omkring hälften av kommunerna. Skälet som kommunerna särskilt framför är den allmänna bostadsbristen. Närmare en tredjedel av kommunerna som anger brist på bostäder för ungdomar poängterar också att lediga bostäder är för stora de flesta ungdomshushåll.

Från årsskiftet 2006/07 avskaffades investeringsstimulansen för studentbostäder. Länsstyrelsen bedömer, som en följd av det, att färre studentbostäder kommer att byggas de närmaste åren.

Stödet för investeringar till äldreboende, som utgör särskilda boendeformer enligt socialtjänstlagen, har hittills inte gett något nämnvärt utslag i Västra Götalands län. Samtidigt konstaterar Länsstyrelsen att det finns en osäkerhet i om antalet bostäder i särskild boendeform kommer att räcka framöver. Det finns kommuner i länet som redan i dagsläget inte klarar att verkställa sina beslut.

Länsstyrelsen kan konstatera att trots den utbyggnad som sker och har skett så ökar antalet personer med psykiska funktionsnedsättningar som behöver boende. Den bedömning som kommunerna gör att behovet inom fem års tid är täckt upplever Länsstyrelsen därför som en för positiv bedömning.

Länsstyrelsen konstaterar att problemet med hemlöshet inte enbart är ett Göteborgsproblem. Vid en kartläggning 2005 fanns personer i hemlöshet i de flesta av länets kommuner. Trots detta arbetar bara knappt hälften av länets kommuner med egna kartläggningar av hemlöshetens omfattning. En fjärdedel av länets kommuner menar att de löser problemen när de dyker upp och därför inte har några regelbundna samarbeten med vare sig allmännyttan eller privata hyresvärdar.

Kommunernas arbete med planering för boendet

Planeringsinsatserna på många håll i länet har varit intensiva under senare tid bl.a. då konjunkturen gynnat ett relativt omfattande bostadsbyggande.

För att tillgodose alla hushållsgruppers behov liksom de grupper som inte själva kan göra sig gällande på bostadsmarknaden behöver kommunen arbeta strategiskt och grunda detta på analyser av t.ex. befolkningsförändringar. Lagen från år 2000 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar tar sikte på detta. I lagen anges att kommunen varje mandatperiod ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Knappt hälften av länets kommuner har antagit riktlinjer under den pågående mandatperioden.



Det är en mycket skiftande karaktär i hittills antagna riktlinjer. Ett fåtal har gjort genomlysningar av statistik och gjort kvalificerade bedömningar vilka behov som finns sett i ett brett perspektiv.

En samverkan mellan olika förvaltningar/nämnder bidrar till möjligheterna att nå goda boendelösningar. Det varierar mellan kommunerna i vilken grad t.ex. de s. k. mjuka sektorerna involveras i den mer strategiska planeringen.

Användningen av markpolicy tycks öka som ett styrinstrument för att nå för kommunen önskat resultat i exploateringsverksamheten.

Regionförstoring kräver ökat samarbete mellan kommuner. I Göteborgsområdet har etablerats ett rådslag mellan kommunerna som syftar att stärka regionens attraktionskraft och skapa goda livsmiljöer. Det är mycket sparsamt med exempel på mellankommunal planering i länet i övrigt.

Länsstyrelsen är angelägen om att det skapas långsiktigt hållbara lösningar i bostadsförsörjningen och försöker att på flera sätt stödja kommunerna i sin planering och erbjuder underlag för detta.

2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?

2.1 Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?

Bostadsbrist/överskott

Läget på bostadsmarknaden har förändrats markant sedan år 2000 där vändningen kom tidigt i Göteborgsområdet men på senare år har även antalet kommuner med bostadsbrist ökat i de övriga regionerna. I år är det endast tre kommuner som redovisar överskott på bostäder i kommunen totalt, nämligen Bengtsfors kommun i Fyrbodal samt Gullspångs och Töreboda kommuner i Skaraborg.

Tabell 1 Antal kommuner som redovisat brist på bostäder totalt

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Fyrbodal (14)**	0	2	2	5	7	4	4	5	8
Göteborgsområdet (12)	3	6	10	11	11	11	11	11	11
Sjuhärad (8)	1	2	1	3	4	4	4	4	5
Skaraborg (15)	1	1	2	2	3	4	5	5	6

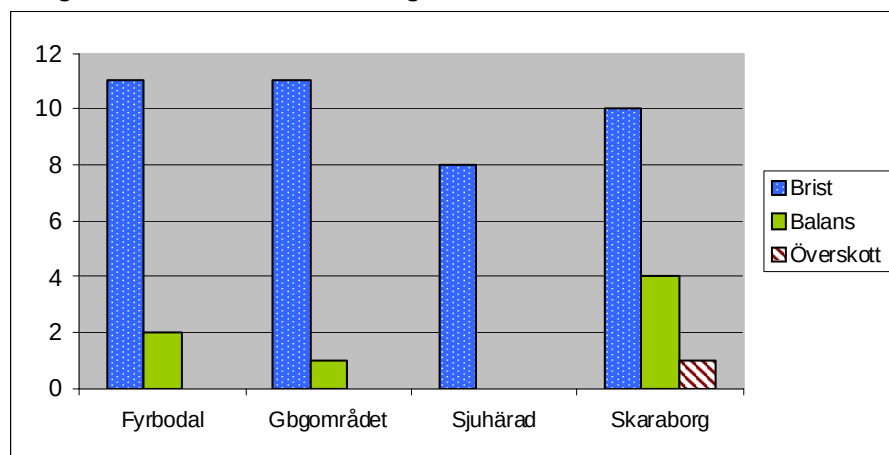
Källa: BME 2000-2008

* Antal kommuner i regionen

Den absoluta merparten av kommunerna förväntar sig inte någon påtaglig förändring av läget. Totalt i länet tror åtta kommuner på en ökad efterfrågan i förhållande till utbudet och fem kommuner på minskad efterfrågan.

Som framgår av nedanstående diagram är bostadsbristen ännu mer uttalad i kommunens centralort.

Diagram 1 Bostadsmarknadsläget i centralorten



Källa: BME 2008

I länet är det nu endast en kommun, Gullspång, som redovisar överskott på lägenheter i centralorten.

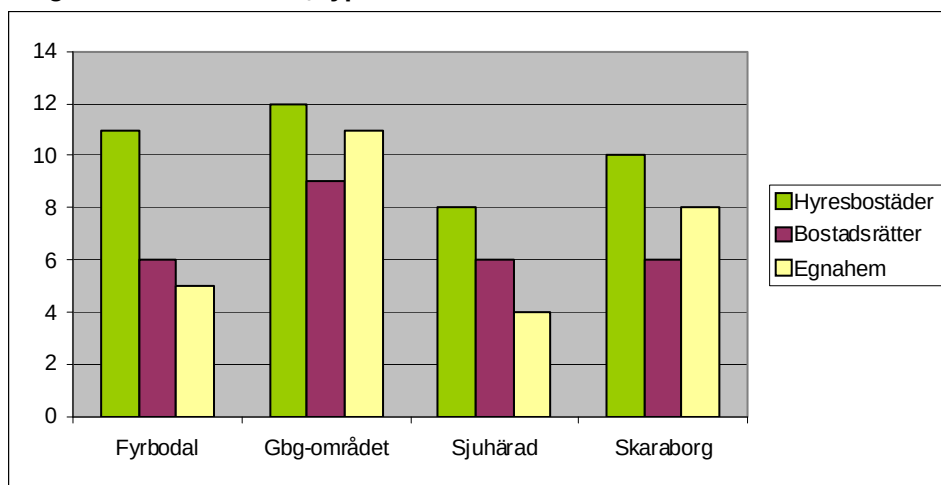
Tomma lägenheter

Bostadsbristen avspeglar sig i antalet tomma lägenheter som för allmännyttan nu i länet är ca 0,5 %. I bostadsmarknadsenkäten redovisar två kommuner, Bengtsfors och Gullspång, att allmännyttan har så många tomma lägenheter att detta utgör problem. Gullspång har avtal med Statens Bostadskreditnämnd, BKN, om avveckling av lägenheter och har nu sålt 8 lägenheter till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning samt överlåtit 47 lägenheter till kommunen för rivning. I övrigt utgör tomma lägenheter inte längre något problem i länet.

Hur yttrar sig bostadsbristen

Antal kommuner som i bostadsmarknadsenkäten redovisar brist på olika typer av bostäder framgår av nedanstående digram.

Diagram 2 Bostadsbrist, typ av bostäder



Källa: BME 2008

Samtliga kommuner i Göteborgsområdet och Sjuhärad uppger att det finns brist på hyresbostäder. Även i Fyrbodal och Skaraborg redovisar merparten av kommunerna brist på hyresbostäder. Beträffande bostadsrätter och egnahem är variationen större inom regionerna och mellan de olika upplåtelseformerna.

Den redovisade bristens fördelning på upplåtelseformer och lägenhetstyper framgår av nedanstående tabell.

Tabell 2 Antal kommuner, bostadsbrist per upplåtelseform och lägenhetstyp

	Hyresrätt			Bostadsrätt			Egnahem		
	1-2 Rok	3 Rok	>4 Rok	1-2 Rok	3 Rok	>4 Rok	<120	120-150	>150
Fyrbodal	9	6	7	3	7	4	0	5	1
Gbg-området	11	10	12	5	8	6	9	11	8
Sjuhärad	5	6	5	2	4	5	1	4	1
Skaraborg	6	6	8	1	3	6	2	7	1
Totalt i länet	31	28	32	11	22	21	12	27	11

Källa: BME 2008

Vad gäller hyresbostäder råder det i flertalet av länets kommuner brist på samtliga lägenhetsstorlekar medan behovet av mindre bostadsrätter inte är lika stort. Beträffande

egnahem är det hus med en yta på 120-150 m² som efterfrågas. Det är endast i Göteborgsområdet som det finns brist på mindre och större egnahem.

Hur vanlig bostadsbristen är för olika grupper framgår av nedanstående tabell.

Tabell 3 Brist på bostäder

	Antal kommuner			
	Fyrbodal	Gbg-området	Sjuhärad	Skaraborg
Brist på bostäder för:				
Ensamstående	5	9	4	3
Ungdomar	6	11	6	6
Studenter	2	5	2	3
Barnfamiljer	3	9	5	7
Stora barnfamiljer	7	10	3	4
Ensamstående med barn	3	8	1	1
Inflyttande hushåll (arbetskraftsinflyttning)	6	7	2	4
Medelålders och äldre (mindre bostäder)	11	10	8	11
Hushåll med krav på god tillgänglighet	4	6	4	10
Hushåll med höga krav på attraktivt läge	5	7	3	8
Flyktingar med uppehållstillstånd	4	8	5	7
Ekonomiskt svaga hushåll	3	11	1	3

Källa. BME 2008

I Göteborgsområdet finns bostadsbrist för de flesta av de olika grupperna. I övriga delregioner är gruppen medelålders och äldre som önskar mindre bostäder den grupp för vilken nästa alla kommuner redovisar bostadsbrist. I denna grupp ryms bl.a. de fyrtyotalister som bor i villa och som nu söker sig till en bostadsrätt eller hyresrätt. I Göteborgsområdet och de större städerna i övriga regioner ger försäljningen av egnahemmet en vinst som räcker till att betala en relativt hög insats eller hyra. Denna grupp står för en inte obetydlig del av efterfrågan på nya bostadsrätter och till viss del även nya hyresrätter. Bostadsmarknaden påverkas även av flyttkedjor som skapas genom detta byggande. Om sjunkande villa- och bostadsrättspriser skulle få denna grupp att skjuta upp sin flytt från villan några år kommer det att få ett tydligt genomslag på bostadsbyggandet och rörligheten på bostadsmarknaden kan förväntas bli mindre p.g.a. ”inlåsningseffekter”.

I övriga delar av länet är, som framgår av avsnitt 2.2, överlåtelsepriserna på bostadsrätter så låga att det med nuvarande nivå på produktionskostnad inte är möjligt att bygga nya bostadsrätter. De hyresnivåer och bostadsrättspriser som är etablerade ligger på en sådan nivå att krävs det projekt med kvaliteter utöver det vanliga för att hitta köpare eller hyresgäster. För den åldrande befolkning som inte längre orkar eller vill bo i sin villa finns inte någon marknad med rimlig prisnivå för byggande av nya bostäder för aktörerna. Detta avspeglas även i byggandet som redovisas i avsnitt 2.3.

2.2 Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet?

Bostadsbeståndet

Länets bostadsbestånd består vid utgången av år 2007 av drygt 741 000 bostäder. Bostadsbeståndsberäkningarna utgår från FOB 90 och har uppdaterats med årliga rapporterade förändringar. Omvandling av fritidshus och rivningar av småhus omfattas inte av statistiken. Noteras kan att i årets bostadsmarknadsenkät anger sex kommuner i Göteborgsområdet, fyra i Fyrbodal och en i Sjuhärad att fritidshus omvandlas till permanenta bostäder i betydande omfattning. I två kommuner i Fyrbodal är förhållandet motsatt. Strömstads kommun anger att frågan om omvandling av permanentbostäder till fritidsbostäder ständigt är aktuell och att i flera kommundelar är omvandlingen till fritidshus större än nybyggnationen. I Dals-Eds kommun blir allt vanligare att norrmän och tyskar köper hus i kommunen men de bosätter sig inte där.

Tabell 4 Kalkylerat bostadsbestånd per delregion 1998-2007

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Ökning
Fyrbodal	125 297	125 468	125 598	125 963	126 218	126 803	127 348	127 791	128 506	129 205	3 908
Gbg-området	364 257	365 877	363 308	370 531	373 195	376 179	380 037	383 139	386 732	390 010	25 753
Sjuhärad	94 510	94 557	94 609	94 834	95 178	95 363	95 638	95 952	96 544	96 888	2 378
Skaraborg	122 946	122 978	123 058	123 238	123 657	123 903	124 154	124 477	124 860	125 434	2 488
Totalt	707 010	708 880	706 573	714 566	718 248	722 248	727 177	731 359	736 642	741 537	34 527

Källa: SCB

Bostadsbeståndet i länet har sedan 1998 ökat med ca 34 500 bostäder vilket motsvarar en ökning med 4,9 %. Huvuddelen av ökning har skett i Göteborgsområdet varav Göteborgs kommun svarar för ca 15 700 bostäder. I sex kommuner i länet, Bengtsfors och Munkedal i Fyrbodal samt Essunga, Karlsborg, Gullspång och Tidaholm i Skaraborg har antalet bostäder minskat under perioden.

Vad händer med hyresrätten

Staten har under åren 2001-2006 genom investeringsbidrag och stimulansbidrag uppmuntrat till byggande av hyresrätter. Enligt uppgift från SCB har under åren 2002-2007 färdigställts totalt 8 497 hyreslägenheter i länet.

Enligt årets bostadsmarknadsenkät kommer 1 682 lägenheter med hyresrätt att påbörjas under år 2008. Motsvarande siffra för år 2009 är 2 634 lägenheter. Om 80 % av de planerade projekten kommer till stånd skulle ca 1 350 lägenheter med hyresrätt påbörjas 2008 och ca 2 100 lägenheter år 2009. Göteborgs kommun svarar för ungefär hälften av antalet lägenheter år 2008. De borttagna subventionerna har således inte fått något genomslag på det byggande av hyresrätter som redovisas i bostadsmarknadsenkäten.

Den kooperativa hyresrätten har ännu inte fått något genomslag. Endast två kommuner i Göteborgsområdet, Ale och Göteborg, anger att sammanlagt 55 lägenheter med kooperativ hyresrätt skall påbörjas 2008.

Samtidigt pågår dock en omvandling av befintliga hyresrätter till bostadsrätter. Även om omvandling av de allmännyttiga företagens lägenheter har varit av relativt ringa omfattning har försäljningen från privata fastighetsägare till bostadsrättsföreningar varit betydande men begränsat till lägen som anses gynnsamma. I Göteborgs kommun, där

utrymmet är störst för att en försäljning skall vara ekonomisk fördelaktig för både säljare och köpare, har under åren 2002-2007 totalt 10 534 lägenheter omvandlats till bostadsrätt. Detta innebär att trots satsning på nybyggnation har antalet hyresrätter i kommunen minskat under perioden. Omvandlingen kulminerade åren 2005 och 2006 med ca 2 000 sålda lägenheter vardera året. År 2007 såldes 954 lägenheter.

Hyresrättens framtid påverkas bl.a. av hur bruksvärdesystemet tillämpas, översynen av allmännyttan och hur de borttagna subventionerna påverkar nybyggnationen.

På några års sikt kan förslagen i utredningen SOU 2008:38 om EU, allmännyttan och hyrorna få stor betydelse för hyresrätten. Utredningens förslag om inom vilka ramar allmännyttan får verka kan medföra att allmännyttan kan få svårare att medverka till nybyggnation. Kommunerna kanske inte längre kan använda allmännyttan för att bygga hyresrätter som inte fyller marknadsmässiga krav på avkastning. Förslagen om en mera marknadsanpassad hyressättning medför troligen en höjning av hyrorna i storstadsregionernas centrum vilket gör att det inte är lika ekonomiskt fördelaktigt för fastighetsägarna att omvandla till bostadsrätt. I stället kan det bli intressant att bygga nya bostäder.

Även inom nuvarande system sker en översyn av hyressättningen genom överenskommelser mellan hyresgästföreningar och fastighetsägare. En del i denna översyn är att läget skall tillmätas större betydelse vilket ger högre hyror i centralt belägna fastigheter.

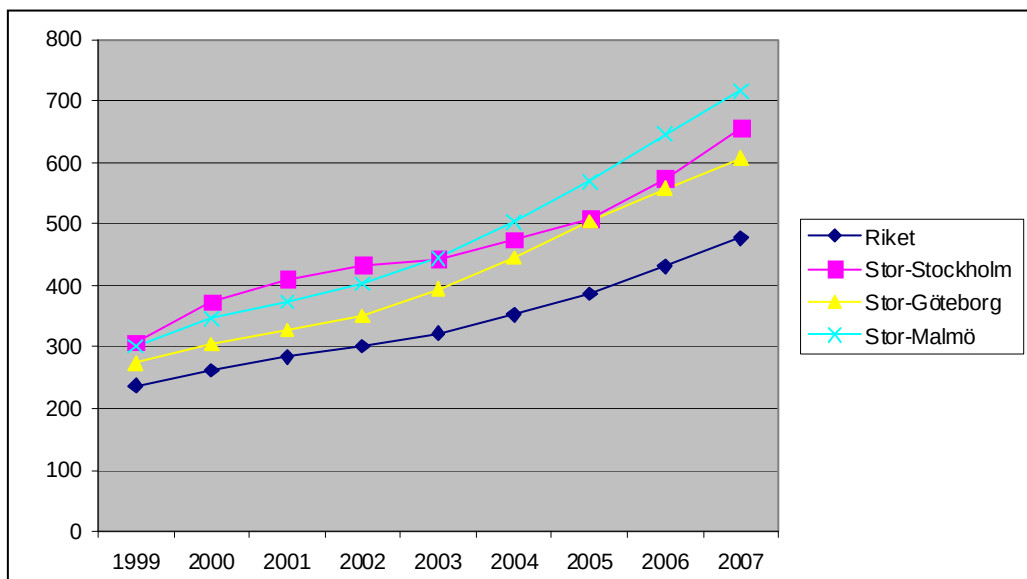
De borttagna subventionerna kan ge en ny roll för den kooperativa hyresrätten. Genom att ta ut relativt höga upplåtelseinsatser kan hyran hållas på samma nivå som med de tidigare subventionerna eller lägre. Ett exempel på detta är det allmännyttiga bostadsföretaget i Mölndal där i en pågående nybyggnation upplåtelseinsatserna ligger på ca 11 000 och 28 000 kr/m² och där hyran ligger mellan ca 860 till 900 kr/m².

Hur utvecklas bostadspriserna

Småhus

Prisuppgången på permanenta småhus fortsatte under år 2006. För Stor-Göteborg ökade index från 558 år 2006 till 607 år 2007. Enligt Mäklarstatistik var medelpriset i april månad 2008 för ett småhus i Göteborg 3 059 tkr. Medelpriset i länet var 1 864 tkr.

Diagram 3 Prisindex småhus



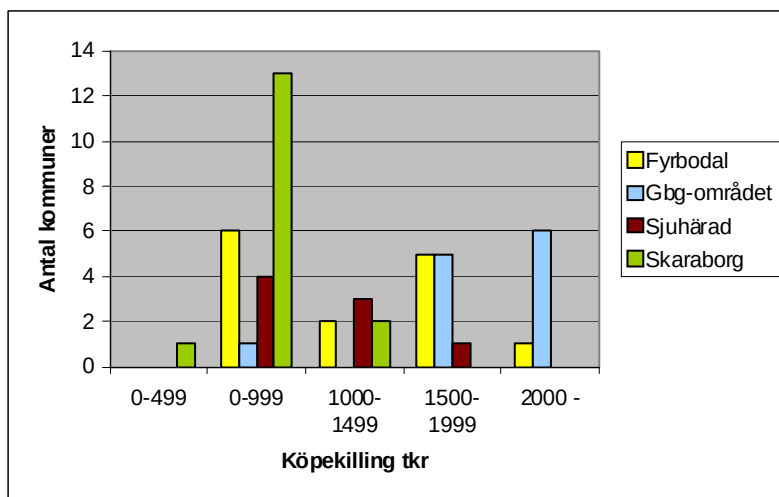
Källa: SCB

Av Mäklarstatistik för tiden februari-april 2008 framgår att i de nio kommuner i Göteborgsområdet som har tillräckligt många köp för statistikbearbetning har alla fortfarande en prisökning mellan 4-11 %. Tendensen pekar dock nedåt i tre kommuner, är oförändrad i tre kommuner och stigande i tre kommuner.

I Fyrbodal är det endast fyra kommuner som har haft tillräckligt många köp för statistikbearbetning. I dessa ligger prisökningen mellan 6-11 %. Tendensen är oförändrad för Uddevalla och nedåtgående för Lysekils, Trollhättans och Vänersborgs kommuner. Motsvarande situation i Sjuhäradsregionen är att i tre kommuner föreligger prisökning på 3-6 % och där tendensen är oförändrad i samtliga. I Skaraborgsregionen visar Skövde en prisökning med 4 % och Mariestad en minskning med 2 % med i båda fall en negativ tendens.

Försäljningsvärdena i länet visar dock en stor variation vilket framgår av nedanstående diagram.

Diagram 4 Köpeskilling småhus 2006



Källa: SCB

I 18 av länets 49 kommuner överstiger den genomsnittliga köpeskillingen 1,5 mkr. Av dessa ligger elva i Göteborgsområdet, sex i Fyrbodalen och en i Sjuhäradsregionen. I Fyrbodalen är dessa kommuner belägna längs Bohuskusten där prisnivån påverkas av köpstarka storstadsbor och normmän. I det övervägande antalet av länets kommuner är dock fortfarande prisnivån sådan att det är billigare att köpa ett befintligt hus än att köpa ett nytt. Trots detta har de kommuner där medelköpeskillingen år 2008 är lägre än 1 000 tkr tagit upp 238 egnahem på årets projektlista för förväntad nyproduktion.. För kommuner med en köpeskillning mellan 1 000 – 1 500 tkr är motsvarande värde 406 och i intervallet 1 500 – 2000 tkr ytterligare 947 egnahem. Av de totalt 2 736 egnahem som tagits upp på projektlistan för år 2008 är det således ett inte obetydligt antal som kan komma att byggas i områden där produktionskostnaden överstiger värdet på fastigheten.

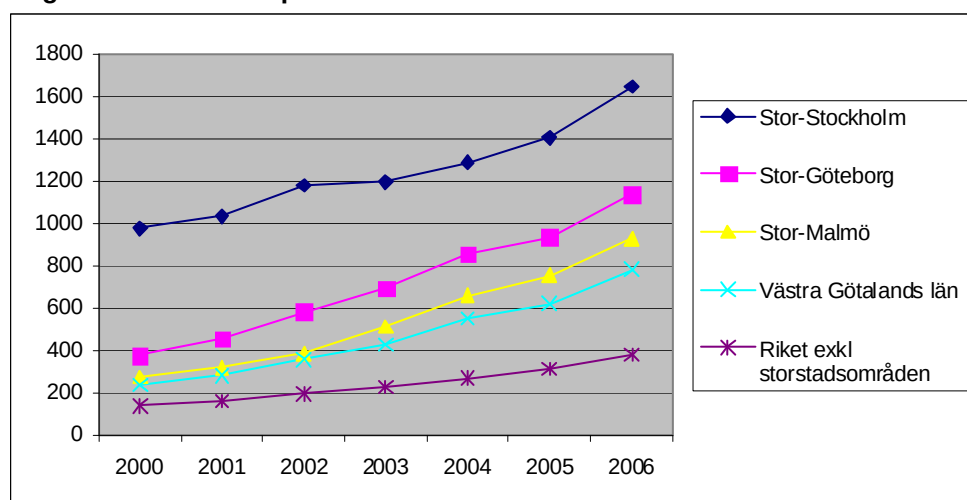
Swedbank har tagit fram ett boindex där index är 100 när hushållen använder 15 procent av förvärvsinkomsten före skatt till bolånekostnader. När index överstiger 100 har hushållen råd med sitt boende enligt den fastställda normen. Av Swedbanks boindex för 1:a kvartalet 2008 framgår att index i Göteborgsregionen minskat med 0,8 procentenheter till 68,4. På kommunnivå finns två kommuner i Fyrbodalen, Trollhättan och Uddevalla, som har index 110 respektive 97,3. I Sjuhärad har Borås index 103,1 och i Skaraborg har Skövde och Mariestad index 141,4 respektive 140,5.

Boindex avspeglar fastighetsprisnivåerna i länet. I Göteborgsområdet bedömer Länsstyrelsen att småhuspriserna nu är på en sådan nivå att ytterligare höjning av räntan kan få till följd att efterfrågan på nya och begagnade småhus minskar, vilket med viss fördröjning kommer att påverka prisnivån. I övriga delar av länet är dock överlåtelsepriserna fortfarande på en sådan nivå att det finns utrymme för ytterligare ränte- och prishöjningar innan efterfrågan påverkas.

Bostadsrätt

Ökningen av överlåtelsepriserna fortsatte även år 2006. I april månad 2008 var enligt Mäklarstatistik medelpriset per m² på en bostadsrätt i Göteborgs kommun 23 260 kronor.

Diagram 5 Överlåtelsepriser bostadsrätter i tkr



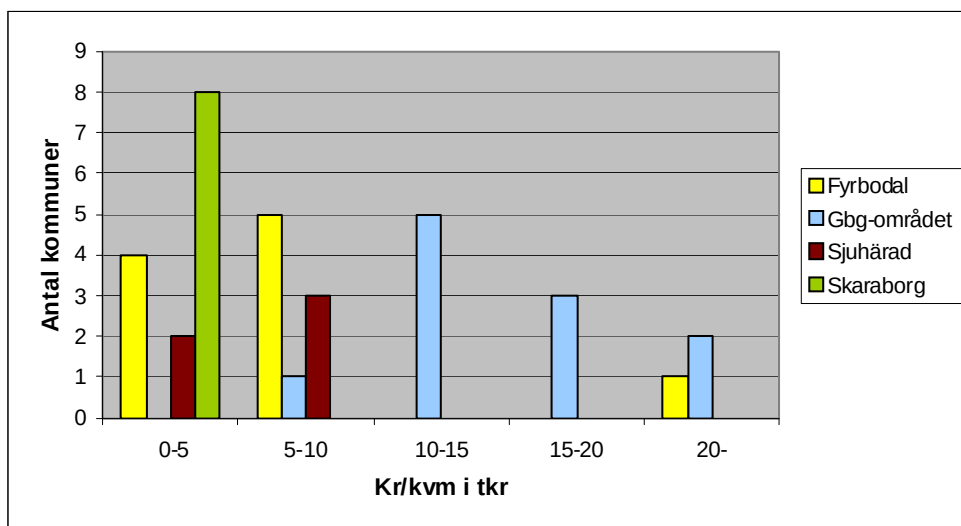
Källa: SCB

Av Mäklarstatistik för tiden februari-april 2008 framgår att i de nio kommuner i Göteborgsområdet som har tillräckligt många köp för statistikbearbetning har 6 kommuner en prisökning mellan 2-18 % och två kommuner en prissänkning med 1-3 %. För den tredje kommunen, Stenungsund, är prissänkningen 37 %. Prisutvecklingstendensen pekar uppåt för 5 av de kommuner där priserna stiger men pekar nedåt i de 3 kommuner där priset sjunker.

I Fyrbodal är det endast Uddevalla och Trollhättans kommun som har haft tillräckligt många köp för statistikbearbetning. Prisnivån i Uddevalla har ökat med 16 % men sjunkit med 9 % i Trollhättan. Tendensen är nedåtgående för båda kommunerna. I Sjuhäradsregionen är prisökningen i Borås 9 % men med negativ tendens. Av kommunerna i Skaraborgsregionen visar Lidköping en prisökning med 1 % och Skövde en minskning med 1% med i båda fall en negativ tendens.

Vad gäller de priser i kr/kvm som betalats under tiden februari – april 2008 redovisar Mäklarstatistik för 15 kommuner i länet inte något värde på grund av antal köp varit för få. För 14 kommuner redovisas mindre än 10 köp vilket gör att enstaka köp kan få stort utslag på prisnivån.

Diagram 6 Antal kommuner, överlåtelsepris per kommun



Källa: Mäklarstatistik

I länet är det endast elva kommuner med ett överlåtelsepris över 10 000 kr/kvm. Samtliga utom Orusts kommun är belägna i Göteborgsområdet. Värdet för Orust avser endast tre köp.

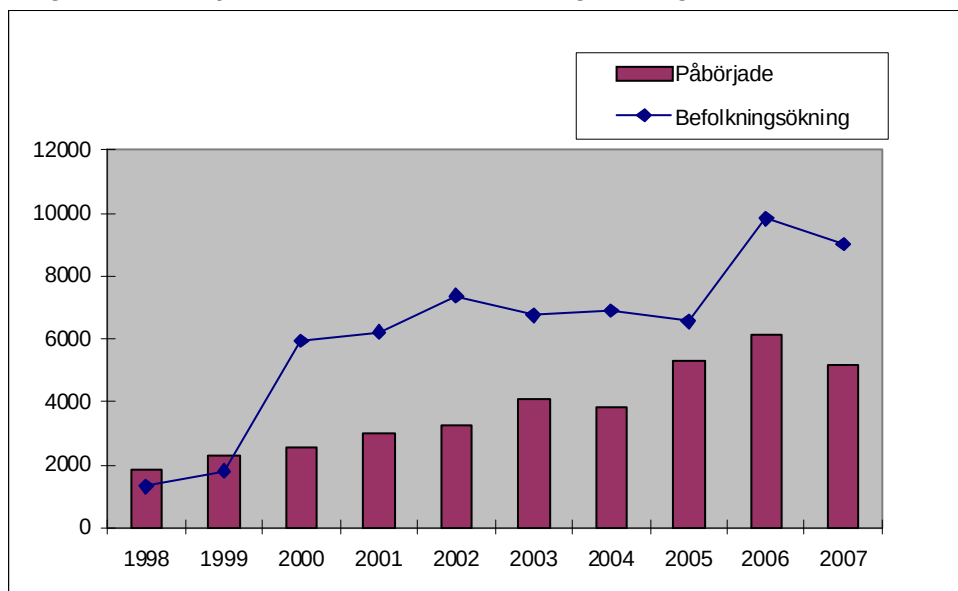
Trots Riksbankens räntehöjningar och prognoserna om en minskad tillväxt har priserna på småhus och bostadsrätter, med några undantag, inte börjat falla. Den fortsatta utvecklingen är dock svår att bedöma, särskilt för bostadsrätter och för egna hem i Göteborgsområdet. Om efterfrågan minskar kan det snabbt få genomslag på prisnivån. En sjunkande prisnivå kommer att påverka möjligheterna att sälja och producera nya lägenheter.

2.3 Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder

Vad har byggts

Bostadsbyggandet i länet har i stort sett ökat varje år sedan 1998 tills subventionerna för byggande av hyresrätter togs bort för projekt som påbörjas efter år 2006. Ett antal projekt som normalt skulle påbörjats 2007 tidigare lades varför delar av påbörjandet år 2006 egentligen avser 2007.

Diagram 7 Påbörjade bostäder och befolkningsökning



Källa: SCB

Relationerna mellan befolkningsökning och bostadsbyggande i de olika länsdelarna framgår av nedanstående tabell 5.

Tabell 5 Befolkningsändring och påbörjande 1998-2007

	Påbörjande Enligt SCB	Påbörjande enligt BME	Påbörjande 80 % av BME	Befolknings- ökning	Bostad per ny invånare
Fyrbodal		5 412	4 330	844	5,13
Gbg-området		34 449	27 559	55 929	0,49
Sjuhärad		3 462	2 770	5 250	0,53
Skaraborg		3 261	2 609	-1 643	
Totalt	37 373	46 584	37 267	60 380	0,62

Källa: BME 1998-2007 och SCB

Det är svårt att bedöma hur många bostäder som behövs för klara för bostadsbehovet för en växande befolkning. I Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUFS) arbetar man utifrån antagandet att det behövs 600 lägenheter för varje 1 000 nya invånare. I Göteborgsområdet och Sjuhärad har produktionen under perioden motsvarat ca 500 bostäder per 1 000 nya invånare. I Fyrbodal har fem nya bostäder byggts för varje ny invånare.

Förhållandena i framförallt Fyrbodal och Skaraborg kan förklaras av att befolkningsförändringarna inte är jämt fördelade mellan kommunerna inom respektive länsdel. Det är dock värt att notera även om bostadsproduktionen i relation till

befolkningsökning kan antas ligga på en rimlig nivå har den av kommunerna redovisade bostadsbristen ökat under perioden, även i Fyrbodalen och Skaraborg. Detta visar att det finns andra faktorer än befolkningsökning som påverkar behovet av bostäder. Sådana faktorer kan exempelvis vara ändrad åldersfördelning och ökat antal ensamhushåll.

Hinder för bostadsbyggande

I årets bostadsmarknadsenkät redovisas hinder för bostadsbyggande enligt nedanstående tabell.

Tabell 6 Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

	Antal kommuner			
	Fyrbodalen	Gbg-området	Sjuhärad	Skaraborg
Svårigheter att få långgivare/hårda lånevillkor	2	1	2	5
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	1	1	6	2
Brist på mark i attraktiva lägen	6	8	8	3
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	5	3	4	2
Bristande planberedskap	4	6	3	2
Överklagande av detaljplaner	5	8	3	4
Höga produktionskostnader	10	7	8	13
Vikande befolkningsunderlag	3	0	0	1
Svag inkomstutveckling för hushållen	0	0	1	2
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0	1	1	0
Osäkerhet om vägdragningar och/eller bullerproblem	0	2	2	0
Brist på byggarbetskraft	1	2	0	3
Annan orsak*	4	3	1	1

Källa: BME 2008

I Göteborgsområdet är brist på mark och överklagande av detaljplaner de vanligaste hindren för bostadsbyggandet. Lite överraskande är att fem av tolv kommuner inte upplever produktionskostnaderna som hinder för bostadsbyggandet. Det kan vara förståeligt för bostadsrätter där prisnivån ger utrymme ta ut dagens produktionsnivå av köparna. För hyresrätter borde dock de borttagna subventionerna och det begränsade utrymmet att ta ut högre hyror få till följd att förutsättningarna att bygga nya hyresrätter med nuvarande produktionskostnadsnivå har blivit väsentligt sämre.

I övriga delar av länet är det med hänsyn till de prisnivåer för egna hem och bostadsrätter som redovisas i avsnitt 2.2 inte förvånande att så gott som alla kommuner anger höga produktionskostnader som hinder för bostadsbyggandet. Däremot är det bara ett mindre antal kommuner som upplever svårigheter att få lån som ett problem. Med tanke på att priset på befintliga egna hem och bostadsrätter ligger under eller långt under kostnaden för nybyggnation borde kreditgivningen vara ett hinder bostadsbyggandet i flera kommuner.

Utmaningar

Av Tabell 7 framgår hur många kommuner som redovisar bostadsbrist respektive nybyggnad i projektlistan för olika upplåtelseformer.

Tabell 7 Antal kommuner, bostadsbrist respektive byggnation

	Antal kommuner					
	Hyresbostäder		Bostadsrätt		Egnahem	
	Brist	Bygger	Brist	Bygger	Brist	Bygger
Fyrbodal	11	8	7	2	5	13
Gbg-området	12	10	9	10	11	12
Sjuhärad	8	4	6	4	4	7
Skaraborg	10	3	6	2	8	12

Källa: BME 2008

I Göteborgsområdet finns en god överensstämmelse mellan antal kommuner som har brist och som bygger bostäder med motsvarande upplåtelseform. I övriga länsdelar och mest uttalat i Skaraborg byggs hyresrätter och bostadsrätter bara i ett mindre antal av de kommuner som redovisat brist på bostäder med dessa upplåtelseformer. För egnahem gäller omvänt förhållande.

Den grupp som påverkas av att hyresrätter och bostadsrätter inte byggs i kommuner där sådana behövs är, som framgår av avsnitt 2.1, medelålders och äldre som behöver mindre bostäder. Om denna grupp inte kan få ett annat boende kan det på sikt bl.a. komma att påverka kommunernas kostnad för hemtjänst.

Med nuvarande prisnivåer och produktionskostnader kommer det enligt Länsstyrelsens bedömning att behövas någon form av stöd från stat eller kommun för att få till stånd det byggande som behövs.

Eftersom folk- och bostadsräkningar inte genomförts sedan 1990 finns idag inte någon kartläggning av hur många familjer som idag är trångbodda. Helt klart är att flyktningsströmmar med stora familjer och ebo-boende gjort att trångboddheten i invandrartäta områden har blivit alltför vanlig. För att komma till rätta med detta behövs bl.a. stora hyreslägenheter eller småhus som hyrs ut.

Bygger allmännyttan

I bostadsmarknadsenkäterna har kommunerna lämnat följande uppgifter om hur många lägenheter som planeras byggas av allmännyttan.

Tabell 8 Antal påbörjade lägenheter i allmännyttan

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Fyrbodal	80	169	64	87	240	128	165
Gbg-området	632	473	605	744	784	731	717
Sjuhärad	38	103	124	184	72	67	99
Skaraborg	34	109	118	181	87	48	192
Totalt	784	854	911	1 196	1 183	974	1 173

Källa: BME 2003-2008

Erfarenhetsmässigt påbörjas 80 % av de bostäder som tas upp på projektlistan i BME vilket skulle innebära att ca 800 lägenheter påbörjas vardera 2008 och 2009.

Färdigställda lägenheter i länet under motsvarande period framgår nedan.

Tabell 9 Antal färdigställda lägenheter i allmännyttan 2003-2007

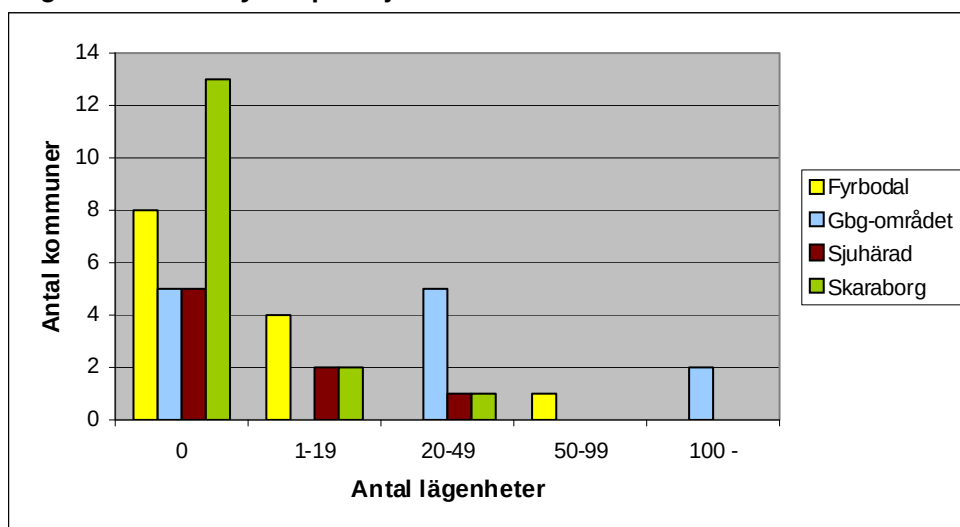
	2003	2004	2005	2006	2007
Totalt	720	1 020	629	945	599

Källa: SCB

Genomsnittsnittligt har ca 780 lägenheter per år färdigställts de senaste fem åren.

Allmännyttans byggande är dock koncentrerat till ett mindre antal av länets kommuner enligt nedanstående diagram.

Diagram 8 Allmännyttan påbörjande 2008



Källa: BME 2008

Av länets 49 kommuner är det totalt 30 som uppger att allmännyttan inte kommer att bygga några lägenheter. Göteborgs kommun med 485 lägenheter står för ca 40 % av allmännyttans planerade byggande i länet.

Vad kommer att byggas

I årets bostadsmarknadsenkät redovisas följande påbörjande i nybyggnation enligt projektlisorna.

Tabell 10 Antal påbörjade lägenheter

2008								
2009								
		HR	BR	EH		HR	BR	EH
Gbg-området	4 167	1 155	1 878	1 134	5 778	1 614	2 613	1 549
Fyrbodal	1 076	252	133	635	1 813	463	723	627
Sjuhärad	826	142	336	344	776	205	212	359
Skaraborg	870	133	114	623	666	352	50	264
Totalt	6 939	1 682	2 461	2 736	9 033	2 634	3 598	2 799

Källa: BME 2008

Erfarenhetsmässigt brukar 80 % av de lägenheter som tas upp projektlisorna i bostadsmarknadsenkäten resultera i påbörjade projekt. Detta skulle för år 2008

innebära att ca. 5 500 lägenheter påbörjas. Motsvarande siffra för 2009 är cirka 7 000 lägenheter. För hyresrätter redovisas ingen påtaglig minskning jämfört med 2006 trots att investeringsbidrag och stimulansbidrag upphört. Med denna utgångspunkt skulle bostadsbyggandet i länet ligga kvar på samma nivå 2008 och öka kraftigt under 2009.

Av statistik från SCB avseende första kvartalet 2008 framgår att 512 lägenheter i flerbostadshus och 378 lägenheter i småhus påbörjats. Motsvarande siffror för år 2007 var 844 respektive 652. För flerbostadshus har påbörjandet första kvartalet varierat mellan 195 och 860 de senaste fem åren varför det är svårt att dra några slutsatser om hur byggandet kommer att utvecklas under resten av året. Påbörjandet för småhus har under motsvarande period varierat mellan 547 och 808. Den låga siffran för 1:a kv 2008 kan vara en tillfällighet eller kan den vara en indikation på att den senaste tidens räntehöjningar börjar få effekt på småhusbyggandet.

Antalet tillkommande bostäder påverkas även av lägenheter som byggs i samband med till- och ombyggnad. Enligt SCB färdigställdes 425 sådana lägenheter i länet år 2007. I bostadsmarknadsenkäten uppges att 1 531 lägenheter skall påbörjas under åren 2008 – 2009. Omräknat per år och med andel påbörjande på 80 % skulle ca 600 lägenheter tillskapas genom ombyggnad i år.

Rivning av bostäder, 17 lägenheter i länet år 2007, är av så ringa omfattning att den inte påverkar bedömningen av nytillskottet av bostäder.

Länsstyrelsens bedömer att ca 6 000 bostäder tillskapas genom ny- och ombyggnad i år. De borttagna subventionerna för hyresrätter, avmattning i konjunkturen och osäkerhet om kommande ränteutveckling gör att osäkerheten i prognosen är större än vanligt. Om nedgången i påbörjade egnahem första kvartalet fortsätter under resten av året minskar antalet påbörjade bostäder till ca 4 500.

Behov av bostadsbyggande i framtiden

Som framgår av avsnitt 3.8 bedöms befolkningsökning de kommande tio åren fortsätta på nuvarande nivå d.v.s. ca 10 000 invånare per år i länet. Troligen kommer även relationen mellan de olika länsdelarna att i stort följa nuvarande utveckling.

Med tidigare antaganden om behov av bostadsbyggande per 1 000 nya invånare skulle behovet av nya bostäder uppgå till ca 6 000 per år. Till detta kommer de behov som skapas av ändringar av åldersstruktur m.m. Dessutom finns framförallt i Göteborgsområdet ett behov av bostäder för att avveckla den befintliga bostadskön. Det är dock svårt att bedöma ur stort detta behov är. Tidigare erfarenheter visar att vid en lågkonjunktur har bostadsbrist på relativt kort tid förvandlats till överskott och problem med tomma lägenheter.

Statistikunderlag

Länsstyrelsens och SCB:s statistik om vad som byggts har hämtats från ansökningar om statliga bostadsbyggnadssubventioner till ny- och ombyggnad. Då bidragen upphörde vid årsskiftet 2006/2007 saknas uppgifter på länsnivå bland annat om upplåtelseformer och byggherrar. För planering och för att följa bostadsbyggandets utveckling behövs en aktuell och detaljerad statistik. Det är därför nödvändigt hitta andra former för att få in dessa uppgifter.

2.4 Vad händer med allmännyttan?

Tidigare försäljning av det allmännyttiga bostadsbeståndet

Försäljningen av allmännyttigt ägda lägenheter under de senaste tio åren framgår av följande tabell.

Tabell 11 Försäljning av allmännyttigt ägda lägenheter per delregion 1997-2007

Region/År	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Fyrbodalsregionen	198	166	479	586	106	61	0	0	142	34	18
Gbg-området	137	0	4	319	424	458	11	69	41	36	306
Sjuhäradsregionen	2	0	3	92	19	11	40	22	70	37	97
Skaraborgsregionen	190	605	262	277	123	1274	206	161	130	43	55
Totalt i länet	527	771	748	1274	672	1804	257	252	383	150	476

Källa: Bostadsmarknadsenkäterna 1997-2008

I Fyrbodalsregionen och Skaraborgsregionerna är försäljningarna i slutet av 1990-talet och början 2000-talet till stor del beroende på problem med tomma lägenheter. Överskottet på lägenheter har delvis omvandlats till bostadsrätter som sålt till normmän för fritidsboende. AB Hjobostäder sålde år 1999 huvuddelen av sitt bestånd, 108 lägenheter. Resterande åtta lägenheter såldes 2006 varför två kommuner i länet, Hjo och Grästorps kommun, saknar kommunalt bostadsföretag. Den enskilt största försäljningen i länet avser AB Skövdebostäders försäljning år 2002 av 1 132 lägenheter till Akelius. Avsikten med försäljningen var att finansiera bolagets satsning på nybyggnation av hyresrätter och studentbostäder.

Förändring av de kommunala bostadsföretagens lägenhetsinnehav

Med hänsyn till försäljningar, rivningar, nybyggnation m.m. har under åren 2000 till 2007 de kommunala bostadsföretagens innehav av lägenheter utvecklats enligt följande.

Tabell 12 Antal lägenheter i kommunala bostadsföretag

Region/år	2 000	2 007	Förändring
Fyrbodalsregionen	20 543	20 501	180
Göteborgsområdet	89 395	91 639	2 244
Sjuhäradsregionen	14 617	14 797	180
Skaraborgsregionen	13 200	11 430	-1 770
Totalt i länet	137 755	138 367	612

Källa: Västra Götalansregionens faktabas

Trots försäljningarna har antalet lägenheter ökat i Göteborgsområdet, varit i stort sett oförändrade i Fyrbodals- och Sjuhäradsregionerna. Minskningen i Skaraborgsregionen beror dels på AB Skövdebostäders försäljning dels på avveckling av tomma lägenheter. Gullspångs kommun har under perioden minskat sitt lägenhetsinnehav med nästan 60 %. Totalt har elva kommuner i regionen minskat sitt lägenhetsinnehav.

Vad händer med allmännyttan

I årets bostadsmarknadsenkät redovisar tre kommuner i Göteborgsområdet att man sålt 306 lägenheter under år 2007. Av dessa ska 296 lägenheter i Göteborgs- och Mölndals kommuner upplåtas med bostadsrätt medan i Alingsås kommun pågår omvandling av ett småhusområde till egnahem enligt ett tidigare beslut. Försäljningen under 2008-2009 uppges ske med i stort sett samma omfattning och till samma ändamål. Göteborgs kommun har i områden med mycket hög andel hyresrätter beslutat att medverka till en viss omvandling till bostadsrätter.

I Fyrbodalregionen har 18 lägenheter omvandlats till privata hyresrätter. För 2008-2009 uppger Munkedals och Uddevalla kommuner att 70 respektive 30 lägenheter skall säljas till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Kommunerna i Sjuhäradsregionen har sålt 73 lägenheter till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning och 24 lägenheter för omvandling till fritidsbostäder. För 2008-2009 redovisas försäljning av 16 lägenheter till egnahem och 20 lägenheter till privat hyresrätt.

I Skaraborgsregionen har endast försäljning skett i Gullspång där 55 lägenheter sålts varav 47 till kommunen för rivning. Under 2008-2009 bedöms 50 lägenheter i Mariestad omvandlas till privata hyresrätter.

Totalt sett är försäljningen i samtliga delregioner av mycket ringa omfattning. Ett skäl till detta är, enligt Länsstyrelsens bedömning, att företagen inte längre har några outhyrda lägenheter. Endast två kommuner i länet, Bengtsfors och Gullspång, redovisar överskott av lägenheter i årets bostadsmarknadsenkät. I Göteborgsområdet, där det ekonomiska utrymmet för omvandling till bostadsrätter är störst, finns inga politiska beslut att i någon större omfattning sälja allmännyttans lägenheter. Länsstyrelsen förutser därför inte några större förändringar under innevarande mandatperiod.

3. Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?

3.1. Hur utvecklas befolkningen - och hushållen?

Befolkningsförändring de senaste tio åren

Befolkningen i Västra Götalands län uppgick 31 december 2007 till 1 547 298 invånare. Det innebär en ökning med närmare 60 400 invånare i länet under den senaste tioårsperioden. Göteborgsområdet, där befolkningen ökat med nästan 56 000 invånare, står för lejonparten av ökningen. De sju kommuner som haft största procentuell ökning under perioden ligger alla i Göteborgsområdet. Allra största procentuella ökningen har Stenungsund haft, som ökat sin befolkning med närmare 17 procent under perioden. Endast en kommun, Lilla Edet, har haft en negativ befolkningsutveckling.

I Sjuhärad har befolkningsökningen under samma period uppgått till 5 250 personer. Störst procentuella ökning har skett i redan befolkningsmässigt största kommunen Borås.¹ I Sjuhärad finns dock även kommuner som under perioden har haft en minskning av sin befolkning.²

Befolkningsökningen i Fyrbodal har varit måttlig med en ökning på drygt 800 invånare i hela delregionen. I Fyrbodal återfinns den kommun som haft största procentuella befolkningsökningen under tioårsperioden utanför Göteborgsområdet, nämligen Strömstad kommun. Samtidigt finns här ett antal kommuner som haft en markant negativ befolkningsutveckling.³

I Skaraborg har befolkningen, till skillnad från i de andra delregionerna, under tioårsperioden tvärtom minskat med drygt 1 600 invånare. Av totalt femton kommuner har endast tre kommuner haft en positiv befolkningsutveckling.⁴ Framförallt är det kommunerna i de norra delarna av Skaraborg som haft en negativ befolkningsutveckling.

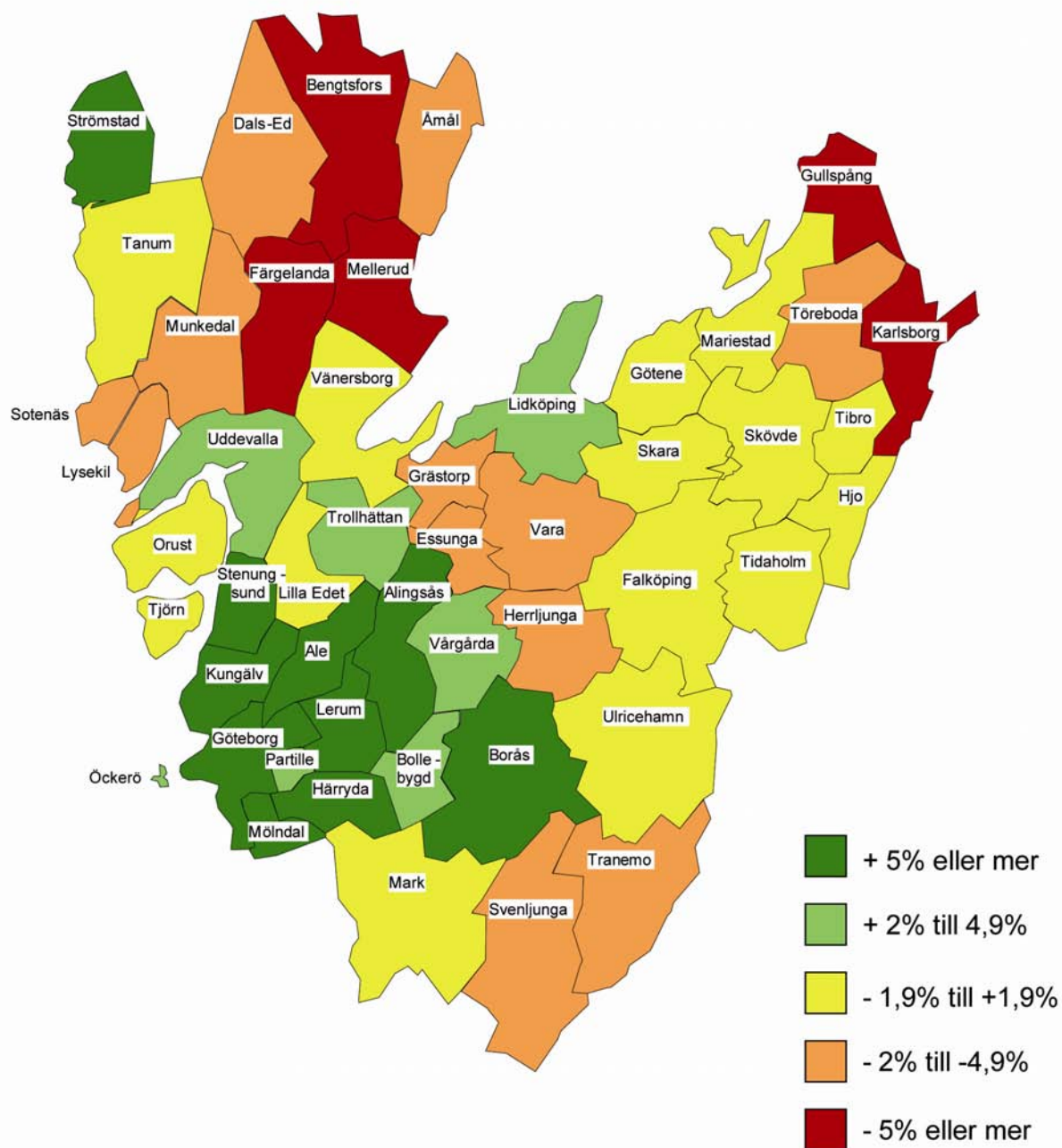
¹ Borås kommun har haft en befolkningsökning med ca. 5 procent.

² Svenljunga, Tranemo och Herrljunga kommun.

³ Bengtsfors, Färgelanda och Mellerud kommun. Befolkningsmängden i Bengtsfors kommun har minskat över 11 procent.

⁴ Lidköping, Skara och Skövde kommun.

Karta 1. Befolkningsförändring per kommun 1998–2007



Källa: SCB

Tabell 13. Befolkningsförändring per delregion och kön, 1998–2007.

Delregion	Kvinnor 1998	Kvinnor 2007	Män 1998	Män 2007	Förändring kvinnor	Förändring män
Fyrbodal	128 963	129 410	129 403	129 800	+ 0,3%	+ 0,3%
Göteborgsområdet	389 555	414 806	378 731	409 409	+ 6,5%	+ 8,1 %
Sjuhärad	102 416	104 566	100 256	103 356	+ 2,1 %	+ 3,1 %
Skaraborg	129 399	127 953	128 195	127 998	- 1,1%	- 0,2 %
Västra Götalands län	750 333	776 735	736 585	770 563	+ 3,5%	+ 4,6%

Källa: SCB

Studeras samma befolkningsförändring utifrån kön och delregion kan det konstateras att andelen män ökat mer än andelen kvinnor i Göteborgsområdet och i Sjuhärad (*Tabell 13*). Andelen män i Göteborgsområdet har ökat med 8,1 procent, medan andelen kvinnor ökat med 6,5 procent. I Sjuhärad har andelen män ökat med 3,1 procent och andelen kvinnor med 2,1 procent. I Skaraborg, som haft en befolkningsminskning, har andelen kvinnor minskat mer (1,1 procent) än andelen män (0,2 procent). Ökar befolkningen, som i Göteborgsområdet och Sjuhärad, ökar med andra ord också antalet män lite mer än antalet kvinnor. Minskar befolkningen, som Skaraborg, minskar antalet kvinnor mer än antalet män.

Relationen mellan antalet födda och antalet döda 2007

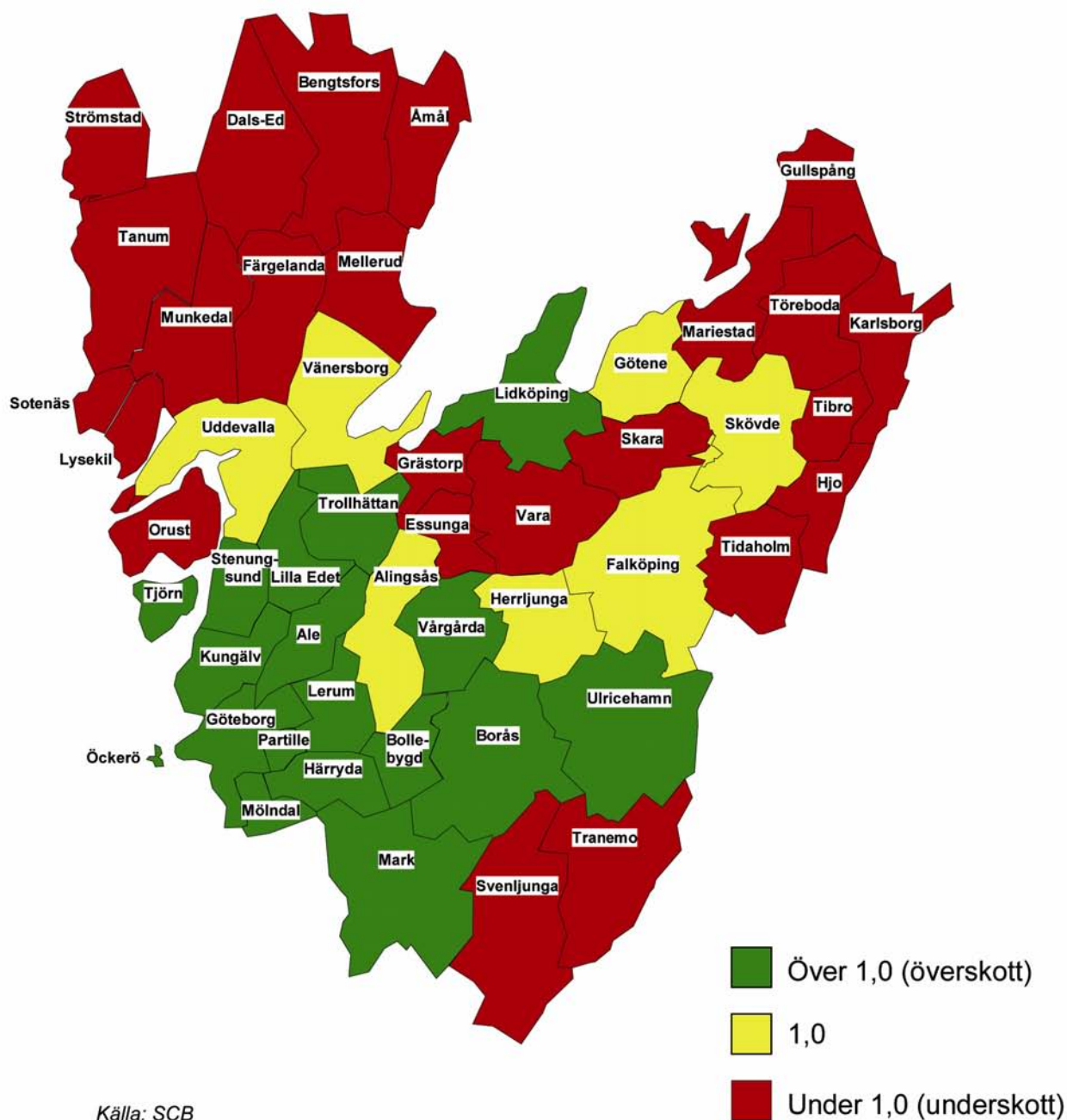
Befolkningsmängden förändras genom relationen antalet födda och antalet döda samt relationen in- och utflyttning. Vad gäller relationen mellan antalet födda och antalet döda är födelseöverskott också störst i Göteborgsområdet som har yngst medelålder. Ett födelsenetto på 1,0 innebär att lika många har fötts som har dött i kommunen. Störst födelseöverskott (2,2) har Härryda kommun, som också har lägst medelålder i länet. Födelseöverskottet 2,2 betyder att för varje invånare i kommunen som dör föds fler än 2. Andra kommuner med ett stort födelseöverskott är Stenungsund, Mölndal och Ale. Av de 18 kommuner i länet som har ett födelsenetto på över 1,0 återfinns 11 i Göteborgsområdet. Sjuhärad har också överlag ett positivt födelsenetto. Fem av åtta kommuner har ett födelsenetto på över 1,0. I Fyrbodal och Skaraborg är det bara en kommun per delregion som har ett positivt födelseöverskott. Det är Trollhättans kommun i Fyrbodal och Lidköpings kommun i Skaraborg.

Således återfinns flera kommuner i länet som har ett negativt födelsenetto, inte minst i Fyrbodal och i Skaraborg. Födelseunderskottet är störst i Bengtsfors och Gullspångs kommuner.⁵ Men flera kustkommuner i Fyrbodal (Tanum, Sotenäs och Strömstad) har också ett markant födelseunderskott. I Skaraborg har vid sidan av Gullspångs kommun Karlsborg, Tidaholm och Tibro kommuner störst födelseunderskott. I Sjuhärad är det Svenljunga och Tranemo kommuner som har ett negativt födelsenetto.⁶

⁵ I båda kommunerna är födelsenettet 0,4.

⁶ Herrljunga kommun har ett födelsenetto på 1,0.

Karta 2. Födelsenetto (relationen mellan antalet födda och antalet döda) per kommun 2007.



Källa: SCB

Befolknings åldersstruktur

Medelåldern på invånarna i Västra Götalands län har blivit högre i länets samtliga delregioner de senaste fem åren (*Tabell 14*). Medelåldern på befolkningen i sin helhet i länet uppgår till 40,7 år.⁷ I Fyrbodal är befolkningens medelålder 43,8 år, dvs. nästan ett år högre än för fem år sedan. Lägst medelålder är det i Göteborgsområdet (39,9 år).

Tabell 14. Befolkningens medelålder per kön och delregion, 2003 och 2007.

Delregion	Kvinnor år 2003	Män år 2003	Totalbefolkning år 2003	Kvinnor år 2007	Män år 2007	Totalbefolkning år 2007
Fyrbodal	44,0	41,8	42,9	44,8	42,8	43,8
Göteborgs-området	40,2	38,4	39,3	40,8	39,0	39,9
Sjuhärad	42,2	40,1	41,2	42,6	40,8	41,7
Skaraborg	43,3	41,1	42,2	43,9	41,9	42,9

Källa: SCB

Medelåldern varierar en hel del mellan olika kommuner. Yngst befolkning i länet har Härryda kommun, med en medelålder på 37,9 år. Andra kommuner med låg medelålder är bl.a. Partille, Lerum och Mölndal, dvs. kommuner i närheten av Göteborg. Äldst befolkning i länet har Sotenäs, med en medelålder på 46,5 år. Medelåldern i Härryda och Sotenäs kommun skiljer med andra ord drygt 8,5 år. Andra kommuner med hög medelålder i länet är Bengtsfors, Gullspång och Karlsborg.

Vid en jämförelse inom respektive delregion framkommer också skillnader i medelålder. I Fyrbodal, som är den delregion med äldst befolkning, är det stor skillnad på mindre kommuner som Sotenäs och Bengtsfors och befolkningsmässigt större kommuner som Trollhättan och Uddevalla.⁸

Medelåldern är låg i de flesta kommuner runt Göteborg, men Tjörn sticker ut en aning med en medelålder på 43 år. Åtta av tolv kommuner i Göteborgsregionen har en lägre medelålder än genomsnittet för länet.

I Sjuhäradsområdet är det ingen kommun som har direkt hög genomsnittsålder. I Sjuhärad varierar medelåldern i kommunerna mellan 39,8 år⁹ och 43,1 år.¹⁰ Två kommuner har lägre genomsnittsålder än länsgenomsnittet.¹¹

I Skaraborg är också genomsnittsåldern relativt hög. Av femton kommuner är det bara en kommun som har en lägre genomsnittsålder än länsgenomsnittet.¹² I en kommun är genomsnittsåldern över 45 år.¹³ Den befolkningsmässigt största kommunen i Skaraborg, Skövde, är också den kommun som har yngst befolkning med en medelålder på 40,6 år. I Skaraborg märks det tydligt att medelåldern i de norra kommunerna är högre än på andra håll i delregionen.

För Västra Götalands län i sin helhet är åldersfördelningen mellan grupperna unga, yrkesarbetande och äldre i stort sett den samma som för riket i sin helhet.¹⁴ Det vill

⁷ För hela riket är medelåldern 41,0 år.

⁸ Medelåldern på befolkningen i Trollhättans kommun är 40,4 år.

⁹ Vårgårda kommun.

¹⁰ Svenljunga kommun.

¹¹ Bollebygd och Vårgårda kommun.

¹² Skövde kommun.

¹³ Karlsborgs kommun.

¹⁴ Med unga avses 0–17 år, yrkesarbetande ålder 18–64 år och äldre från 65 år.

säga att gruppen unga utgör ca. 21 procent av befolkningen, yrkesarbetande ca. 62 procent och äldre ca. 17 procent. Fyrbodal och Skaraborg har en större andel äldre än länet och riket i sin helhet.¹⁵ Göteborgsområdet har istället en större andel unga, 23,5 procent i jämförelse med riksgenomsnittet på 21,0 procent. Även i Sjuhärad är denna grupp större än i riket som helhet.¹⁶

Medelåldern varierar inte bara per delregion och kommun utan också utifrån kön (*Tabell 14*). Allra högst medelålder i länet har kvinnorna i Fyrbodal (44,8 år), vilket är två år högre än för männen i samma område och exempelvis fyra år över genomsnittsåldern för kvinnor i Göteborgsområdet och nästan sex år över genomsnittsåldern för männen i Göteborgsområdet. I samtliga delregioner är genomsnittsåldern högre för kvinnor än för män. Det skiljer ungefär två år. Skillnaden i medelålder varierar dock mer utifrån variabeln delregion än utifrån kön.

Sammanfattningsvis är det tydligt att yngre människor i högre utsträckning bor i storstadsområdet runt Göteborg än i andra delar av länet. De kommuner som har lägst genomsnittsålder är ungefär en fjärdedel av befolkningen i åldern 0–17 år. I kommuner med högst medelålder är istället ungefär en fjärdedel av befolkningen över 65 år. I Göteborgsregionen ökar medelåldern i kommunen med avståndet till Göteborg. Kommuner med högst medelålder ligger också längst ifrån Göteborg. Noteras kan också att i delregionerna Fyrbodal, Sjuhärad och Skaraborg är det de större orterna som i huvudsak har en yngre befolkning såsom Trollhättan, Borås och Skövde. En förklaring till det kan vara att det finns högskolor på dessa orter. I Sjuhärad har dock de befolkningsmässigt mindre orterna Bollebygd och Vårgårda lägre medelålder än Borås. För Bollebygds del kan det förklaras med närheten till Göteborg. Beträffande Vårgårda kommun kan det bero på att flera större orter ligger inom pendlingsavstånd.

Befolkningens utbildningsnivå¹⁷

Störst andel av befolkningen, 25–64 år, med en eftergymnasial utbildning på minst tre år har ett antal kommuner i Göteborgsområdet. Allra flest invånare, närmare 30 procent, med så lång utbildning bor i Göteborgs kommun. Av kvinnorna är det 32 procent som har en eftergymnasial utbildning på minst tre år, bland männen är ca. 28 procent. I ytterligare fem kommuner i länet har mer än var femte invånare i åldern 25 – 64 år en eftergymnasial utbildning på minst tre år. Det är Alingsås, Härryda, Lerum, Mölndal och Partille kommun. Även i dessa kommuner har en något högre andel av kvinnorna än männen hög utbildning.

Utbildningsnivån bland länets befolkning är inte lika hög i de andra delregionerna. I Fyrbodal är det fyra kommuner där över 15 procent av befolkningen, 25–64 år, har eftergymnasial utbildning på tre år eller mer. Det är Lysekil, Trollhättan, Uddevalla och Vänersborg. Kommuner som samtliga haft utbildningsplatser inom Högskolan Väst.¹⁸ I Sjuhärad är det två kommuner, Bollebygd och Borås. I Skaraborg har Hjo, Lidköping och Skövde kommun över 15 procent av befolkningen, 25–64 år, med en eftergymnasial utbildning på minst tre år. Även i Fyrbodal, Sjuhärad och Skaraborg har kvinnorna i regel oftare högre utbildning.

¹⁵ 21,6 procent i Fyrbodal respektive 20,4 procent i Skaraborg.

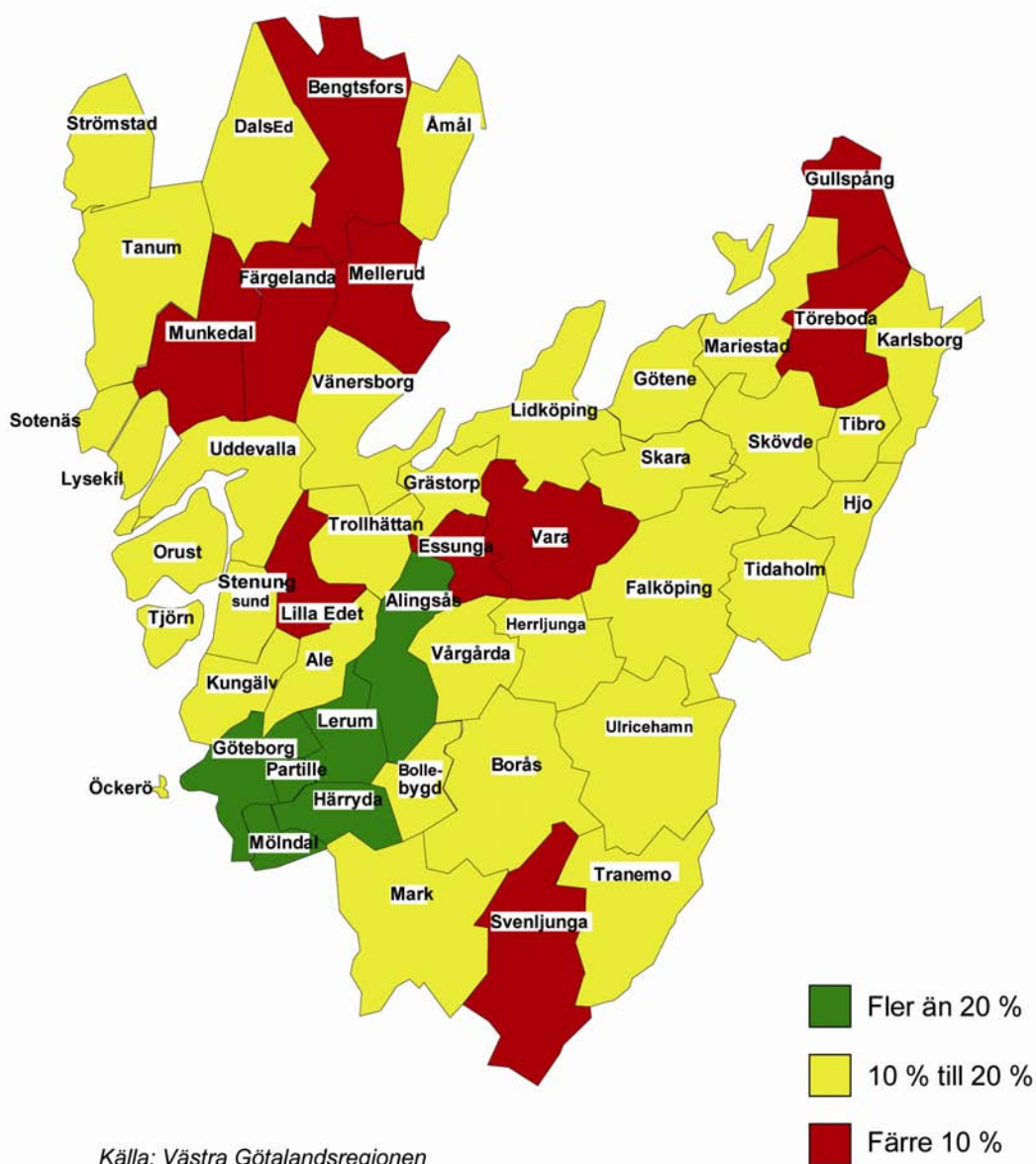
¹⁶ 22,2 år.

¹⁷ www.vgregion.se, 2008-05-29. Statistiken avser år 2007.

¹⁸ F.d. Högskolan i Trollhättan/Uddevalla.

I totalt tio kommuner i länet är det färre än var tionde invånare av befolkningen, 25–64 år, som har en eftergymnasial utbildning på minst tre år. En av dessa ligger i Göteborgsområdet, Lilla Edets kommun. Fyra kommuner ligger i Fyrbodalen¹⁹ respektive Skaraborg²⁰ och en i Sjuhärad.²¹

Karta 3. Befolkning (%), 25 – 64 år, med eftergymnasial utbildning på minst tre år per kommun 2007.



¹⁹ Bengtsfors, Färgelanda, Mellerud och Munkedals kommun.

²⁰ Essunga, Gullspång, Töreboda och Vara kommun.

²¹ Svenljunga kommun.

Befolknings förvärvsinkomst²²

Vid en jämförelse av sammanräknad förvärvsinkomst av tjänst och inkomst av näringsverksamhet visar den att medelvärdet²³ är högst i kommunerna i Göteborgsområdet.²⁴ Allra högsta medelvärdet av förvärvsinkomst har invånarna i Härryda kommun, 252 000 kronor per år och invånare. Flera andra kommuner i Göteborgsområdet har också medelvärden på ca. 240 000 – 250 000 kronor per år och invånare.²⁵ Medelvärdet för riket är 216 000 kronor per invånare och år. Medelvärdet för Västra Götalands län är 213 000 kronor.

I samtliga kommuner har männen högre löner än kvinnorna. I Härryda kommun, där befolkningen har högst medellön i länet, uppgår medellönen för männen till drygt 300 000 kronor per år, medan den för kvinnor uppgår till ca. 200 000 kronor per kvinna och år. I kommuner där medelvärdet av sammanräknad förvärvsinkomst av tjänst och inkomst av näringsverksamhet är lägre är skillnaderna mindre i såväl kronor som procent, men likväl tjänar männen mer. I Mellerud och Töreboda kommun där medelvärdet är lägst per invånare år tjänar männen i genomsnitt drygt 205 000 kronor, medan kvinnorna tjänar ca. 155 000 kronor i medelvärde per kvinna och år.

3.2 Hur ser flyttmönstren ut?

Flyttmönstren de senaste tio åren

Flyttningsöverskottet i Västra Götalands län uppgår till 52 440 personer 1998–2007. Av dessa är 26 744 kvinnor och 25 696 män. Flyttningsöverskotten har under perioden varit störst i Göteborgsområdet, där inflyttningen överstiger utflyttningen med bortåt 39 000 individer. I Sjuhärad är flyttningsöverskottet ca. 6 500 individer, i Fyrbodal uppgår det till drygt 6 200 personer och i Skaraborg är det drygt 900 personer. De personer som utgör flyttningsöverskottet i Göteborgsområdet och Fyrbodal består av något större antal kvinnor än män, i Skaraborg är det tvärtom där antalet män är fler än kvinnor. I Sjuhärad är antalet män och kvinnor i flyttningsöverskottet i stort sett det samma.

I Göteborgsområdet är det förutom Göteborgs kommun närliggande kommuner som Härryda, Kungälv och Mölndals kommun som haft stor inflyttning. Likaså har Alingsås och Stenungsunds kommuner haft en betydande inflyttning sedan 1998. I de övriga delregionerna är det Uddevalla (Fyrbodal), Borås (Sjuhärad) och Lidköping (Skaraborg) som har störst flyttningsöverskott.

Vissa kommuner i länet har dock ett flyttningsunderskott. I Göteborgsområdet har Lilla Edet ett flyttningsunderskott, men även Partille har ett (dock mycket litet) flyttningsunderskott. I Fyrbodal har fem kommuner ett total flyttningsunderskott under perioden.²⁶ Noteras kan att i samtliga dessa fem kommuner är flyttningsunderskottet bland kvinnor större än bland män. I Sjuhärad har Herrljunga, Tranemo och Svenljunga kommun ett negativt flyttningsnetto. I Herrljunga domineras utflyttningen av kvinnor, medan skillnaden mellan könen är mindre i Tranemo och Svenljunga. I Skaraborg har drygt hälften av kommunerna ett negativt flyttningsnetto. Det är framförallt de mindre kommunerna i Skaraborg som har haft större utflyttning

²² www.vgregion.se, 2008-05-29.

²³ Medelvärdet beräknas för samtliga, dvs. även dem utan inkomst. Uppgifterna avser personer folkbokförda i Sverige både 1 januari och 31 december 2004.

²⁴ www.vgregion.se, 2008-05-29.

²⁵ T.ex. Lerum, Mölndal och Partille kommun.

²⁶ Bengtsfors, Dals-Ed, Färgelanda, Mellerud och Munkedal.

än inflyttning. Utflyttningen består av både kvinnor och män. I Skaraborg finns dock också exempel på kommuner som haft en tydlig inflyttning av män, men samtidigt en utflyttning av kvinnor.²⁷

Relationen in- och utflyttning 2007

Relationen in- och utflyttning till länet är positiv i sin helhet, men också varje delregion uppvisar ett inflyttningsöverskott (*Tabell 15*). Det positiva flyttningsnettot i varje delregion kan i stort sett helt förklaras med immigrationsöverskott, dvs. antalet inflyttade från utlandet är betydligt fler än antalet utflyttade till utlandet.²⁸ Den stora inflyttningen från utlandet 2007, kan förklaras med det betydande antalet flyktingar från Irak.

Tabell 15. Inrikes flyttningsnetto, invandrarnetto samt totalt flyttningsnetto per delregion, 2007.²⁹

Delregion	Inrikes flyttningsnetto	Invandrarnetto	Totalt flyttningsnetto
Fyrbodal	-148	1 067	919
Göteborgsområdet	-28	3 408	3 380
Sjuhärad	17	1 063	1 080
Skaraborg	-329	827	498
Västra Götalands län	-488	6 365	5 877

Källa: SCB

I Fyrbodal är det Uddevalla och Trollhättan kommun som har störst flyttningsöverskott 2007.³⁰ Noteras kan att den tredje kommunen som har stort flyttningsöverskott 2007 är Orust kommun. Inflyttningsnettot till kommunen uppgår till närmare 200 individer. Det lite extra anmärkningsvärda med det är att 85 procent av flyttningsöverskottet beror på ett inrikes flyttningsöverskott, till skillnad från Uddevalla och Trollhättans kommuner vars positiva flyttningsnetto utgörs till betydande del av inflyttning från utlandet. Fem kommuner uppvisar ett negativt flyttningsnetto.³¹ Näst efter Göteborgs kommun är Vänersborgs kommun den kommun i länet som har störst negativt inrikes flyttningsnetto.³²

I Göteborgsområdet har Göteborgs kommun störst flyttningsöverskott,³³ det trots att man har ett tydligt negativt inrikes flyttningsnetto.³⁴ Inflyttning från utlandet till Göteborg är dock stor. Under 2007 flyttade drygt 2 800 individer från utlandet till Göteborgs kommun. Bland övriga kommuner i Göteborgsområdet har Kungälv, Lerum och Härryda störst flyttningsöverskott. Alla dessa kommuner har en mycket stor del inrikes inflyttning. Flyttningen sker framförallt från Göteborgs kommun. Noteras kan att tre kommuner i Göteborgsområdet har ett negativt flyttningsnetto.³⁵ Bostadspreferenser, inte minst hos barnfamiljer, som inte kan tillgodoses inom Göteborgs kommun är troligt förklaring till utflyttningen från Göteborg till närliggande kommuner.

I Sjuhärad är inflyttningen till Borås klart dominerande. Ungefär två tredjedelar av det positiva flyttningsnettot i Sjuhärad utgörs av inflyttning till Borås kommun. En

²⁷ Vara kommun har ett flyttningsöverskottet på 116 män och samtidigt ett flyttningsunderskott på 80 kvinnor.

²⁸ Det är bara Sjuhärad som har ett litet överskott på inrikes flyttningar.

²⁹ Eftersom antalet individer i ett par av grupperna i tabellen ovan är så få redovisas inte tabellen uppdelad på kön, i texten i avsnitt 3.3. kommenteras dock migrationen också utifrån kön.

³⁰ 414 individer för Uddevalla kommun respektive 346 individer för Trollhättan kommun.

³¹ Bengtsfors, Dals-Ed, Mellerud, Vänersborg och Ämås kommuner.

³² Minus 149 individer.

³³ 1 307 individer.

³⁴ Minus 1 539 individer.

³⁵ Lilla Edet, Partille och Tjörns kommuner.

övervägande del av inflyttningen till Borås utgörs av inflyttning från utlandet. Störst inrikes utflyttning har Tranemo kommun, men bara Bollebygd kommun har ett negativt totalt flyttningsnetto.³⁶

Det positiva flyttningsnettot i Skaraborg beror framförallt på att Lidköpings kommun attraherat många nya invånare.³⁷ Mer än en tredjedel av det positiva flyttningsnettot i Skaraborg utgörs av inflyttning till Lidköpings kommun, vilket är något anmärkningsvärt då kommunen är befolkningsmässigt betydligt mindre än Skövde kommun. Faktum är att några befolkningsmässigt ännu mindre kommuner som Götene, Vara och Falköpings kommuner också har större inflyttning än Skövde kommun. I Skaraborg finns, precis som i Fyrbodal, fem kommuner med ett negativt flyttningsnetto.³⁸ I Skaraborg har Mariestad kommun flest antal inflyttningar från utlandet, men även Gullspång med sin vikande befolkning har en betydande inflyttning från utlandet.

Var ökar och var minskar befolkningen i länet på tio års sikt förutsatt att efterfrågan på bostäder kan mötas?

Trenden den senaste tio års perioden har varit tydlig. Länets befolkning har framförallt ökat i Göteborgsområdet. Noteras kan dock att den procentuella ökningen varit större i kranskommunerna än i Göteborgs kommun. I de andra delregionerna är det inte lika tydligt att de största orterna ökat mest. I Sjuhärad har största orten Borås kommun ökat mest, men i Fyrbodal är det Strömstad kommun som haft procentuellt bästa befolkningsutvecklingen. Det kan förklaras med närheten till Norge och gränshandeln. I Skaraborg är det istället Lidköpings kommun. Förklaringen till det är inte lika uppenbar, men å andra sidan har även största kommunen Skövde ökat i stort sett lika mycket procentuellt sett.

Det finns i dagsläget väldigt lite som talar för att befolkningstrenden, med stark tillväxt i Göteborgsområdet och i huvudorter i delregionerna, ska brytas förutsatt att efterfrågan på bostäder kan mötas. De mindre och mer perifera kommunerna som de senaste tio åren haft en negativ befolkningsutveckling kommer förhoppningsvis kunna bryta den negativa trenden, men en förskjutning till att de ska öka sitt befolkningsantal mer än de större och i delregionen centrala kommunerna är inte rimligt att anta.

Det som eventuellt skulle kunna ändra befolkningsutvecklingen på ett mer genomgående vis är en förändrad invandring, men med den tydliga urbanisering som pågår är det ändå tveksamt om det på tio års sikt kan förändra befolkningsutvecklingen i länets delregioner. Flera av de befolkningsmässigt större kommunerna, inte minst Göteborgs kommun, har också störst inflyttning från utlandet.

Alla delregioner i länet har ett positivt flyttningsnetto totalt sett. Det beror på inflyttning från utlandet. Några mindre kommuner såsom Gullspång, Tranemo och Mariestad tar emot många nyanlända invandrare, men antalet individer är dock i dagsläget så pass begränsat att det inte innebär några strukturella förskjutningar av befolkningen i länet. Möjligtvis kan det på sikt innebära en del på kommunal och delregional nivå.

³⁶ Det totala flyttningsnettot för Bollebygds kommun är dock mycket litet (minus 11 individer).

³⁷ 176 individer.

³⁸ Essunga, Gullspång, Hjo, Skara Tibro kommuner.

Bedömningen blir att befolkningen i länet de kommande tio åren kommer att öka och minska i de områden där den de senaste tio åren ökat respektive minskat. Mindre lokala avvikelser kan förekomma, men inget som påverkar den övergripande strukturen. Enligt en befolkningsprognos som Västra Götalandsregionen gjort kommer befolkningen i länet om tio år uppgå till ca. 1 600 000 invånare.³⁹

³⁹ www.vgregion.se, 2008-05-29. Prognosen bygger på statistik från SCB.

4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?

4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?

Pendlingsregioner i Västra Götalands län

Arbets- och bostadsmarknad knyts samman via pendling. Ju bättre förutsättningar för att pendla mellan bostaden och arbetet, desto större blir arbets/bostadsmarknaden. Ett sätt att beskriva hur dessa marknader faktiskt ser ut är via de s.k. funktionella arbetsmarknadsregioner (FA-regioner) som Nutek¹ ställer samman, och som baseras på existerande pendlingsmönster. 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:

- Göteborg
- Borås
- Trollhättan
- Lidköping
- Skövde
- Strömstad
- Bengtsfors

Åmåls kommun räknas in i Karlstads FA-region.

Göteborgs FA-region omfattar enligt Nutek 18 kommuner i Västra Götalands län samt Kungsbacka och Varbergs kommuner i Hallands län. För kommunerna Vårgårda, Essunga och Herrljunga kan diskuteras huruvida de kan anses ingå i praktiken. Vårgårda kommun är starkt knuten till Alingsås, med drygt 1000 utpendlare år 2006, men endast 350 till Göteborg. Eftersom Alingsås hör till Göteborgs arbetsmarknad räknas även Vårgårda dit, trots att Göteborg inte är något huvudalternativ till den egna kommunen för de förvärvsarbetande. Samma resonemang kan anföras för Essunga och Herrljunga. Från Essunga pendlar ca 225 personer till Trollhättan, men endast drygt 100 till Göteborg. Från Herrljunga pendlar närmare 400 personer till Borås och drygt 300 till Vårgårda, men endast ca 150 till Göteborg.

Borås FA-region omfattar i praktiken Sjuhärads kommunalförbunds område. Herrljunga kommun hör snarare hit än till Göteborg.

Trollhättans FA-region omfattar nio kommuner i mellersta Bohuslän, norra Älvsborg och Dalsland. Essunga kommun bör nog också räknas hit.

Skövde FA-region omfattar östra delen av f d Skaraborgs län, centrerade runt Skövde. Tio kommuner ingår i regionen.

¹ Verket för näringslivsutveckling.

Lidköping bildar en egen FA-region tillsammans med Vara och Götene. Pendlingsutbytet mellan Vara och Götene är begränsat, utan båda kommunerna är inriktade mot Lidköping.

Tanum och Strömstad bildar en egen lokal arbetsmarknad i norra Bohuslän, liksom *Bengtsfors och Dals-Ed* bildar en egen i Dalsland. Pendlingsströmmen mellan dessa två lokala marknader är mycket begränsad.

Åmål räknas till Karlstads FA-region. Egentligen bildar Åmål en egen region med Säffle, mellan vilka pendlingsutbytet sedan gammalt är stort. Säffle hör dock till Karlstad, varför även Åmål räknas dit. I praktiken är dock pendlingen mellan Åmål och Karlstad liten.

4.2 Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området?

Förändringar av näringsliv och sysselsättning

Expansionen av näringsliv och sysselsättning i länet äger sedan lång tid tillbaka huvudsakligen rum i huvudorterna, främst Göteborg. Ända sedan industrialismen tog sin början på 1800-talet har det pågått en successiv förskjutning av sysselsättning och boende till tätorter. Först växte ett antal mindre bruksorter upp, men under framförallt 1900-talets senare hälft har tillväxten ägt rum i storstäder och regionala centra i övrigt. Det finns för närvarande inget som antyder att denna utveckling stannar upp.

Länets största arbetsgivare år 2007 är Västra Götalands läns landsting, med närmare 49 000 anställda, dvs. sju procent av det totala antalet anställda i länet. Därefter kommer Göteborgs kommun (ca. 37 000 anställda), Volvo Personvagnar (ca. 16 000 anställda) och Borås kommun (ca. 9 000 anställda). Bland övriga stora arbetsgivare i länet märks framförallt kommuner, men också Saab Automobile AB, Posten AB och ytterligare Volvoföretag.²

De senaste åren har utvecklingen på arbetsmarknaden varit ganska stabil. I dagsläget är det främst på den statliga sidan som några stora förändringar är på gång. Tingsrätten i Mariestad kommer att flyttas till Skövde, Länsrätten i Mariestad föreslås flyttas till Göteborg och Länsstyrelsens verksamhet inom körkort och yrkestrafik i Mariestad ska flytta över till den nybildade Transportstyrelsen. Var denna ska lokaliseras i länet är dock inte bestämt ännu. Därutöver har Försvarsmakten föreslagit att garnisonen i Karlsborg läggs ner. Dessa förändringar torde till stor del kunna fångas upp inom Skövde FA-region, eftersom båda de berörda kommunerna ingår i Skövdes arbetsmarknad. Men dessa förändringar, liksom andra svängningar på arbetsmarknaden, visar på vikten av goda pendlingsmöjligheter. Eftersom stora förändringar kan uppstå hastigt är det svårt att gardera sig mot dem, och därför är det viktigt att pendlingsmöjligheterna är goda, så att de som eventuellt förlorar sina jobb kan hitta nya på lite längre avstånd. Om detta blir möjligt utnyttjas också bostadsbeståndet effektivare.

² www.regionfakta.com, 2007-05-20.

4.3 Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer

Pendling och kommunikationer

Det är ett uttalat mål från Västra Götalandsregionens sida att öka pendlingsmöjligheterna mellan kommunerna. I den pågående infrastrukturplaneringen har man satt upp som mål att förbättra möjligheterna att resa till arbete och studier. I de diskussioner som ägt rum i de olika kommunalförbunden har man satt som mål att man ska kunna nå huvudorterna (Göteborg, Borås, Skövde samt Trollhättan/Vänersborg/Uddevalla) inom 30-45 min från respektive omland. Ett mål är också att kunna resa mellan huvudorterna på 30-45 min.

Genom att knyta samman de olika FA-regionerna, med målet att på sikt skapa en enda gemensam arbetsmarknad i Västra Götalands län, ska det bli möjligt att bo och arbeta över hela länet. Därigenom ökar flexibiliteten på arbetsmarknaden, och därmed dess förmåga att jämna ut svängningar i sysselsättning.

Vid sidan av att arbetsmarknaden blir mer flexibel via ökade pendlingsmöjligheter, blir också bostadsmarknaden mer flexibel, och möjligheter ges till ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet. I sin tur ger detta ökade möjligheter att uppnå en bättre regional balans. För att detta mål ska nås måste dock transportmöjligheterna bli väsentligt bättre. I första hand måste huvudstråken inom och mellan pendlingsregionerna byggas ut. Främst gäller detta järnvägsförbindelserna (Västra Stambanan Skövde - Göteborg, Kust-till-kustbanan Borås - Göteborg, Norge/Vänerbanan Trollhättan - Göteborg samt Bohusbanan Strömstad - Göteborg), men även vägförbindelserna kan behöva förstärkas. För närvarande pågår en utbyggnad av järnvägen mellan Göteborg och Trollhättan, vilken beräknas vara klar 2012. Övriga järnvägsänkar ligger väsentligt längre fram i tiden. På vägsidan kommer sannolikt E6 att ha motorvägsstandard från Göteborg till Svinesund omkring 2012, liksom E45 mellan Göteborg och Trollhättan, men i övrigt är det oklart när utbyggnader kan ske.

Förutom huvudstråken behöver upprustningar och utbyggnader ske även på det regionala väg- och järnvägsnätet. En viktig fråga är i detta sammanhang hur realistiskt det är att bygga ut järnvägsförbindelserna i de glesbefolkade delarna av länet. Här finns en konflikt mellan att förbättra pendlingsmöjligheter och att klara miljö kvalitetsmålen, inte minst vad gäller koldioxid. Om man t ex vill knyta samman Strömstad FA-region med Bengtsfors genom att förbättra tvärförbindelserna är sannolikt en utbyggnad av väg 164 till acceptabel hastighets- och säkerhetsstandard det mest realistiska, även om det kolliderar med miljömålen. Alternativet kan vara att satsa på en närmare knytning till Karlstad FA-region. Detta kräver förmodligen en förbättrad vägförbindelse till Åmål, och sedan en snabbjärnväg till Karlstad.

5. Finns det bostäder för alla?

5.1 Hur tar vi emot nyanlända flyktingar i vårt län?

Bostadsmarknaden för nyanlända flyktingar³

Majoriteten av kommunerna i Fyrbodal liksom i hela länet samarbetar regelbundet med allmännyttan för att få fram bostäder till flyktingar.

Tabell 16. Kommuners sätt att ta fram bostäder till kommunmottagna flyktingar i Fyrbodal, summa antal kommuner per delregion

Delregion	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	Annat sätt
Fyrbodal	8	1	5	5	3	1

Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Några tar vid behov kontakt med allmännyttan och privata fastighetsägare. I tre kommuner (Strömstad, Vänersborg och Trollhättan) förväntas flyktingarna lösa sina bostadsproblem själva. Av dessa har Strömstad ingen överenskommelse om mottagande.

Majoriteten av kommunerna i Fyrbodal anser att det är svårt att tillgodose flyktingarnas behov av bostäder både på ett års sikt (8 av 13) och på tre års sikt (9 av 12). Bristen på hyresbostäder är det största problemet men bristen på lägenheter i passande storlek anges också som ett problem, både när det gäller stora och små lägenheter. Det stämmer med den information Länsstyrelsen fått i kontakt med kommunerna i hela länet. Det finns problem med att hitta lägenheter till ensamstående och till stora barnfamiljer. Länsstyrelsen har för närvarande inte underlag som möjliggör att utläsa om nyanlända kvinnors och mäns situation skiljer sig åt på bostadsmarknaden.⁴

Tolv av Fyrbodals fjorton kommuner har treåriga överenskommelser om mottagande. År 2007 togs 615 flyktingar emot, 41 procent kvinnor och 59 procent män (*Tabell 17*). Fördelningen mellan kvinnor och män stämmer väl med fördelningen i länet i stort och landet i övrigt. Under 2007 var många av de asylsökande som fick uppehållstillstånd ensamstående män. En stor del av dessa har familjer i hemlandet som förväntas komma till Sverige som anknytning.

³ Med flyktingar avses, här precis som i bostadsmarknadsenkäten, flyktingar och andra invandrare som ingår i kommunala flyktingmottagandet.

⁴ Bostadsmarknadsenkäten är inte utformad så att det går att utläsa om nyanlända kvinnors mäns situation skiljer sig åt på bostadsmarknaden. Det gäller också andra grupper på bostadsmarknaden såsom studenter, ungdomar, funktionshindrade, äldre och personer i hemlöshet. situation på bostadsmarknaden skiljer sig åt mellan kvinnor och män. För att få in ett jämställdhetsperspektiv bör frågor utvecklas som särskiljer utifrån kön.

Tabell 17. Mottagandet av flyktingar i Fyrbodol per kommun, 2007–2009.

Kommuner	Invånarantal	Mottagna totalt 2007	Mottagna kvinnor 2007	Mottagna män 2007	Mottagna i promille i förhållande till befolkningstal	Antal i ök 2007	Antal i ök 2008	Antal i ök 2009
Bengtsfors	9 957	26	8	18	2,61	55	60	60
Dals-Ed	4 835	<5	<5	<5	0,00	15	15	15
Färgelanda	6 770	25	11	14	3,69	35	25	25
Lysekil	14 633	36	11	25	2,46	25	40	40
Mellerud	9 553	23	12	11	2,41	50	50	50
Munkedal	10 256	0	0	0	0,00	15	15	15
Orust	15 373	39	16	23	2,54	30	30	30
Sotenäs	9 280	12	7	5	1,29	15	0	0
Strömstad	11 558	5	<5	<5	0,43	0	0	0
Tanum	12 246	15	7	8	1,22	30	30	30
Trollhättan	54 300	210	82	128	3,87	50	50	50
Uddevalla	50 921	143	66	77	2,81	100	100	100
Vänersborg	36 939	59	26	33	1,60	85	85	85
Åmål	12 589	17	<5	13	1,35	30	30	30
Fyrbodol	259 210	615	261	365	2,37	535	530	530

Källa: Länsstyrelsen

Precis som i Fyrbodol anser majoriteten av kommunerna i Göteborgsregionen att det är svårt att tillgodose flyktingarnas behov av bostäder både på ett och på tre års sikt. Även bristen på stora lägenheter är ett problem. Ingen kommun i Göteborgsregionen anger att bostäder för flyktingar är problemfritt. Tio av Göteborgsområdets tolv kommuner har treåriga överenskommelser om mottagande och år 2007 togs 1782 flyktingar emot, varav 40 procent kvinnor och 60 procent män (*Tabell 18*).

Tabell 18. Mottagandet av flyktingar i Göteborgsområdet per kommun, 2007–2009.

Kommuner	Invånarantal 31 dec. 2007	Mottagna totalt 2007	Mottagna kvinnor 2007	Mottagna män 2007	Mottagna i promille i förhållande till befolkningstal	Antal i ök 2007	Antal i ök 2008	Antal i ök 2009
Ale	27 092	31	11	20	1,14	70	30	30
Alingsås	36 739	92	50	42	2,50	90	80	80
Göteborg	493 502	1427	581	846	2,89	1330	1570	1255
Härryda	32 969	21	12	9	0,64	60	60	60
Kungälv	39 649	16	<5	14	0,40	50	50	50
Lerum	37 711	22	6	16	0,58	50	60	60
Lilla Edet	12 835	16	<5	14	1,25	30	30	30
Mölnådal	59 430	103	30	73	1,73	100	50	50
Partille	33 699	25	12	13	0,74	80	50	50
Stenungsund	23 389	29	10	19	1,24	45	45	45
Tjörn	14 944	0	0	0	0	0	0	0
Öckerö	12 256	0	0	0	0	0	0	0
Göteborgsregionen	824 215	1782	716	1066	2,16	1905	2025	1710

Källa: Länsstyrelsen

Även i Göteborgsområdet samverkar majoriteterna av kommunerna regelbundet med allmännyttan för att få fram bostäder till flyktingar (*Tabell 19*).

Tabell 19. Kommuners sätt att ta fram bostäder till kommunmottagna flyktingar i Göteborgsområdet, summa antal kommuner per delregion

Delregion	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	Annat sätt
Göteborgsomr.	10	4	0	0	3	0

Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Undantagen är Göteborg och Öckerö. Fyra kommuner har också regelbunden kontakt med privata fastighetsägare. I tre kommuner (Göteborg, Mölndal och Öckerö) förväntas flyktingarna lösa sina bostadsproblem själva. Av dessa har Öckerö ingen överenskommelse av mottagande medan Göteborg och Mölndal endast har överenskommelser om mottagande via eget boende (EBO).⁵ Eftersom Göteborg tar emot en stor del av flyktingarna i länet, 43% 2007, påverkar bostadssituationen i Göteborg situationen i länet i stort.

Sex av Sjuhärads åtta kommunerna har regelbunden kontakt med allmännyttan för att få fram bostäder till flyktingar (Tabell 20). Två av dessa har också regelbunden kontakt med privata fastighetsägare. Ingen kommun uppger att man förväntar sig att flyktingarna löser bostadsbehovet själva.

Tabell 20. Kommuners sätt att ta fram bostäder till kommunmottagna flyktingar i Sjuhärad, summa antal kommuner per delregion

Delregion	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	Annat sätt
Sjuhärad	6	2	1	1	0	1

Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Även i Sjuhärad är det svårt att tillgodose flyktingarnas behov av bostäder både på ett och tre års sikt. Brist på stora lägenheter finns i tre kommuner. Ingen kommun anser att bostäder för flyktingar är problemfritt.

⁵ Anläggningsboende (ABO) är boende som Migrationsverket erbjuder asylsökande under handläggningstiden. Eget boende (EBO) innebär att en asylsökande väljer att ordna boendet på egen hand, till exempel hos släkt och vänner. En person kan även efter uppehållstillstånd välja att bo i EBO eller få en kommunplacering via Migrationsverket som då innebär ett eget boende i mottagande kommun. Majoriteten väljer EBO.

Tabell 21. Mottagandet av flyktingar i Sjuhärad per kommun, 2007–2009.

Kommuner	Invånarantal 31 dec. 2007	Mottagna totalt 2007	Mottagna kvinnor 2007	Mottagna män 2007	Mottagna i promille i förhållande till befolkningstal	Antal i ök 2007	Antal i ök 2008	Antal i ök 2009
Bollebygd	8 193	0	0	0	0	15	15	20
Borås	100 985	233	110	123	2,31	150	150	150
Herrljunga	9 304	28	10	18	3,01	30	30	30
Mark	33 729	35	15	20	1,04	50	50	50
Svenljunga	10 431	30	16	14	2,88	48	48	48
Tranemo	11 750	18	9	9	1,53	40	40	40
Ulricehamn	22 542	27	7	20	1,20	60	60	60
Vårgårda	10 988	38	19	19	3,46	25	25	25
Sjuhärad	207 922	409	186	223	1,97	418	378	423

Källa: Länsstyrelsen

Samtliga kommuner i Sjuhärad har treåriga överenskommelser om mottagande och 2007 togs 409 flyktingar emot, varav 45,5 procent kvinnor och 54,5 procent män (Tabell 21).

Sju kommuner i Skaraborg har regelbunden kontakt med allmännyttan för att få fram bostäder till flyktingar, ytterligare tre har kontakt med allmännyttan vid behov (Tabell 22).

Tabell 22. Kommuners sätt att ta fram bostäder till kommunmottagna flyktingar i Skaraborg, summa antal kommuner per delregion

Delregion	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	Annat sätt
Skaraborg	7	3	3	5	5	1

Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Tre kommuner samarbetar regelbundet med privata fastighetsägare och fem vid behov. I fem av Skaraborgs kommuner förväntar man sig att flyktingarna löser bostadsbehovet själva (Töreboda, Mariestad, Skövde, Tidaholm och Falköping) men två av dessa uppger samtidigt att man har regelbunden kontakt med allmännyttan. Tidaholm och Töreboda har ingen överenskommelse om mottagande.

Majoriteten av kommunerna i Skaraborg anser att det är svårt att tillgodose flyktingarnas behov av bostäder både på ett och på tre års sikt. Bristen på hyresbostäder är ett stort problem men störst uppges bristen på stora lägenheter vara. Även bristen på lägenheter med rimlig hyresnivå och hyresvärdarnas krav på inkomst och anställning skapar problem. Tre kommuner anser inte att det förekommer problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll.

Tabell 23. Mottagandet av flyktingar i Skaraborg per kommun, 2007–2009.

Kommuner	Invånarantal 31 dec. 2007	Mottagna totalt 2007	Mottagna kvinnor 2007	Mottagna män 2007	Mottagna i promille i förhållande till befolkningstal	Antal i ök 2007	Antal i ök 2008	Antal i ök 2009
Essunga	5 638	14	8	6	2,48	30	15	15
Falköping	31 311	96	34	62	3,07	75	75	75
Grästorp	5 831	26	14	12	4,46	30	30	30
Gullspång	5 425	38	19	19	7,00	30	30	30
Götene	13 056	12	7	5	0,92	30	30	30
Hjo	8 809	<5	<5	<5	0,00	25	25	25
Karlsborg	6 850	0	0	0	0	0	0	0
Lidköping	37 773	65	27	38	1,72	70	70	70
Mariestad	23 871	41	14	27	1,72	90	90	90
Skara	18 544	21	8	13	1,13	45	45	45
Skövde	50 197	74	29	45	1,47	120	120	120
Tibro	10 611	39	12	27	3,68	37	30	30
Tidaholm	12 651	14	5	9	1,11	0	0	0
Töreboda	9 376	7	<5	<5	0,75	0	0	0
Vara	16 008	35	15	20	2,19	52	60	60
Skaraborg	255 951	487	195	292	1,90	609	620	620

Källa: Länsstyrelsen

Tolv av Skaraborgs femton kommuner har treåriga överenskommelser om mottagande och 2007 togs 487 flyktingar emot, varav 40 procent kvinnor och 60 procent män (Tabell 23).

Länsstyrelsen Västra Götalands län bedömer, trots att många kommuner i länet anser att det är svårt att få fram bostäder för flyktingar, att det finns goda förutsättningar att ta emot flyktingar i länet år 2008 och 2009. 42 av länets 49 kommuner har överenskommelser om mottagande av flyktingar och andra skyddsbehövande. Många kommuner har samtidigt en brist på hyresrätter. 41 av länets 49 kommuner redovisar i årets bostadsmarknadsenkät brist på hyresrätter. Det stämmer med den information Länsstyrelsen fick i samband med tecknandet av överenskommelser hösten 2007 då kommunerna angav bristen på bostäder som en svårighet för mottagande. I landsbygdskommuner hänvisas till ett litet bestånd av hyresrätter. I större städer hänvisas till brist på lägenheter samt att man inte kan prioritera en viss grupp framför andra.

Några kommuner hanterar frågan annorlunda och fattar konsekvensbeslut om att avsätta tillräckligt antal lägenheter i bostadsbeståndet till nyanlända för att uppfylla överenskommelsen om mottagande. Länsstyrelsens förhoppning är att fler kommuner börjar planera på liknande sätt. En mer långsiktigt hållbar planering kräver att kommunerna ser de nyanlända som en resurs och tar hänsyn till gruppens behov vid planeringen av byggandet genom att låta uppföra olika slags boende och i mer varierande prisklasser. Idag är fokus i byggandet i många kommuner att bygga attraktivt och det innebär inte sällan också exklusivt. De nya lägenheterna blir för dyra för att en nyanländ ska ha chans att bli självförsörjande. I det sammanhanget diskuteras ofta flyttkedjor som lösningen för att frigöra billigare lägenheter. Få lägenheter går dock direkt till nyanlända flyktingar, utan istället direkt till exempelvis andra nyinflyttade i kommunen.

I vilken utsträckning hemlöshet förekommer bland nyanlända flyktingar är i hög grad beroende av hur hemlöshet definieras.⁶ Men även om man använder sig av den snävare definitionen av hemlöshet ”personer som är uteliggare eller hänvisade till akutboende och härbärge” förekommer hemlöshet. I vilken omfattning är svårt att uttala sig om, inte minst eftersom gruppen innefattar även så kallade sekundärer, alltså individer som avbryter sin introduktion i en kommun och bosätter sig i en annan där de i vissa fall inte blir mottagna. Akut hemlöshet är främst ett storstadsproblem och relaterat till mottagande via EBO.

Om man använder sig av den bredare definitionen av hemlöshet ”personer som ofrivilligt bor hos familj eller vänner” är hemlöshet bland nyanlända flyktingar betydligt mer utbrett. I princip samtliga flyktingar som bosätter sig via EBO bor inneboende i förhoppning om en egen bostad efter uppehållstillstånd. På grund av bristen på hyresrätter och konkurrens om de bostäder som finns kan inneboendet bli mer varaktigt än planerat och slitningar uppstå. Inneboende innebär ofta trångboddhet och påverkar introduktionen i samhället negativt både för vuxna och barn.

Intressant i sammanhanget är också att kommunerna i den generella diskussionen och kartläggningen av hemlöshet och bostadslöshet sällan nämner flyktingar och deras problem på bostadsmarknaden.⁷ 10 av länets 49 kommuner har också i årets bostadsenkät svarat att det är upp till flyktingarna själva att hitta eget boende. Frågan om flyktingarnas boendesituation bör ställas i relation till lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar där det bland annat står att ”Varje kommun ska planera bostadsförsörjningen så att alla i kommunen kan leva i goda bostäder (1 §)”.

5.2 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?

Bostadsmarknaden för ungdomar

Bristen på sådana bostäder som just ungdomar efterfrågar är stor i länet. I Göteborgsområdet samt i Sjuhärad anger alla utom en kommun att man har brist på bostäder för ungdomar.⁸ Även Fyrbodalen och Skaraborgskommunerna har dock brist på bostäder för unga i omkring hälften av kommunerna. Skälet som kommunerna särskilt framför är den allmänna bostadsbristen. Närmare en tredjedel av kommunerna som anger brist på bostäder för ungdomar poängterar också att lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomshushåll.

Bara fyra kommuner i länet har särskilda ungdomsbostäder. Det är Falköping, Stenungsund, Strömstad och Öckerö kommun. Totalt handlar det om 150 lägenheter för ungdomar. Merparten, 120 lägenheter, av dessa ligger i Falköpings kommun.

Kommunerna arbetar med lite olika åtgärder för att komma till rätta med bristen på bostäder för unga. Det handlar om bl.a. nybyggnad av eller ombyggnad av särskilda ungdomsbostäder, nyproduktion av små bostäder med rimliga hyror samt genom att underlätta för två eller flera att hyra en lägenhet gemensamt. Länsstyrelsen konstaterar

⁶ Se avsnitt 5.4 Hur får man fram bostäder för individer i hemlöshet?

⁷ Ett exempel på det: I rapporten ”Rätt boende till rätt pris” från Göteborgs Fastighetskontor 070427 nämns inte flyktingar bland grupperna med en bostadsproblematik.

⁸ Undantagen i det här fallet är Alingsås respektive Marks kommun.

dock att det är långt fler kommuner som anger brist på bostäder än som i enkäten redovisar särskilda insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa bostad.

Bostadsmarknaden för studenter

I Västra Götalands län är det 12 kommuner som har särskilda bostäder för studenter. Flera av dessa anger i bostadsmarknadsenkäten för 2007 att man har brist på bostäder för studenter, men det finns också andra kommuner som anger sådan brist. Totalt svarade 17 kommuner att man har brist på bostäder för studenter.⁹ Ifjol angav 16 kommuner sådan brist och året innan det svarade tretton 13 kommuner att man hade brist på bostäder för studenter. Det är med andra ord så att fler och fler kommuner i länet anser att de har svårt att få fram tillräckligt med bostäder till studenter. Huvudanledningen som kommunerna framför är den allmänna bostadsbristen. Några kommuner pekar också på att lediga bostäder är för stora för de flesta studenthushåll, lediga mindre bostäder är för dyra för studenter och att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för studenter.

Det totala antalet studentlägenheter i länet är drygt 11 900 lägenheter. Merparten av dessa ligger i Göteborg.¹⁰ De andra större högskolorna som Skövde, Borås och Trollhättan står för den större delen av resterande antal studentlägenheter. Vid en jämförelse med vad kommunerna svarade ifjol är det bara Trollhättans kommun som fått fram märkbart fler studentlägenheter.¹¹ Noteras bör dock att Uddevalla kommun samtidigt anger att man har lika färre antal lägenheter nu som året innan. Antalet studentlägenheter i Fyrbodalen har inte direkt förändras, men en förskjutning till Trollhättan från Uddevalla är tydlig. Det kan troligen förklaras med att Högskolan Trollhättan-Uddevalla kommit att koncentreras mer till Trollhättan.

Från årsskiftet 2006/07 avskaffades investeringsstimulansen för studentbostäder. Länsstyrelsen bedömer, som en följd av det, att färre studentbostäder kommer att byggas de närmaste åren. SGS Studentbostäder, den största studentbostadsaktören i länet, skriver till exempel i sin årsredovisning för 2007 att ”endast i extremt bra lägen kan det bli aktuellt att bygga nya studentbostäder, där det möjligen kan finnas den betalningsvilja som är tillräckligt stor”.¹²

Bostadsmarknaden för äldre

Allt fler blir äldre, men samtidigt varierar ökningen mellan åren, beroende på skillnader i aktuella årskullars omfattning. Befolkningen över 80 år har ökat mycket den senaste trettioårsperioden i Sverige och så även i Västra Götalands län. Under de närmaste femton åren bedöms inte gruppen öka alls lika mycket, eftersom födelsetalen var låga under 1930-talet. Därefter ökar gruppen igen då befolkningen född på 1940-talet når åldersgruppen över 80 år.¹³ Eftersom kvinnor i genomsnitt lever längre än män kommer inte minst åldersgruppen över 80 år bestå av många kvinnor.¹⁴ Den här demografiska utvecklingen kan vara en av anledningarna till trenden i Västra Götalands län för tillfället, som innebär att nya boenden för äldre för tillfället fokuserar på seniorboenden och inte boende för äldre enligt socialtjänstlagen.

⁹ Bland kommunerna finns de med högskola samt de varifrån studenter pendlar.

¹⁰ 9 150 st.

¹¹ Ifjol redovisade Trollhättans kommun 440 studentlägenheter, i senaste bostadsmarknadsenkäten uppgår antalet istället till 500 studentlägenheter.

¹² SGS Studentbostäder, *Årsredovisning 2007*.

¹³ Regeringens proposition 2005/06:115, *Nationell utvecklingsplan för vård och omsorg om äldre*.

¹⁴ Medellivslängden för kvinnor är ca. 83 år, för män är den ca. 79 år (SCB).

Ett bidrag kan nu sökas hos länsstyrelserna för investeringar till äldreboendestäder för att stimulera anordnandet av bostäder som utgör särskilda boendeformer enligt SoL. Bidraget gäller för ny- och ombyggnad som påbörjats från och med 1 januari 2007. Stödet har hittills inte gett något nämnvärt utslag i Västra Götalands län. Länsstyrelsen har fått in förhållandevis få ansökningar. Flera av dessa inryms tyvärr inte inom bestämmelsernas ramar, bl.a. finns projekt med förbättringar av befintliga äldreboenden som är omoderna såväl ur boende – som arbetsmiljösynpunkt.

Resultatet av redovisningar i bostadsmarknadsenkät 2008 visar på att det endast är enstaka projekt som kommunerna tror kommer att startas under 2008. Det finns dock samtidigt ett tiotal projekt som listats för start 2009, dock är flertalet angivna som osäkra. 21 av länets kommuner menar att behovet i kommunen är täckt vad särskilt boende för äldre (enligt SoL). Ungefär lika många menar att behovet kommer att täckas genom planerad utbyggnad de närmaste två åren. Fyra kommuner anger att brist kommer att råda även om två år och efter planerad utbyggnad. Dessa kommuner är Färgelanda, Partille, Skövde och Tjörn.

Länsstyrelsen menar att det finns en osäkerhet i om antalet bostäder i särskild boendeform kommer att räcka. Det finns kommuner i länet som i dagsläget inte klarar att verkställa sina beslut och därför tilldömts sanktionsavgifter. Just nu tycks det vara en fokusering i kommunerna på s.k. trygghetsboenden eller motsvarande. Det finns en förhoppning i kommunerna om att den typen av boenden ska minska behovet av särskilda boenden för äldre. Ett drygt tjugotal nybyggnadsprojekt om ca. 1 400 lägenheter samt tiotalet ombyggnadsprojekt med ca .200 lägenheter finns uppsatta på kommunernas listor. Det bedöms att dessa i första hand vänder sig till ”aktiva seniorer” och inte innehåller bostäder som blir föremål för biståndsprövning. Anmärkningsvärt är att i såväl Fyrbodals och Sjuhärads kommuner planeras för fler sådana boenden än i Göteborgsområdet. I enbart Borås kommun planeras 400 lägenheter, dvs. lika många som i hela Göteborgsområdet. Noteras kan också att kommunerna i Skaraborg har betydligt färre lägenheter på gång än övriga kommuner.¹⁵

Länsstyrelsen i Västra Götaland har kännedom om ett drygt tiotal projekt med bostäder för äldre. Projekten varierar i storlek och som befinner sig i relativt tidiga skeden, dvs. som program- och detaljplaneförslag enligt plan- och bygglagen (PBL, 1987:10). Några av dessa kan också komma att genomföras som s.k. trygghetsboenden och inte som särskilda boenden för äldre enligt SoL.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen i Västra Götalands län att det i många kommuner pågår ett tidigt arbete med planering för nya projekt. Processen är lång (planering, budgetarbete etc.) vilket gör att det fortfarande är för tidigt att dra några entydiga slutsatser av stödets inverkan och genomslag.

¹⁵ Skaraborgs kommuner redovisar 50 lägenheter totalt.

5.3 Hur ser bostadsutbudet för funktionshindrade?

Bostadsmarknaden för funktionshindrade

Tjugofem av länets kommuner anger i årets bostadsmarknadsenkät att de räknar med att kunna täcka behovet av bostäder med särskild service för funktionshindrade (enligt socialtjänstlagen, SoL 2001:453 eller Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS 1993:387) genom planerad utbyggnad de närmaste två åren. Noteras kan att det är fem kommuner färre än ifjol. Tolv kommuner att brist kommer att råda även efter planerad utbyggnad. Det är dubbelt som många kommuner som ifjol som bedömer att brist kommer att råda även med planerad utbyggnad.

Mer positivt är istället att ingen kommun bedömer att brist kommer att råda även på fem års sikt. Ifjol gjorde två kommuner den bedömningen. Länsstyrelsen kan dock konstatera att trots den utbyggnad som sker och har skett så ökar antalet personer med psykiska funktionsnedsättningar som behöver boende. Den bedömning som kommunerna gör att behovet inom fem års tid är täckt upplever Länsstyrelsen därför som en för positiv bedömning.

5.4 Hur får man fram bostäder för individer i hemlöshet?

Hemlöshet i Västra Götalands län

Socialstyrelsen har definierat hemlöshet utifrån fyra olika situationer:

Situation 1. En person som är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende eller är uteliggare.

Situation 2. En person är intagen eller inskriven på antingen, kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst, landsting, privat vårdgivare, HVB-hem eller SIS-institution och planeras att skrivas ut inom tre månader efter mätperioden men har inte någon bostad ordnad inför utskrivningen eller utflyttningen.

Situation 3. En person är intagen eller inskriven på behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst, landsting, privat vårdgivare, HVB-hem eller SIS-institution och planeras inte att skrivas ut inom tre månader men har inte någon bostad ordnad vid eventuell framtida utskrivning eller utflyttning.

Situation 4. En person bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar, bekanta, familj, släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader efter mätperioden) inneboende- eller andrahandskontrakt och har på grund av denna situation sökt hjälp eller varit i kontakt med den uppgiftslämnande myndigheten eller organisationen under mätperioden.

År 2005 genomförde Socialstyrelsen en kartläggning av hemlösheten i Sverige. Mätningen gjordes under en vecka i april. Den visade att cirka 17 800 personer var hemlösa. Det förekommer hemlösa i samtliga 21 län men problemen är av olika stor omfattning. Västra Götalands län har tillsammans med Stockholm och Skåne län flest personer i hemlöshet, både i absoluta tal och i relation till invånarantalet.

I Västra Götalands län uppgick antalet vid denna tidpunkt till 3 819 individer.¹⁶ Vid mätillfället fanns det individer i hemlöshet i 41 kommuner i länet och i alla delregioner. Flest antal personer i hemlöshet fanns det i Göteborgs kommun, där totalt 2 620 individer befann sig i hemlöshet. Vid sidan av Göteborgs kommun fanns de största antalen i Mölndal, Borås och Trollhättans kommun, som alla hade över 100 individer i hemlöshet. Kommuner som inte har några personer i hemlöshet är befolkningsmässigt små kommuner.¹⁷ Beräknar man antalet individer i hemlöshet per 10 000 invånare ligger här fortfarande Göteborgs kommun högst antal. Men istället för storlek på kommun visar en sådan jämförelse att kommuner som Grästorp, Partille och Vänersborg har problem med individer i hemlöshet. Viktigast är dock att konstatera att problemet med hemlöshet inte enbart är ett Göteborgsproblem. Vidare uppmärksammades säkert fler kommuner på problemet med hemlöshet, med tanke på att bara knappt hälften av länets kommuner gör egna kartläggningar av hemlöshetens omfattning.¹⁸

Största andel av personerna i hemlöshet i Västra Götalands län befann sig våren 2005 i situation 3 (drygt en tredjedel), följt av i situation 4, situation 1 och situation 2. Av alla personer i hemlöshet var tre fjärdedelar män. Medelåldern var 40 år. En tredjedel var barn under 18 år. Trettio procent var utrikesfödda. Den mest utsatta gruppen, livssituation 1, uppgår i länet till ca. 800 individer. Drygt 650 av dessa lever i Göteborg. Av personer i hemlöshet i Göteborg märks många utrikes födda (34 procent). Andelen med missbruks- och psykiska problem följer rikssnittet.¹⁹

Flera av personerna i hemlöshet har svårt att bli godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunerna i länet arbetar på lite olika sätt för att lösa bostadssituationen för dessa hushåll. Det vanligaste sättet är regelbundna samarbeten med allmännyttan (*Tabell 24*). I både Göteborgsområdet och i Sjuhäradsområdet har alla utom en kommun regelbundna samarbeten med allmännyttan. Tre kommuner i respektive delregion har också regelbundna samarbeten med privata hyresvärdar. I Fyrbodal har 60 procent av kommunerna regelbundna samarbeten med allmännyttan, i Skaraborg är motsvarande andel 40 procent. Samarbeten med privata värdar är betydligt mer ovanligt, sammanlagt har bara åtta kommuner det i hela länet. Tolv kommuner svarar i bostadsmarknadsenkäten att de löser problemen när de dyker och för det inte behöver några regelbundna samarbeten med vare sig allmännyttan eller privata hyresvärdar. I Skaraborg är det 40 procent av kommunerna som arbetar på det sättet. I Göteborgsområdet är det bara en kommun som arbetar så. Noteras kan att det framförallt är kommuner med liten befolkning som arbetar för lösningar när problemen dyker upp, medan större kommuner istället har regelbundna samarbeten. Länsstyrelsen kan också konstatera att Socialstyrelsens räkning av personer i hemlöshet i april 2005 visar på att fler kommuner hade personer i hemlöshet vid det tillfället än antalet kommuner med upparbetade samarbeten med allmännyttan och andra hyresvärdar.

¹⁶ Socialstyrelsen (2006), *Hemlöshet i Sverige 2005 – omfattning och karaktär*.

¹⁷ Dessa kommuner var Dals-Ed, Herrljunga, Hjo, Strömstad, Tanum, Tibro, Tranemo och Töreboda.

¹⁸ *Bostadsmarknadsenkäten 2008*.

¹⁹ 60 respektive 37 procent.

Tabell 24. Kommunerna sätt att arbeta i syfte att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, per delregion 2007.

Delregion	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata hyresvärdar	Inga regelbundna samarbeten med allmännyttan eller privata hyresvärdar	Problem löses när de dyker upp – inga regelbundna samarbeten behövs
Fyrbodal	8	1	2	3
Göteborgsområdet	11	3	0	1
Sjuhärad	6	1	0	2
Skaraborg	6	3	3	6
Västra Götalands län	31	8	5	12

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2008.

Totalt anger 30 kommuner i bostadsmarknadsenkäten att det händer att kommunen hyr lägenheter, som sedan hyrs ut i andra hand till personer i hemlöshet, vars boende är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. Tio av kommunerna som arbetar så ligger i Fyrbodal och tio Göteborgsområdet. Fem kommuner i Sjuhärad respektive Skaraborg arbetar också på det sättet. Totalt handlar det om ca. 1 250 lägenheter vid tillfället för bostadsmarknadsenkäten. 700 av dessa lägenheter ligger i Göteborgs kommun och totalt finns 1 000 sådana lägenheter i Göteborgsområdet. I Fyrbodals tio kommuner som arbetar på detta sätt finns ca. 100 lägenheter som hyrs ut i andra hand. I Sjuhärad är det framförallt Borås kommun som hyr ut lägenheter i andra hand.²⁰ I Skaraborg är det framförallt Falköpings kommun som arbetar på detta sätt.²¹

Närmare två tredjedelar av länets kommuner som hyr ut lägenheter i andra hand avser att den boende så småningom ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor eller regler. De flesta andra kommuner menar att det kan vara möjligt att ta över kontraktet, men samtidigt finns i realiteten inte alltid möjligheten, utan det är istället meningen att hyresgästen ska flytta vidare till annan lägenhet. Under 2007 fick totalt ca. 100 andrahandshyresgäster i länets kommuner ta över hyreskontraktet. En fjärdedel av dessa hyresgäster bodde i Kungälv kommun. Knappt 50 andrahandshyresgäster i länets kommuner kunde flytta vidare till en helt egen bostad. En fjärdedel av dessa bodde i Vänersborgs kommun.

²⁰ 50 lägenheter hyrs ut i andra hand.

²¹ Falköpings kommun hyr ut ca. 40 lägenheter i andra hand.

6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

6.1 Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågorna?

På många håll i länet har planeringsarbetet varit intensivt under senaste åren. Detta sannolikt som följd av den relativt goda konjunktur som rått vilket medfört intresse inte minst för att ta fram nya bostadsprojekt. Utöver översiktliga planeringen (ÖP) som pågår i begränsad omfattning har detaljplaner (Dp) fått tas fram för att möjliggöra exploateringen av nya projekt. Dessa sker ofta inom eller i nära anslutning till befintlig bebyggelse vilket gör att planeringsprocesserna kan bli tidsödande och inte sällan sker överklaganden som fördröjer önskade och beräknade tider för byggstart. En strategisk inriktad boendeplanering möjliggör en fokusering på utvecklingsfrågor i flera avseenden. Dels på att skapa attraktivitet som kan ge tillväxt och ökad inflyttning. Dels kan sådan planering underlätta för att skapa goda boendeförhållanden för särskilda grupper där kommunen har ett särskilt ansvar. I vissa stråk planeras en kraftfull utbyggnad av infrastrukturen vilket på kortare eller något längre sikt bl.a. möjliggör ett ökat kollektivt resande. En följd är att bostadsmarknaderna vidgas och närmar sig de funktionella arbetsmarknaderna både inom och utom länet.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Lagen (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen så att alla i kommunen ges förutsättningar att leva i goda bostäder. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Av lagen framgår att Länsstyrelsen har i uppdrag att ge kommunerna råd, information och underlag för deras boendeplanering.



Avsikten med tillkomsten av lagen är att initiera en strategisk planering i kommunen som ger medborgarna med olika behov och önskemål goda bostadsförhållanden och boendemiljöer. Förutom antagandet är själva processen att ta fram underlag och genomföra analyser viktiga moment. Många kommuner arbetar offensivt och integrerat med boendeplanering och samhällsplanering enligt PBL.

Antagna 2006-2007



Bland de kommuner som inte antagit alternativt inte arbetar med att ta fram riktlinjer uppger tio att man har bostadsbrist, totalt sett i kommunen. Även i en situation med överskott på bostadsmarknaden kan en boendeplanering vara fruktbar. Två av överskottskommunerna har inte riktlinjer. Bakgrunden till att så många ännu inte redovisar aktiva insatser när det gäller boendeplanering är enligt Länsstyrelsens bedömning avsaknad av resurser. Det förekommer att man hänvisar till att bostadsförsörjningen behandlas i annan planeringsverksamhet. Så är fallet i Göteborg och Skövde. Även hänvisning till ÖP förekommer.

Innehåll och kvalitet är mycket skiftande i antagna riktlinjer. Länsstyrelsen menar att det bland annat bör finnas en analys av befolkningssammansättning och bedömd förändring, en översikt över bostadsbeståndet och hur det kan komma att utvecklas, bostadsmarknadens förhållande till arbetsmarknad och kommunikationer. Det bör även finnas en behovsanalys för olika grupper som har det svårt att själva göra sig gällande på bostadsmarknaden, men även i vilken utsträckning som behoven kan mötas och förverkligas inom rimlig tid.

Länsstyrelsen har kategoriserat de antagna riktlinjerna 2006-07 för Utvecklade respektive Enkla beroende på ovan nämnda innehåll. Av kartan framgår att vi bedömer att endast fem kommuner har genomarbetade riktlinjer. Det är sju kommuner som hänvisar till mycket enkelt material, ibland endast en projektlista eller ett planprogram för bostadsändamål. Möjligen kan det finnas relevant underlagsmaterial som inte redovisats i den antagna handlingen.

Det visar sig att när man hänvisar att boendefrågor behandlats i andra program, t.ex. ÖP, kan det finnas målformuleringar och visioner om byggandet men ofta brister det i behovsanalys m.m.

Länsstyrelsernas analysarbete följer i år den modell som utarbetats i samverkan med Boverket. Modellen kan översättas till lokal nivå och Länsstyrelsen avser att erbjuda stöd för kommunerna att arbeta med sin lokala boendeplanering efter denna.

Markpolicy

En kommun som aktivt vill arbeta för visst bostadsutbud kan använda en s.k. markpolicy. Från att tidigare ha varit en ytterst marginell företeelse i länet har detta instrument uppenbarligen fått större användning. I år uppger 25 % att man har en sådan policy. Under 2008 pågår utarbetande av markpolicy i ytterligare sex kommuner. Sammanlagt en tredjedel av länets kommuner anger att man under de senaste två åren använt markpolicy för att styra upplåtelseformer i exploateringsprojekt. Inom Göteborgsområdet används detta i tio av tolv kommuner.

Förmedling och anvisning av bostäder

I ovannämnda lag om bostadsförsörjning (se ruta) anges också att en kommun ska anordna bostadsförmedling om behov finns för detta. Idag finns det endast två kommuner, Kungälv och Öckerö, som arbetar med en kommunal bostadsförmedling. I Fyrbodalen och Sjuhärads kommuner hänvisar flertalet kommuner till att respektive allmännyttiga bostadsföretag har egen kö. I Göteborgsområdet och Skaraborg hänvisar ca. hälften av kommunerna till sådan förmedling. I 18 kommuner finns ingen sådan förmedling utan bostadssökande är hänvisade till att söka boenden direkt hos lokala fastighetsföretag som väljer till vilka de hyr sina lägenheter.

För att möta behov av förtur till bostad uppger 20 kommuner att man har system för detta, varav nio i Göteborgsområdet, fem i vardera Fyrbodalen och Sjuhärads kommuner samt en kommun i Skaraborg. Det är Socialtjänsten i 13 kommuner som sköter förturshanteringen, ibland i samarbete med det kommunala bostadsföretaget. Men i åtta kommuner är det en fråga som allmännyttan förutsätts lösa.

Kommunal planering

I ett annat avsnitt i BME redovisas vilka förvaltningar/nämnder som samarbetar inom boendeplanering och för bostadsförsörjningen. En sådan planeringssamverkan utgör enligt Länsstyrelsen en grundläggande förutsättning för att nå goda boendemiljöer. Samverkan bör då inte bara bestå i sedvanligt remissarbete i planärenden utan bestå i mer tvärsektoriell diskussion som

syftar till en positiv utveckling i de bredare perspektiven. De områden där samarbeten lyfts fram mest är mellan kommunledning/kommunstyrelse (65 % av kommunerna), stadsbyggnadskontor/byggnadsnämnd (70 %) och fastighetskontor/fastighetsnämnd 50 %). I Göteborgsområdet lyfter även flertalet kommuner fram att den sociala sektorn samt att barn/skola deltar i planeringssamverkan.

Planeringssamverkan kan åskådiggöras genom att peka på sådana frågor som kommunerna uppger är särskilt aktuella just nu med bäring på boendet. Mest frekvent är tillgängligheten där 75 % av kommunerna uppger att man arbetar med detta perspektiv i bostäder och bostadsområden men även i den offentliga miljön. Det är också tydligt att kommunerna planerar för att skapa attraktiva boendemiljöer som i sin tur kan möjliggöra en ökad inflyttning. Även åtgärder som kan leda till en bättre trygghet i boendemiljön och vara brottsförebyggande har en hög svarsfrekvens.

Samordning mellan kommunens boendeplanering och övrig kommunal, mellankommunal och regional planering

I en tid av regionförstoring som medför att såväl arbets- som bostadsmarknader vidgas ökar behovet av mellankommunal och regional planering. Ett samarbete över gränser kan leda till en gemensam syn på en regions förutsättningar att vara konkurrenskraftig gentemot omvärlden. Det kan utgöra en bas för initiativ till åtgärder som gagnar en utveckling av attraktiva bostadsmarknader och goda arbetsmöjligheter.

Utifrån kommunernas redovisningar i BME och Länsstyrelsens kännedom förefaller mellankommunal planering ännu vara relativt begränsad. Inom GR (Göteborgsregionens kommunalförbund) pågår dock sedan en tid ett initiativ med rådslag mellan kommunerna som syftar till att stärka Göteborgsregionen och skapa möjligheter till det goda livet. Det syftar till en regionförstoring där medborgarna kan välja bostadsort efter egna preferenser och samtidigt kunna nå sin arbetsplats med rimliga restider. Parallellt pågår inom samma region en långsiktig planering för en hållbar utveckling benämnd HUT 2050. I projektet fokuseras på infrastrukturen och man syftar till en utbyggnad av kollektiva resmöjligheter som gagnar en gynnsam utveckling av miljön. HUT 2050 är till skillnad från ovan nämnda rådslag en arena där medverkande aktörer inte har politiska uppdrag.

Utöver detta uppges från övriga delregioner endast ett par exempel på planering över kommungränser. Bland dessa finns en dialog mellan Borås och Bollebygd samt hur villabebyggelse ska ordnas i gränsen mellan Trollhättan och Vänersborgs kommuner.

Längs bohuskusten pågår ett arbete med att utveckla en gemensam strukturbild. Länsstyrelsen har tagit initiativet tillsammans med flera kommuner i norra delen av Bohuslän. En mellankommunal arena har skapats med avsikten att främja en allmänt sett positiv utveckling av kusten men där detta måste balanseras med en hushållning med resurser i form av mark och vatten.

Allmännyttan

Under lång tid har kommunernas bostadsföretag ansetts vara ett viktigt verktyg för att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar. Det är bl.a. via ägardirektiv som man kan peka på angelägna åtgärder som det egna allmännyttiga bolaget förutsätts kunna lösa, t.ex. att tillgodose behov hos hushåll som har svårt att göra sig gällande på den ordinarie bostadsmarknaden. Nyligen har en statlig utredning lämnat sitt betänkande "EU, allmännyttan och hyrorna". I denna utredning diskuteras de allmännyttiga bostadsföretagens framtida roll.

6. 2 Länsstyrelsens arbete med råd, stöd och underlag till kommunerna

Länsstyrelsen samlar in uppgifter om vissa utvalda perspektiv inom bostadsförsörjningen genom den årliga bostadsmarknadsenkäten där alla kommuner med något undantag (Lysekil) bidrar med att ge sin bild över det aktuella läget. I samband med insamlingen tas aspekter och frågor om bostadsförsörjningen upp. Enkätsvaren dokumenteras i en sammanställning som återförs till kommunerna vilka därmed ges tillgång till både angränsande och övriga kommuners position i de olika perspektiven. Länsammansättningen utgör i sin tur grund för den nationella sammanställningen till regeringen som Boverket ansvarar för.

I den reguljära fysiska planeringen inriktar Länsstyrelsen sina insatser på att främja en god lokalisering inför exploatering av nya bostadsområden. Med syftet att nå en långsiktigt hållbar och en God bebyggd miljö diskuteras miljöaspekter, tillgänglighet och tillgång till service m.m. Vid de tidiga samrådsmötena diskuteras hur föreslagna bostadsplaner och blivande bostadsprojekt passar in i kommunernas strategiska bebyggelsestruktur. Bland andra frågor kan nämnas energiförsörjning, upplåtelseformer och eventuell etapputbyggnader.

Samtal förs om hur utvecklingen bäst kan styras när det gäller hushållning med resurser gentemot önskemål om en ofta kraftfull expansion i områden som innebär konflikter med motstående intressen. Eftersom många kommuner strävar efter att skapa attraktiva miljöer, såväl i förtätningar som genom nyexploatering, krävs det stor omtanke för att nå en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.

Äldres och funktionshindrades behov är på många håll fortsatt eftersatta. Länsstyrelsen stödjer kommunerna genom samtal om möjliga lösningar och lyfter fram att det behöver planeras för särskilda boenden inför tillkomsten av nya bostadsområden.

Länsstyrelsen har medverkat i det gemensamma arbetet som genomförts under 2007/08 för att ta fram en modell för regionala analyser på bostadsmarknaden. Denna förväntas användas i årets arbete med regionala analyser. Modellen kan också vara användbar för kommuner som vill arbeta strategiskt med sin boendeplanering. Länsstyrelsen avser att erbjuda kommuner information om denna modell.

Källförteckning

Enkätundersökning

Bostadsmarknadsenkäten 2008 och tidigare.

Regeringstryck

Nationell utvecklingsplan för vård och omsorg om äldre, prop. 2005/06:115.

Rapporter

Göteborgs fastighetskontor, *Rätt boende till rätt pris*, 2007.

SGS Studentbostäder, *Årsredovisning 2007*.

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

Internet

Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se

Regionfakta, www.regionfakta.com

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Swedbank (boindex), www.swedbank.se

Västra Götalandsregionen, www.vgregion.se



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN