



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Bostadsmarknaden i Västra Götalands län

Summering och analys 2009



Rapportnr: 2009:40

ISSN: 1403-168X

Rapportansvarig: Göran Carlsson

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

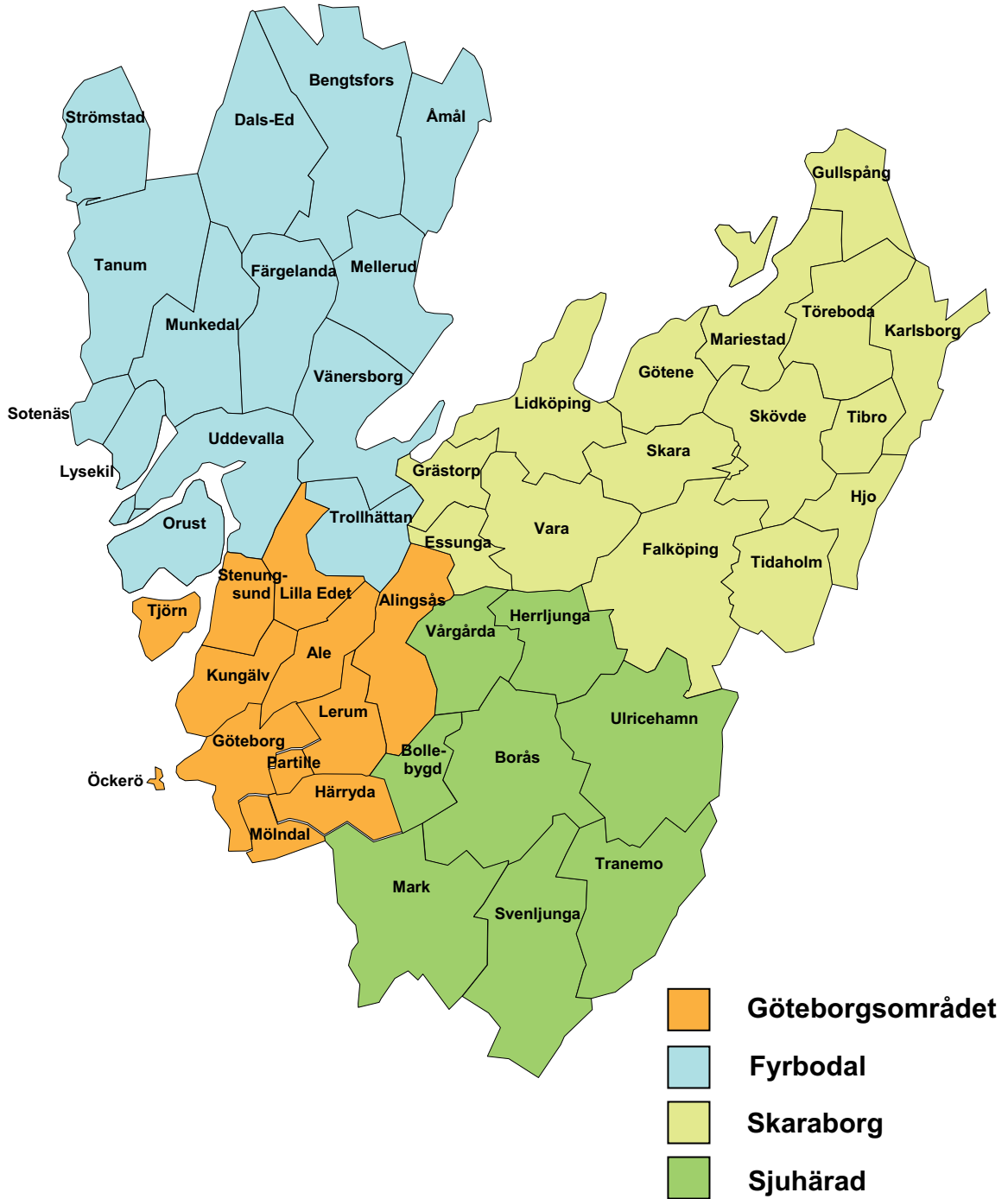
Dessutom har Enheten för Integration och Jämställdhet, Staben och Socialenheten bidragit.

Omslagsfoto: Göran Carlsson, motiv från vänster: 1) Eksluttningen, Stadsskogen Alingsås, Alingsåshem Hamnhuset. 2) Sannegården i Göteborg, Älvstrandens Utvecklings AB. 3) Höjden, Lerum, Förörternas Bostads 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 även i år har varit att bryta ned analysen i länets fyra delregioner, Göteborgsområdet, Fyrbodalen, Sjuhärad samt Skaraborg. Erfarenheterna från årets analysarbete ska tas tillvara och ytterligare utveckling och fördjupning förväntas kunna ske kommande år. Samtalen på nationell nivå ska fortsätta om analysarbetet ska inriktas på utvalda tematiska frågeställningar.

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 framtagen statistik. Kunskap som Länsstyrelsen förvärvar i det dagliga arbetet inom berörda verksamhetsområden har tagits tillvara.

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 en bild över hur kommunerna förmår leva upp till sitt ansvar för sin bostadsförsörjning, insatserna inom boendeplaneringen och i vilken omfattning sådana riktlinjer som anges i bostadsförsörjningslagen har antagits i kommunfullmäktige.

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 det sociala perspektivet.

Göteborg i maj 2009

Dick Hedman

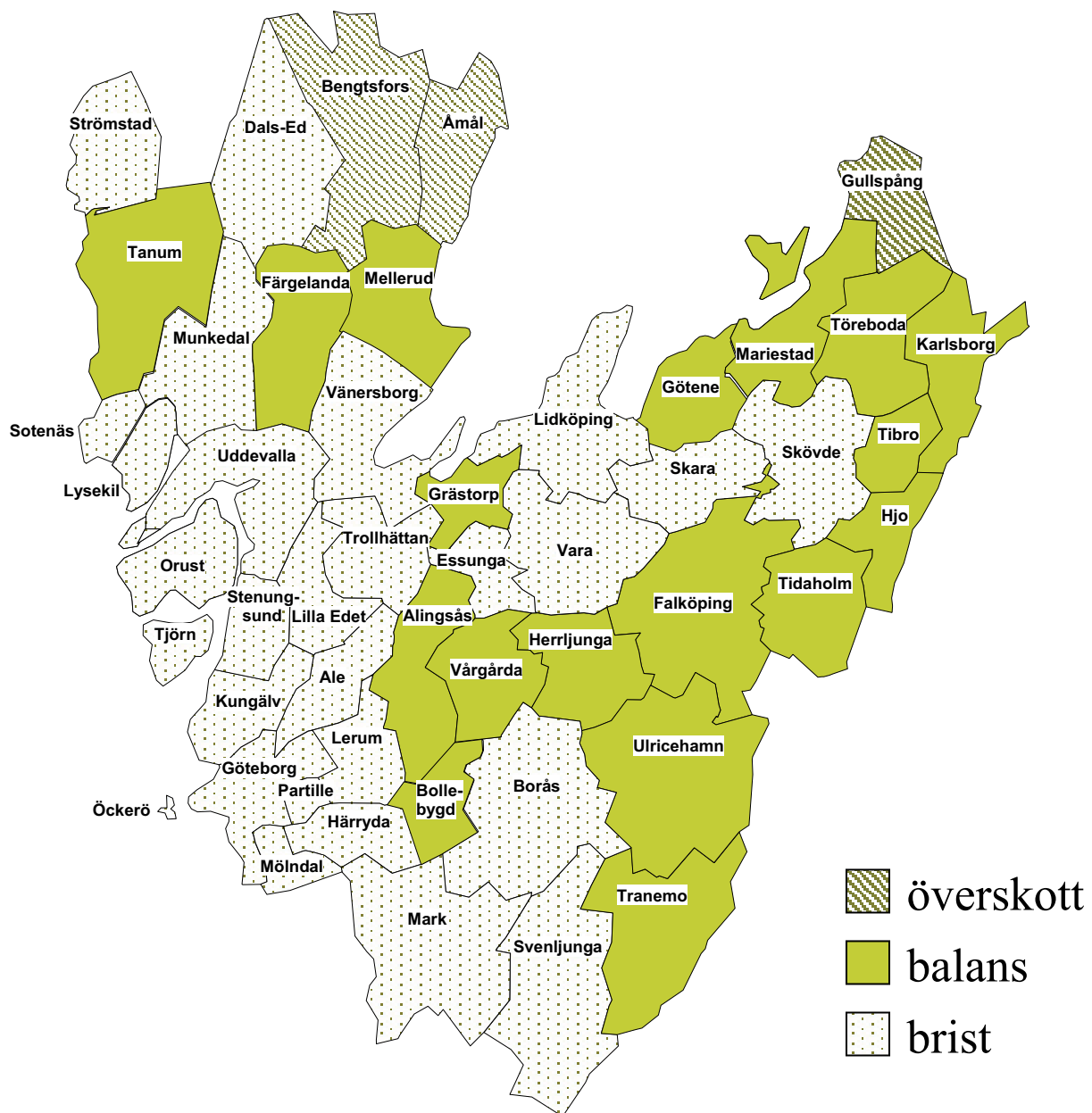
Samhällsbyggnadsdirektör

Göran Carlsson

Länsbostadsdirektör

Bostadsmarknadsläget, januari 2009

Kommunen totalt



Innehåll

1. Sammanfattning och slutsatser.....	3
Hur ser bostadsmarknaden ut i olika delar av länet.....	3
Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet.....	3
2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet	8
2.1 Hur ser bostadsmarknaden ut i olika delar av länet.....	8
2.2 Bostadsutbudet i olika delar av länet.....	10
2.3 Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder	16
2.4 Vad händer med allmännyttan.....	23
3. Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?	24
3.1 Hur utvecklas befolkningen - och hushållen?	25
3.2 Hur ser flyttmönstren ut?	30
3.3 Var ökar och var minskar befolkningen i länet fram till år 2020?.....	34
4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?	36
4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?	36
4.2 Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området?	39
4.3 Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer.....	40
5. Finns det bostäder för alla?	42
5.1 Allmänt om bostadssituation i Västra Götalands län.....	43
5.2 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?	43
5.3 Hur möter kommunerna behovet av bostäder för funktionshindrade?	45
5.4 Hur tar vi emot nyanlända flyktingar i länet?.....	46
5.5 Hur får man fram bostäder för personer i hemlöshet?	47
6. Mål och ansvar för boendet.....	49
Kap 6.1 Kommunernas arbete och ansvarstagande	49
6.2 Länsstyrelsens insatser inom bostadsförsörjningen.....	55
7. Käll- och litteraturförteckning.....	57

1. Sammanfattning och slutsatser

Hur ser bostadsmarknaden ut i olika delar av länet

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden är i stort sett oförändrat jämfört med föregående år. Av länets 49 kommuner uppger 28 att det råder brist på bostäder i kommunen totalt, 18 att marknaden är i balans och 3, Bengtsfors och Åmål i Fyrbodal samt Gullspång i Skaraborg, att finns ett överskott på bostäder.

Bostadsbristen avspeglar sig i antalet tomma lägenheter som för allmännyttan nu i länet är ca. 0,4 %. I bostadsmarknadsenkäten redovisar endast tre kommuner att allmännyttan har så många tomma lägenheter att detta utgör ett problem.

Totalt redovisar 42 av länets kommuner att det råder brist på hyresbostäder. I Fyrbodal, Göteborgsområdet och Sjuhärad redovisar samtliga kommuner utom en i respektive delregion samt 11 av 15 kommuner i Skaraborg brist på sådana bostäder. För bostadsrätter och egnahem är variationen större inom regionerna och mellan de olika upplåtelseformerna medan antalet kommuner som redovisar brist på bostadsrätter minskar.

I samtliga delregioner anger flertalet kommuner att det är brist på bostäder för ungdomar och för medelålders/äldre. I Skaraborg uppger 10 av 15 kommuner brist på bostäder för hushåll med krav på god tillgänglighet, vilket är väsentligt högre än i övriga regioner. I Göteborgsområdet är bostadsbristen mera uttalad för ensamstående och för ekonomiskt svaga hushåll.



Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet

Bostadsbeståndet i länet har sedan 1999 ökat med ca. 38 600 bostäder vilket motsvarar en ökning med 5,45 %. Huvuddelen av ökning har skett i Göteborgsområdet varav Göteborgs kommun svarar för ca. 17 300 bostäder. I fem kommuner i länet, Bengtsfors och Munkedal i Fyrbodal samt Essunga, Gullspång och Tidaholm i Skaraborg har antalet bostäder minskat under perioden.

Av de bostäder kommunerna tagit upp på projektlistorna i årets bostadsmarknadsenkät utgörs 2 195 motsvarande 36,6 % av hyresbostäder. I Göteborgsområdet är andelen hyresbostäder 46,6 % och Göteborgs kommun redovisar 1 130 lägenheter motsvarande 61,3 % av det totala antalet bostäder. Den minskade efterfrågan på bostadsrätter får till följd att projekt som var avsedda att upplåtas med bostadsrätt i stället upplåts med hyresrätt.

Den kooperativa hyresrätten står fortfarande för en mycket liten andel av nybyggnationen. År 2009 är det endast fyra kommuner i länet, Ale, Mölndal Svenljunga och Borås, som redovisar byggande av sådana lägenheter. Omvandling av befintliga hyresrätter till bostadsrätter fortsätter men i avtagande takt. I Göteborgs kommun har under 2008 totalt 918 lägenheter omvandlats till bostadsrätt. Genom nybyggnad tillkom 660 hyresrätter under året.

Den långvariga trenden med stigande priser på småhus och bostadsrätter bröts under år 2008. Riksbankens höjningar av reporäntan från 3,0 % den 1 januari 2007 till 4,75 % fram till oktober 2008, finanskrisen och lågkonjunkturen fick till följd att efterfrågan på bostäder minskade och

att priserna föll. Riksbanken har därefter sänkt reporäntan till 0.5 % vilket tillsammans med åtgärder för en bättre fungerade kreditmarknad resulterat i stigande priser. Frågan är om en fortsatt lågkonjunktur med ökande arbetslöshet medför ett nytt prisfall eller om priserna stabiliseras eller fortsätter att stiga.

Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder

Höga produktionskostnader och brist på mark i attraktiva lägen är de vanligaste hindren för bostadsbyggande i Fyrbodalen och Sjuhäradsområdet. Även i Skaraborg är produktionskostnaden det vanligaste hindret följt av svårigheter att få lån. I Göteborgsområdet är, förutom produktionskostnaden, överklagade detaljplaner, bristande planberedskap och brist på mark i attraktiva lägen de vanligaste hindren. Den tydligaste förändringen jämfört med 2008 är att antalet kommuner som redovisar svårigheter att få långgivare har ökat från 10 till 19 vilket sannolikt är en följd av höstens finanskris. Undantaget är Sjuhäradsområdet där endast en kommun jämfört med två förra åren anger detta som ett hinder. Av Konjunkturbarometern april 2009 framgår att byggindustrin rapporterar att det är svårare eller avsevärt svårare än normalt att finansiera verksamheten. Flertalet av dessa företag anger sämre möjligheter att få banklån som främsta orsaken.



Med hänsyn till den osäkerhet som råder beträffande prisutveckling och efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter och småhus och därmed på byggarnas intresse och möjlighet att starta nya bostadsprojekt är svårt att göra en prognos för årets påbörjande. Länsstyrelsens bedömer att år 2009 kan ca. 2 800 bostäder komma att påbörjas genom nybyggnad och ca. 200 som ombyggnad, totalt ca. 3 000 bostäder. Av dessa är ca. 1 500 hyresrätter, 500 bostadsrätter och 1 000 egnahem. För år 2010 är förhållandena så osäkra att Länsstyrelsen avstår från att göra någon bedömning av förväntat påbörjande.

Det låga påbörjandet år 2008 och prognosen för påbörjande år 2009 tillsammans med

befolkningsökning och behov av bostäder för olika kategorier, exempelvis ungdomar, innebär att bostadsbristen i länet kommer att öka.

Vad händer med allmännyttan

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 tre kommuner i länet, Bengtsfors, Åmål 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.

Västra Götalands län fortsätter växa – främst i storstadsområdet

I länets tre delregioner utanför storstaden ökar befolkningen, dock något mindre än riksgenomsnittet. Inom dessa regioner finns kommuner med såväl ökande som minskande befolkning. Det är befolkningsökningen i Göteborgsområdet som gör att länet sammantaget håller rikets genomsnittliga tillväxtnivå. Befolkningen uppgick den 31 december 2008 till 1 558 130 invånare,

vilket blev knappt 11 000 mer än året innan.

Medelåldern blir allt högre i länet och närmar sig nu 42 år jämfört med 40 för åtta år sedan. Åldersfördelningen varierar i länet och är lägst i storstadsområdet eftersom den yngre populationen här är jämförelsevis många till antalet. Det finns framträdande pucklar i åldersstrukturen både i yngre och äldre åldrar. Gruppen 70 – 79 år beräknas öka mest fram till år 2020. Ungdomsgruppen samt de äldre är två grupper som Länsstyrelsen ser att kommunerna särskilt bör inrikta sin boendeplanering på framöver.

Västra Götalandsregionens nya befolkningsprognos till år 2020 visar en ökning med 100 000 personer, eller ca. 8 300 per år. Den framtagna bilden visar en ökad koncentration till Göteborgsområdet medan drygt 20 kommuner beräknas gå mot befolkningsminskning. De redan nu kända förändringarna ställer krav på en god beredskap inom samhällsbyggande och bostadsmarknad.

Invandrarnettot har under senaste tio åren blivit drygt 42 000 personer. Invandraröverskottet stod under denna period för 68 procent av länets befolkningsökning. Det är en stor variation i länet när det gäller förekomst av personer med utländsk härkomst, från 29 procent i Göteborgsområdet till 12 procent i Skaraborg. Det som utmärker flertalet invandrargrupper är att de är starkt koncentrerad till storstadsområdet. Kommunerna bör i sin boendeplanering beakta de kunskaper om invandras bosättningsmönster som nu finns framtaget.



Planerade infrastruktursatsningar möjliggör ökad pendling och vidgad bostadsmarknad

Av 734 000 förvärvsarbetande (2006) pendlade 31 % mellan arbete och bostad. Kvinnorna pendlar mer och mer, men det är fortfarande männen som pendlar mest och längst. Under 2008 togs en systemanalys fram över vilka investeringar inom infrastrukturen som måste vidtas vilket lett fram till en prioriteringsplan över förbättringar av förbindelselänkar och kommunikationer. En viktig faktor för länets utveckling är att satsningarna ska leda till vidgade arbetsmarknader och bättre utnyttjande av bostadsbeståndet.

Den under senaste tidens snabbt förändrade bild inom arbetsmarknaden i länet kan få stora återverkningar inom bostadsmarknaden. En förutsättning för att reducera effekter av en kraftig svängning är goda möjligheter till pendling. Den pågående regionförstoringen medför att bostadsbeståndet kan utnyttjas effektivare och samspelet med arbetsmarknaden kan fungera bättre. Gemensamma planeringsinsatser är en viktig förutsättning för att möta snabba och kraftiga förändringar.

Bostadsbristen slår mot flera grupper i samhället

Många kommuner uppger att det råder bostadsbrist för flera grupper i samhället. Ungdomars bostadssituation har uppmärksammats tidigare år. Det finns stor risk att bostadssituationen ytterligare förvärras med väntande ökande ungdomskullar. Den förändrade arbetsmarknaden kommer troligen att medföra ökad tillströmning till högre utbildningar. Balansen som rått senaste tiden när det gäller studentbostäder kan komma att förändras relativt hastigt på vissa orter.

Äldreboendedelegationen lämnade vid årsskiftet förslag om hur kommunerna bäst kan möta äldres behov av bostäder och trygghet. Redan nu tycks många kommuner satsa mycket just på s.k. trygghetsbostäder men det är ännu oklart om kvaliteten i dessa är av det slaget utredningen föreslår. Behoven för både äldreboende är täckta eller beräknas bli täckta närmaste åren genom tillskott, en bedömning som Länsstyrelsen inte alltid delar. Kommunernas redovisningar av aktuella projekt liksom utnyttjande av aktuell investeringsstimulans visar en motsatt bild. Läget när det gäller funktionshindrades bostadssituation är i stort lika besvärande som under tidigare år även om några kommuner gör insatser för att täcka behov.



Många kommuner anser att det är svårt att ta emot flyktingar och skapa goda bostadsförhållanden. Länsstyrelsens bedömning är att det finns goda förutsättningar att möta flyktinginvandringen, som i sig står för en stor del av befolkningsökningen och utgör en resurs för framtida tillväxt.

Bostadsbristen, särskilt på hyresbostäder med låga hyror, riskerar att slå mot allt fler invånare som har svårt att klara sig själva på bostadsmarknaden. Kommunerna samarbetar främst med sina allmännyttiga bostadsföretag för att lösa bostadsbehov till personer som inte får egna kontrakt.

Ökade insatser inom boendeplanering - Bättre möjligheter att lösa bostadsbehoven

En gynnsam konjunktur under flera år har medfört behov av stora planeringsinsatser för att möta utbyggnad av infrastruktur och bostäder. Det finns motstridiga åsikter om hur planeringsberedskapen för detta har varit och om den är tillräckligt god. Kommunernas ansvar för invånarens boende framgår av bostadsförsörjningslagen. Ett konstruktivt sätt att arbeta strategiskt med boendeplaneringen är att ta fram och anta riktlinjer på sätt som anges i lagen. Efter halva mandatperioden har endast 13 kommuner antagit riktlinjer i kommunfullmäktige och två kommuner antagit program av annat slag. I ett par kommuner pågår förberedelser för antaganden. Det finns inga fastlagda formkrav för hur riktlinjer ska utformas men enligt Länsstyrelsen bedömning är att det få av de antagna riktlinjerna som är underbyggda med statistik och analyser som grund till de mål och utbyggnadsplaner som anges. Det befintliga bostadsbeståndets kvaliteter, möjligheter och problem är sällan belyst.

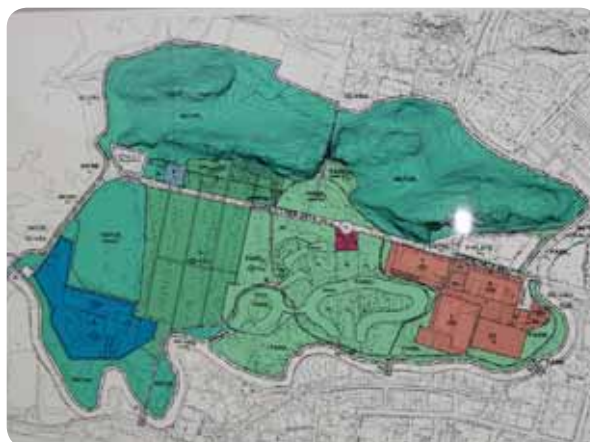
Även om betydelsen av mellankommunal planering framhålls i många sammanhang är det ännu mycket sparsamt med faktiska insatser, särskilt med direkt inriktning på boendet.

Kommunernas användning av olika verktyg för genomförande av sina ambitioner inom boendeområdet varierar mycket. Några har fastställt och arbetar strategiskt med markpolicys och krav i exploateringsavtal medan andra tenderar att i hög grad överlåta åt exploatörer att skapa och erbjuda boenden åt kommuninvånarna.

Kommunerna använder ofta de egna bostadsföretagen för bostadssociala insatser. Ett fåtal kommuner i länet, där bostadsmarknaden inte är så ansträngd, har tidigare avvecklat sina allmännyttiga företag och tycks lösa behoven via samarbete med olika aktörer.

Samverkan mellan förvaltningar och nämnder borde öka i många kommuner. En gemensam och strategisk planering med fokus på boendet skulle underlätta bl.a. för grupper som inte själva kan skaffa bostäder.

Den lågkonjunktur som hastigt drabbat många branscher slår hårt även mot byggbranschen. Produktionsresurser riskerar att slås ut vilket kan resultera i stora problem när väl en vändning inträder. Kommuner och andra aktörer bör därför söka upprätthålla ett byggande på rimlig nivå. En alltför liten bostadsproduktion kan medföra låsningar på bostadsmarknaden och rörligheten begränsas vilket i sin tur kan leda till att hushållen inte kan anpassa sina förändrade bostadsbehov.



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 bostadsmarknaden ut i olika delar av länet

Bostadsbrist/överskott

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden är i stort oförändrat jämfört med föregående år. Endast tre kommuner redovisar överskott på bostäder i kommunen totalt, nämligen Bengtsfors och Åmål i Fyrbodal samt Gullspång i Skaraborg.

Tabell 1 Antal kommuner som redovisat brist på bostäder totalt.

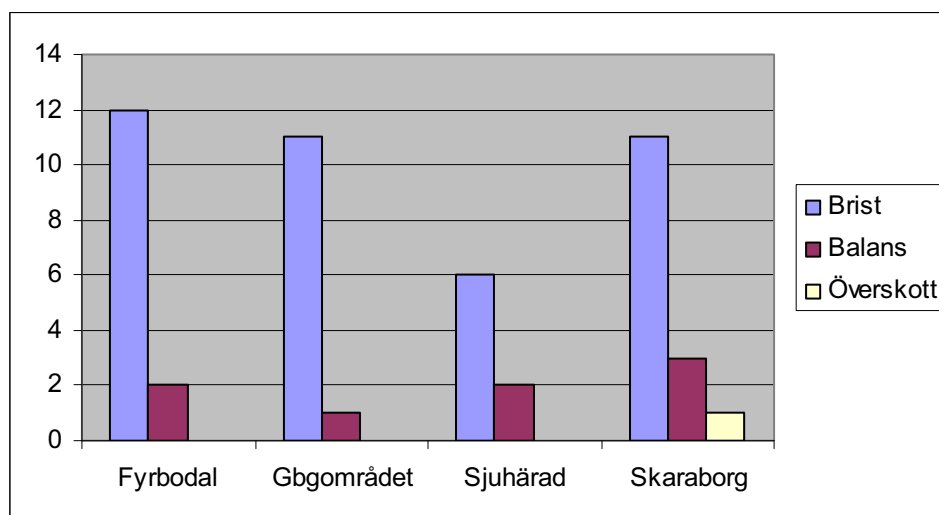
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Fyrbodal (14) ¹	0	2	2	5	7	4	4	5	8	9
Göteborgsområdet (12)	3	6	10	11	11	11	11	11	11	11
Sjuhärad (8)	1	2	1	3	4	4	4	4	5	3
Skaraborg (15)	1	1	2	2	3	4	5	5	6	5

Källa: BME 2000-2009

Flertalet av kommunerna, 33 stycken, förväntar sig inte någon påtaglig förändring av läget medan 5 kommuner anger en ökad efterfrågan i förhållande till utbudet och 11 tror kommuner på en minskad efterfrågan. Jämfört med förra året då åtta kommuner trodde på ökad efterfrågan och fem kommuner på en minskad efterfrågan kan en tendens till minskat efterfrågan anas och denna finns i alla delregioner.

Av nedanstående diagram framgår att bostadsbristen ännu mer uttalad i kommunens centralort.

Diagram 1. Bostadsmarknadsläget i centralorten, per delregion.



Källa: BME 2009

Läget är så gott som oförändrat jämfört med föregående år och det är även i år endast en kommun, Gullspång, som redovisar överskott på lägenheter i centralorten.

¹ Antal kommuner i regionen.

Tomma lägenheter

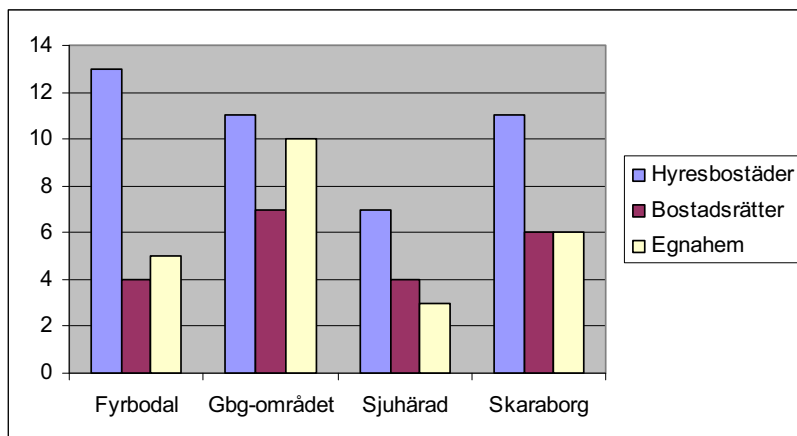
I länets allmännyttiga bostadsföretag uppgick den 1 september 2008 antalet outhyrda lägenheter till 607 motsvarande 0,4 % av beståndet. I årets bostadsmarknadsenkät redovisar kommunerna totalt 537 tomma lägenheter och endast tre kommuner, Bengtsfors, Tranemo och Gullspång, uppger att allmännyttan har så många tomma lägenheter att detta utgör problem. Av dessa är det endast Tranemo som sålt lägenheter under år 2008, 24 stycken, och som planerar att sälja ytterligare fyra lägenheter.

Lågonkonjunkturen och den ökande arbetslösheten har hittills inte påverkat efterfrågan på hyresbostäder och därmed antalet tomma lägenheter i allmännyttan.

Hur yttrar sig bostadsbristen

Antal kommuner som i bostadsmarknadsenkäten redovisar brist på olika typer av bostäder framgår av *Diagram 2*.

Diagram 2. Bostadsbrist, typ av bostäder, per delregion.



Källa: BME 2009

I Fyrbodalen, Göteborgsområdet och Sjuhärad uppger alla kommuner utom en i respektive region att det finns brist på hyresbostäder. Av de 15 kommunerna i Skaraborg redovisar 11 brist på hyresbostäder. Jämfört med föregående år är förändringarna marginella med någon kommun plus eller minus i respektive region. Det senare gäller även egnahem.

För bostadsrätter minskar antal kommuner som anger brist med två per region med undantag av Skaraborg där läget är oförändrat. Detta kan vara en återspeglning av de senaste årens byggande och de svårigheter att sälja nyproducerade bostadsrätter som började under år 2008.

Den redovisade bristens fördelning på upplåtelseformer och lägenhetstyper framgår av *Tabell 2*.

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
Fyrbodalen	8	6	7	1	4	4	2	3	0
Gbg-området	11	8	8	3	5	6	8	8	6
Sjuhärad	3	3	5	1	1	1	0	1	0
Skaraborg	6	6	8	1	4	4	3	4	1
Totalt i länet 2009	28	23	28	6	14	15	13	16	7
Totalt i länet 2008	31	28	32	11	22	21	12	27	11

Källa: BME 2008-2009

I flertalet av länets kommuner råder för hyresbostäder alltså jämt brist på samtliga lägenhetsstorlekar även om en viss minskning skett jämfört med 2008 medan det för bostadsrätter för alla lägenhetstyper skett en påtaglig minskning av antalet kommuner som redovisar brist. Behovet av egnahem är i stort sett oförändrat för hus som är mindre än 120 m² medan antalet kommuner som redovisar brist på medelstora och stora hus har minskat.

Hur vanlig bostadsbristen är för olika grupper framgår av *Tabell 3*.

Tabell 3 Brist på bostäder per delregion.

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

Källa. BME 2009

I samtliga regioner anger flertalet kommuner att det är brist på bostäder för ungdomar och för medelålders/äldre. I Skaraborg uppger 10 av 15 kommuner brist på bostäder för hushåll med krav på god tillgänglighet vilket är väsentlig högre än i övriga regioner. För Göteborgsområdet är bostadsbristen mera uttalad för ensamstående och för ekonomiskt svaga hushåll.

2.2 Bostadsutbudet i olika delar av länet

Bostadsbeståndet

Länets bostadsbestånd består vid utgången av år 2008 av ca. 747 500 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 tre kommuner i Fyrbodal, fyra i Göteborgsområdet och två i Sjuhärad att fritidshus omvandlas till permanenta bostäder i betydande omfattning.

Enligt fastighetstaxeringsstatistik från SCB var 2008 ca 16 % av småhusen i länet taxerade som fritidsbostäder. I fem kustkommuner i norra Bohuslän är andelen fritidshus över 35 % och i Tanum och Orusts kommuner är mer än 50 % av husen är taxerade som fritidshus.

I kommuner med omfattande omvandling till fritidsbostäder kan följden bli att bostadsbristen består trots nybyggnation och befolkningsminskning.

Tabell 4. Kalkylerat bostadsbestånd per delregion 1999-2008.

Kalkylerat bostadsbestånd											
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008^{*)}	Ökning
Fyrbodal	125 468	125 598	125 963	126 218	126 803	127 348	127 791	128 506	129 205	130 257	4 789
Gbg-omr.	365 877	363 308	370 531	373 195	376 179	380 037	383 139	386 732	390 010	394 074	28 197
Sjuhärad	94 557	94 609	94 834	95 178	95 363	95 638	95 952	96 544	96 888	97 349	2 792
Skaraborg	122 978	123 058	123 238	123 657	123 903	124 154	124 477	124 860	125 434	125 833	2 855
Totalt	708 880	706 573	714 566	718 248	722 248	727 177	731 359	736 642	741 537	747 513	38 633

Källa: SCB

⁾ Beräknat utifrån SCB:s uppgifter om kalkylerat bostadsbestånd 2007 och nybyggda bostäder samt tillkommande bostäder genom ombyggnad år 2008

Bostadsbeståndet i länet har sedan 1999 ökat med ca. 38 600 bostäder vilket motsvarar en ökning med 5,45 procent. Huvuddelen av ökning har skett i Göteborgsområdet varav Göteborgs kommun svarar för ca. 17 300 bostäder. I fem kommuner i länet, Bengtsfors och Munkedal i Fyrbodal samt Essunga, Gullspång och Tidaholm i Skaraborg har antalet bostäder minskat under perioden.

Vad händer med hyresrätten

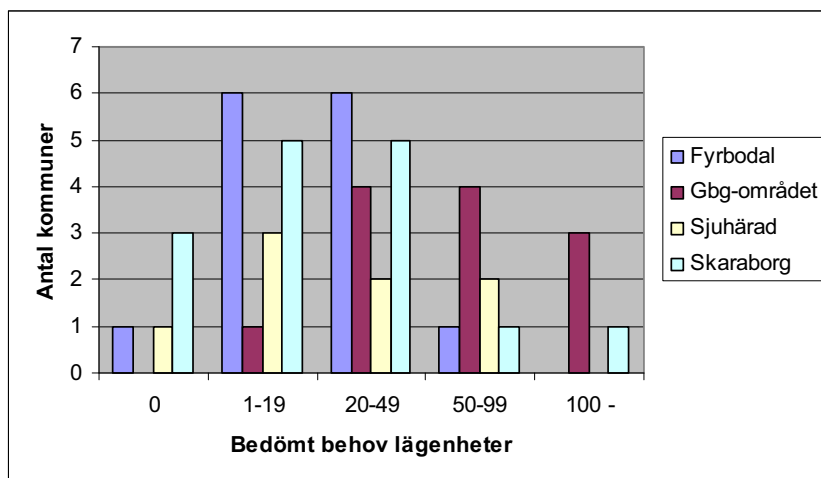
Under åren 2001-2006 uppmuntrade staten genom investeringsbidrag och stimulansbidrag till byggande av hyresrätter. Enligt uppgift från SCB har under åren 2002-2007 färdigställts totalt 8 497 hyreslägenheter i länet motsvarande ca 1 400 lägenheter per år. Under år 2008 färdigställdes 2 103 hyreslägenheter enligt uppgift från SCB. Huvuddelen av dessa har enligt Länsstyrelsen bedömning påbörjats år 2006.

Efter borttagandet av ovannämnda subventioner och räntebidrag är förutsättning för byggande av hyresrätter beroende på om produktionskostnadsnivå och hyressättning kan anpassas så att avkastningen blir positiv även utan subventioner. Till skillnad från bostadsrätter och egnahem, där svårigheter att hitta köpare påverkat påbörjandet, finns dock fortfarande hyresgäster till de lägenheter som färdigställs.

I Göteborgsområdet har svårigheten med att sälja nyproducerade bostadsrättslägenheter medfört att pågående eller startklara projekt helt eller delvis omvandlas till hyresrätter. Enligt uppgift från Göteborgs kommun kan detta omfatta 600-700 lägenheter. I något fall har även nyproducerade lägenheter upplåtits med hyresrätt då det inte varit möjligt att hitta köpare till dem. Det förekommer även att upplåtelseformen inte är bestämd vid byggstarten. Om marknadsläget ändras under byggnadstiden säljs lägenheterna som bostadsrätt, i annat fall upplåts de med hyresrätt.

I bostadsmarknadsenkäten redovisar kommunerna behov av nybyggda hyresrätter det närmsta året för att tillgodose efterfrågan, *Diagram 3*.

Diagram 3. Bedömt behov nya hyresrätter per delregion.



Källa BME 2009

I länet är det endast fem kommuner som uppger att det inte finns något behov av nya hyreslägenheter, tre av dessa är belägna i Skaraborg. Sammanlagt 29 kommuner anser att det behövs mer än 20 nya hyreslägenheter för att tillgodose efterfrågan.

På projektlisorna i bostadsmarknadsenkäten tas nybyggnadsprojekt upp enligt *Tabell 5*.

Tabell 5. Hyresbostäder påbörjande enligt projektlister per delregion.

Regioner	2009				2010			
	Totalt	Hyresrätt	Dära- v a-nyttan	Koop h-rätt	Totalt	Hyresrätt	Dära- v a-nyttan	Koop h-rätt
Fyrbodal	1 069	165	129	0	1 158	483	401	20
Gbg-området	3 336	1 555	383	42	5 225	1 659	475	60
Sjuhärad	563	133	47	44	1 056	363	120	0
Skaraborg	1 031	342	104	0	535	281	224	28
Totalt	5 999	2 195	663	86	7 974	2 786	1 220	108

Källa BME 2009

För år 2009 är andelen hyresrätter i hela länet 36,6 % av det totala byggandet. Anmärkningsvärt är att i Göteborgsområdet nästan hälften, 46,6 % av byggnationen består av hyresrätter. Göteborgs kommun redovisar 1 130 hyresbostäder motsvarande 61,3 % av det totala antalet bostäder i projektlistan. År 2010 är andelen hyresrätter totalt i länet i stort sett oförändrat jämfört med 2009. I Fyrbodal, Sjuhärad och Skaraborg är dock andelen hyresrätter väsentligt högre än 2009 medan andelen är lägre i Göteborgsområdet.

Allmännyttans andel av påbörjade hyresrätter är år 2009 ca. 30 procent totalt i länet. I Fyrbodal är dock andelen närmare 80 % medan i Göteborgsområdet är allmännyttans andel endast ca. 25 %. I Göteborgs kommun byggs endast 190 lägenheter av allmännyttan. År 2010 är allmännyttans andel av hyresrätterna totalt i länet ca. 44 procent medan allmännyttans andel i Fyrbodal och Skaraborg ligger runt 80 procent.

Den kooperativa hyresrätten står fortfarande för en mycket liten andel av nybyggnationen. År 2009 är det endast fyra kommuner i länet som redovisar nybyggnad av sådana lägenheter, Ale och Mölndal i Göteborgsområdet samt Svenljunga och Borås i Sjuhärad.

Omvandling av befintliga hyresrätter till bostadsrätter fortsätter men i avtagande takt. I Göteborgs kommun har under 2008 fastigheter med sammanlagt 918 lägenheter omvandlats till bostadsrätt, varav 642 sålts av privata fastighetsägare. Som jämförelse kan nämnas att under åren

2005-2006 omvandlades ca 2 000 privatägda hyresrätter per år till bostadsrätt. Nedgången beror troligen i huvudsak på sjunkande priser och osäkerhet på bostadsrättsmarknaden men även översynen av hyressättningssystemet där lägesfaktorn får större vikt kan ha inverkat på privata fastighetsägares ställningstagande till försäljning. Under 2008 färdigställdes enligt uppgift från Göteborgs stad 660 hyresrätter i nybyggda hus.

Utredningen SOU 2008:38 om EU, allmännyttan och hyrorna är nu under beredning i regeringskansliet. Förändringar i allmännyttans villkor och hyressättningssystemet kan påverka byggandet av hyresrätter och förutsättningarna för omvandling till bostadsrätter de kommande åren. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, och Hyresgästföreningen har den 6 april 2009 redovisat ett gemensamt förslag om nytt regelverk för de allmännyttiga bostadsföretagen och för hyressättningssystemet.

Hur utvecklas bostadspriserna

Den långvariga trenden med stigande priser på småhus och bostadsrätter bröts under år 2008. I stället har Riksbankens höjningar av reporäntan fram till oktober 2008, finanskrisen och lågkonjunkturen, med en snabb ökning av antalet varsel, resulterat i sjunkande priser på småhus och bostadsrätter.

Småhus

Enligt Mäklarstatistik genomfördes 1 442 försäljningar under perioden februari –april 2009. Prisändringen var 3 % jämfört med perioden november 2008– januari 2009 och minus 6 % de senaste 12 månaderna jämfört med perioden februari–april 2008. Medelpriset i länet uppgick till 1 908 000 kronor och i Göteborgs kommun till 3 064 000. Motsvarande värden i april månad 2008 var 1 864 000 respektive 3 059 000 kronor. För de kommuner som hade tillräckligt många köp för statistikbearbetning framgår prisförändringarna av *Tabell 6*.

Tabell 6. Prisutveckling småhus per kommun.

Kommun	Köpeskilling medelvärde	Prisutveckling 3 mån, Jfr-period nov 08-jan 09	Prisutveckling 12 mån, Jfr-period feb-april 08
Fyrbodal			
Trollhättan	1 599 000		+ 4
Uddevalla	1 858 000	+8	-11
Gbg-området			
Ale	1 812 000	+3	-14
Alingsås	2 125 000	+5	-3
Göteborg	3 064 000	+6	-5
Härryda	2 570 000	+1	-6
Kungälv	2 325 000	+5	-9
Lerum	2 024 000	+8	-3
Mölndal	2 804 000	+5	-1
Partille	2 745 000	+6	-3
Stenungsund	2 415 000		-5
Sjuhärad			
Borås	1 682 000	+14	-7
Mark	1 237 000	+7	-6
Skaraborg			
Skövde	1 339 000	-10	-12

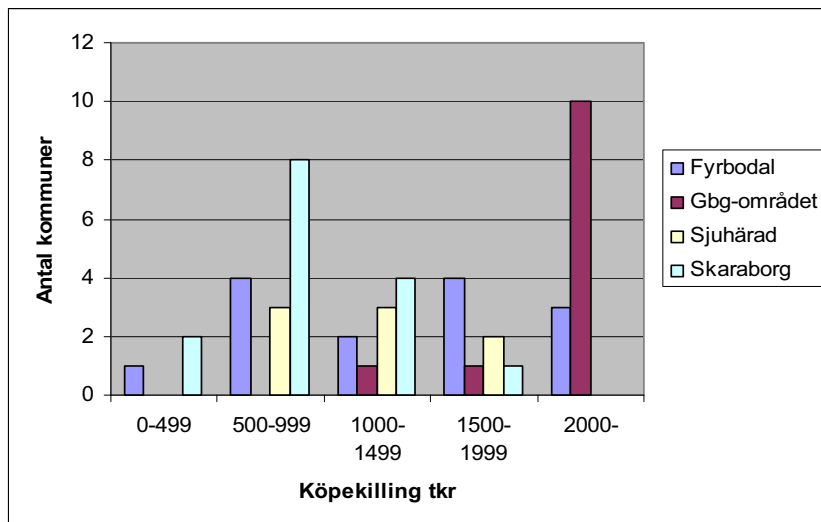
Källa Mäklarstatistik

Den senaste tolv månadersperioden har priserna i Göteborgsområdet gått ned i samtliga kommuner med störst nedgång i Ale och Kungälv. Även i övriga delregioner har priserna sjunkit med undantag av Trollhättans kommun.

Jämfört med föregående tremånadersperiod har priserna stigit i samtliga kommuner med undantag av Skövde där nedgången fortsätter.

Försäljningsvärdena i länet visar dock en stor variation vilket framgår av *Diagram 4*.

Diagram 4. Medelvärde köpeskilling småhus februari –april 2009 per delregion.



Källa: Mäklarstatistik

I stora delar av länet ligger försäljningspriserna på en sådan nivå att det är väsentligt billigare att köpa ett begagnat hus än att bygga ett nytt. De 21 kommuner där köpeskillingen överstiger 1 500 000 kronor är koncentrerade till Göteborgsområdet och längs Bohuskusten. I Sjuhärad gäller detta Bollebygd och Borås medan i det i Skaraborg endast är i Lidköping priserna når upp till denna nivå.

Bostadsrätt

Under perioden februari-april 2009 genomfördes enligt Mäklarstatistik 2 273 försäljningar i länet. Prisändringen var +13 % jämfört med perioden november 2008-januari 2009 och minus 1 procent de senaste tolv månaderna jämfört med perioden februari–april 2008. Medelpriset i länet uppgick till 14 930 kr/m² och i Göteborgs kommun till till 22 265 kr/m². Motsvarande värde för Göteborgs kommun i april månad 2008 var 23 260 kr/m².

För de kommuner som hade tillräckligt många köp för statistikbearbetning framgår prispförändringarna av *Tabell 7*.

Tabell 7. Prisutveckling bostadsrätter per kommun.

Kommun	Pris per m ²	Prisutveckling 3 mån, Jfr-period nov 08 - jan 09	Prisutveckling 12 mån, Jfr-period feb-april 08
Fyrbodalsområdet			
Trollhättan	5 739	-1	-8
Uddevalla	5 422	0	
Gbg-området			
Ale	10 253		-3
Alingsås	13 027		+6
Göteborg	22 265	+12	-1
Härryda	15 109		-4
Kungälv	12 461	+15	-3
Lerum	11 117	-11	-18
Mölnådal	16 765	+12	-3
Partille	14 316	+5	-16
Sjuhäradsregionen			
Borås	8 327		+26
Skaraborgsregionen			
Lidköping	4 162	+21	-4
Skövde	5 120	-2	-3

Källa Mäklarstatistik

Av de åtta kommuner i Göteborgsområdet som har tillräckligt många köp för statistikbearbetning den senaste tolv månadersperioden visar samtliga utom Alingsås en prissänkning. Prissänkningen är störst i Lerum och Partille och varierar i övrigt mellan 1 och 4 procent. Vid en jämförelse med den senaste tremånadersperioden visar alla kommuner utom Lerum prisökningar som varierar mellan 5-15 procent.

I Fyrbodalsområdet är det endast Trollhättan och Uddevalla som har haft tillräckligt många köp för statistikbearbetning. Priserna i Trollhättan fortsätter att sjunka men i lägre takt. I Sjuhäradsregionen visar Borås en avsevärd prisökning den senaste 12-månadersperioden. Av kommunerna i Skaraborgsregionen har priserna gått upp markant i Lidköping men fortsätter att sjunka i Skövde.

Vad gäller prisnivån räknat i kr/kvm är det endast i 15 kommuner i länet där överlåtelsepriset är mer än 10 000 kronor per m². Av dessa är elva belägna i Göteborgsområdet och resterande är kustkommuner i Bohuslän. I några kommuner grundas dock uppgifterna på mycket få köp.

Nedgången av priserna på bostadsrätter har den senaste tolv månadersperioden varit generell och omfattat hela länet. Vid tremånadersjämförelsen har dock tendensen svängt och visar på påtagligt ökande priser i de flesta kommuner.

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 fjärde kvartalet 2008 framgår att index i Göteborgsregionen jämfört med tredje kvartalet ökat med 7,2 procentenheter till 70,2. På kommunnivå redovisas två kommuner i Fyrbodalsområdet, Trollhättan och Uddevalla, som har index 105,3 respektive 108,4. I Sjuhäradsregionen har Borås index 113,4 och i Skaraborg har Skövde och Mariestad index 135,5 respektive 137,6.

De sjunkande priserna, den sänkning av bolåneräntan som påbörjades under fjärde kvartalet 2008 och ökningen av förvärvsinkomsterna har medfört index i riket stigit från bottenivån 97,2

det tredje kvartalet 2008 till 108,7 det fjärde kvartalet 2008. Effekten bör förstärkas under första kvartalet 2009 då Riksbankens sänkningar av styrräntan och inkomstskattesänkningen 2009 får genomslag i index och hushållen därmed bättre råd att köpa eller bygga hus. Lågkonjunkturen och osäkerheten på arbetsmarknaden i länet gör dock att det svårt att förutse vilken påverkan detta får byggandet av nya hus.

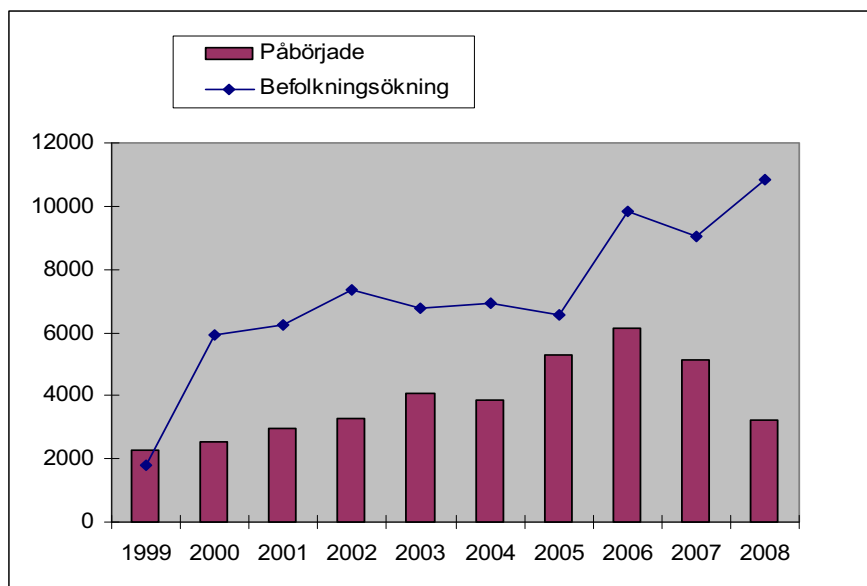
Sammantaget för både småhus och bostadsrätter tycks Riksbankens räntesänkningar under slutet av år 2008 och början av år 2009 fått till effekt att priserna ökat under första kvartalet 2009. Utrymmet för ytterligare sänkningar av räntan är nu mycket litet samtidigt som antalet varsel och arbetslösheten ökar på grund av lågkonjunkturen. Frågan är om prisnivån är på väg uppåt, kommer att stabiliseras på nuvarande nivå eller om uppgången är tillfällig. Utvecklingen kan få stor betydelse för bostadsbyggnationen eftersom stabila eller stigande priser gör det attraktivare att köpa ett nyproducerat hus eller bostadsrätt.

2.3 Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder

Vad har byggts

Under år 2008 minskade antalet påbörjade bostäder till ca 3 200 jämfört med genomsnittet år 2006-2007 på ca 5 700 bostäder dvs med över 40 procent. Minskningen förklaras med borttagna subventioner för hyresrätter, räntehöjningar och en lågkonjunktur som medfört minskad efterfrågan på bostadsrätter och egnahem.

Diagram 5. Påbörjade bostäder och befolkningsökning.



Källa SCB

Samtidigt ökade invånarantalet i länet med ca 10 800 personer år 2008. Skillnaden mellan befolkningsökning och bostadsbyggande har ökat markant vilket indikerar att bostadsbristen kommer att öka. Befolkningen ökade i samtliga delregioner men huvuddelen av ökningen äger rum i Göteborgsområdet med 9 800 nya invånare.

Relationerna mellan befolkningsökning och bostadsbyggande i de olika länsdelarna framgår av *Tabell 8*.

Tabell 8 Befolkningsändring och påbörjande 1999-2008.

Region	Påbörjande enligt SCB	Påbörjande enligt BME	Påbörjande 80 % av BME	Befolkningsökning	Bostad per ny invånare
Fyrbodal		6 349	5 079	1 734	2,34
Gbg-området		34 449	29 510	61 261	0,48
Sjuhärad		3 462	3 226	6 122	0,53
Skaraborg		3 261	3 117	304	10,3
Totalt	38 735	46 584	40 932	69 421	0,59

Källa: BME 1999-2008 och SCB

Det höga värdet för bostad per ny invånare i Fyrbodal och Skaraborg förklaras av att värdet för befolkningsändringen innehåller kommuner både med ökning och minskning av antalet invånare. Räknat på de kommuner som har befolkningsökning blir värdet på påbörjad bostad per invånare 0,94 i Fyrbodal och 1,17 i Skaraborg. Av bostadsmarknadsenkäten framgår att även kommuner med befolkningsminskning den senaste tioårsperioden redovisar bostadsbrist i kommunen totalt. Detta gäller fyra kommuner i Sjuhärad, en vardera i Göteborgsområdet och Sjuhärad samt två i Skaraborg. Behovet av nya bostäder beror inte enbart på befolkningsutvecklingen. Även i kommuner med minskande befolkning medför en åldrande befolkning ett behov av hyres/bostadsrättslägenheter som är anpassade för de äldres behov. En annan orsak kan vara befintliga bostäder omvandlas till fritidsboende.

Hinder för bostadsbyggande

I årets bostadsmarknadsenkät redovisas hinder för bostadsbyggande enligt *Tabell 9*.

Tabell 9. Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu.

	Antal kommuner			
	Fyrbodal	Gbg-området	Sjuhärad	Skaraborg
Svårigheter att få långgivare/hårda lånevillkor	5	5	1	8
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	2	0	3	3
Brist på mark i attraktiva lägen	7	8	5	2
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	1	4	2	2
Bristande planberedskap	3	6	3	1
Överklagande av detaljplaner	5	8	2	1
Höga produktionskostnader	9	6	7	13
Vikande befolkningsunderlag	5	0	1	2
Svag inkomstutveckling för hushållen	2	2	1	6
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0	1	0	0
Osäkerhet om vägdragningar	0	1	0	0
Bullerproblem	0	2	1	0
Brist på byggarbetskraft	0	2	1	0
Annan orsak	0	0	0	0

Källa: BME 2009

Höga produktionskostnader och brist på mark i attraktiva lägen är de vanligaste hindren för bostadsbyggande i Fyrbodal och Sjuhärad. Även i Skaraborg är produktionskostnaden det vanligaste hindret följt av svårigheter att få lån. I Göteborgsområdet är, förutom produktionskostnaden, överklagade detaljplaner, bristande planberedskap och brist på mark i attraktiva lägen de vanligaste hindren. Med undantag av Göteborgsområdet 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 kom-

muner anger höga produktionskostnader som hinder för bostadsbyggandet. Av Konjunkturbarometern april 2009 framgår dock att anbudspriserna sänkts under första kvartalet.

Den tydligaste förändringen jämfört med 2008 är att antalet kommuner som redovisar svårigheter att få långgivare har ökat från 10 till 19 vilket sannolikt är en följd av höstens finanskris. Undantaget är Sjuhärad där endast en kommun jämfört med två förra året anger detta som ett hinder.

Vid kommun- och finansmarknadsmarknadsministers Mats Odells besök i Göteborg den 14 april 2009 framförde representanter för bygg- och bostadsbranschen att de har projekt som är klara för byggstart men att det bankerna inte ställer upp de lån som behövs. Det förekommer även att bankerna återtar redan lämnade lånelöften och därmed den kreditförsörjning som behövs under bygge och därefter långsiktiga lån. Av Konjunkturbarometern april 2009 framgår att byggkonjunkturen försämrades påtagligt under första halvåret 2009 och att hälften av företagen inom byggindustrin rapporterar att det är svårare eller avsevärt svårare än normalt finansiera verksamheten. Flertalet av dessa företag anger sämre möjligheter att få banklån som främsta orsaken. Regeringen har den 20 maj fattat beslut om att fr.o.m. den 1 juli 2009 införa kreditgarantier under byggtiden. Detta bör enligt Länsstyrelsens mening underlätta för byggherrarna att få finansiering av sina projekt och därmed till att bostadsbyggandet kan hållas uppe.

Utmaningar

Av nedanstående tabell framgår hur många kommuner som redovisar bostadsbrist respektive nybyggnad i projektlistan för olika upplåtelseformer.²

Tabell 10. Antal kommuner, bostadsbrist respektive bostadsbyggande 2009.

	Antal kommuner					
	Hyresrätt		Bostadsrätt		Egnahem	
	<i>Brist</i>	<i>Bygger</i>	<i>Brist</i>	<i>Bygger</i>	<i>Brist</i>	<i>Bygger</i>
Fyrbodal	13	8	4	4	5	13
Gbg-området	11	9	7	10	10	12
Sjuhärad	7	4	4	3	3	8
Skaraborg	11	6	6	3	6	14

Källa: BME 2009

Beträffande hyresbostäder är, i samtliga delregioner, antalet kommuner som bygger färre än antalet kommuner med brist. Med undantag av Göteborgsområdet sker ingen byggnation i ca. 40 procent av kommunerna trots att det finns ett behov av hyresrätter. För bostadsrätter är överensstämmelsen god i Fyrbodal och Sjuhärad medan i Göteborgsområdet byggs bostadsrätter i tre kommuner som inte redovisar brist. I Skaraborg är förhållandet det motsatta. Egnahem byggs i så gott om samtliga kommuner även om, med undantag av Göteborgsområdet där det är ett mindre antal kommuner som redovisar brist.

De grupper 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 samt ungdomar.

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-boende³ gjort att trångboddheten i invandrartäta områden har blivit

² För två kommuner, Lysekil i Fyrbodal och Götene i Skaraborg, saknas uppgifter i projektlistan.

³ Eget boende.

alltför vanlig. För att komma till rätta med detta behövs bl.a. stora hyreslägenheter eller småhus som hyrs ut.

Utmaningen de närmsta åren är att, trots lågkonjunkturen och osäkerheten om den framtida prisutvecklingen på egna bostadsrätter, upprätthålla byggnationen på rimlig nivå. Det är viktigt att produktionsapparaten inte minskas i sådan omfattning att kapacitet för byggande saknas när konjunkturen vänder. Det är mycket angeläget att få till stånd en fungerande kreditmarknad så att startklara projekt inte stoppas av att byggherren inte kan tillförsäkras kreditiv och långsiktig finansiering vid projekt som visar ”svarta siffror”.

Det låga byggandet kommer även, som framgår av *Diagram 5*, få till följd att skillnaden mellan befolkningsökning och nya bostäder blir större och därmed även bostadsbristen. Inlåningen på bostadsmarknaden ökar och det blir svårare för den som av olika skäl behöver flytta att hitta en lämplig bostad. Särskilt gäller detta för grupper med särskilda behov som äldre och funktionshindrade.

För hyresrätter måste de borttagna subventionerna kompenseras med kraftigt sänkta produktionskostnader och/eller höjning av hyresnivån om nyproduktionen skall kunna upprätthållas långsiktigt.

Bygger allmännyttan?

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

Tabell 11. Antal påbörjade lägenheter i allmännyttan.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Fyrbodals kommun	169	64	87	240	128	129	401
Gbg-området	473	605	744	784	731	383	475
Sjuhärads kommun	103	124	184	72	67	47	120
Skaraborgs kommun	109	118	181	87	48	104	224
Totalt	854	911	1 196	1 183	974	663	1 220

Källa: BME 2004-2009

Länsstyrelsens erfarenhet är att 80 procent av de bostäder som tas upp på projektlistan i bostadsmarknadsenkäten påbörjas vilket skulle innebära att ca. 530 lägenheter kommer att påbörjas i år. För år 2010 redovisar kommunerna i samtliga delregioner en betydande ökning av antalet allmännyttiga lägenheter. Av de upptagna projekten är den övervägande delen betecknade som osäkra och det är svårt att bedöma hur många som kommer att realiseras.

Vad kommer att byggas

I årets bostadsmarknadsenkät redovisas påbörjande i projektlistorna för nybyggnation, *Tabell 12*. I hyresrätt ingår även lägenheter som upplåts med kooperativ hyresrätt, totalt 86 lägenheter 2009 och 108 lägenheter 2010.

Tabell 12. Antal påbörjade lägenheter.

	2009				2010			
	Totalt	HR*	BR*	EH*	Totalt	HR*	BR*	EH*
Fyrbodal	1 069	165	328	576	1 158	503	223	432
Gbg-området	3 336	1 597	734	1 005	5 225	1 719	2 392	1 114
Sjuhärad	563	177	116	270	1 056	363	259	434
Skaraborg	1 031	342	211	488	535	309	50	176
Totalt	5 999	2 281	1 389	2 339	7 974	2 894	2 924	2 156

Källa: BME 2009

* HR= Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, EH=Egnahem

I förra årets enkät fanns 6 939 bostäder upptagna på projektlistan för år 2008 och 9 033 bostäder för år 2009. Enligt statistik från SCB påbörjades totalt 3 042 bostäder i länet år 2008 vilket motsvarar 44 % av det som angivits på projektlistan. Årets enkät visar att antalet bostäder på projektlistan år 2009 minskat med ca 1 000 lägenheter jämfört med värdet för 2008 i föregående års enkät. Antalet bostadsrätter minskar med ca 1 100 lägenheter medan hyresrätter ökar med ca 600 lägenheter.

Erfarenhetsmässigt brukar 80 % av de lägenheter som tas upp på projektlistorna i bostadsmarknadsenkäten resultera i påbörjade projekt. Detta skulle för år 2009 innebära att ca 4 800 lägenheter påbörjas. Motsvarande siffra för 2010 är cirka 6 400 lägenheter. Som framgår ovan blev det verkliga påbörjande förra året väsentligt lägre än 80 % av det som tagits upp på projektlistorna och med hänsyn till osäkerheten på bostadsmarknaden bedöms att detta förhållande kommer att gälla även åren 2009 och 2010.

I projektlistorna är projekten indelade i säkra och osäkra utifrån kommunernas bedömning om hur sannolikt det är att byggnationen påbörjas. Även om ett projekt bedömts som säkert kan ändrade förutsättningar under året innebära att projektet framflyttas eller inte blir av. Fördelningen mellan säkra och osäkra projekt framgår av *Tabell 13*.

Tabell 13. Antal bostäder i säkra respektive osäkra projekt.

	Säkra				Osäkra				Summa
	Fh*	Sm*	Totalt	80%	Fh*	Sm*	Totalt	30%	
Fyrbodal	93	131	224	179	379	466	845	254	433
Gbg-området	1 498	511	2 009	1 607	796	531	1 327	398	2 005
Sjuhärad	40	41	81	65	246	236	482	145	209
Skaraborg	97	121	218	174	661	152	813	244	418
Totalt	1 728	804	2 532	2 026	2 082	1 385	3 467	1 040	3065

Källa: BME 2009

*Fh= Flerbostadshus, Sm=Småhus

Huvuddelen av bostäderna på projektlistan, 58 %, har bedömts som osäkra. Andelen som påbörjas bör vara högre för säkra projekt än för osäkra. En bedömning utifrån att 80 % av säkra och 30 % av osäkra projekt påbörjas ger som resultat att ca 3 100 bostäder påbörjas år 2009.

Fördelningen av bostäderna på olika upplåtelseformer framgår av *Tabell 14*.

Tabell 14. Bostäder per upplåtelseform i säkra respektive osäkra projekt 2009–2010.

	Hyresrätt			Bostadsrätt			Egnahem		
	Säkra	Osäkra	Justerat	Säkra	Osäkra	Justerat	Säkra	Osäkra	Justerat
			80/30 %			80/30 %			80/30 %
Fyrbodal	45	120	72	48	280	122	131	445	238
Gbgområdet	1 290	307	1 124	245	489	343	474	531	539
Sjuhärad	32	145	69	8	108	39	41	229	102
Skaraborg	80	262	143	27	184	77	121	367	207
Totalt 2009	1 447	834	1 408	328	1 061	581	767	1 572	1 085
Totalt 2010	950	1 944	1 343	146	2 778	950	411	1 745	852

Källa: BME 2009

Hyresrätterna utgör år 2009 cirka 46 % av det totala antalet lägenheter efter justering, bostadsrätterna 19 % och egnahem 25 %. Jämfört med föregående år sker en förskjutning från bostadsrätt till hyresrätt. Särskilt uttalat är detta i Göteborgs kommun som redovisar 966 hyreslägenheter som säkra projekt. Hyresrätten överväger även år 2010 men det finns detta år ett stort antal osäkra projekt med bostadsrättslägenheter som i förbättrat konjunkturläge kan ge ett större totalt byggande och kanske även en minskning av andelen hyresrätter.

Kommunerna redovisar i även bostadsmarknadsenkäten hur många bostäder som enligt kommunens egen övergripande bedömning kommer att kunna påbörjas. Denna framgår av *Tabell 15*.

Tabell 15. Förväntat påbörjande antal bostäder per delregion.

	Förväntat påbörjande enligt kommunens bedömning		Beräknat påbörjande år 2009 enligt Tabell 13			Detaljplan klar	
	2009	2010	Säkra	Osäkra	Totalt	2009	2010
Fyrbodal	629	887	179	254	433	879	471
Gbg-området	3 116	4 831	1 607	398	2 005	2 222	2 144
Sjuhärad	533	1 066	65	145	209	180	209
Skaraborg	660	670	174	244	418	289	208
Totalt	4 938	7 454	2 026	1 040	3 065	3 570	3 032

Källa: BME 2009

Vid jämförelse mellan förväntat bostadsbyggande och projektlistor framgår att för år 2009 är det ca 10 kommuner som redovisat ett förväntat bostadsbyggande som är lägre än det antal som tagits upp projektlistan, sammanlagt ca 1 000 bostäder motsvarande ca 54 % av bostäder i projektlistan. Övriga kommuner anger ett förväntat bostadsbyggande som är i stort samma eller större än vad som framgår av projektlistan. Om förväntat bostadsbyggande i samtliga kommuner skulle motsvara 54 % av antalet bostäder på projektlistan som är 46 % av 5 999 d.v.s. ca 2 800 bostäder. Motsvarande värden för 2010 är ca 15 kommuner med en avvikelse på ca 850 bostäder.

I relation till förväntat bostadsbyggande är planberedskapen god i Fyrbodal medan i Sjuhärad och Skaraborg är det stor differens mellan förväntat påbörjande och bostäder på projektlistan med klar detaljplan.

Antalet tillkommande bostäder påverkas även av lägenheter som tillskapas i samband med ombyggnad. Enligt SCB påbörjades 377 sådana lägenheter i länet år 2008. I projektlistan för om-

byggnad i årets bostadsmarknadsenkät anges att 662 lägenheter skall påbörjas under åren 2009–2010, varav 432 som hyresrätt och 230 som bostadsrätt. Omräknat per år och med andel påbörjande på 80 % skulle ca 250 lägenheter tillskapas genom ombyggnad i år varav ca 150 som hyresrätt.

Enligt uppgift från SCB uppgick rivning av antalet bostäder i flerbostadshus till 80 under år 2008. Rivningen är av så ringa omfattning att den inte påverkar bedömningen av nytillskottet av bostäder.

Byggandet av nya bostäder under år 2009 är framförallt beroende av hur bostadspriserna och konjunkturen utvecklar sig. Fortsätter den prisökning på egnahem och bostadsrätter som skett första kvartalet 2009 eller om priserna stabiliserar sig kan detta leda till ett ökat bostadsbyggande jämfört med 2008. Mot detta står lågkonjunkturen med ett stort antal varsel och stigande arbetslöshet. Västra Götalands län beroende av fordonsindustrin gör att länet är extra utsatt. Finanskrisen påverkar även påbörjandet genom att byggherrarna kan ha svårt att få kreditiv. Till skillnad från tidigare lågkonjunkturer har dock inte antalet tomma lägenheter hos allmännyttan ökat. Det finns fortfarande behov av att bygga hyresrätter och därför kan i vart fall i Göteborgsområdet, projekt som varit avsedda att upplåtas med bostadsrätt, omvandlas till hyresrätter. Förbättras förutsättningarna för bostadsrättsbyggande kommer det troligen, förutom ett större antal lägenheter totalt, innebära att antalet hyresrätter blir mindre.

Utifrån ovan redovisade faktorer bedömer Länsstyrelsens att år 2009 produceras ca 2 800 bostäder genom nybyggnad och ca 200 som ombyggnad, totalt ca 3 000 bostäder. Av dessa är ca 1 500 hyresrätter, 500 bostadsrätter och 1 000 egnahem. För år 2010 är förhållandena så osäkra att Länsstyrelsen i dagsläget avstår från att göra någon bedömning av förväntat påbörjande.

Av SCB:s statistik för 1:a kvartalet 2009 framgår att i landet minskade påbörjandet av bostäder med 42 % jämfört med första kvartalet 2008. I Västra Götalands län påbörjades 338 bostäder, en minskning med cirka 67 % jämfört med 1006 bostäder 1:a kvartalet 2008. Enligt Länsstyrelsens mening är perioden för kort och osäkerheten i underlaget för stort för att utifrån statistiken för 1:a kvartalet göra en bedömning av årets byggande. Tidpunkten för påbörjande av enstaka större projekt får stort genomslag i statistiken. Som exempel kan nämnas ett projekt med 452 hyreslägenheter som påbörjats i år som inte ingår i statistiken för 1:a kvartalet. Det generellt låga påbörjandet gör dock att man inte kan utsluta att påbörjandet i länet under året sjunker till 1999 års nivå, det vill säga cirka 2 000 bostäder.

Behov av bostadsbyggande i framtiden

Som framgår av avsnitt 3.3 beräknas befolkningen i länet fram till 2020 att öka med 8 300 individer per år. Över hälften av befolkningsökningen sker i Göteborgs kommun och en koncentration sker till Göteborgsområdet.

Det är svårt att bedöma hur många bostäder som behövs för att klara bostadsbehovet för en växande befolkning. I Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUF) arbetar man utifrån antagandet att det behövs 600 lägenheter för varje 1 000 nya invånare. I Göteborgsområdet och Sjuhärad har produktionen under perioden 1999-2008 motsvarat ca 500 bostäder per 1 000 nya invånare.

Med ovan angivna antagande 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. En stor ungdomsgeneration är på väg ut på bostadsmarknaden och det finns dessutom fortfarande främst i Göteborgsområdet ett stort behov av nya bostäder för att avveckla den befintliga bostadskön. Det är dock svårt att bedöma hur stort detta behov är. Det låga påbörjandet år 2008 och prognosen för påbörjande år 2009 tillsammans med befolkningsökning och behov av bostäder för olika kategorier, exempelvis ungdomar, innebär att bostadsbristen i länet kommer att öka.

2.4 Vad händer med allmännyttan

Tidigare försäljning av det allmännyttiga bostadsbeståndet

Försäljningen av allmännyttigt ägda lägenheter under de senaste tio åren framgår av *Tabell 16*.

Tabell 16. Antal sålda lägenheter i allmännyttan per delregion och år.

Region/År	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Fyrbodal	166	479	586	106	61	0	0	142	34	18	9
Gbg-området	0	4	319	424	458	11	69	41	36	306	420
Sjuhärad	0	3	92	19	11	40	22	70	37	97	44
Skaraborg	605	262	277	123	1274	206	161	130	43	55	61
Totalt i länet	771	748	1274	672	1804	257	252	383	150	476	534

Källa: Bostadsmarknadsenkäterna 1998-2008

I Fyrbodal 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 sålts till normän för fritidsboende. Den enskilt största försäljningen i länet avser AB Skövdebostäders försäljning år 2002 av 1 132 lägenheter till Ake-lius. Avsikten med försäljningen var att finansiera bolagets satsning på nybyggnation av hyresrätter och studentbostäder. Två kommuner i länet, Hjo och Grästorp, saknar kommunalt bostadsföretag.

Förändring av de kommunala bostadsföretagens lägenhetsinnehav

Med hänsyn till försäljningar, rivningar, nybyggnation m.m. har under åren 2000 till 2008 de kommunala bostadsföretagens innehav av lägenheter utvecklats enligt följande.

Tabell 17. Antal lägenheter i kommunala bostadsföretag per delregion, år 2000 och år 2008

Region/år	2 000	2 008	Förändring
Fyrbodal	20 543	20 558	15
Göteborgsområdet	89 395	91 221	1 826
Sjuhärad	14 617	14 751	134
Skaraborg	13 200	11 679	- 1 521
Totalt i länet	137 755	138 209	454

Källa: Västra Götalandsregionens faktabas

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

Vad händer med allmännyttan

I årets bostadsmarknadsenkät redovisar fyra kommuner i Göteborgsområdet att man sålt 420 lägenheter under år 2008. För perioden 2009/10 är det enligt kommunernas uppgift aktuellt med försäljning av ca 690 lägenheter i Göteborgsområdet och med ca 110 lägenheter i Sjuhärad. I Fyrbodal och Skaraborg planeras inte några försäljningar. Göteborgs kommun har i områden med mycket hög andel hyresrätter beslutat att medverka till en viss omvandling till bostadsrätter.

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 tre kommuner i länet, Bengtsfors, Åmål 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.

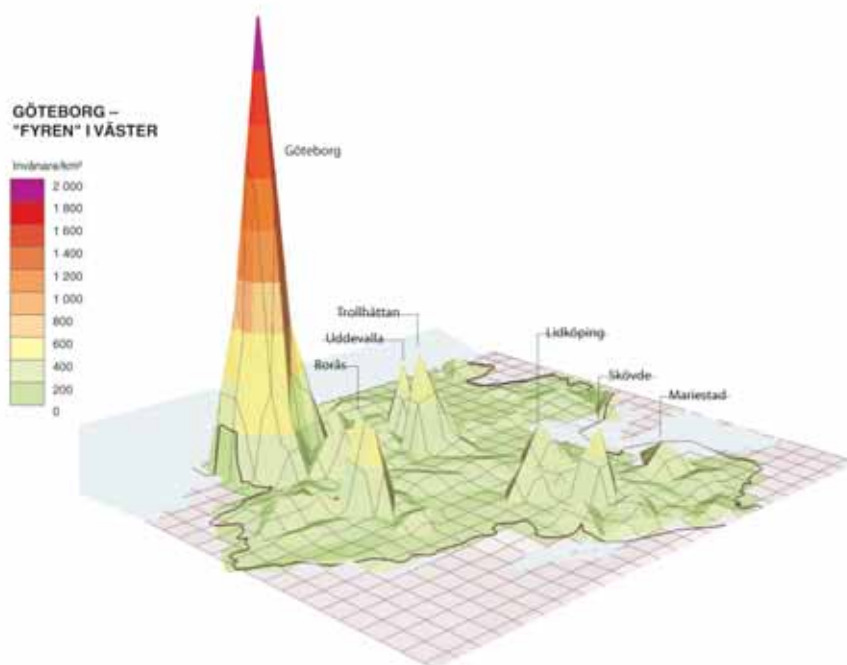
3. Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?

3.1 Hur utvecklas befolkningen - och hushållen?⁴

Befolkningsförändring

Befolkningen i Västra Götalands län är koncentrerad till storstadsområdet Göteborg. Det blir väldigt tydligt om folkmängden⁵ i länet redovisas i ett nät av rutor av en kvadratmils storlek (Figur 1). I varje regiondel finns också en viss koncentration till en eller några centralorter.

Figur 1. Invånare/km² i Västra Götalands län 2001.



Källa: Sveriges Nationalatlas, Västra Götalands län

Befolkningen i Västra Götalands län uppgick 31 december 2008 till 1 558 130 invånare.⁶ Det innebär en ökning med drygt 10 800 invånare under år 2008, vilket är något lite lägre befolkningsökning än i riket som helhet (0,7 procent jämfört med 0,8 procent för riket). Befolkningsförändringen ser dock väldigt olika ut i olika delar av länet. Det finns kommuner som ökar sin befolkning kraftigare än riksgenomsnittet, samtidigt som flera kommuner har en befolkningsminskning senaste året. (Karta 1). Vid en jämförelse med riket och andra län framstår Västra Götalands län som mer disparat vad gäller befolkningsförändring än något annat län. Inget annat

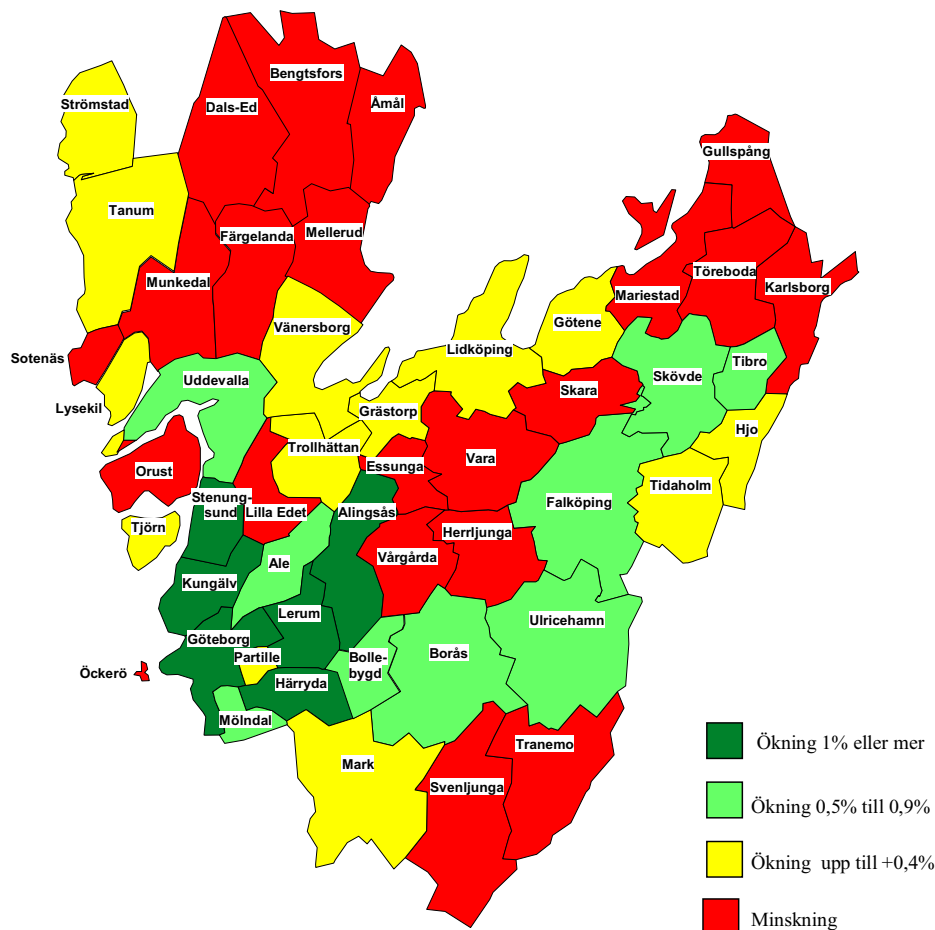
⁴ P.g.a. en brist på statistik för hushållsutvecklingen sedan folk- och bostadsräkningarna upphörde 1990 behandlas enbart utvecklingen för befolkningen.

⁵ Illustrationen bygger på folkmängden år 2001, men samma förhållande råder år 2008.

⁶ 781 653 kvinnor respektive 776 477 män.

län har kommuner bland såväl de tjugo kommuner i riket som ökat sin befolkning mest under året, som bland de tjugo kommuner i riket som minskat sin befolkning kraftigast.⁷

Karta 1. Befolkningsförändring per kommun 2008.



Källa: SCB

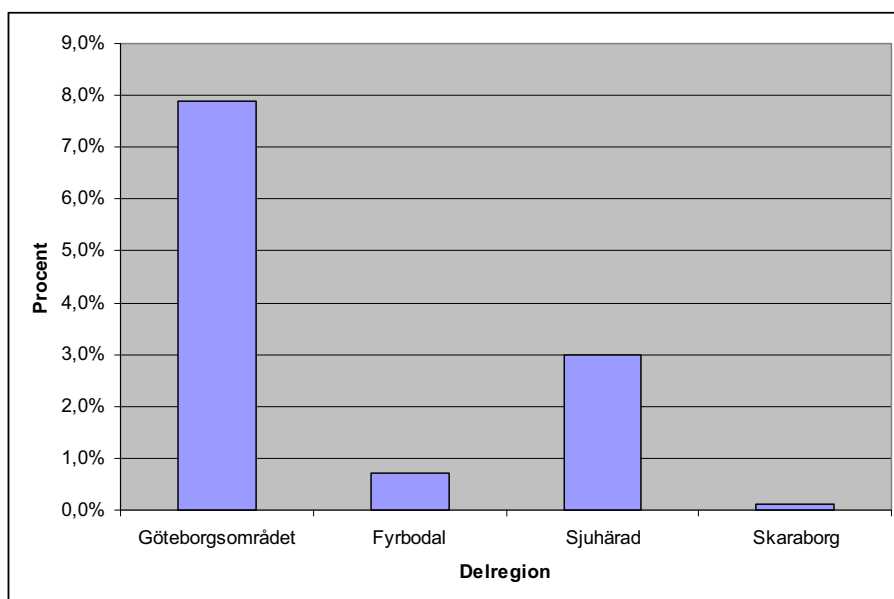
Studeras befolkningsförändringen från år 2000 fram till utgången av år 2008 kan det konstateras befolkningen i riket som helhet har ökat med ca. 4,5 procent. För samma period har befolkningen i Västra Götalands län ökat med 4,7 procent. Även för den här perioden framstår Västra Götalands län som väldigt olikartat beträffande befolkningsutveckling. Stenungsund kommun ligger på femte plats i riket med en relativ befolkningsökning på närmare 17 procent. Bland de tjugo kommuner i riket som minskat sin befolkning procentuellt kraftigast under 2000-talet återfinns Bengtsfors och Gullspångs kommuner. Sammanfattningsvis kan dock konstateras att den genomsnittliga ökningen i länet såväl ifjol som under 2000-talet som helhet tämligen väl följer utvecklingen i riket som helhet.

Göteborgsområdet är helt dominerande i länet vad gäller befolkningstillväxt under 2000-talet. Av de ca. 69 400 invånare som länets befolkning ökat med under perioden har Göteborgsområ-

⁷ Härryda kommun tillhör de som ökat, medan Töreboda kommun tillhör de kommuner som minskat sin befolkning mest 2008.

det ökat med drygt 61 200 invånare (ca. 88 procent av ökningen).⁸ Totalt bor vid utgången av 2008 drygt 834 000 invånare i Göteborgsområdets tolv kommuner.⁹ Övriga delregioner är relativt jämnstora vad gäller befolkning – Fyrbodalen ca. 259 000 invånare, Skaraborg ca. 256 000 invånare och Sjuhärad ca. 209 000 invånare. Göteborgsområdet dominerar inte befolkningstillväxten i länet bara i absoluta siffror utan även den relativa befolkningsökningen har under 2000-talet varit störst i Göteborgsområdet (+ 7,9 procent (*Diagram 6*)). Invånarantalet i Sjuhärad, den till befolkningsantalet minsta delregionen, har ökat med 3,0 procent. Fyrbodalen och Skaraborg har också en viss befolkningsökning (0,7 respektive 0,1 procent ökning).

Diagram 6. Befolkningsförändring i procent av totalbefolkningen per delregion, 2000–2008.



Källa: SCB

Allt som allt är det tydligt att det är Göteborgsområdet som har mest positiv befolkningstillväxt i länet och som gör att befolkningstillväxten hålls uppe på en genomsnittlig nivå för riket. Övriga tre delregioner har alla lägre befolkningstillväxt än riksgenomsnittet. Samtidigt är det så att alla delregioner har kommuner med befolkningstillväxt såväl som kommuner med en vikande befolkning. De mindre och mer perifera kommunerna i länet har det generellt svårare att skapa befolkningstillväxt.

Åldersstruktur och demografisk utveckling

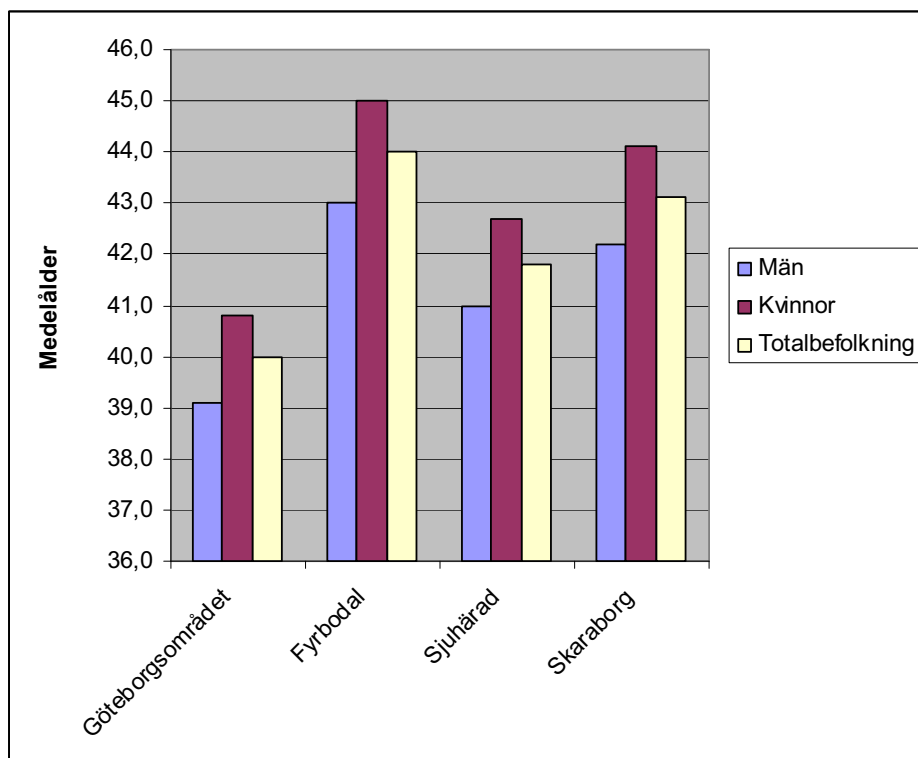
Medelåldern på invånarna i Västra Götalands län blir högre och högre. Medelåldern i länet som helhet är 40,7 år jämfört med 40,1 år för åtta år sedan (år 2000). Medelåldern på länets kvinnor är 41,8 år och på länets män 39,6 år. Jämfört med riket är invånaren i Västra Götaland något, om än lite, yngre än riksgenomsnittet.¹⁰ Genomsnittsåldern är dock högre i såväl Fyrbodalen, Sjuhärad och Skaraborg än i riket som helhet. Anledningen till Västra Götalands läns invånare har något lägre genomsnittsålder än totalbefolkningen i riket är att populationen i Göteborgsområdet är yngre och samtidigt stor till antalet. Äldst är befolkningen i Fyrbodalen, vars medelålder är fyra år högre än befolkningen i Göteborgsområdet (*Diagram 7*).

⁸ Män har ökat med 56 % och kvinnor med 44 %.

⁹ Till detta kommer också Kungsbacka kommun, som ingår i Göteborgsregionen, och som haft en mycket positiv befolkningsutveckling under 2000-talet.

¹⁰ Medelåldern i riket är 41,0 på totalbefolkningen, 39,9 år för män respektive 42,1 år för kvinnor år 2008.

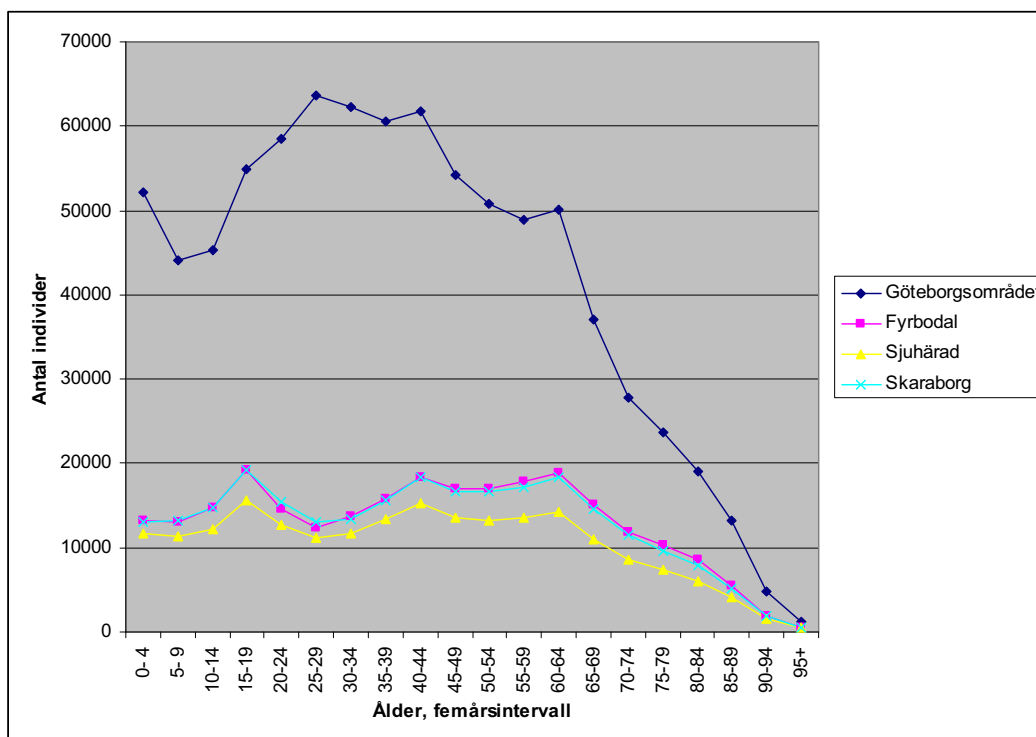
Diagram 7. Medelålder i Västra Götalands län per kön och regiondel, 2008.



Källa: SCB

Ett ännu bättre mått på befolkningens åldersammansättning än medelålder är dess åldersstruktur. Den demografiska kurvan är en viktig utgångspunkt att ta hänsyn till i samhälls- och boendeplaneringen. Åldersfördelningen i Fyrbodalen, Sjuhärad och Skaraborg är påfallande lika (Diagram 8). I de tre regiondelarna finns pucklar inom åldersintervallen 15–19 år, 40–44 år samt 60–64 år. I Göteborgsområdet ser ålderfördelningen lite annorlunda. De tre ”pucklarna” som är så tydliga i övriga delar av länet märks också av i Göteborgsområdet, men kurvan för Göteborgsområdet ser väldigt olik ut de andra delregionernas kurva. Unga vuxna, i åldrarna 20–29, är betydligt fler i Göteborgsområdet än på andra håll i länet. Det är till och med så att åldersgruppen 25–29 år är den till antalet största åldersgruppen i Göteborgsområdet samtidigt som åldersgruppen är den till antalet minsta gruppen i de andra regiondelarna till man når åldersgrupper över 65 år. I Göteborgsområdet kan också noteras att gruppen små barn, 0–4 år, är väldigt stor 2008. Det ökade barnafödandet i riket de senaste åren har gjort störst avtryck på befolkningsstatistiken i Göteborgsområdet jämfört med övriga länsdelar.

Diagram 8. Åldersfördelning i Västra Götalands län per delregion, 2008.



Källa: SCB

Personer med utländsk bakgrund

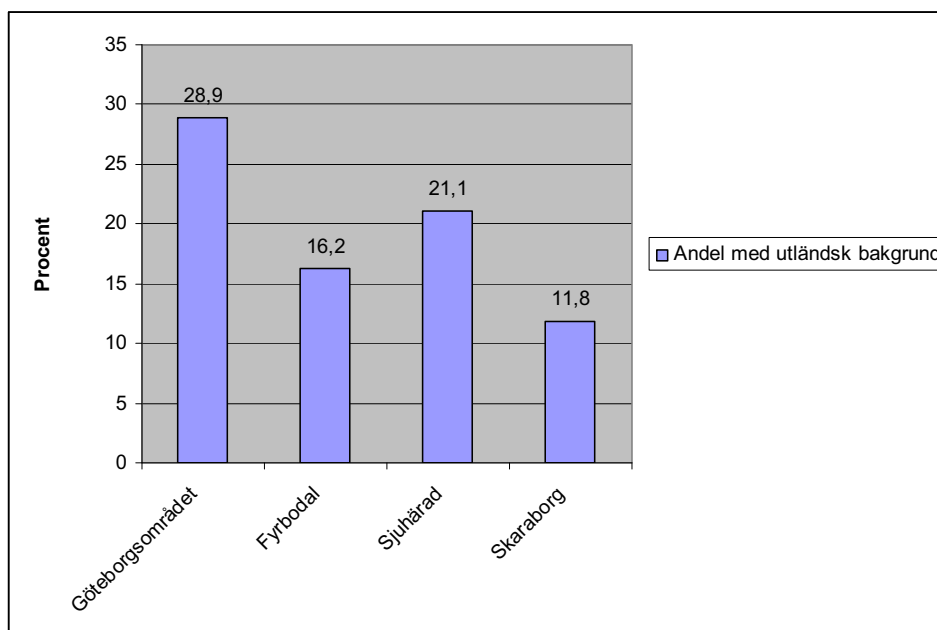
Andelen människor med utländsk bakgrund, det vill säga att de antingen är födda utomlands eller födda i Sverige med två utländska föräldrar, varierar mycket i Västra Götalands län (*Diagram 9*). I riket som helhet har 22,5 procent av Sveriges befolkning utländsk bakgrund, i länet uppgår motsvarande siffra till 21,9 procent, det vill säga strax under riksgenomsnittet. Göteborgsområdet ligger dock över riksgenomsnittet med en andel av totalbefolkningen med utländsk bakgrund på närmare 29 procent. I Skaraborg är andelen bara knappt 12 procent. Göteborgsområdet höga andel personer med utländsk bakgrund bottnar i att andelen är så hög som drygt 40 procent i Göteborgs kommun. Noterbart är annars att kommunen med lägst andel invånare med utländsk bakgrund också ligger i Göteborgsområdet. Det är Öckerö kommun vars andel med utländsk bakgrund bara är drygt 5 procent.

Mellan 1998 och 2007 har fler personer invandrat än utvandrat i samtliga kommuner i länet utom Bollebygd.¹¹ Invandrarnettot har under samma period ökat i länet med 42 200 personer. Invandringsöverskottet stod för 68 procent av befolkningsutvecklingen. Invandrarna är ofta i 20–35 årsåldern och bidrar därmed till att föryngra Sveriges åldersstruktur.¹²

¹¹ Förutom Bollebygd är det bara i en kommun till i riket (Haparanda) som fler personer utvandrat än invandrat.

¹² SCB (2008), *Invandrares flyttmönster*.

Diagram 9. Andel av totalbefolkningen med utländsk bakgrund per delregion 2008.



Källa: SCB

Bosättnings- och flyttmönster skiljer sig åt mellan olika grupper av invandrare. Den första tiden efter invandringen är omflyttningen inom landet stor. Störst är den för dem som fått asyl. För dem som under den tid deras ärende utreddes bodde på anläggningsboende, är omflyttningen speciellt omfattande. Gemensamt för flertalet av de olika invandrargrupperna är att de är starkt koncentrerade till Göteborgsområdet (och andra storstadsområden i riket). De som fått asyl i Sverige och som själva valt sitt boende följer i hög grad detta mönster och är således starkt koncentrerade till storstadsregionerna redan när de anländer till Sverige. Kvotflyktingar och de som blivit anvisade boende i kommuner av Migrationsverket är däremot mer spridda över landet även tio år efter invandringen. Större delen av dessa flyktingkategorier bor kvar där de blivit utplacerade. Många invandrare blir dock inte kvar i Sverige. Det gäller särskilt arbetskraftsinvandrare och nordiska medborgare, som ofta återutvandrar. Däremot stannar flertalet av anhöriginvandrarna och de personer som fått asyl.¹³ Mot bakgrund av den här kunskapen finns anledning att boendeplanera på olika sätt i olika kommuner eller delar av länet.

3.2 Hur ser flyttmönstren ut?

Flyttmönster

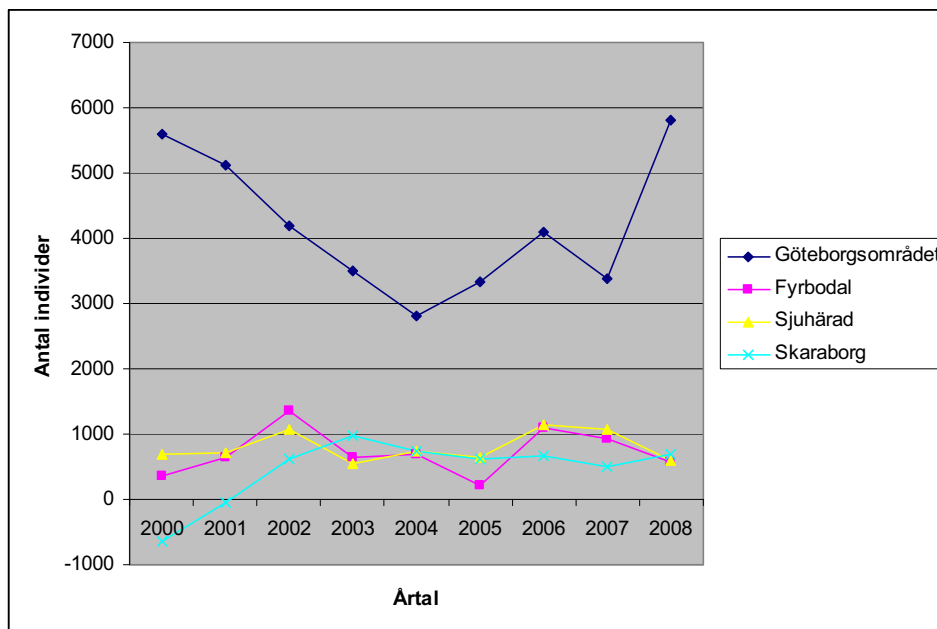
Flyttningsöverskottet i Västra Götalands län uppgår till 55 689 individer 2000–2008, dvs. i genomsnitt närmare 6 200 personer per år.¹⁴ År 2008 uppgick inflyttningsöverskottet till totalt 7 650 individer. Det är det högsta inflyttningsnettot under 2000-talet. Flyttningsnettot har i alla regiondelar varierat en del under 2000-talet (*Diagram 10*). Flyttningsöverskottet har under perioden varit klart störst i Göteborgsområdet. Efter ett minskande flyttningsöverskott under några år i början av decenniet har Göteborgsområdet år 2008 ett inflyttningsöverskott som är högre än tidigare år under 2000-talet. I Fyrbodalen var flyttningsöverskottet som störst år 2002 och som lägst år 2005. Från en bra återhämtning år 2006 har flyttningsöverskottet minskat något de senaste två åren. Utvecklingen i Sjuhärad följer till stora delar samma utvecklingskurva som i

¹³ SCB (2008), *Invandrades flyttmönster*.

¹⁴ Av inflyttningsnettot utgör kvinnor 50,2 procent och män således 48,6 procent.

Fyrbodal, med den skillnaden att den varit något jämnare. Skaraborg hade i början av 2000-talet ett negativt flyttningsnetto, men sedan år 2002 har flyttningsnetto stabiliserats och ifjol var faktiskt flyttningsöverskottet något högre i Skaraborg än i Fyrbodal och Sjuhärad. År 2000 var det bara fyra kommuner i Skaraborg som hade ett positivt flyttningsnetto, ifjol var förhållandet det omvända då det bara var fyra kommuner som hade ett flyttningsunderskott.¹⁵

Diagram 10. Flyttningsnetto per delregion, 2000–2008.



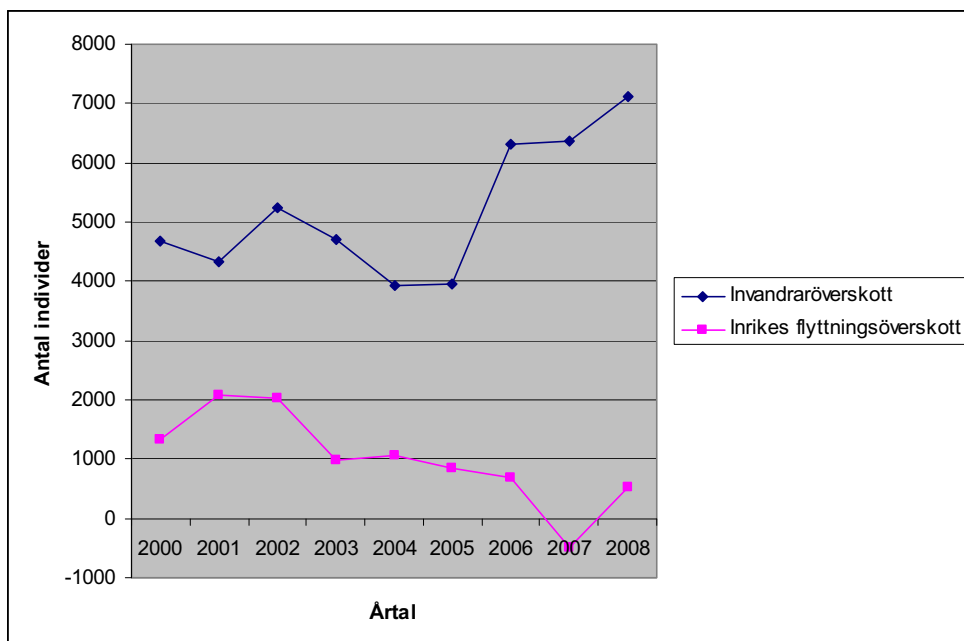
Källa: SCB

En stor del av flyttningsöverskottet i länet kan förklaras med ett positivt inflyttningsnetto från utlandet. Utan ett invandraröverskott hade inflyttningsöverskottet 2008 bara uppgått till drygt 500 individer och 2007 hade till och med länet haft ett negativt flyttningsnetto (*Diagram 11*). Även om det skiljer mycket mellan kommunerna hur stor invandring man har i antal individer¹⁶ är det ändå så att alla kommuner i länet har ett positivt netto.

¹⁵ Det var Gullspång, Karlsborg, Töreboda och Vara kommun.

¹⁶ Från färre än 5 individer i Sotenäs och Essunga kommun till närmare 3 400 individer i Göteborgs kommun.

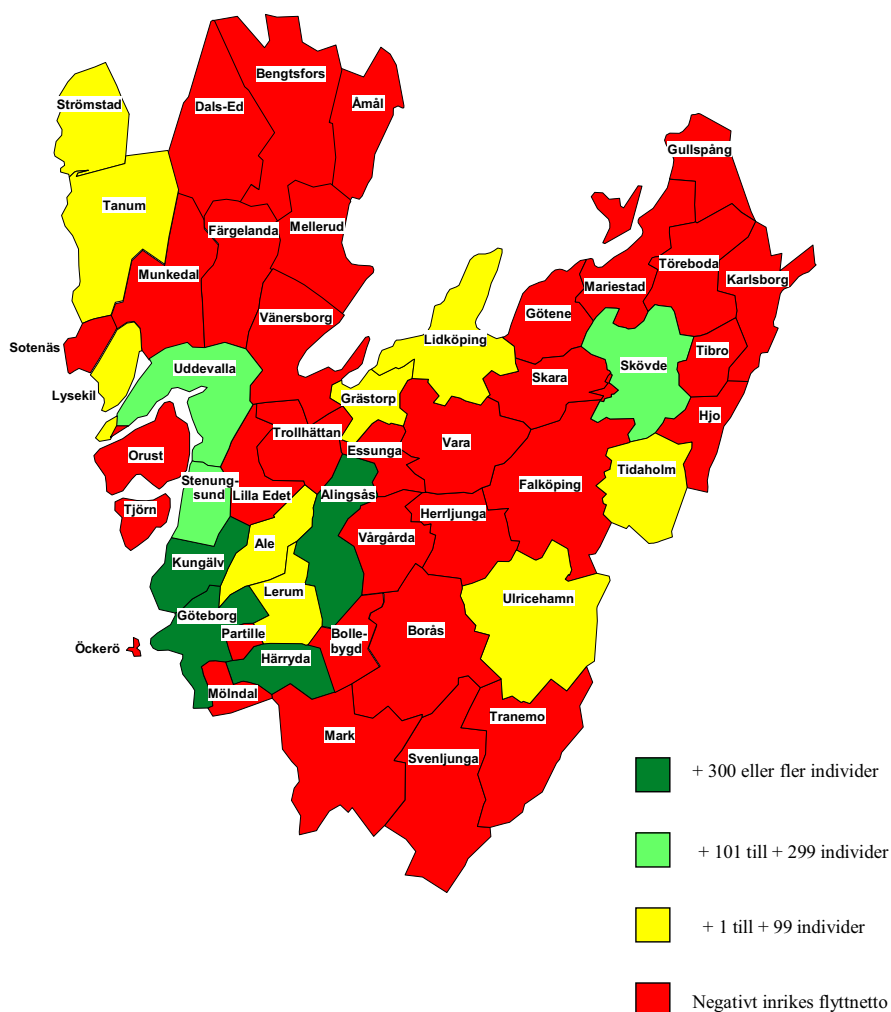
Diagram 11. Inflyttningsnetto (invandring och inrikes flyttningar) till Västra Götalands län år 2000–2008.



Källa: SCB

När det gäller de inrikes flyttningsnetto är det istället tvärtom så att de flesta kommuner har ett negativt netto (*Karta 2*). Det finns likheter mellan vilka kommuner som har ett positivt inrikes flyttningsnetto och vilka som har en positiv befolkningsutveckling under året, men det handlar inte om exakt samma kommuner. Befolkningsökning har en tydligare koppling till Göteborgsområdets expansion och de i delregionerna befolkningsmässigt större kommunerna. Kommuner med en markant positiv befolkningsutveckling 2008 såsom Mölndal och Bollebygd har ett negativt inrikes flyttningsnetto. Trollhättan och Vänersborg som drar upp befolkningstillväxten i Fyrbodalen har ett negativt inrikes flyttningsnetto. Det finns olika sätt att förklara ett positivt inrikes inflyttningsnetto. Det kan vara en indikator på hur attraktiv kommunen är som boendeort och hur väl den lyckas attrahera nya invånare. För att få ett positivt inflyttningsnetto krävs också att det byggs nya bostäder och att kommunen kan tillhandahålla lämpliga bostäder. Det kan vara så att kommuner inte lyckats få fram de bostäder som behövs för att attrahera inflyttare.

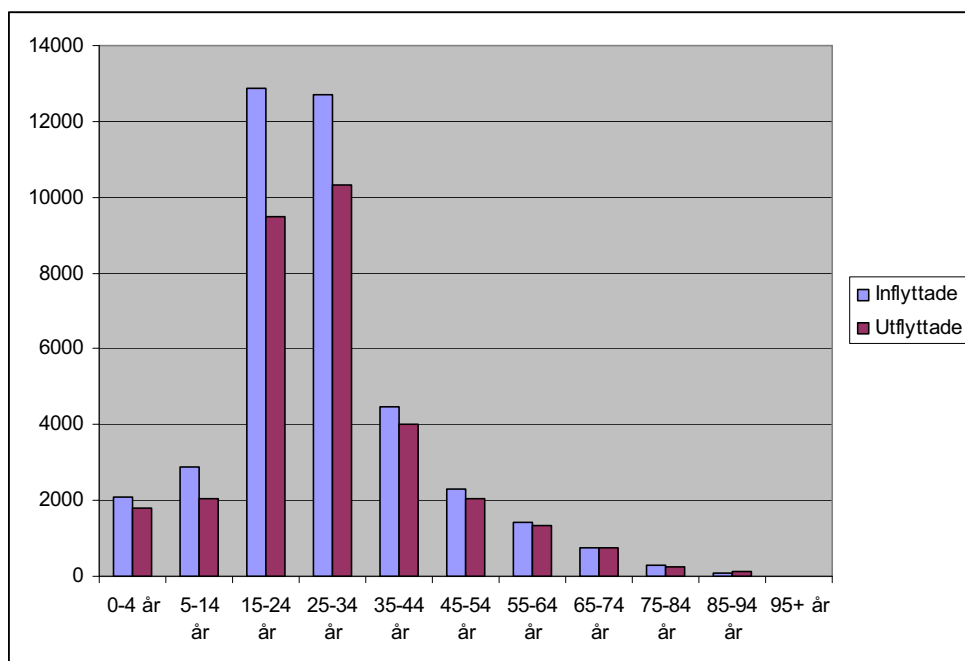
Karta 2. Inrikes flyttningsnetto per kommun, 2008.



Källa: SCB

De åldersgrupper som står för den stora inflyttningen till länet är 15–24 åringarna samt 25–34 åringarna. Samma grupper står dock samtidigt för den stora utflyttningen från länet (*Diagram 12*). Det är helt enkelt så att människor i dessa åldersgrupper flyttar oftare än andra. I Västra Götalands län står åldersgruppen 15–24 år för störst inflyttning, det utskiljer länet något från riket där åldersgruppen 25–34 år står för störst inflyttning. Differensen mellan in- och utflyttning i dessa grupper är dock tydlig. Det är betydligt fler som flyttar in än ut från länet. I åldersintervallet 15–24 år är det så många som nästan 3 400 fler individer (ca. 35 procent fler än antalet utflyttare) som flyttar till Västra Götalands län. En orsak till inflyttningen i de här åldersgrupperna är att de flyttar till länet för studier, men alla studenter som flyttar till länet skriver sig inte på studieorten, så man kan tänka sig att det egentligen är ett större inflyttningsnetto.

Diagram 12. Inflyttade och utflyttade till Västra Götalands län per åldersintervall, 2008.



Källa: SCB

3.3 Var ökar och var minskar befolkningen i länet fram till år 2020?

Ny befolkningsprognos för Västra Götalands län

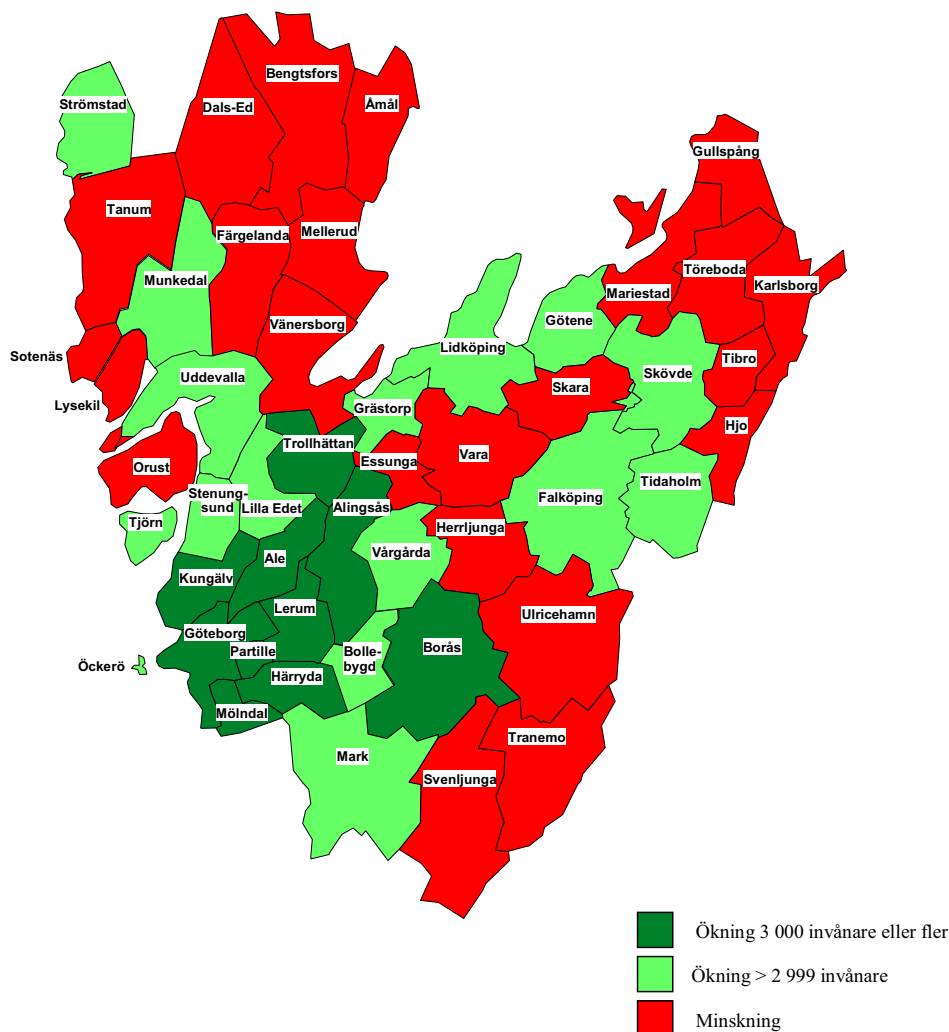
Västra Götalandsregionen har precis arbetat fram en ny befolkningsprognos för länet.¹⁷ Till år 2020 prognostiserar Västra Götalandsregionen att länets befolkning ökar med i stort sett 100 000 individer, dvs. lika många människor som det idag bor i länets näst största kommun Borås. Det innebär en ökning med närmare 8 300 invånare i genomsnitt per år. Befolkningsutvecklingen prognostiseras dock se väldigt olika ut i olika delar av länet (*Karta 3*). Över hälften av befolkningen (bortåt 59 000 invånare) beräknas tillkomma i Göteborgs kommun. En annan stor del av befolkningsstillväxten beräknas ske i kommunerna i Göteborgsområdet. Sammantaget ger det är en bild av en allt större koncentration av människor i Göteborgsområdet, inte minst med tanke på att Västra Götalandsregionen totalt prognostiserar med att befolkningen kommer att minska i 23 kommuner fram till år 2020.

Även i varje delregion visar prognosen på att vissa kommuner blir vinnare och andra kommer att minska sin befolkning eller öka med färre individer. I Fyrbodal respektive Sjuhärad är det de redan befolkningsmässigt största kommunerna Trollhättan och Borås som beräknas öka sin befolkning med flest människor fram till 2020. Befolkningsmässigt största kommunen i Skaraborg är Skövde, men där prognostiseras befolkningen i absoluta tal att öka mest i Lidköpings kommun.¹⁸ Kraftigast befolkningsökning procentuellt sett beräknas till Kungälv och Ale kommun (över 15 procent) Procentuellt beräknas befolkningen minska kraftigast i Bengtsfors och Dals-Ed kommun (över 15 procent).

¹⁷ I prognosen ingår även Kungsbacka och Varberg kommun.

¹⁸ Drygt 1 300 invånare i Lidköping jämfört med drygt 400 invånare i Skövde.

Karta 3. Befolkningsförändring från år 2008 till år 2020 enligt befolkningsprognos per kommun.



Källa: Västra Götalandsregionen

Åldersstrukturen kommer under perioden att förändras på sätt som kommer att ställa krav på samhällsplaneringen och göra avtryck på bostadsmarknaden. Några av de stora åldersgrupperna nu, såsom ungdomar 15–19 år, beräknas vara betydligt mindre år 2020. Som en följd av att den åldersgruppen nu är stor beräknas åldersgrupperna 25–29 år samt 30–34 år att vara betydligt större år 2020 än nu. De åldersgrupper som beräknas öka mest under prognosperioden är de mellan 70 och 79 år. Det kommer att ställa krav på fler bostäder med god tillgänglighet och bostäder anpassade för seniorer. Även de allra äldsta (över 90 år) beräknas öka fram till 2020, vilket sannolikt kommer att öka behovet av särskilt boende för äldre. De unga som kommer att komma ut bostadsmarknaden kommer troligen att ställa krav på centrala, små och billiga lägenheter. Många nya bostäder behöver tillkomma och bostadsbeståndet kommer att behöva nyttjas på ett effektivt sätt i de kommuner där befolkningen beräknas växa.

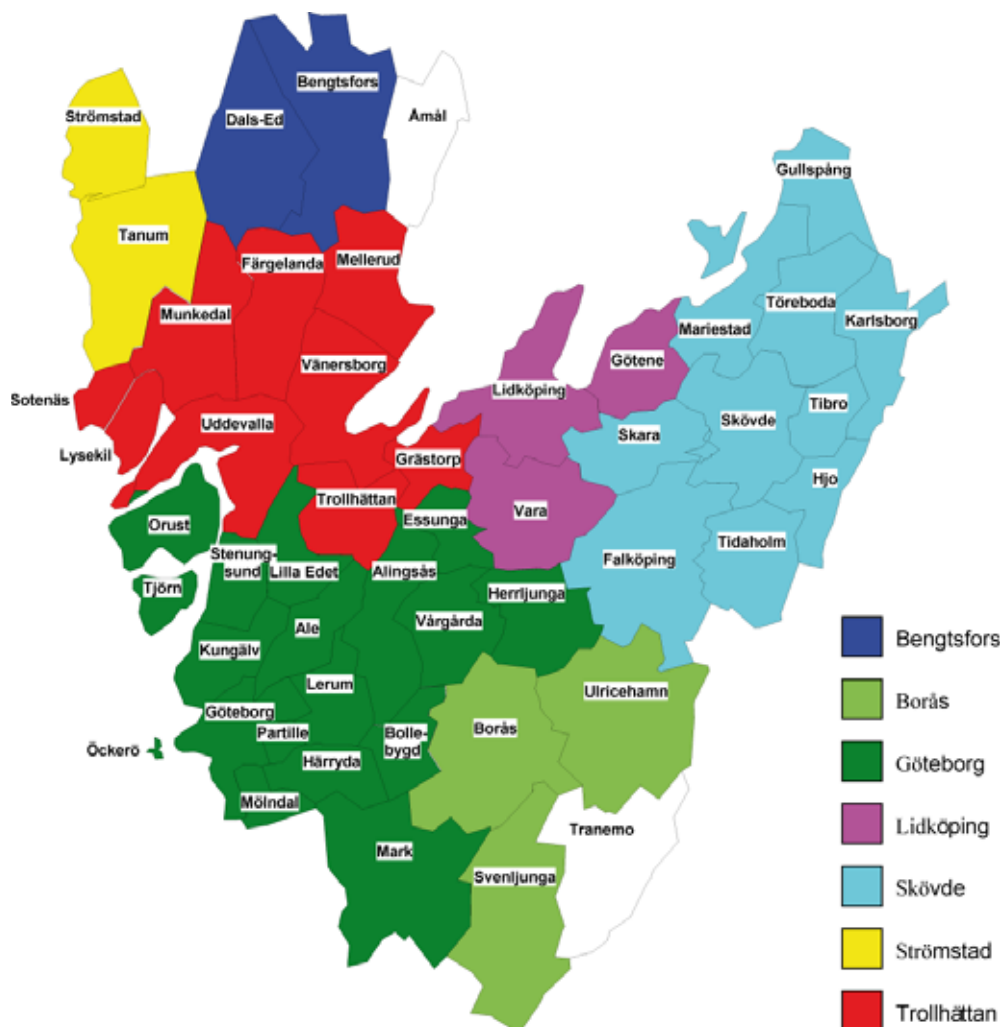
4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?

4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?

Funktionella analysregioner i Västra Götalands län

Arbets- och bostadsmarknaden knyts samman via pendling. Ju bättre förutsättningarna är för pendling mellan bostad och arbete, desto större arbets-/bostadsmarknad. Totalt finns 72 funktionella analysregioner (FA-regioner) i riket enligt Nuteks¹⁹ sammanställningar. Principen är att om en väsentlig del av utpendlingen från en kommun går till en annan kommun, anses den förstnämnda kommunen ingå i den senares funktionella arbetsmarknad. Räknat på detta sätt omfattar Västra Götalands län sju FA-regioner av varierande storlek (*Karta 4*).²⁰ Vissa kommuner är inte en självklar del i den FA-region, t.ex. går det att diskutera om Vårgårda, Essunga och Herrljunga i praktiken tillhör Göteborgs FA-region.

Karta 4. FA-regioner i Västra Götalands län.



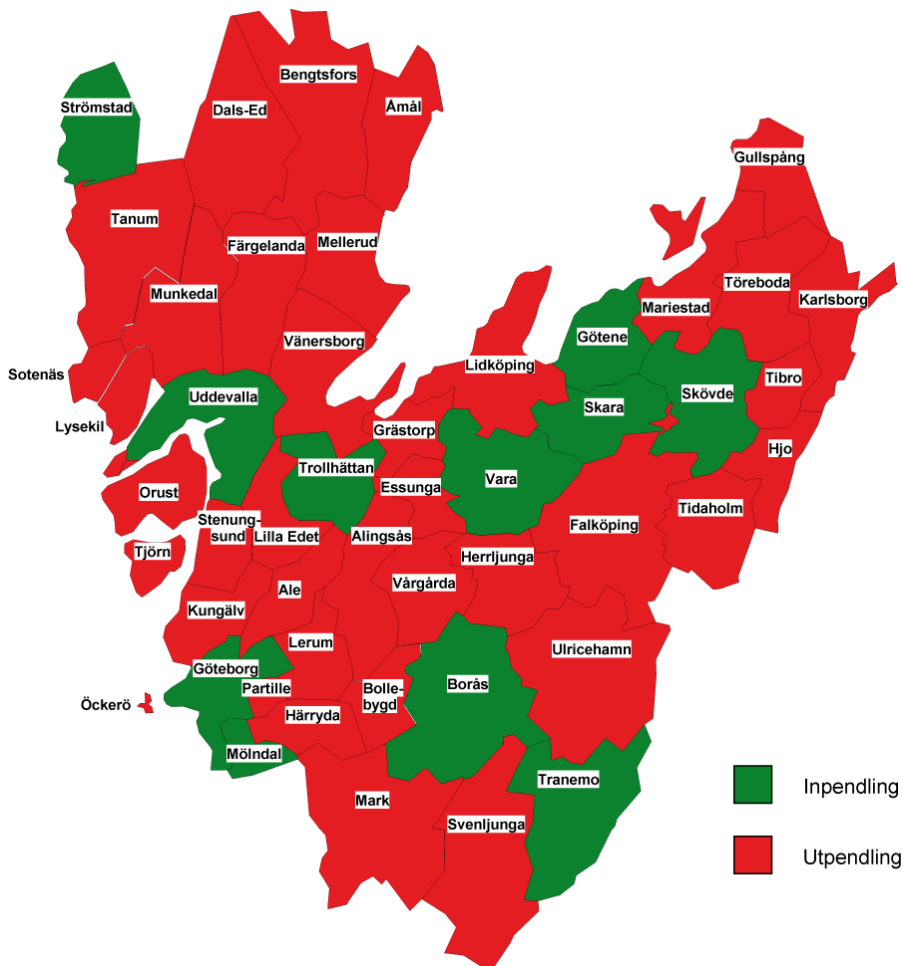
¹⁹ Numera Tillväxtverket.

²⁰ Åmåls kommun räknas in i Karlstads FA-region, Tranemo kommun räknas till Värnamos FA-region.

Pendlingsmönster i Västra Götalands län

Det är fler människor som pendlar *till* Västra Götalands län för att arbeta än vad det är människor boende i länet som pendlar *från* länet för att arbeta.²¹ I varje regiondel finns det minst ett par kommuner som är inpendlingskommuner, medan flertalet kommuner är utpendlingskommuner (Karta 5).

Karta 5. Nettopendling per kommun, 2007.



Källa: Regionfakta

Utpendlingens storlek i en kommun uttrycker befolkningens beroende av externa arbetsplatser. Inpendlingen visar å andra sidan näringslivets behov av arbetskraft. Några av kommunerna med mest markant inpendling i länet är Göteborg, Skövde, Trollhättan och Borås (dvs. de fyra regiondelscentren). De kommuner med mest andel utpendlare är Ale, Lerum och Öckerö (dvs. kommuner med god närhet till arbetsmarknaden i Göteborgs kommun). Näst efter dessa kommuner utmärker sig också Bollebygd, Grästorp, Lilla Edet, Partille och Tjörns kommuner som kommuner med tydlig övervikt på utpendling.

Vilka är det som pendlar?²²

I Västra Götalands län förvärvsarbetar 734 000 personer (år 2006) och av dessa pendlar²³ 230 000 personer (dvs. 31 procent). Totalt pendlar 36 000 fler män än kvinnor. Av de 31 pro-

²¹ Nettopendling beräknad som förvärvsarbetande dagbefolkning dividerad med förvärvsarbetande nattbefolkning.

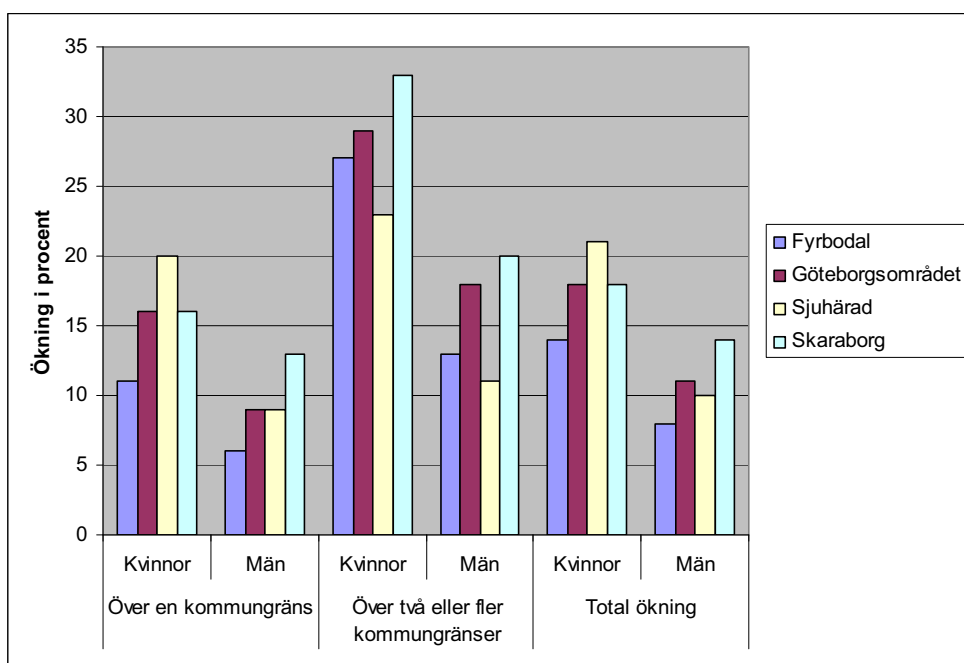
²² Västra Götalandsregionen, Är vi på väg mot en jämställd regionförtoring?, rapport daterad 2008-10-31.

cent som pendlar i länet är 58 procent män, 42 procent är kvinnor. Andelen kvinnor av pendlar-
na är lägre än andelen män i alla kommuner utom i Tranemo. I Göteborg är andelen kvinnor och
män som pendlar ungefär lika stor. Borås och Uddevalla kommun utmärker sig som de kommu-
ner med störst andel män som pendlar, drygt två tredjedelar.

Totalt sett är andelen som pendlar högst i Göteborgsområdet och lägst i Sjuhärad för både kvin-
nor och män. Andelen som pendlar över en respektive kommungräns är högst i Göteborgsområ-
det för både kvinnor och män. Andelen som pendlar över en kommungräns är lägst i Sjuhärad
för både kvinnor och män. Andelen som pendlar över två eller fler kommungränser är högst i
Göteborgsområdet (kvinnor) och Sjuhärad (män). Andelen som pendlar över två eller fler kom-
mungränser är lägst i Skaraborg (kvinnor och män).

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

Diagram 13. Ökning av pendlandet per kön och delregion i procentenheter, 2000 – 2006.



Källa: Västra Götalandsregionen

Allra mest har andelen kvinnor i Sjuhärad ökat, 21 procent (*Diagram 13*). Det kan förklaras
med att ökningen av pendlingen över en kommungräns stigit mer bland kvinnor i Sjuhärad än
bland kvinnor eller män i någon annan regiondel. Annars ökar den långväga pendlingen, dvs.
över två eller fler kommungränser, mest bland både kvinnor och män i samtliga delregioner.

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

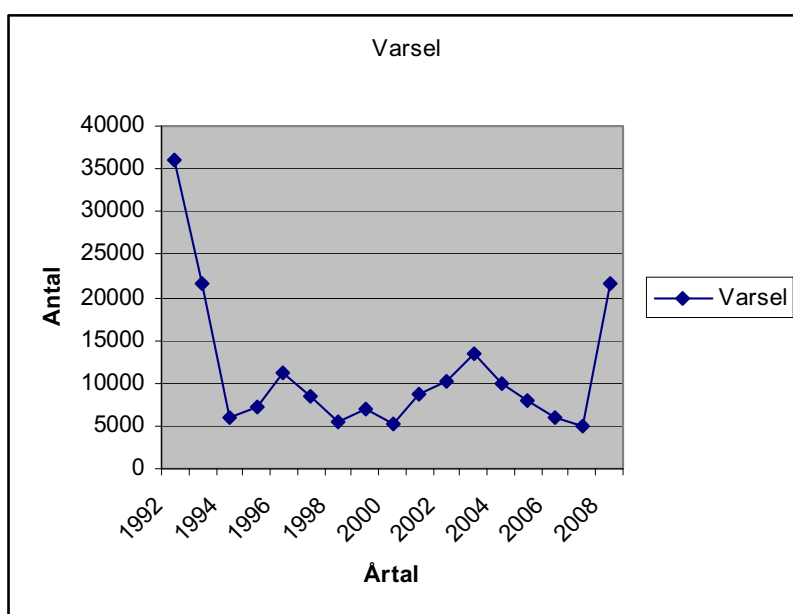
²³ Med pendling avses förvärvsarbetande som har sin bostad och sin arbetsplats i olika kommuner.

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

Hotet från finanskrisen och påverkan på fordonsindustrin i länet

I fjolårets bostadsmarknadsanalys, våren 2008, skrev vi att utvecklingen på arbetsmarknaden varit ganska stabil de senaste åren. I september 2008 gick investmentbanken Lehman Brothers i konkurs i USA. Konkursen utlöste en finansiell kris runtom i världen. Inom loppet av någon månad stod stora delar av världen inför en stor ekonomisk kris. Arbetsmarknaden i Västra Götalands län var inte längre lika stabil. Faktum är istället att Västra Götalands län drabbats extra hårt på grund av krisen inom fordonsindustrin och dess koncentration till länet. Antalet personer berörda av varsel i Västra Götalands län uppgick 2008 till 21 642. Det är i nivå med antalet varsel 1993, men långt till kvar till lågkonjunkturåret 1992 (*Diagram 14*).

Diagram 14. Varsel. Antal personer berörda i Västra Götalands län, 1992 – 2008.



Källa: Arbetsförmedlingen

Någon förändring för innevarande år har hittills inte gått att skönja. I februari 2009 uppgick varslen till 15 800 i riket och var det högsta värdet för en februarimånad som uppmätts sedan jämförbar statistik infördes på 1970-talet. Varslen i Västra Götalands län uppgick i januari 2009 till 3 215 berörda personer, februari 2009 till 3 168 och i mars till 3 830. För halvåret oktober 2008 till och med mars 2009 har 24 070 varselsats i länet, vilket överstiger de historiskt höga varslen oktober 1992 till och med mars 1993. Samtidigt som varslen ökar fortsätter antalet lediga platser som anmäls till arbetsförmedlingarna att minska.²⁴

En förklaring till de höga varseltalen i Västra Götalands län är som nämnts ovan fordonsindustrin koncentration till Västra Götalands län. Den tredje största arbetsgivaren i länet är Volvo PV med närmare 15 800 anställda, december 2007. På tionde plats återfinns Saab Automobile med drygt 5 000 anställda. På femtonde plats återfinns Volvo Powertrain med drygt 3 800 anställda. Bland de största arbetsgivarna i länet för övrigt återfinns i stort sett bara kommuner och landsting. Noteras kan att Volvo PV i Göteborg har fler anställda än t.ex. Borås eller Trollhättans kommun. Saab Automobile i Trollhättan har i sin tur fler anställda än t.ex. Skövde kommun och Volvo Powertrain i Skövde har fler anställda än t.ex. Vänersborg eller Kungälv's kom-

²⁴ Arbetsförmedlingen, *Prognos arbetsmarknad Västra Götaland 2009*.

mun.²⁵ Fordonstillverkningen är således koncentrerad till framförallt Göteborg, Trollhättan och Skövde kommun. Underleverantörer till fordonsindustrin finns utspridda i alla delregioner.²⁶

Krisen, inte minst inom fordonsindustrin, kan ännu inte sägas påverkat flyttmönstren i länet som helhet. Ett par av de kommuner, Göteborg och Skövde, som drabbats hårdast är kommuner med en tydlig inflyttning. Beträffande Trollhättans kommun ser det annorlunda ut. Utflyttningen från Trollhättan till andra delar av riket är större än inflyttningen år 2008. År 2007 var det tvärtom. Det är möjligt att det kan kopplas till krisen i fordonsindustrin. Det är dock fortfarande brist på bostäder totalt sett i kommunen.

Men vid en analys av bostadsmarknadsenkäten kan Länsstyrelsen trots allt notera ytterligare förändringar just beträffande Trollhättans kommun. Förväntad påbörjad nyproduktion under 2009 och 2010 är låg i Trollhättans kommun. År 2009 förväntas 48 bostäder påbörjas, år 2010 förväntas 176 bostäder påbörjas. Det är relativt modesta siffror för en kommun av Trollhättans storlek. I Skövde, som har något mindre antal invånare än Trollhättan, förväntas drygt 250 bostäder påbörjas såväl i år som nästa år. Går man tillbaka tre år i bostadsmarknadsenkäterna och jämför med vad Trollhättans kommun då förväntade för bostadsbyggande kommande år (dvs. år 2007) var det en nyproduktion på drygt 750 lägenheter. Totalt antal förväntade påbörjande var högre i länet för 2007 än för 2009, men skillnaderna var inte alls lika stora i länet som helhet som för Trollhättans kommun.²⁷

Vad som händer med Saab framöver kommer att påverka utvecklingen i Trollhättan och länet. För att reducera effekterna av en minskad arbetsmarknad lokalt är det viktigt att det finns goda möjligheter till pendling till andra delar av länet. På så sätt kan bostadsbeståndet i länet nyttjas mer effektivt. Vid krisen i början av 1990-talet var arbetsmarknadsregionerna mindre. Regionförstoringen som ägt rum och som pågår möjliggör kvarboende i hemkommunen samtidigt som arbetsplatsen kan ligga relativt långt bort. Med en förbättrad infrastruktur, mellan t.ex. Trollhättan och Göteborg, kan regionförstoringen underlättas och samspelet mellan arbetsmarknad och bostadsmarknad fungera bättre tillsammans.

4.3 Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer

Prioriterade åtgärder på Västra Götalands läns trafiksystem

I januari 2008 fick Västra Götalandsregionen erbjudande om att inleda åtgärdsplaneringen genom att utarbeta en regional systemanalys med en delleverans till trafikverken i juni 2008. Arbetet har letts av en grupp bestående av region- och kommunpolitiker. Totalt har närmare 500 politiker, tjänstemän och representanter för näringslivet och intresseorganisationer varit involverade. Även Länsstyrelsen i Västra Götalands län har deltagit i samtalen. De prioriteringar man valt fångar förhoppningsvis väl det behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer som finns i länet.

I den systemanalys som arbetades fram i Västra Götalands län slås fast att det är viktigt att genomföra gällande planer för 2004–2015. Förutom det pekas på följande prioriteringar på ny-satsningar för åtgärdsplaneringen 2010–2021:

- Utbyggnad av E20 till motorväg/fyrfältsväg genom hela länet,
- Minst en ny älvförbindelse i Göteborg,
- Utbyggnad av E45 väster om Vänern till s.k. 2+1 väg,

²⁵ Västra Götalandsregionens statistik.

²⁶ Fordonskomponentgruppens (FKG) statistik, i e-post från Sven-Åke Berglie, FKG.

²⁷ I länet förväntas totalt sett knappt 30 procent lägre antal lägenheter påbörjas 2009 jämfört med antaganden för 2007.

- Resterande delar av E45 mellan Göteborg och Trollhättan som inte inrymdes i Trollhättanpaketet byggs färdigt,
- Västlänken (tågtunnel under Göteborg),
- Utbyggnad av Hamnbanan i Göteborg till dubbelspår i ny sträckning med kompletterande broförbindelse vid Marieholm,
- Järnvägsutbyggnad mellan Göteborg och Borås fullföljs och Götalandsbanan mot Jönköping påbörjas,
- Norra Bohusbanan, Kinnekullebanan och Viskadalsbanan måste rustas upp och moderniseras.

Förutom ovanstående sträckor har arbetet med systemanalysen också pekat på behov av investeringar i bl.a. stationer/terminaler, separata busskörfält i storstadsområdet, utveckling av spårvägssystemet i Göteborg och den sjöburna kollektivtrafiken.²⁸

Exemplet Göteborgsregionen (GR)

Ett sätt att arbeta med sambandet mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad är att arbeta mellankommunalt med viktiga strukturfrågor. Länsstyrelsen vill gärna framhålla Göteborgsregionens arbete som ett gott exempel från Västra Götalands län på hur man kan arbeta på ett kommunöverskridande plan med strukturer för att åstadkomma en långsiktigt hållbar utveckling. I kommunalförbundet GR ingår de kommuner som i denna analys tillhör Göteborgsområdet plus Kungsbacka kommun i Hallands län.

Av kommunalförbunden i länet är samarbetet inom Göteborgsregionen det mest utvecklade. Kommunerna i GR har träffat en politisk överenskommelse om ett gemensamt ansvar för den regionala strukturen. Överenskommelsen benämns en *Strukturbild för Göteborgsregionen* och är en förenklad bild för att fånga de övergripande strukturbildande element som är av vikt när det gäller att skapa en samsyn om hur Göteborgsregionen ska utvecklas. Överenskommelsen är indelad i sex olika områden: Kärnan, Det sammanhängande stadsområdet, Huvudstråken, Kustzonen, De gröna kilarna samt Göta älv. För vart och ett av dessa områden har man en överenskommelse. För Huvudstråken, som inte minst är viktiga i samband med frågan om arbets-/bostadsmarknad och människors pendling, lyder överenskommelsen:

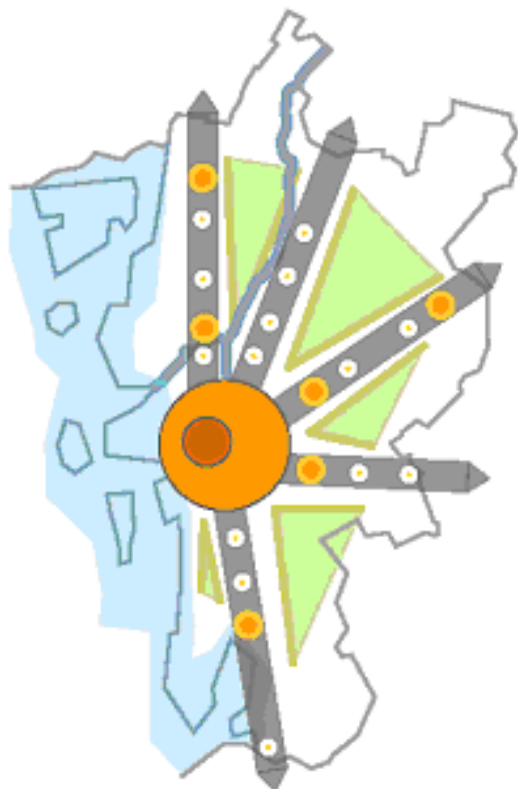
Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av n attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik.

En konkretisering av överenskommelsen för Huvudstråken innebär att utbyggnaden av bl.a. bostäder, arbetsplatser och vårdinrättningar ska koncentreras till kärnan, välbelägna delar av stadsområdet och till orter belägna i eller starkt knutna till de regionala huvudstråken. GR har slagit fast att det är av särskild betydelse för ny bebyggelse och nya anläggningar med hög befolknings-, personal- eller besöksstäthet. Om ny bebyggelse och nya anläggningar lokaliserar till områden med utbyggd eller beslutat infrastruktur kan oönskade miljöeffekter och t.ex. trängsel undvikas.

Huvudstråken är fem till antalet och mynnar alla till/från de centrala delarna av Göteborg som utgör Kärnan i GR (*Figur 2*).

²⁸ Västra Götalandsregionen, *Säkra tillväxten och förbättra miljön – Västra Götalandsregionens dellevrans av den regionala systemanalysen till trafikverken 2008-06-19.*

Figur 2. Strukturbild för Göteborgsregionen.



Källa: Göteborgsregionen

Huvudstråken sammanfaller väl med de mest trafikintensiva huvudvägarna kring Göteborg. Förhoppningen inom GR är dock att fler människor ska välja kollektivtrafik framför bil i sin arbetspendling (de fem huvudstråken sammanfaller också med järnvägsstråk till och från Göteborg). Ett av målen i Göteborgsregionen är att minst 40 procent av resorna ska ske med kollektivtrafik år 2025, vilket innebär en fördubbling av resandet med kollektivtrafiken jämfört med idag.

5. Finns det bostäder för alla?

5.1 Allmänt om bostadssituation i Västra Götalands län

Brist på bostäder för vissa hushåll

28 av länets 49 kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten 2009 att man har brist på bostäder totalt sett i kommunen januari 2009. Kommunerna anger brist, i skiftande omfattning, för en rad olika typer av hushåll (*Tabell 3, kapitel 2*).

Men bristen slår på olika sätt för olika människor i samhället. I Göteborgsområdet märks inte minst bristen för ungdomar, ensamstående och medelålders och äldre (dvs. framförallt mindre bostäder). I Fyrbodalen är det istället flest kommuner som anger brist på bostäder för stora barnfamiljer. I Sjuhärads län anger flest kommuner brist på mindre bostäder för medelålders och äldre. Kommunerna i Skaraborg anger i anmärkningsvärt hög grad brist på bostäder för hushåll med krav på god tillgänglighet.

Noteras kan att två tredjedelar av kommunerna i länet anger brist på bostäder för medelålders och äldre (mindre bostäder). Över hälften av kommunerna anger brist på bostäder för ungdomar, hushåll med krav på tillgänglighet och ekonomiskt svaga. Störst är bristen på hyresrätter (se kapitel 2 *Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet*).

Skillnaden mellan antalet påbörjade bostäder och befolkningsökningen i länet har under fjolåret ökat markant, vilket indikerar att bostadsbristen kommer att fortsätta vara ett stort problem för många av länets kommuner (*Diagram 5, kapitel 2*). Av bostadsmarknadsenkäten går det inte att utläsa vilka hushåll som drabbas hårdast av bostadsbristen i länet, men resurssvaga hushåll oavsett vilken kategori de tillhör har det generellt tuffare på bostadsmarknaden. Det går inte heller att utläsa om kvinnors och mäns situation skiljer sig åt på bostadsmarknaden.²⁹

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

Ungdomar

I bostadsmarknadsenkäten anger 28 kommuner brist på bostäder för ungdomar. Svårigheterna för ungdomar på bostadsmarknaden grundar sig enligt kommunerna i att det finns för få små lägenheter, att de lägenheter som finns är för dyra samt att det råder en generell bostadsbrist som försvårar för ungdomar att etablera sig på bostadsmarknaden.

För att komma till rätta med bristen på bostäder för unga arbetar vissa kommuner med nybyggnad eller ombyggnad av särskilda ungdomsbostäder och nyproduktion av små bostäder med rimliga hyror. Det totala antalet kommuner som anger brist på bostäder för unga är dock långt fler än de som arbetar med specifika åtgärder av slaget ovan för att minska bristen på bostäder för unga. Endast en kommun anger att de arbetar med hyresrabatter (och det är en kommun som inte angett brist).³⁰ Bara fyra kommuner har vad de ser som speciella ungdomsbostäder.³¹

Risken finns att bostadssituationen inom några år kommer bli ännu kärvare för ungdomar. En anledning är att ungdomsgruppen 15–19 år är stor i alla delregioner (även om åldersgrupperna 20–24 år samt 25–29 år är ännu fler till antalet i Göteborgsområdet), och utgör en puckel på den

²⁹ Inom alla grupper såsom ungdomar, äldre, funktionshindrade, nyanlända och personer i hemlöshet skiljer sig situationen på bostadsmarknaden åt mellan kvinnor och män. För att få in ett jämställdhetsperspektiv bör frågor utvecklas som särskiljer utifrån kön.

³⁰ Bengtsfors kommun.

³¹ Mark, Strömstad, Ulricehamn och Öckerö kommun.

demografiska kurvan (*Diagram 8, kapitel 3*). Om några år vill den här gruppen ut på bostadsmarknaden och det kommer att innebära en större konkurrens om den typ av bostäder som ungdomar efterfrågar (ofta små, billiga och centrala lägenheter).

Ytterligare en försvårande omständighet för ungdomsgruppens möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden kan vara den ekonomiska kris som vi nu befinner oss i. En följd av den ekonomiska krisen är att vissa gruppers position på bostadsmarknaden riskerar att försvagas ytterligare. Ungdomar är en sådan grupp. Arbetslösheten har ökat mer i ungdomsgruppen (18–24 år) än i övriga åldersgrupper. Inte minst kommer unga män att drabbas, då de i lägre grad än unga kvinnor går vidare till högre studier. Ungdomar som inte kommer in på arbetsmarknaden får svårare att skaffa sig eget boende.

Ungdomsgruppen är med andra ord en av de grupper som Länsstyrelsen ser att kommunerna särskilt bör inrikta sin boendeplanering på för att bristsituationen inte ska komma att förvärras för dem under den de kommande åren.

Studenter

Totalt finns enligt årets bostadsmarknadsenkät drygt 12 700 studentbostäder i länet. Ifjol uppgick antalet till drygt 11 900, med andra ord en ökning med 800 lägenheter.³² Flest studentbostäder finns i Göteborg följt av Skövde, Borås och Trollhättan.³³ Antalet kommuner som i bostadsmarknadsenkäten anger att de har brist på bostäder för studenter har sjunkit sedan ifjol. Då angav 17 kommuner att de hade brist, i årets enkät är det 9 kommuner som anger brist. Av de fyra största högskole- och universitetsorterna anger Göteborg och Borås brist.

Att fler kommuner nu tycks att balans vad gäller antalet studentbostäder är positivt, till exempel Trollhättan och Skövde, men tyvärr har den största studentorten Göteborg fortfarande brist precis som Borås. Till höstterminen finns en risk att bristen på studentlägenheter kommer att bli ännu tydligare. Boplats, som är en marknadsplats för bostäder i Göteborgsområdet, efterlyser både privata rum och andrahandslägenheter inför terminsstarten.³⁴ Högre söktryck till utbildningarna, delvis som en följd av lågkonjunkturen, och lägre omsättning på studentbostäder gör att behovet är stort. När fler söker utbildningsplats brukar det betyda fler avhopp vid terminsstarten och fler reservantagningar. Det ökar trycket på bostadsmarknaden, då reserverna tas in på kort varsel och inte hunnit ordna med bostad.³⁵

Äldre

Gruppen äldre kommer att öka. Västra Götalandsregionens befolkningsprognos visar att år 2020 kommer befolkningen mellan 70 och 80 år vara betydligt fler, ca. 45 000 fler, i länet än idag. Likaså visar prognosen att antalet invånare 90 år och äldre kommer att vara fler än idag.

Vid analyser av äldres situation är det extra viktigt att konsekvensanalyser med avseende på kön görs eftersom kvinnors och mäns, ofta olika levnadsvillkor och situationer innebär att de berörs av förändringar på olika sätt. Kvinnor har exempelvis i genomsnitt lägre inkomster än män. Det påverkar situationen på äldre dagar, då kvinnor vanligtvis lever längre, men med lägre inkomst och ofta ensamma de senare åren.

Äldreboendedelegationen har i betänkandet *Bo bra hela livet* (SOU 2008:113) föreslagit att ett tillgänglighetsbidrag införs under tiden 2010–2014 för att bland annat förbättra förutsättningarna för äldre att bo kvar i sin ursprungliga bostad. Man föreslår att lämna bidrag både till hissinstallation och andra tillgänglighetsskapande åtgärder i befintliga flerbostadshus. Delegationen

³² Ökningen har framförallt skett i Göteborg (450 st) och i Trollhättan (330 st).

³³ Göteborg 9 600, Skövde 1 100, Borås 900 och Trollhättan 880 studentlägenheter.

³⁴ Kampanjen för fler studentrum och lägenheter är ett samarbete mellan Boplats Göteborg, Göteborgs universitet, Chalmers, Chalmers Studentbostäder, SGS Studentbostäder, Göteborgs stad studentforum samt Göteborg & Co.

³⁵ www.vartgoteborg.se, 2009-04-17.

anser att ett villkor för tillgänglighetsbidrag ska vara att kommunen har inventerat sina bostadsområden och bostadsbestånd ur tillgänglighetssynpunkt.

Det finns med andra ord flera skäl till att arbeta aktivt med boendeplaneringen framöver för att hantera det förändrade behov på bostadsmarknaden som lär uppkomma. Idag fokuserar kommunerna mycket på s.k. senior- eller trygghetsboenden. Totalt anger 27 kommuner i länet att man har sådana projekt på gång. Framförallt är det allmännyttiga bostadsföretag som är aktiva som byggherrar. Totalt handlar det om närmare en nyproduktion av 1 450 lägenheter och till det kommer ca. 100 lägenheter i form av ombyggnad eller omvandling. Trygghetsboende ska, enligt Äldreboendedelegationen, uppfylla höga krav på tillgänglighet, ha tillgång till gemensamhetslokaler, servicevärd eller motsvarande samt trygghetslarm. Det är oklart om det byggande som anges av kommunerna innehåller sådana kvaliteter.

Alla äldre klarar inte att bo kvar i sina ursprungliga bostäder och kommer heller inte att göra så i framtiden. Ungefär hälften av länets kommuner anser att man täcker behovet av särskilt boende för äldre enligt socialtjänstlagen (SoL, 2001:453), men för ungefär lika många kommuner krävs det att den utbyggnad som är planerad de närmaste två åren blir av för att täcka behovet (*Tabell 18*).

Tabell 18. Behov av särskilt boende för äldre (enligt SoL), per delregion.

Delregion	Överskott på särskilt boende	Behovet är täckt: ingen utbyggnad behövs de närmaste två åren	Täcker behovet genom planerad utbyggnad de närmaste två åren	Brist även efter planerad utbyggnad de närmaste två åren	Brist även på fem års sikt
Fyrbodal	0	7	6	1	0
Göteborgsomr.	0	2	8	1	1
Sjuhärad	0	7	1	0	0
Skaraborg	1	7	5	1	0
Västra Götalands län	1	23	20	3	1

Källa: BME 2009

Länsstyrelsen anser tyvärr att kommunernas bedömning kan vara lite för positiv vad gäller hur väl behovet av bostäder i särskild boendeform genom planerad utbyggnad kommer att täckas inom de närmaste två åren. Länsstyrelsen grundar det på att det idag finns kommuner i länet som inte klarar av att verkställa sina beslut och därför tilldöms sanktionsavgifter. I årets bostadsmarknadsenkät har kommunerna heller inte redovisat byggande av sådana boenden i någon nämnvärd omfattning. Vidare har det investeringsstöd som finns för ny- och ombyggnad till särskilt boende för äldre (enligt SoL) inte utnyttjats så mycket.

5.3 Hur möter kommunerna behovet av bostäder för funktionshindrade?

Bostadsmarknaden för funktionshindrade

Vad gäller kommunernas bedömningar av hur de räknar med att kunna täcka behovet av bostäder med särskild service för funktionshindrade (enligt SoL eller Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS 1993:387) kan Länsstyrelsen konstatera att bedömningarna tycks variera en del från år till år. År 2007 räknade sex kommuner med att brist skulle råda efter två år eller mer, ifjol hade det antalet stigit till tolv kommuner, i år är det återigen sex kommuner som bedömer att brist kommer att råda även efter två år och eventuella nybyggnader genomförda.

Det är positivt att det återigen är färre som räknar med brist på bostäder med särskild service för funktionshindrade (enligt SoL eller LSS), men samtidigt kan Länsstyrelsen konstatera att två kommuner inte tror att behovet kommer att vara täckt på fem års sikt.³⁶ Ifjol var det ingen kommun som gjorde den bedömningen. Samtidigt som det sker en fortsatt utbyggnad av bostäder med särskild service för funktionshindrade (enligt SoL eller LSS) fortsätter antalet personer som behöver sådant boende att öka i länet. Länsstyrelsen anser att den bedömning som kommunerna gör därför troligen är för positiv.

5.4 Hur tar vi emot nyanlända flyktingar i länet?

Bostadsmarknaden för nyanlända flyktingar³⁷

Många kommuner anser att det är ganska svårt att få fram bostäder till flyktingar på såväl ett som tre års sikt. Problemet handlar i samtliga delar av länet framförallt om en brist på hyreslägenheter och en brist på tillräckligt stora lägenheter.

Länsstyrelsen har i uppdrag att överlägga med kommunerna om att ta emot nyanlända flyktingar. Kommunerna skriver sedan överenskommelser med Migrationsverket om omfattningen på mottagandet och förbinder sig i överenskommelserna att erbjuda introduktionsinsatser. 42 av länets kommuner har överenskommelser om mottagande av nyanlända flyktingar för 2009 på sammanlagt 3283 personer (*Tabell 19*).

Tabell X. Mottagandet av flyktingar per delregion enligt överenskommelser för 2009.

Individer	Fyrbodal	Göteborgsområdet	Sjuhärad	Skaraborg	Västra Götalands län
Antal	530	1 710	423	620	3 283

Källa: BME 2009

Länsstyrelsen har också i uppdrag att verka för att det finns beredskap och kapacitet att ta emot nyanlända flyktingar i länet. I sitt arbete med nyanlända flyktingar har Länsstyrelsen sett att bristen på bostäder och speciellt hyresrätter är ett av problemen vid mottagandet. Alltför många bor trångt och har en orimlig bostadssituation vilket speciellt drabbar barnen.³⁸

Länsstyrelsen bedömer, trots att många kommuner anser att det är ganska svårt att få fram bostäder till nyanlända flyktingar med uppehållstillstånd att det finns goda förutsättningar att ta emot dessa i länet. 2008 tog länet emot 2 766 nyanlända flyktingar, 1 411 kvinnor (51 %) och 1 355 män (49 %).³⁹ Kommunerna i länet och regionen i sin helhet ser en befolkningsökning som en viktig faktor för ökad tillväxt. Eftersom invandringen står för den klart största delen av befolkningsökningen i länet är ett mottagande av nyanlända en viktig faktor ur ett tillväxtperspektiv. Mellan 1998 och 2007 stod invandraröverskottet för 68 procent av befolkningsökningen i länet och eftersom invandrarna ofta är i 20–35 års ålder bidrar de till att föryngra Sveriges åldersstruktur.⁴⁰

Ett regelbundet samarbete med allmännyttan är det vanligast förekommande sätt som kommunerna i alla regiondelar arbetar med för att få fram bostäder till flyktingar. I Göteborgsområdet finns det fler kommuner som har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare för att få

³⁶ Borås och Tjörn kommun.

³⁷ Med flyktingar avses här, precis som i bostadsmarknadsenkäten, flyktingar och andra invandrare som ingår i kommunala flyktingmottagandet.

³⁸ Boverket (2008) *Asylsökandes eget boende, EBO – en kartläggning*.

³⁹ Enligt Migrationsverkets statistik för utbetalda inflyttningsbidrag för mottagna i kommun 2008. Kördatum 090331.

⁴⁰ SCB, (2008) *Invandrades Flyttmönster, Demografiska rapporter 2008:4*.

fram bostäder till flyktingar än i andra delar av länet. Vid behov är det dock vanligare i Fyrbodal, Sjuhärad och Skaraborg att kontakter även tas med privata fastighetsägare.

Samtidigt som Länsstyrelsen ser positivt på förutsättningarna att ta emot flyktingar i länet i år, befarar Länsstyrelsen att flyktinghushåll kan få det tuffare på bostadsmarknaden vid en längre lågkonjunktur med mindre bostadsbyggande och en tuffare arbetsmarknad.

5.5 Hur får man fram bostäder för personer i hemlöshet?

Rätten till ett boende är en mänsklig rättighet. I FN:s deklaration, artikel 25, står det:

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

I regeringsformen första kapitel, andra paragrafen, finns en liknande formulering. I Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) står det att kommunerna ska planera bostadsförsörjningen så att alla i kommunen ges förutsättningar att leva i goda bostäder (1 §). Men såväl i ett internationellt som i ett svenskt och lokalt perspektiv är denna mänskliga rättighet svår att leva upp till. I den senaste kartläggningen av hemlösheten i Sverige, som genomfördes en vecka i april 2005, räknades 17 800 befinna sig i hemlöshet. Antalet för Västra Götalands län var drygt 3 800 individer.⁴¹

Brist på bostäder, inte minst hyresrätter med rimliga hyror, riskerar att slå ut fler individer på bostadsmarknaden. Flera av personerna i hemlöshet har dessutom svårt att bli godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Forskning visar dessutom på att tröskeln till bostadsmarknaden har blivit högre och att det skett en ansvarsförskjutning som innebär att socialtjänsten har blivit den enda instans i kommunerna som arbetar med personer som saknar bostad.⁴²

Kommunerna i länet arbetar på lite olika sätt för att lösa bostadssituationen för personer i hemlöshet (Tabell 20).

Tabell 20. Sätt som kommunerna arbetar för att lösa bostadssituationen för personer i hemlöshet per delregion.

Delregion	Samarbete med allmännyttan	Samarbete med privata fastighetsägare	Inget regelbundet samarbete	Löser problemen efter hand
Fyrbodal	9	1	2	4
Göteborgsområdet	11	4	0	0
Sjuhärad	7	3	0	1
Skaraborg	8	4	1	6
Västra Götalands län	35	12	3	11

Källa: BME 2009

Jämfört med ifjol har fler kommuner nu ett regelbundet samarbete med allmännyttan (35 kommuner jämfört med 31 kommuner). Framförallt har kommunerna i Göteborgsområdet och Sjuhärad sådant samarbete. Likaså har fler kommuner nu regelbundna samarbeten med privata fastighetsägare (12 kommuner jämfört med 8 kommuner ifjol). I Fyrbodal och Skaraborg är det fler kommuner som löser problemen efterhand än i de andra regiondelarna. Väldigt få kommuner anger att man inte har något regelbundet samarbete. Två tredjedelar av kommunerna i länet hyr ut lägenheter i andra hand till personer i hemlöshet. I Göteborgsområdet gör samtliga kom-

⁴¹ Socialstyrelsen (2006), *Hemlöshet i Sverige 2005 – omfattning och karaktär*.

⁴² Boverket (2009), *Mellan upphållstillstånd och bostad – en kartläggning av nyanlända flyktingars bostadssituation*.

muner det,⁴³ medan det i Skaraborg är ganska ovanligt.⁴⁴ Bara två kommuner har inte för avsikt att de boende ska ta över kontraktet.⁴⁵ Största delen av kommunerna menar att de har för avsikt att kontrakt ska tas över, men inte generellt för alla andrahandskontrakt

Allmännyttan är den viktigaste parten på bostadsmarknaden i kommunernas arbete med att lösa boendesituationen för personer i hemlöshet. Det är osäkert vad ett förändrat uppdrag för allmännyttan skulle kunna innebära för människor som inte lyckas få egna kontrakt.⁴⁶ Det är redan idag svårt att lösa boendesituationen för vissa av dessa människor. Med en starkare betoning på affärsmässighet (vinst) kan det sociala ansvaret komma att tonas ner i de allmännyttiga bostadsbolagen.

⁴³ Tjörns kommun i Göteborgsområdet har inte svarat på frågan.

⁴⁴ Sex av femton kommuner i Skaraborg hyr ut i andra hand.

⁴⁵ Härryda och Strömstad kommun.

⁴⁶ Jmf med ”EU, allmännyttan och hyrorna”, SOU 2008:38 och de förslag som utredningen föreslår.

6. Mål och ansvar för boendet

Ur Bostadsförsörjningslagen 2000:1383

1 § Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lag (2002:104).



6.1 Kommunernas arbete och ansvarstagande

Kommunernas strategiska arbete med boendefrågorna

Många kommuner planerar för en långsiktig hållbar samhällsutveckling, utifrån ekonomiska, ekologiska och sociala perspektiv. En strategisk planering ger kommunen förutsättningar att utvecklas i flera avseenden. Samtal pågår i varierade omfattning mellan kommuner främst inom respektive delregion. Utöver att finna gemensamma lösningar på gränsöverskridande frågor för en eller flera kommuner finns en konkurrens om uppmärksamhet och en strävan att marknadsföra kommunen som en attraktiv plats utifrån sina förutsättningar med syfte att locka till sig nya invånare.

På flera håll i länet pågår en planering och utbyggnad av infrastruktur såväl för att åstadkomma ökat kollektivt resande som säkrare trafik.

Det medför förbättrade förhållanden för invånare att vidga både arbetsmarknad och bostadsmarknad.

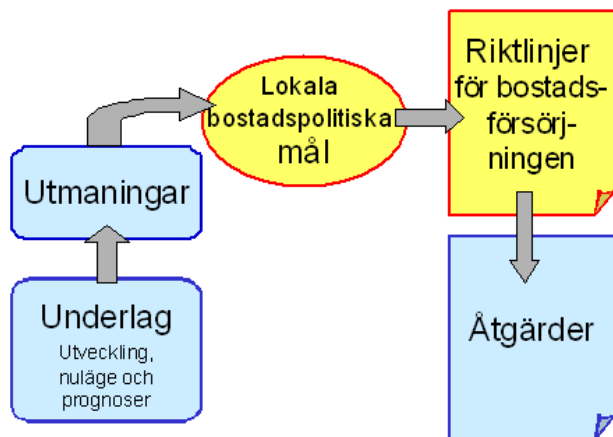
Kommunerna har som framgår ovan ett övergripande ansvar för att invånarna bor bra. Planering för bostäder utgör en tung del i kommunens strategiska planering vilket gör det möjligt att söka möta och tillfredsställa medborgarnas behov av bostäder av rätt kvalitet, innehåll och pris i livets olika skeden. Framgångsrikt resultat inom bostadsförsörjningen är en viktig förutsättning för att driva kommunens utveckling framåt.

Länsstyrelsen möter ofta en frustration från kommunala representanter att den fysiska planering, m.m. som utarbetats inte omsätts i praktiken i form av faktiskt bostadsbyggande. Investeringar har gjorts i lokal infrastruktur och exploateringsavtal är framtagna. Marknaden och dess aktörer har inte kapacitet att förverkliga de för kommunen angelägna projekten. Detta är särskilt tydligt i den ekonomiska situation som allmänt sett präglar samhället just nu och som medfört stora svårigheter för finansieringen av bostadsbyggande.

Boendepaneringen kan med fördel också innefatta hur situationen ser och ut och kan utvecklas i beståndet. Det är i stocken av befintliga bostäder som huvuddelen av invånarnas nya och förändrade bostadsbehov kan tillfredsställas.

Särskilt angeläget är att söka få fram uppgifter om tillgängligheten i angoring till och i byggnader.

Figur 3. Modell över boendeplanering



Källa: Boverket 2006

Planeringsverktyg

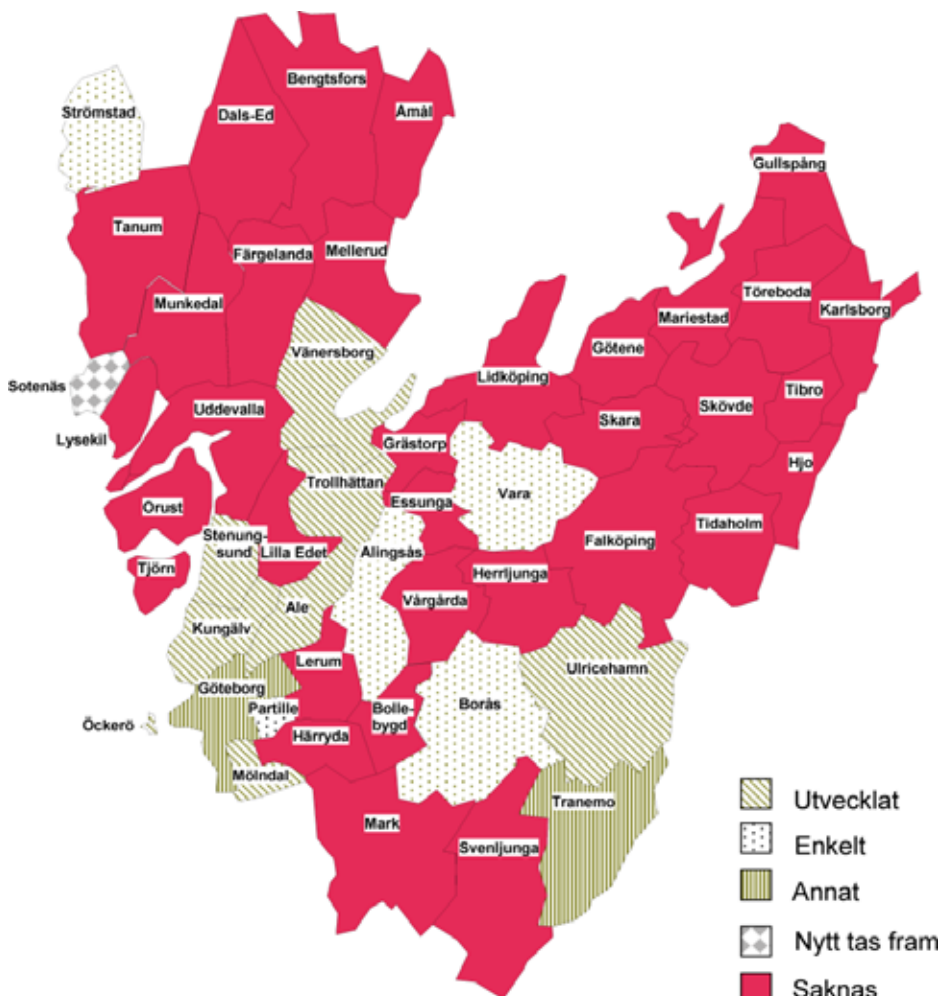
Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Bakgrunden till införande av kravet att kommunerna ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen är att initiera processer som leder till en strategisk boendeplanering för att skapa goda boendemiljöer till alla grupper i kommunen. Förutom det formella antagandet av fullmäktige är själva processen att ta fram underlag och genomföra analyser viktiga led.

Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av hur kraven och önskemålen från befolkningen förväntas utvecklas. Ett bra underlag är avgörande för kvaliteten i planeringen.

Länsstyrelsen har tagit del av ett antal kommuners antagna riktlinjer och funnit att dessa innehåller stor variation när det gäller omfattningen och hur de utformats. Några givna formkrav finns inte uppställda. Bland de kommuner som antagit riktlinjer finns några som diskuterat följande: Vilken utveckling är det som eftersträvas? Vilka är målen med bostadsutbyggnaden? Överensstämmer utbudet med efterfrågan och behov? För att kunna besvara dessa frågor har man arbetat med att som ett första steg ta fram underlag och göra kartläggningar om nuläge och förväntad utveckling avseende befolkning, bebyggelse, m.m. Detta inledande arbete leder sedan fram till att sätta upp lokala mål om vad som bör uppnås, vilka medel som ska användas och hur man ska gå till väga. Här går övrig samhällsplanering och boendeplanering ofta hand i hand.

Karta 6. Kommunala bostadsförsörjningsprogram - Antagna 2006-2008



Källa Bostadsmarknadsenkäten

Det är 14 kommuner som under innevarande mandatperiod antagit riktlinjer i någon form, oftast i ett bostadsförsörjningsprogram, medan en uppger att arbete pågår⁴⁷. Under föregående mandatperiod antog sex kommuner riktlinjer och såvitt Länsstyrelsen kan finna tycks nu inte någon aktualisering eller förnyelse pågå i någon av dessa. Av länets kommuner är det 26, dvs. mer än 50 %, som uppger att man inte antagit riktlinjer. Av dessa har tio uppgett att man har bostadsbrist sett i kommunen som helhet. Även kommuner med överskott har anledning att överväga om det inte finns behov av boendeplanering för hur man tillgodose behovet av bostäder för särskilda grupper och hur överskottet av bostäder skall hanteras. Utvecklingen går mot ett ökat intresse för den här typen av boendeplanering, med höga ambitioner, men otillräckliga resurser och brist på rätt kompetens kan begränsa arbetet.

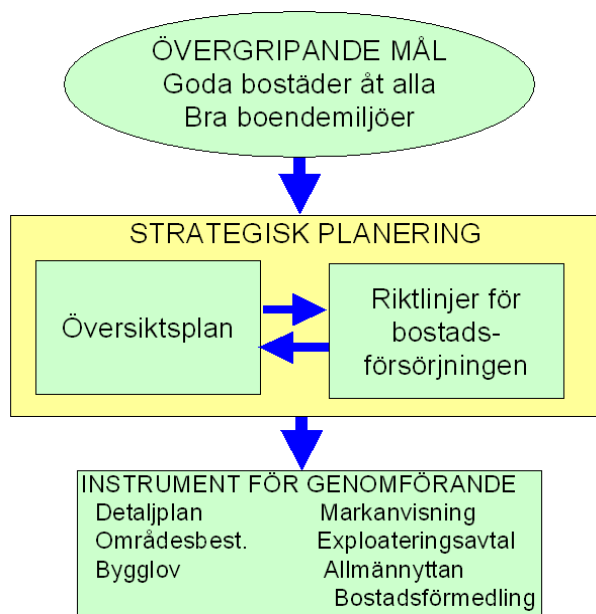
PBL

Ett av kommunens viktigaste redskap för bl.a. bostadsbyggande är Plan- och bygglagen, PBL, genom vilket man styr markanvändningen. Genom Översiktsplaneringen kan kommunen ange hur man vill se den framtida utvecklingen. En tredjedel av länets kommuner uppger att bostadsförsörjningsfrågorna får plats i det kommunomfattande ÖP-arbetet och ett tiotal hänvisar till att

⁴⁷ Herrljunga kommun håller på att ta fram ett nytt bostadsförsörjningsprogram, men i bostadsmarknadsenkäten 2009 har man svarat att det saknas.

boendefrågor även ingår som en del i fördjupade översiktsplaner. Länsstyrelsen har i dagsläget inte kunnat skaffa en klar bild hur detta tar sig uttryck i praktiken.

Figur 4. Boendeplanering och dess samband med översiktsplanering.



Källa: Boverket 2006

Samordning inom kommunal planering

Det förekommer mer eller mindre omfattande och kontinuerligt samarbete mellan olika förvaltningar i bostadsfrågor inom 26 kommuner, främst i arbetsgrupper med berörda tjänstemän. I 16 kommuner finns grupper med förtroendevalda i berörda nämnder. Majoriteten utgörs av representanter från kommunledning/kommunstyrelse och stadsbyggnadskontor/byggnadsnämnd. Betydligt färre har samarbete med s.k. mjuka nämnder/förvaltningar vilket kan medföra att man tappar kunskap om vissa delar av demografisk utveckling och får svårare med bedömning av behov och efterfrågesituation för vissa grupper på sikt.

Regional och mellankommunal planering

Arbetsmarknader och bostadsmarknader utvidgas och pendlingen ökar vilket borde få till följd ett ökat behov av mellankommunal planering. Även om regional planering eller mellankommunal planering pågår inom olika områden är det även i år är mycket få kommuner som uppger att man samarbetar med andra. Det rådslag som pågår sedan några år i Göteborgsregionens kommunalförbunds regi fortsätter med syftet att gemensamt verka för en hållbar utveckling i det framtida bostadsbyggandet. Målsättningen med arbetet är att genomföra processen tillsammans och syftar inte att nå fram till en specifik plan. (mer om detta under kapitel 4.3). I norra Bohuslän har fem kommuner gått samman i ett projekt för att utveckla en gemensam ÖP för kustzonen. Bakgrunden är det mångåriga hårda exploateringstrycket i kustbandet som leder till ökad markkonsumtion men hittills inte lett till att kommunernas långsiktiga utveckling befrämjats ifråga om tillväxt och ökat antal helårsboende. Länsstyrelsens bild är att det ännu är mycket sparsamt med mellankommunal planering, särskilt som inriktats specifikt på boendefrågor.

Verktyg för genomförande av kommunens mål inom boendet

Markpolicy etc.

Via mark- och exploateringsavtal där man kan binda upp genomförandet i bostadsprojekt för att nå önskade upplåtelseformer, lägenhetstyper m.m. I årets BME framgår att 19 kommuner anta-

git någon form av markpolicy eller motsvarande strategi under pågående mandatperiod. Ytterligare nio kommuner utarbetar en sådan policy under 2009. Länsstyrelsen ser ingen direkt koppling mellan situationen på respektive kommuns bostadsmarknad och användandet av markpolicy. Det är emellertid förvånansvärt få kommuner av de som uppger att fler hyresbostäder behöver byggas, som tycks se markpolicy som ett användbart instrument. En orsak kan vara att man inte har tillgång till egen mark i sådan omfattning att en markpolicy blir meningsfull. Från flertalet kommuner i Göteborgsområdet uppges att man kunnat styra upplåtelseformen i samband med markanvisningar. Villkor i exploateringsavtal ger vissa möjligheter till styrning.

Förmedling och anvisning av bostäder

Bostadsförmedling för allmänheten i äldre mening finns egentligen inte i länet. Istället är bostadssökande hänvisade till att söka lägenhet direkt hos kommunala och/eller privata fastighetsägare. Länsstyrelsen har uppmärksammat att bostadssökande har små möjligheter att få vetskap om hur deras ansökan behandlats då det saknas transparens i fastighetsägarnas principer vid urval av blivande hyresgäster. Andra sätt att möta bostadssökande är att anordna en marknadsplats där sökande kan ange sina behov och där fastighetsägare via val av kriterier kan pröva vilka man vill erbjuda bostäder. Detta används i ett par kommuner, Göteborg och Kungälv. I den senare anges att kötiden är avgörande.

I en hårdnande bostadsmarknad har förturshantering av olika sociala skäl stor betydelse. Grunderna för förturer varierar. Förturssystem ska finnas i 45 % av kommunerna och Socialtjänsten är på några platser engagerad i detta. I flertalet kommuner är det dock de kommunala bostadsföretagen som uppges sköta förturshanteringen.

Allmännyttiga bostadsföretag

De kommunala bostadsföretagens betydelse lyfts regelmässigt fram som ett av kommunens viktigaste redskap inom bostadsförsörjningen. Via ägardirektiv ger kommunen specifika uppdrag till det egna bostadsföretaget, ofta av bostadssociala skäl. Resultaten i bostadsmarknadsenkäten visar kommunernas beroende av samarbetet. Allmännyttans framtida roll är dock under överväganden med syfte att bättre söka uppfylla EU:s regelverk främst inom konkurrensområdet. I vilken omfattning sociala hänsyn kan tas vid övergång till mer av affärsmässighet blir avgörande för hur kommunerna kan fortsätta använda de egna bostadsföretagen som verktyg för bostadspolitiska ändamål.

Viktiga frågor just nu

Från bostadsmarknadsenkäten kan vi dra slutsatsen att många kommuner arbetar med ett stort spektra av frågor som har bäring på boendet. Bland de som framträder tydligast är målet att försöka öka inflyttningen till kommunen, att arbeta med boendet för äldre och/eller funktionshindrade samt att söka få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror. Störst fokus just nu tycks ändå vara att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen, vilket uppges från så gott som samtliga kommuner. Vi saknar dock underlag för att förstå vad olika kommuner mer konkret lägger i begreppet attraktiva bostäder. Det kan handla om belägenhet men även om utformning och kvalitet på bostäderna.

Ytterligare en central fråga är att öka tillgängligheten i den offentliga miljön vilket troligen sammanhänger med att riksdagen uttalat mål om att enkelt avhjälpta hinder ska vara undanröjda under år 2010.

I många kommuner står brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder i fokus. Trygghetsvandringar har genomförts på många håll med syfte att förbättra otrygga miljöer. Mycket är ännu ogjort när det gäller att ta vara på ny kunskap och införliva detta inom planering för framtida byggande och i förvaltning i det befintliga beståndet. Särskilt behöver en utveckling ske när det gäller att anlägga jämställdhetsperspektiv i den fysiska planeringen.

Hur lever kommunerna upp till sitt bostadsförsörjningsansvar?

Få kommuner i länet har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. De som antagits är av blandad karaktär och med varierande innehåll. Ofta finns dock inte redovisat nödvändiga delar som bakgrund, problembild, behovsanalyser. Mål och strategier för utveckling och genomförande skulle kunna slås fast tydligare.

Boendeplaneringen intar i många fall inte den strategiska position som skulle vara ändamålsenligt för att fånga in utvecklingsfrågor med inriktning på alla invånares behov av goda bostäder.

Samarbete över förvaltningsgränser borde öka, särskilt för att få information och knyta behov som kommer från ”mjuka förvaltningar”.

Ungdomarnas svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden är väl känt sedan många år. Inför det faktum att ungdomskullarna nu ökar skulle engagemanget behöva öka ytterligare och nya sätt att tackla detta behöva tas fram.

Många skäl talar för att ett ökat byggande av hyresbostäder skulle få en positiv inverkan, dels utifrån behov inom bostadsförsörjningen. Dels även för att möjliggöra t.ex. att bostäder finns tillgängliga i sådan omfattning att anpassning av arbetskraft kan ske i den utsträckning som framtida näringslivsutveckling fordrar.

- Inom nära framtid förväntas behoven av särskilda boenden för äldre öka. En framgångsrik väg för kommunerna kan vara att möta detta genom att initiera nya boenden. Kan en särskilt god tillgänglighet och gemensamma utrymmen för social samvaro erbjudas finns stora chanser att det leder till ökad trygghet.
- Allt pekar mot att invandringen fortsätter och kommer att få långsiktigt stor betydelse för kommunerna i olika avseenden. Det är viktigt att integrationen kan ske på ett bra sätt, inte minst genom att lämpliga bostäder kan erbjudas.

Viktiga utmaningar i nuläget

1. Använd en utvecklad boendeplanering som ett redskap i kommunens övergripande strategiska planering.
2. Främja så långt man förmår verksamhet inom byggsektorn. Med syftet att bl.a. motverka en för stor nedgång av produktionsresurserna under nuvarande svaga marknad eftersom det medför betydande svårigheter och stora kostnader att starta om när konjunkturen väl vänder.
3. Sök upprätthålla ett bostadsbyggande med sådan omfattning och sådant innehåll att låsningar inom bostadsmarknaden motverkas. Underlätta för att en tillräcklig omsättning av bostäder äger rum i beståndet så att hushållen kan anpassa sina förändrade bostadsbehov.
4. Uppmärksamma behov och främja anskaffningen av lämpliga bostäder för grupper som själva inte förmår göra sig gällande på bostadsmarknaden.

6.2 Länsstyrelsens insatser inom bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen arbetar med att förverkliga Regeringens mål för bostadspolitiken och ska enligt 2 § Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) tillhandahålla råd, information och underlag till kommunerna i deras arbete med planeringen av bostadsförsörjningen.

Rapporten om bostadsmarknadsläget i länet utgör ett viktigt underlag. Länsstyrelsen har samlat in relevanta faktaunderlag, gjort sammanställningar och analyser om hur situationen ser ut nu och med detta som grund sökt identifiera de problem som behöver tas om hand för en positiv utveckling av bostadsförsörjningen. Förutom till kommunerna sprids rapporten till ett urval aktörer i länet som berörs av och arbetar med bostadsfrågorna.

Den årliga bostadsmarknadsundersökningen (BME) som innehåller utvalda perspektiv inom byggande och boende sammanställs i en särskild rapport och återförs till kommunerna. Här ges möjlighet för en kommun att sätta sin egen situation i ett vidare perspektiv genom jämförelser med grannkommuner, med läget i sin delregion och i länet som helhet.

Länsstyrelsen har tillgång till viss nationell statistik om byggande och boende. Det ger möjligheter att göra intressanta sammanställningar på läns- och delregional nivå i enlighet med regeringens uppdrag men bara i begränsad omfattning.

Länsstyrelsen skulle kunna ta på sig och fullgöra ett tydligare regionalt uppdrag med ökad kvalitet genom att ta fram och delge kommunerna ett utförligare innehåll på lägre nivå vilket ofta efterfrågas. Det kräver dock ökade resurser och utökad tillgång till det nationellt insamlade källmaterialet. En annan väg kan vara att Länsstyrelsen ges rollen att vara en regional aktör inom detta område. Här kan nämnas att det idag saknas uppgifter om byggherrekategorier och upplåtelseformer på den regionala och lokala nivån. Andra exempel är tillgång till och förändringar i beståndet av specialbostäder för olika grupper.

Befolkningsutvecklingen har en avgörande inverkan på behoven i bostadsbyggandet. I länet har Västra Götalandsregionen ansvaret för att utarbeta prognoser om befolkningsförändringar. Länsstyrelsen har medverkat i en regional arbetsgrupp och lämnat underlag till den nya modell som tagits fram för att göra noggrannare och mer tillförlitliga prognoser på kort och lång sikt. Länsstyrelsen avser att arbeta vidare med sambanden mellan befolkning och boende med hjälp av det nya prognosmaterialet. Utöver befolkningsutvecklingen har den regionala utvecklingen i sig betydelse för bostadsbyggandet i länet. En utmaning är att tydliggöra kopplingarna mellan utvecklingsplanering och boendeplanering i övergripande perspektiv och då i samverkan med Västra Götalandsregionen.

Länsstyrelsens insatser för bostadsförsörjningen via den fysiska planeringen inriktas i hög grad på att verka för att markanvändningen ger en så god lokalisering som möjligt vid nyexploatering för bostadsbebyggelse. Avsikten är att goda boendemiljöer skapas utifrån bl.a. tillgänglighet, tillgång till service och miljö- och hälsofaktorer. I många kommuners centrala delar liksom längs kusten är anspråken på den mest attraktiva marken stort. I det vardagliga arbetet som bl.a. innehåller tidiga samråd med kommunerna förs diskussioner om hur en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning kan upprätthållas i kombination med att motstående intressen blir omhändertagna och tillgodosedda.

Vid de regionala och länsövergripande återkommande samlingarna för kommuner och utvalda aktörer erbjuder Länsstyrelsen aktuell information och möjlighet till diskussion om viktiga aspekter. Syftet är att främja länets utveckling inom de ekologiska, sociala och ekonomiska områdena.

Länsstyrelsen avser att söka utveckla kontakterna i länet när det gäller rådgivning om bostadsförsörjningen. Det tvärsektorieella synsätt som Länsstyrelsen arbetar med internt bör i stora delar även vara tillämpligt på den lokala nivån. I en regional konferens ”För vem byggs staden”

vintern 2009, fokuserades på behovet av att se till alla kategoriers behov blir tillgodosedda i planeringen för att bygga ett hållbart samhälle. Särskilt intresse lades vid detta tillfälle på integrations- och trygghetsaspekter.

Länsstyrelsen har haft stora möjligheter att följa utvecklingen när det gäller äldres och funktionshindrades situation utifrån många perspektiv bl.a. förmågan att tillgodose särskilda gruppers behov såväl när det gäller vård och omsorg som livs- och boendemiljöer i stort. Erfarenheter från detta har återförts till kommunerna på olika sätt. Ansvar på regional nivå för tillsynen enligt Socialtjänstlagen övergår inom kort till annan myndighet. En kommande utmaning för Länsstyrelsen blir därmed att hitta nya sätt att söka följa utvecklingen inom bostadsförsörjningen för dessa grupper.

Föregående år implementerades en av Boverket och länsstyrelserna gemensamt framtagen modell för bostadsmarknadsanalyser. Modellen har varit användbar i det regionala analysarbetet. Länsstyrelsen avser att söka fördjupa kommande analysarbete utifrån aspekter som bedöms väsentliga bl.a. i det korta tidsperspektivet. Inriktningen kan vara på sådana delar som är betydelsefulla och användbara även i ett lokalt perspektiv. Många kommuner uppger att arbetet med bostadsförsörjningen sker i samband med översiktsplaneringen. Hur detta sker i praktiken och vilka framgångsfaktorer som ryms i sådant arbetssätt menar Länsstyrelsen kan vara en intressant uppgift att studera. Erfarenheterna som kan komma fram av en sådan studie bör kunna återföras till kommunerna.

7. Käll- och litteraturförteckning

Enkätundersökning m.m.

Bostadsmarknadsenkäten 2008 och tidigare.

Fordonskomponentgruppen, Sven-Åke Berglie, e-post korrespondens.

Regeringstryck m.m.

EU, allmännyttan och hyrorna, SOU 2008:38.

Äldreboendedelegationen, *Bo bra hela livet*, prop. SOU 2008:113.

Litteratur

Sveriges Nationalatlas, *Västra Götaland*, 2003.

Rapporter

Arbetsförmedlingen, Prognos arbetsmarknad Västra Götaland 2009, 2009.

Boverket, Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen, 2006

Boverket, Asylsökandes eget boende, EBO – en kartläggning, 2008.

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

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

Statistiska Centralbyrån, Invandras flyttmönster, demografiska rapporter 2008:4.

Västra Götalandsregionen, Säkra tillväxten och förbättra miljön – Västra Götalandsregionens delleverans av den regionala systemanalysen till trafikverken, 2008.

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

Göteborgs stad, Bostadsbyggandet i Göteborg 2008

Internet

Arbetsförmedlingen, www.arbetsformedlingen.se

Göteborgsregionen, www.gr.to

Göteborgs Stad – Vårt Göteborg, www.vartgoteborg.se

Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se

Migrationsverket, www.migrationsverket.se

Regionfakta, www.regionfakta.com

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Swedbank (boindex), www.swedbank.se

Tillväxtverket, www.tillvaxtverket.se

Västra Götalandsregionen, www.vgregion.se

Konjunkturinstitutet, www.konjunkturinstitutet.se

Riksbanken, www.riksbanken.se

Regeringen, www.regeringen.se



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN