



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN



Rapport 2012:59

Bostadsmarknadsanalys

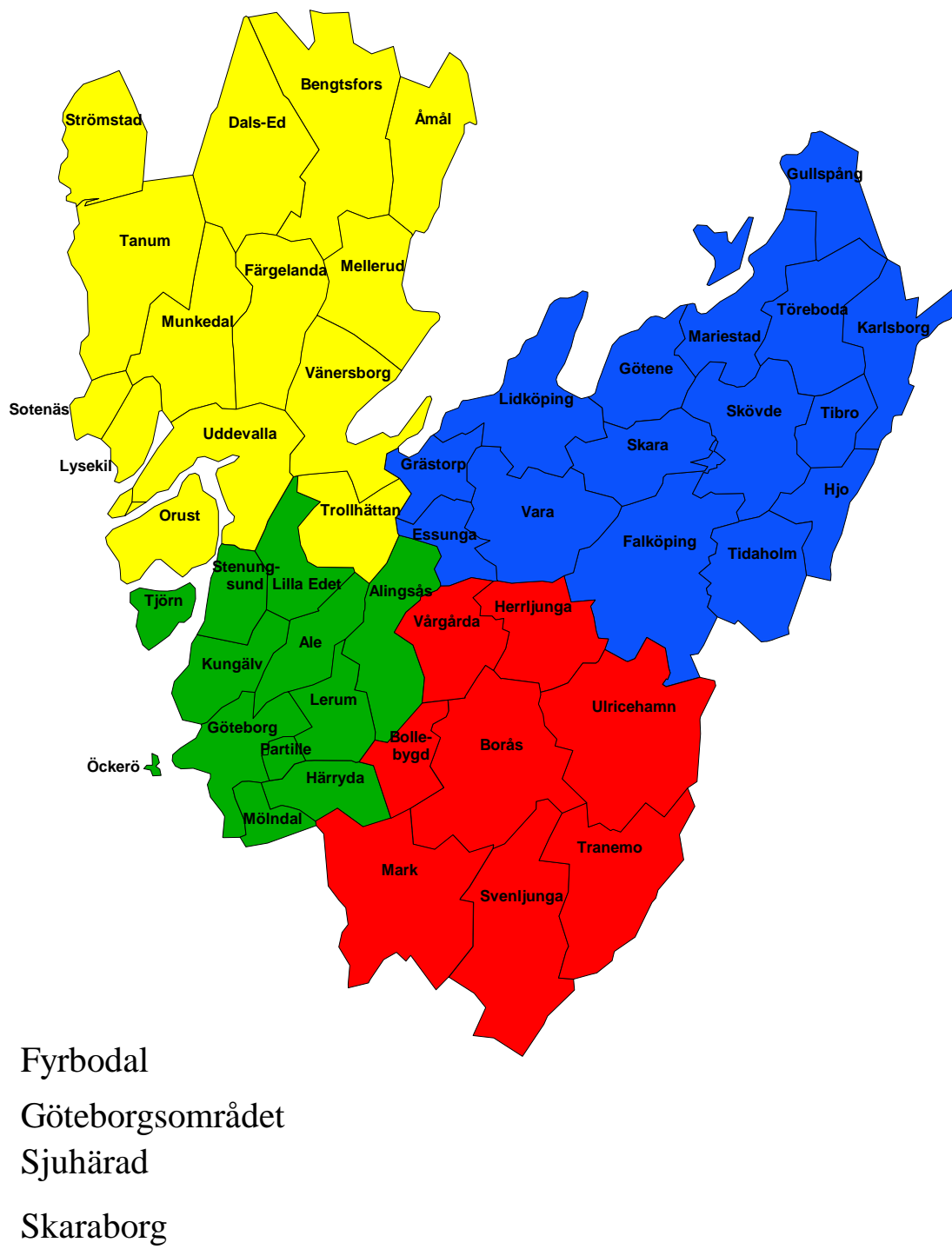
Västra Götalands län 2012

Rapport: 2012:59
ISSN 1403-168X

Rapportansvarig: Göran Carlsson och Torbjörn Sahl, samhällsbyggnadsenheten
Foton: Göran Carlsson, Helder Almeida (Most Photos) sidan 54
Omslagsfoto: Kvillebäcken, Göteborg
Utgivare: Länsstyrelsen i Västra Götalands län, samhällsbyggnadsenheten
Tryck: Elanders

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

Översikt Västra Götalands län



Förord

Länsstyrelserna har i uppdrag att göra analyser av utvecklingen på bostadsmarknaden i sina län. Uppdraget har länge getts i årliga regleringsbrev från regeringen till länsstyrelserna. Från och med 2012 ges emellertid uppdraget i en särskild förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, vilket medför att uppdraget blir mer långsiktigt. En modell för regionala analyser av bostadsmarknader har utvecklats i samverkan mellan Boverket och länsstyrelserna. Modellen innehåller ämnesområden som är ämnat att spegla den regionala utvecklingen inom boendet och bostadsmarknaden. Till detta kommer att under vissa år kan fördjupningar ske enligt valda teman. Vid samtal på nationell nivå har överenskommit att 2012 års analyser ska inriktas på ett par fördjupningsteman, boendesituationen för ungdomar och nyanlända. Till detta har lagts en kortare presentation av läget på bostadsmarknaden i länet samt utvecklingen inom bostadsbyggandet.

En ambition även i år har varit att bryta ned analysen i länets fyra delregioner, Göteborgsområdet, Fyrbodal, Sjuhärad samt Skaraborg.

Redovisningen bygger bland annat på uppgifter som kommunerna lämnar i bostadsmarknadsenkäten (BME) som Boverket och länsstyrelserna samlar in årligen. I enkäten redovisar kommunerna en bild över sin respektive situation. 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.

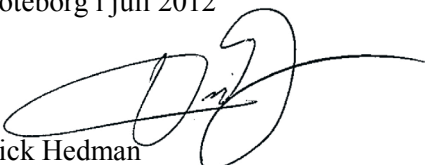
Rapporten vänder sig till aktörer på bostadsmarknaden, kommuner, fastighetsägare, byggföretag och andra som är engagerade i bostadsbyggandet och dess utveckling i länet.

Den utgör också ett led i den nationella redovisningen till regeringen över hur läget utvecklar sig på landets bostadsmarknader.

Länsstyrelsens förhoppning är att rapporten även 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.

Rapporten utgör också den redovisning som länsstyrelsen gör utifrån det uppdrag som lämnats i särskild förordning enligt ovan.

Göteborg i juli 2012



Dick Hedman

Samhällsbyggnadsdirektör



Göran Carlsson

Länsbostadsdirektör

Innehållsförteckning

Bostadsmarknaden i Västra Götalands län	7
Bostadsbrist i 31 kommuner i Västra Götalands län.....	7
Bristen på hyresrätter är störst	8
Grupper som har det <i>särskilt</i> svårt på bostadsmarknaden	8
Inga påtagliga förändringar att vänta närmaste åren.....	9
Särskilt aktuella frågor i kommunerna.....	10
Kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen	10
Antalet färdigställda bostäder i länet	13
Antalet färdigställda bostäder i länet på en mycket låg nivå.....	13
Bostadsrättsbyggandet 2011 i nivå med 2010, övriga boendeformer föll kraftigt.....	13
Förväntat bostadsbyggande 2012–2013	15
Behov av att upprätthålla bostadsbyggandet i länet.....	15
Kommunerna har en hög beredskap för bostadsbyggande.....	15
Huvudsakliga hinder för bostadsbyggande i kommunerna.....	18
Hög projektberedskap hos kommunerna, särskilt flerbostadshus.....	20
Upplåtelseformerna varierar mellan åren.....	21
Färdiga detaljplaner i en stor andel av projekten	24
Allmännyttan dominerar nyproduktion av hyresbostäder på många håll.....	24
Liten nyproduktion av specialbyggnader.....	24
Byggloven vänder nedåt igen	25
Bostadsmarknadens utveckling och övergripande bedömning av bostadsbyggandet 2012-2013	26
Bostadsbyggandet behöver öka i många delar i länet.....	27
Ungdomars situation på bostadsmarknaden	31
Ungas situation på bostadsmarknaden enligt BME 2012.....	31
Ungdomars situation på bostadsmarknaden generellt	33
Exempel på insatser för unga på bostadsmarknaden i Västra Götalands län.....	35
Nyanlända flyktingars situation på bostadsmarknaden	43
Invandringens betydelse för befolkningstillväxten i länet.....	43
Vem kommer till Sverige och varför?	44
Flyktingmottagandet.....	45
Boende och bosättning.....	45
Mottagandet i Västra Götalands län 2011	47
Möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar	48
Hur arbetar kommunerna?	49
Länsstyrelsens roll.....	51
Utmaningar och slutsatser	55
Särskilda utmaningar på länets bostadsmarknad	55
Ungdomars situation på bostadsmarknaden.....	55
Nyanlända flyktingars situation på bostadsmarknaden	56
Länsstyrelsens stöd till kommuner för planering av bostadsförsörjning	57
Råd, information och underlag	57
Käll- och litteraturförteckning	61
Bilaga 1 Bostadsmarknadsenkäten 2012 – resultat i urval	63

Käplunda park – gilla läget!



INFLYTTNINGSDATUM:

Ettapp 1: 1/6–1/9 2012 – 96 lgh

Ettapp 2: 1/6–1/9 2013 – 90 lgh

Ettapp 3: 1/10 2013 – 20 lgh

ETA MER OM KÄPPLUNDA PARK

Besøg kappark.se eller kontakta **Bobutiken** på Drottninggatan för information om planlösningar, utrustningsstandard, och utökad standard samt intresseanmälan.

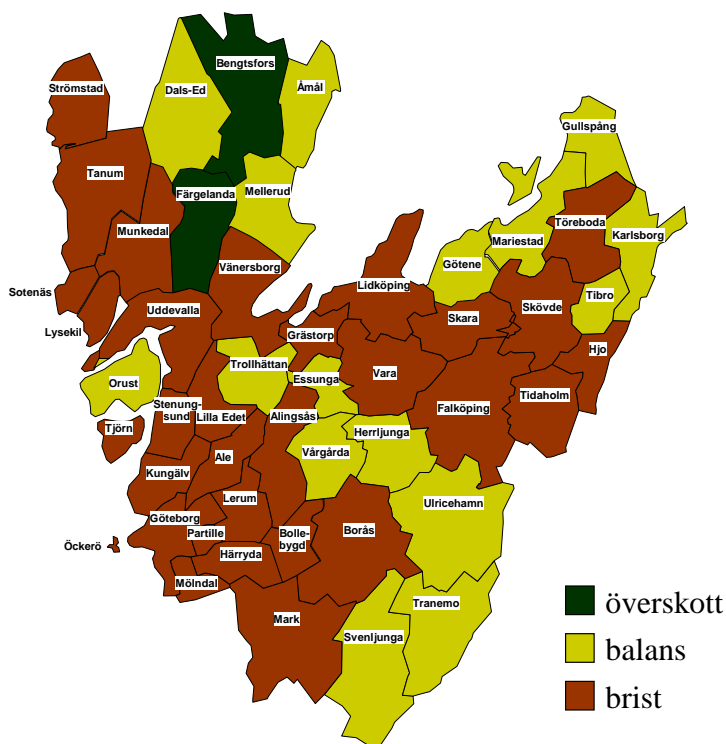
- 206 lägenheter med hyresrätt ■ Punkthus r
- P-platser och garage finns att hyra ■ Helkal
- Många lägenheter med hög tillgänglighet
- Barnvänligt med bilfri innergård ■ Nära natur

Bostadsmarknaden i Västra Götalands län

Bostadsbrist i 31 kommuner i Västra Götalands län

31 av länets 49 kommuner bedömer i bostadsmarknadsenkäten 2012 att man har en brist på bostäder totalt sett i kommunen. Det betyder att det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. 19 kommuner anger att man har balans på bostadsmarknaden, medan 2 kommuner anger att man har ett överskott på bostäder (Figur 1).¹ Ett år tidigare var det 28 kommuner som bedömde att man hade brist totalt sett på bostäder. Studerar man ökningen per delregion så är det i delregion Skaraborg som hela ökningen skett. Där är det nu 9 kommuner som bedömer att man har brist på bostäder totalt sett i kommunen jämfört med 5 kommuner för ett år sedan. För centralorterna/innerstan bedömer 42 av kommunerna i länet att man har brist på bostäder. Övriga 7 bedömer att man har balans, ingen kommun bedömer att man har ett överskott på bostäder på centralorterna/innerstan.

Figur 1. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden, januari 2012.

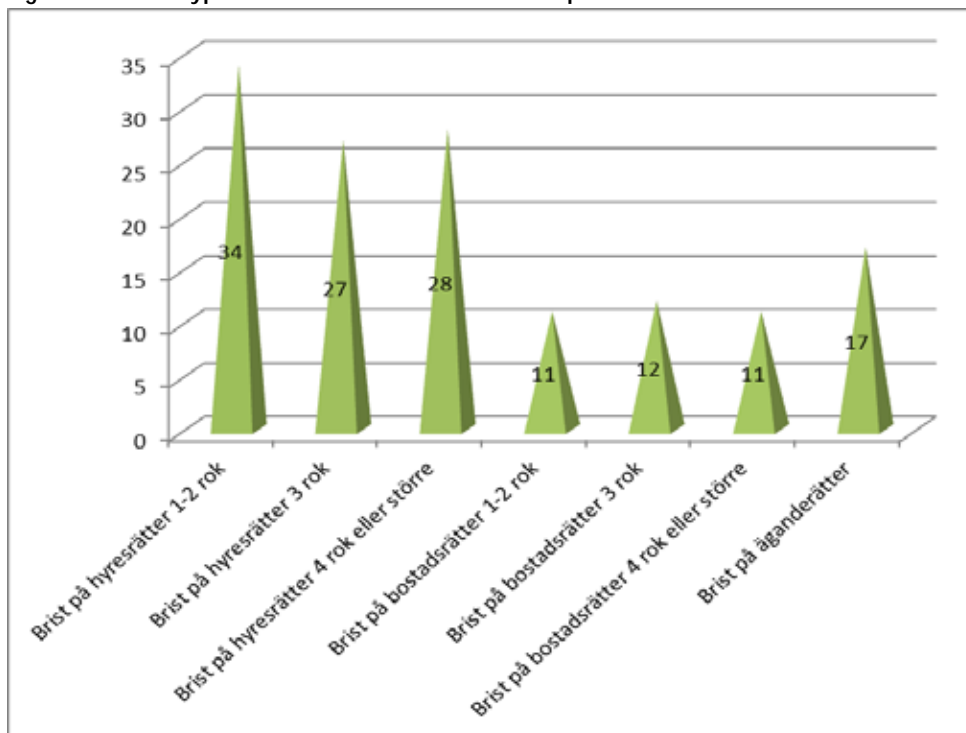


¹ Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga lägenheter än vad som efterfrågas. Att det finns lediga lägenheter i ett enskilda område behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden präglas av överskott.

Bristen på hyresrätter är störst

Den typ av bostäder det råder störst brist på i länet är hyresrätter. 44 av länets kommuner bedömer att det är brist på hyresrätter, fler än dubbelt så många kommuner som bedömer att det är brist på bostadsrätter (18 kommuner) respektive äganderätter (17 kommuner). Särskilt stor är bristen på små hyresrätter.²

Figur 2. Bostadstyp och bostadsstorlek det är brist på.



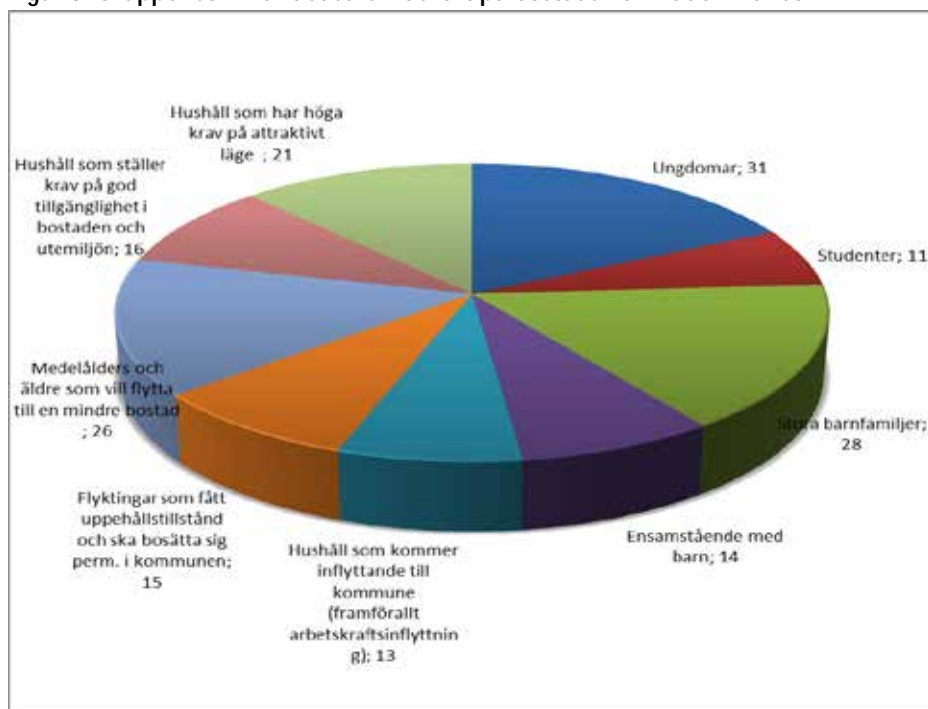
Grupper som har det *särskilt* svårt på bostadsmarknaden

Ungdomar är den grupp som flest kommuner bedömer har det särskilt svårt på bostadsmarknaden. Därefter följer stora barnfamiljer och medelålders och äldre som vill flytta till en mindre bostad (Figur 3. Grupper som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden).

Problemen för de grupper som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden i länet slår dock olika. Medelålders och äldre som söker en mindre bostad tvingas kanske mot sin vilja att bo kvar i ett för stort hus som man har svårt att ta hand om eller som upplevs som otillgängligt med besvärliga trappor eller annat. Stora barnfamiljer tvingas leva i trångboddhet. Ungdomar får svårt att etablera sig på bostadsmarknaden över huvudtaget. Oavsett olägenhet är det problematiskt att det finns så omfattande brist på bostäder för dessa grupper i länets kommuner.

²För motsvarande statistik på delregional nivå se statistikdelen i slutet av föreliggande bostadsmarknadsanalys

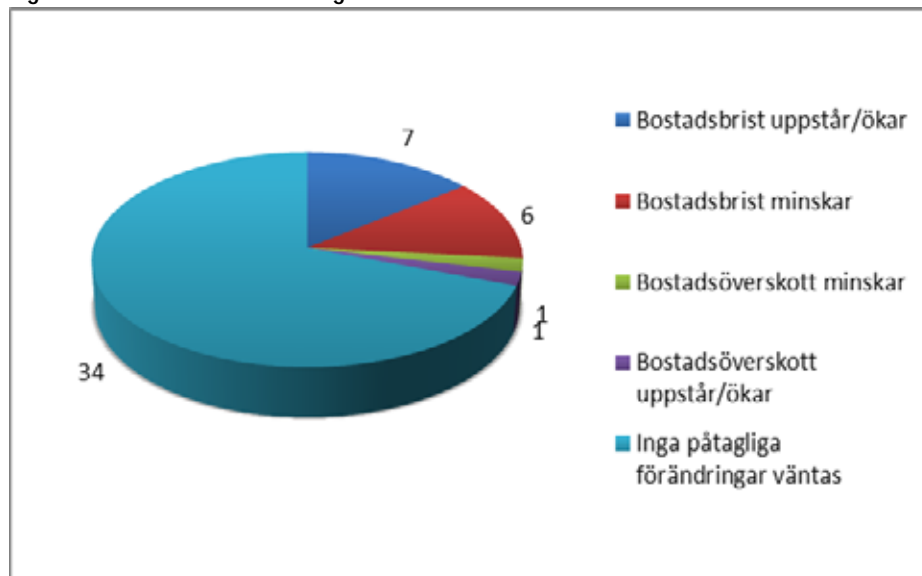
Figur 3. Grupper som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden i länet.



Inga påtagliga förändringar att vänta närmaste åren

34 av länets kommuner bedömer att det inte kommer ske några påtagliga förändringar på bostadsmarknaden under 2012–2013 i kommunen betraktad som helhet. Sju kommuner bedömer att bostadsbristen ökar/uppstår. Sex kommuner bedömer att bostadsbristen minskar. Det innebär fortsatt bostadsbrist i många av länets kommuner.

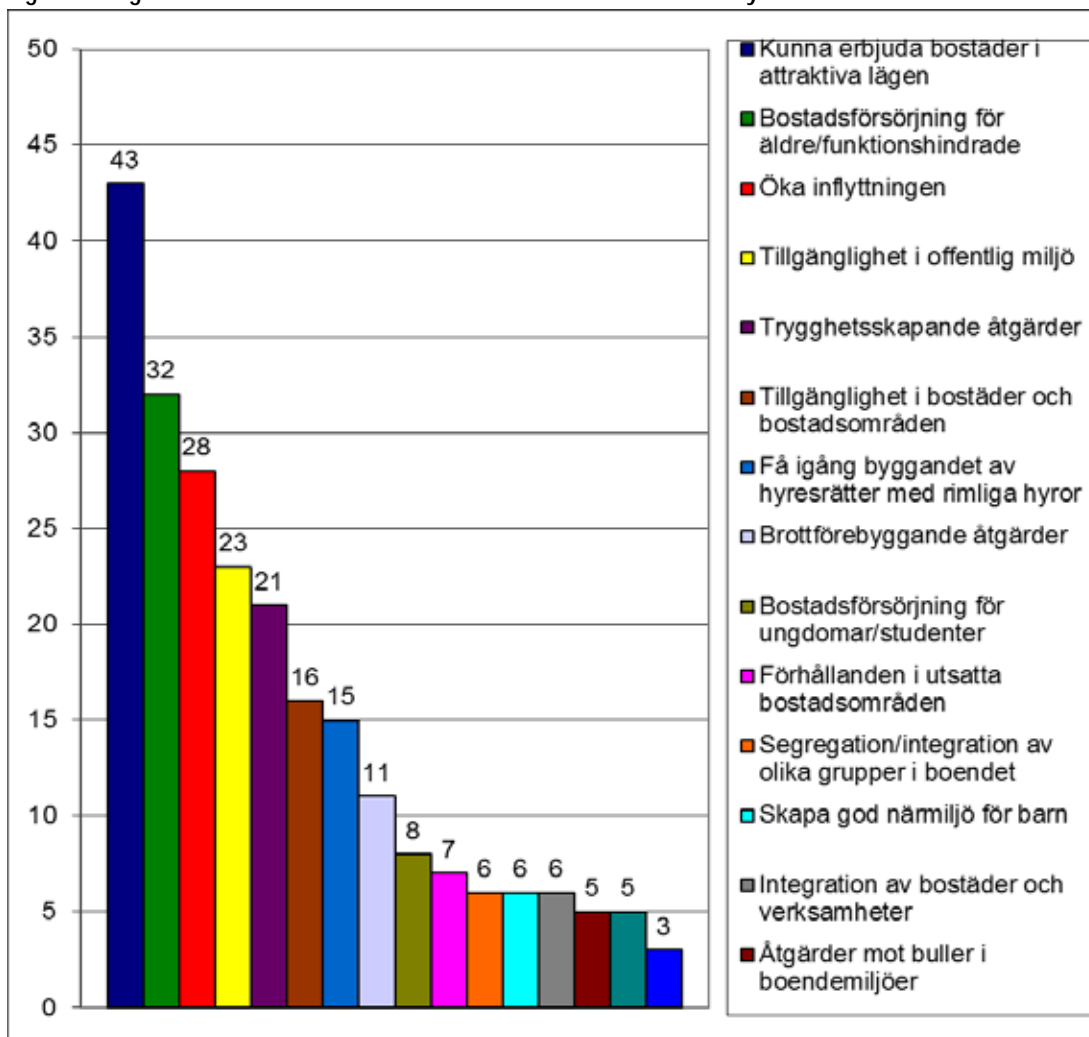
Figur 4. Förväntade förändringar totalt sett i kommunen 2012–2013.



Särskilt aktuella frågor i kommunerna

Av Bostadsmarknadsenkäten 2012 framgår att den mest aktuella bostadsfrågan i länets kommuner är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen. Hela 43 kommuner menar att det är en särskilt aktuell fråga. Det näst vanligaste som kommunerna arbetar med är bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade. Därefter följer att öka inflyttningen. Noteras kan att åtta kommuner anger att man för närvarande arbetar särskilt med bostadsförsörjning för ungdomar/studenter, det samtidigt som flest kommuner (31 st.) anger att det är den grupp har det allra svårast på bostadsmarknaden.

Figur 5. Frågor som kommunerna för närvarande arbetar särskilt mycket med.

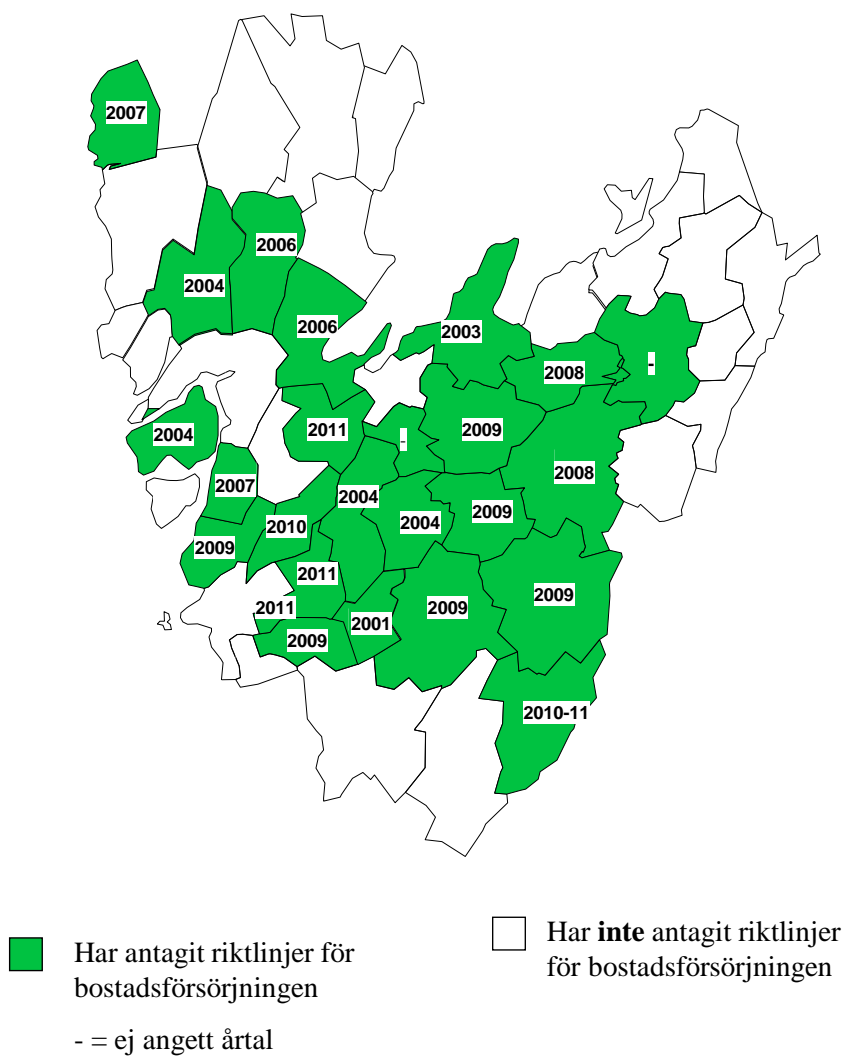


Kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen

25 av länets 49 kommuner anger att man antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen, majoriteten av dessa är inte antagna innevarande mandatperiod (se kartan nedan). De flesta (19 st) antar riktlinjer i ett särskilt program/plan, men en del anger riktlinjer i översiktsplan eller liknande. 11 kommuner anger att man har ambitionen att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen under mandatperioden. Åtta

kommuner anger att man under 2011 samrådde med någon annan kommun om planeringen av bostadsförsörjningen.

Figur 6. Kommuner som antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen.





Vara-centrum

Antalet färdigställda bostäder i länet

Antalet färdigställda bostäder i länet på en mycket låg nivå

Eftersom byggprocessen är relativt utdragen i tid, åtminstone för större projekt, blir färdigställandet beroende av nivån på påbörjandet flera år tillbaka. Även om bostadsbyggandet totalt sett ökade 2010 från bottennivån år 2009 är färdigställandet fortfarande mycket lågt i förhållande till resultat tidigare under 2000-talet. År 2011 färdigställdes endast cirka 2 700 bostäder vilket var något mer än 2009 års resultat men mindre än 75 procent av nivån 2010. Antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus föll år 2011, endast 1 500 blev klara jämfört med över 2 000 året innan vilket är nära bottennivån 2009. Produktion av flerbostadshusen är mycket tydligt koncentrerat till storstadsområdet hela 87 %. Även småhusen föll jämfört med 2010, från cirka 1 600 till under 1 200. Det är främst storstadsområdet som minskat, till knappt 60 % av 2011 års nivå.

Tabell 1. Färdigställda bostäder, nybyggnad.

	2008		2009		2010		2011	
	Sm	Fh	Sm	Fh	Sm	Fh	Sm	Fh
Fyrbodal	353	610	287	116	315	88	275	58
Gbg-området	1 154	2 590	715	1 150	890	1 762	522	1 311
Sjuhärad	234	200	129	245	127	108	113	115
Skaraborg	282	73	173	20	264	53	241	25
Totalt	2 023	3 473	939	1 482	1 596	2 011	1 151	1 509

Källa: SCB

Bostadsrättsbyggandet 2011 i nivå med 2010, övriga boendeformer föll kraftigt

Fördelningen mellan olika upplåtelseformer har varierat mycket under senare år. Föregående år färdigställdes dock lika många lägenheter i bostadsrätt som 2010 men det är en nivå som klart understiger åren 2006-2008. Antalet färdiga hyresbostäder föll till cirka 60 procent av nivån 2010 och blev nu den lägsta sedan början av 2000-talet, det vill säga före det att stimulansbidrag för denna upplåtelseform infördes. Knappt 1 100 egna blev klara, vilket understeg samtliga år under 2000-talet förutom år 2002.

Ännu finns ingen lätt tillgänglig statistik över boendeformerna kooperativ hyresrätt respektive ägarlägenheter. Utifrån uppgifter om påbörjande måste talen ännu vara marginella.

Tabell 2. Färdigställda bostäder nybyggnad, upplåtelseform.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hysesrätt	1 364	1 131	1 463	1 167	2 065	1 307	2 103	527	1 213	715
Bostadsrätt	584	702	869	617	1 064	1 152	1 545	1 041	881	873
Äganderätt	962	1 326	1 910	1 998	1 750	1 841	1 848	1 300	1 513	1 072
Summa	2 910	3 159	4 242	3 782	4 879	4 300	5 496	2 868	3 607	2 660

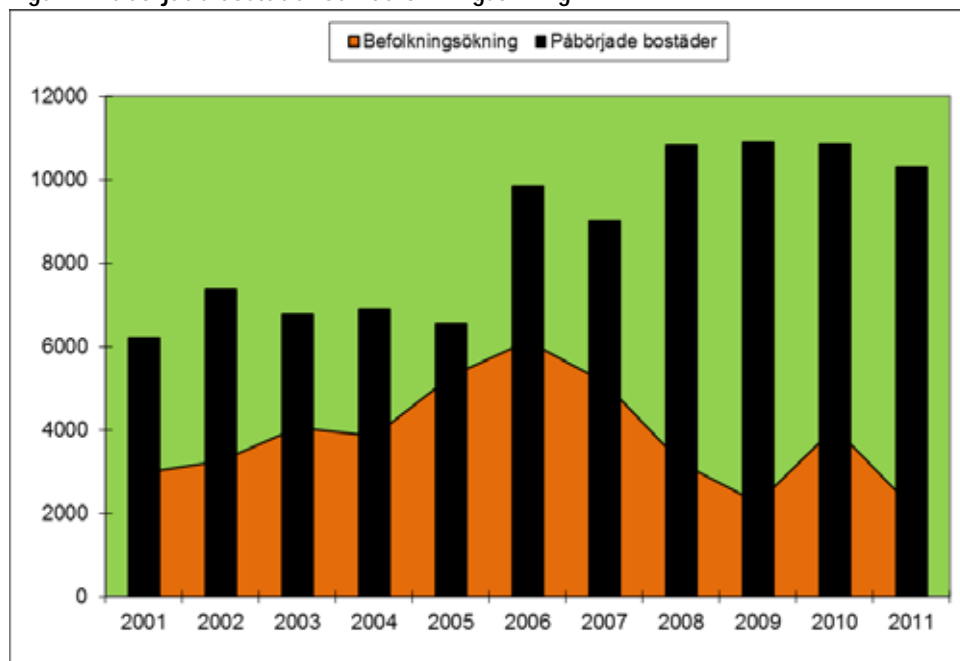
Källa: SCB

Förväntat bostadsbyggande 2012-2013

Behov av att upprätthålla bostadsbyggandet i länet

Det finns en stor medvetenhet hos kommunerna i länet om betydelsen av att upprätthålla ett bostadsbyggande. I bostadsmarknadsenkäten framgår vilken ambition som finns i respektive kommun och naturligtvis är förhållanden mycket varierande beroende på marknadsförutsättningar, befolkningsutveckling m.m. I många kommuner arbetar man aktivt med boendeplaneringen som verktyg, för att möta den befolkningsstillväxt som förväntas vilket gäller framför allt i storstadsområdet. Kommuner som har en annan utveckling, oförändrad eller minskande befolkning, har också funnit att boendeplaneringen kan ge verktyg för att utveckla boendet och bostadsbeståndet. En tydlighet i boendeplaneringen kan visa på kommunens ambitioner och leda till att nybyggnadsprojekt, om än av mindre storlek, kommer fram också i kommuner med svagare befolkningsutveckling.

Figur 7. Påbörjade bostäder och befolkningsökning.



Källa: SCB

Kommunerna har en hög beredskap för bostadsbyggande

Kommunernas inrapportering i årets bostadsmarknadsenkät indikerar att omkring 6 700 bostäder finns i projektberedskap 2012 och hela 7 700 år 2013. En sådan hög projektberedskap har inte funnits tidigare jämfört med vad som faktiskt påbörjats närmaste åren dessförinnan. Projekten kommer i större eller mindre del att faktiskt påbörjas beroende på hur bland annat konjunkturen utvecklas. Som tidigare år är byggandet koncentrerat till storstadsområdet, nu till drygt 60 procent vilket dock är en något lägre andel än vanligt.

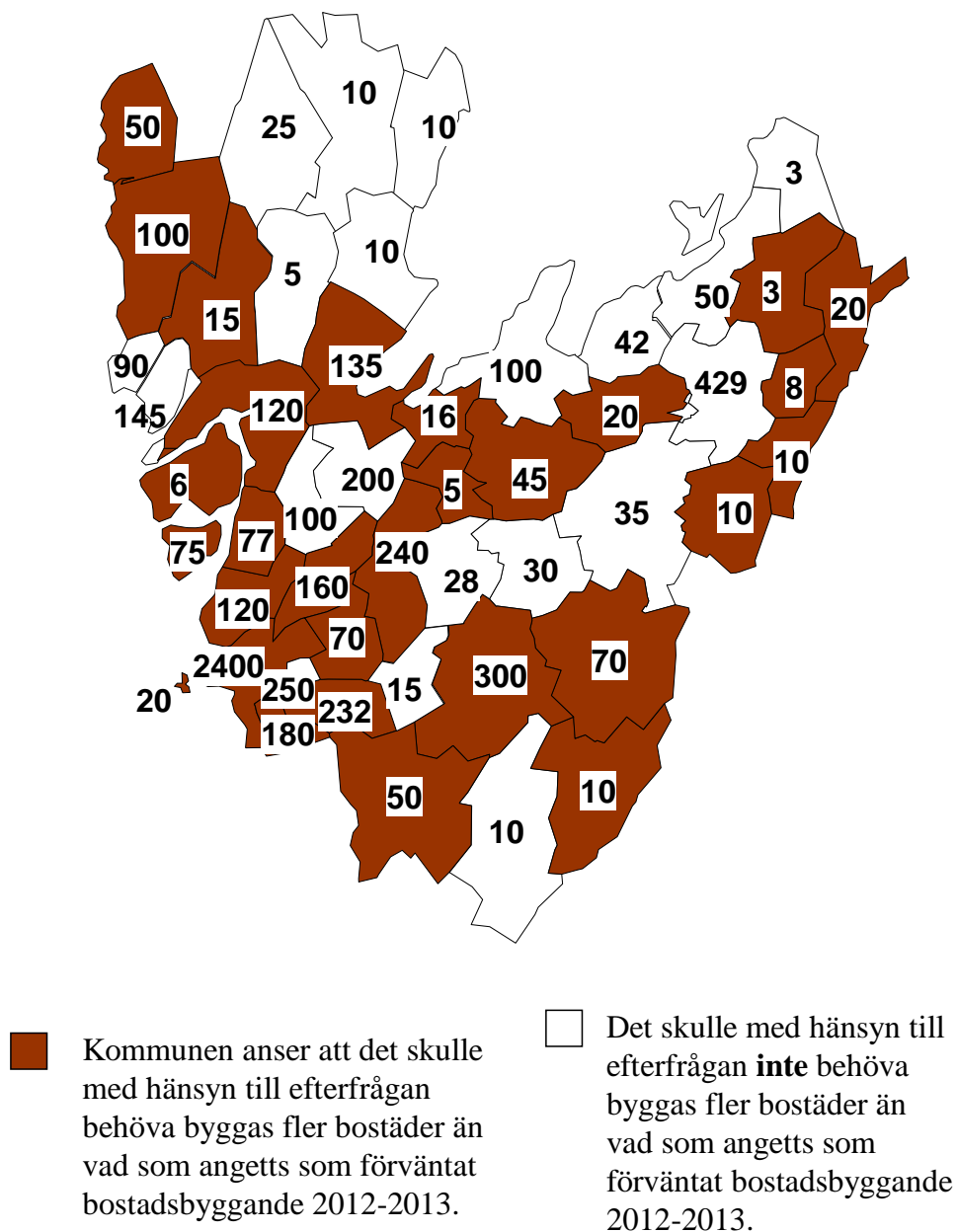
Kommunerna ges även möjlighet att göra en övergripande bedömning över storleken på förväntat byggande (*Figur 8. Bedömning av hur många bostäder som kommer att påbörjas 2012* samt *Figur 9. Bedömning av hur många bostäder som kommer att påbörjas 2013.*). I år, 2012, kommer man upp till drygt 6 150 bostäder och för 2013 är det en höjning till ca. 6 400 . Jämför man med motsvarande bedömning som gjordes i fjol är det för länet som helhet en sänkning av förväntan. Årets bedömning motsvarar drygt 90 procent jämfört med kommunernas förväntan på 2011.³ Den bedömning som gjorts på två års sikt, nu till 2013, innebär en sänkning till 85 procent av fjolårets motsvarande bedömning på två års sikt.⁴

Det finns alltså en god potential i projektberedskapen men en tveksamhet kring att allt kan realiseras.

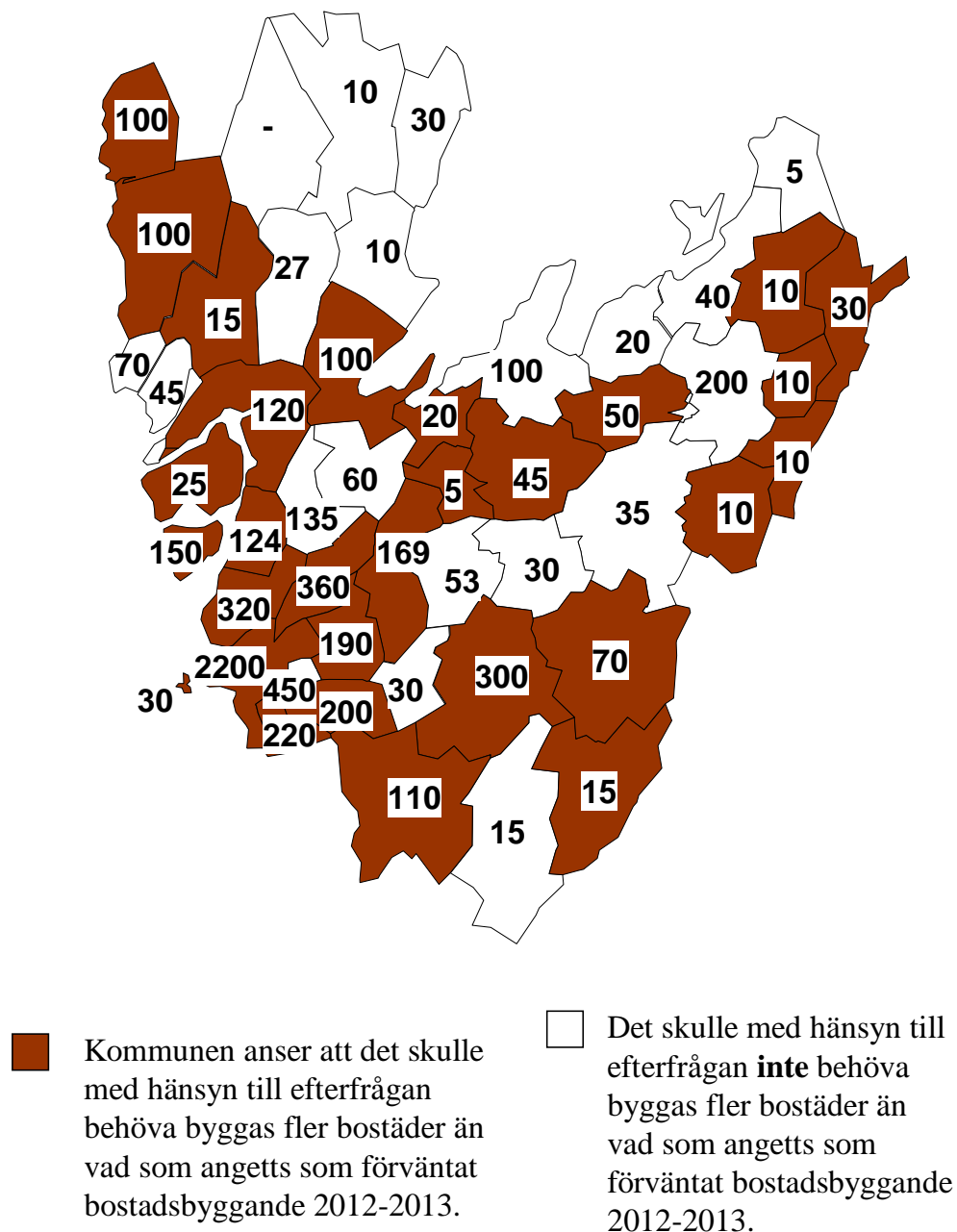
³ 2011 års förväntan på 2011 uppgick till 6 815 lägenheter.

⁴ 2011 års förväntan på 2012 uppgick till 6 400 lägenheter.

Figur 8. Bedömning av hur många bostäder som kommer att påbörjas 2012.



Figur 9. Bedömning av hur många bostäder som kommer att påbörjas 2013.



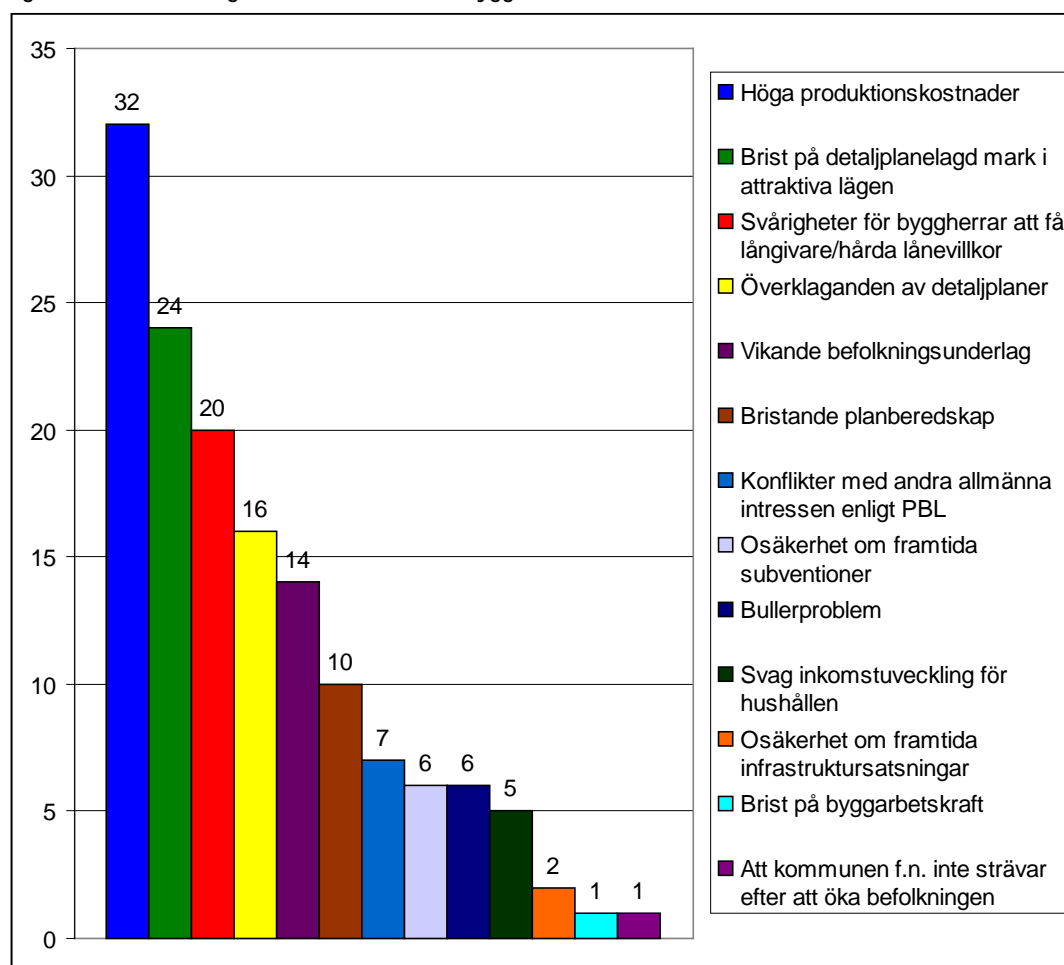
Huvudsakliga hinder för bostadsbyggande i kommunerna

I årets bostadsmarknadsenkät anser 60 procent eller 29 kommuner att det skulle behöva byggas fler bostäder än vad man gör eller tror sig kunna få fram under närmaste tvåårsperioden. En ökning jämfört med föregående år, då 21 kommuner gav motsvarande svar.

I enkäten ges kommunerna möjlighet att ange hinder för ökat bostadsbyggande. Det är 65 procent av kommunerna (32 stycken) som även i år anger att höga produktionskostnader är det främsta hindret. Därefter följer brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen (24 stycken), svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor (20 stycken). Problem med överklagade detaljplaner uppges från 16 kommuner, varav sju av Göteborgsområdets tolv kommuner. Bristande planberedskap anför 10 kommuner som problem.

Noteras kan att det endast är sex kommuner som hänvisar till bullerproblem, varav tre i storstadsområdet.

Figur 10. Huvudsakliga hinder för bostadsbyggande, hela länet.



Huvudsakliga hinder för bostadsbyggande varierar mellan länets fyra delregioner. I Fyrbodals lyfter kommunerna i tur och ordning höga produktionskostnader, brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen följt av svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor. I Göteborgsområdet lyfter kommunerna i lika hög grad fram höga produktionskostnader, brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen som överklaganden av detaljplaner som huvudsakliga hinder för bostadsbyggande. I Sjuhärads lyfter flest kommuner upp höga produktionskostnader och brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen som huvudsakliga hinder för bostadsbyggande följt av svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda

lånevillkor. I Skaraborg lyfter flest kommuner problemet med höga produktionskostnader. Därefter pekar kommunerna på svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor samt vikande befolkningsunderlag som huvudsakliga hinder för bostadsbyggande.

Möjligheten att realisera större projekt kan bero på flera olika faktorer. Om genomförandet spänner över flera år kan en osäker utveckling i konjunkturer leda till att efterfrågan viker och köpare avvaktar med beslut. Småhusbyggandet, särskilt för förstagångsköpare, är beroende av finansieringen och det finns olika syn på om och i så fall i vilken grad lånetaket om 85 procent av marknadsvärdet spelar in. Nyligen har regeringen ändrat reglerna för kreditgarantier med syfte att underlätta för kreditgivningen utanför byggmarknadens starkaste regioner.

Flera kommuner i länet har antagit särskilda program kring energi- och miljöaspekter, vilka inte sällan innebär skärpta nivåer jämfört med nationella krav. Dessa som man ibland benämner kommunala särregler förutsätts följas vid exploateringar och särskilt om marken förvärvas av kommunen. Det behöver ske en noggrann vägning mellan de tre hållbarhetskategorierna för att projekten ska bli långsiktigt hållbara. Energi- och miljökrav måste därför samordnas med både sociala och ekonomiska villkor så att bostäder blir överkomliga prismässigt för många grupper. För de som behöver anpassa sitt behov efter nuvarande situation men även för de som ska göra sitt inträde på bostadsmarknaden.

Hög projektberedskap hos kommunerna, särskilt flerbostadshus

Stor andel flerbostadshus i projektstocken⁵

Av kommunernas projektlistor framgår att det för innevarande år 2012 finns en stor stock med planerade bostäder i flerbostadshus innehållande 5 300 lägenheter, vilket utgör 80 procent av hela projektberedskapen. Jämfört med faktiskt påbörjade bostäder i flerbostadshus år 2011 (2 740) innebär detta en avsevärt höjd ambition. Denna situation liknar dock läget år 2010 och särskilt 2011 då projektstocken var betydligt högre än vad som senare faktiskt kom att påbörjas.

⁵ Sex kommuner har inte fyllt i projektlistan i årets BME, alternativt saknas kända projekt i dessa kommuner. Bland dessa återfinns Lidköping och Tjörn (där den årliga nyproduktionen är lite större, se kartor ovan). Övriga fyra kommuner; Essunga, Gullspång, Töreboda och Åmål förväntar en liten nyproduktion 2012–2013.

Tabell 3. Projekt med förväntat påbörjande 2012, per hustyp, enligt projektlistor.

Region	Totalt	därav allmännyttan	Flerbostads- hus	Småhus	Detaljplan klar för (antal lgh):
Fyrbodal	1 109	359	752	357	992
Göteborgsområdet	4 080	456	3 467	563	3 875
Sjuhärad	759	306	572	187	619
Skaraborg	730	283	538	192	566
Totalt i länet	6 678	1 404	5 329	1 299	6 052

Enkäten visar på sammanlagt drygt 3 300 småhus i projektlistorna för tvåårsperioden,⁶ vilket är en minskning i jämförelse med motsvarande läge i föregående års projektlistor.⁷

Tabell 4. Projekt med förväntat påbörjande 2013, per hustyp, enligt projektlistor.

Region	Totalt	därav allmännyttan	Flerbostads- hus	Småhus	Detaljplan klar för (antal lgh):
Fyrbodal	1 061	153	467	594	428
Göteborgsområdet	4 962	799	4 036	876	2 975
Sjuhärad	1 170	171	832	338	435
Skaraborg	542	151	360	189	375
Totalt i länet	7 735	1 274	5 695	1 997	4 213

Småhusbyggandet 2012 varierar mellan kommunerna i länet, ifrån som mest drygt 30 procent av totala byggandet i Fyrbodal till endast 15 procent i Göteborgsområdet.

Detta utgör dock en hög beredskap jämfört med de 950 som faktiskt påbörjades bottenåret 2009 men en överraskande minskning jämfört med påbörjandet av 1 600 bostäder år 2010.

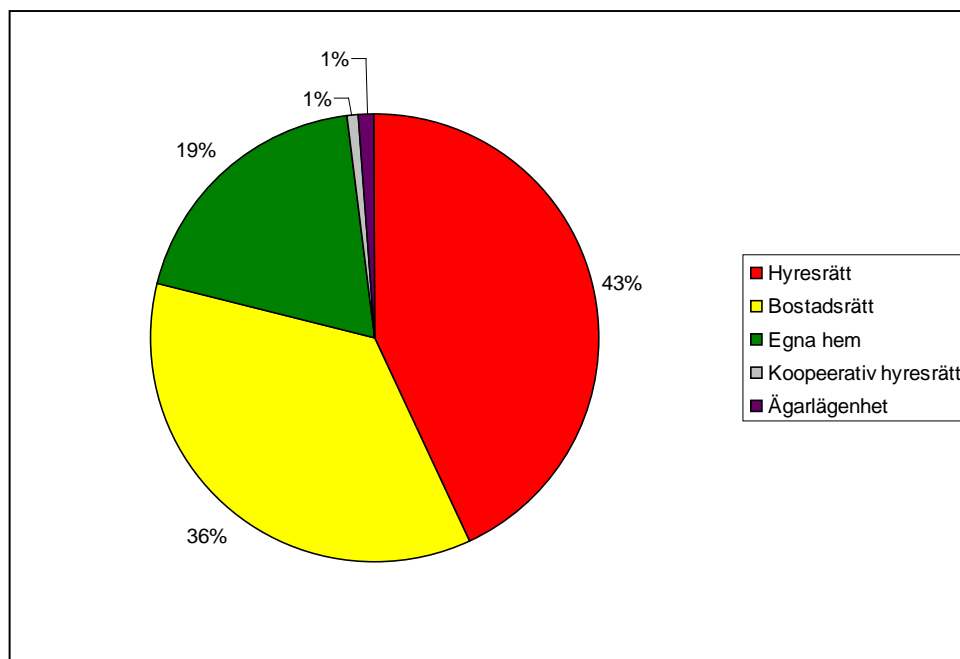
Upplåtelseformerna varierar mellan åren

Under 2012 uppges andelen hyres- och bostadsrätt till drygt 40 respektive 35 procent av det totala byggandet medan andelen egnahem uppgår till knappt 20 procent. Det beräknas ske ett marginellt byggande av kooperativ hyresrätt och projekt med ägarlägenheter.

⁶ 1 300 bostäder år 2012 respektive 2 000 bostäder 2013.

⁷ 1 600 bostäder respektive 2 100 bostäder.

Figur 11. Projekt med förväntat påbörjande 2012, per upplåtelseform, procent.



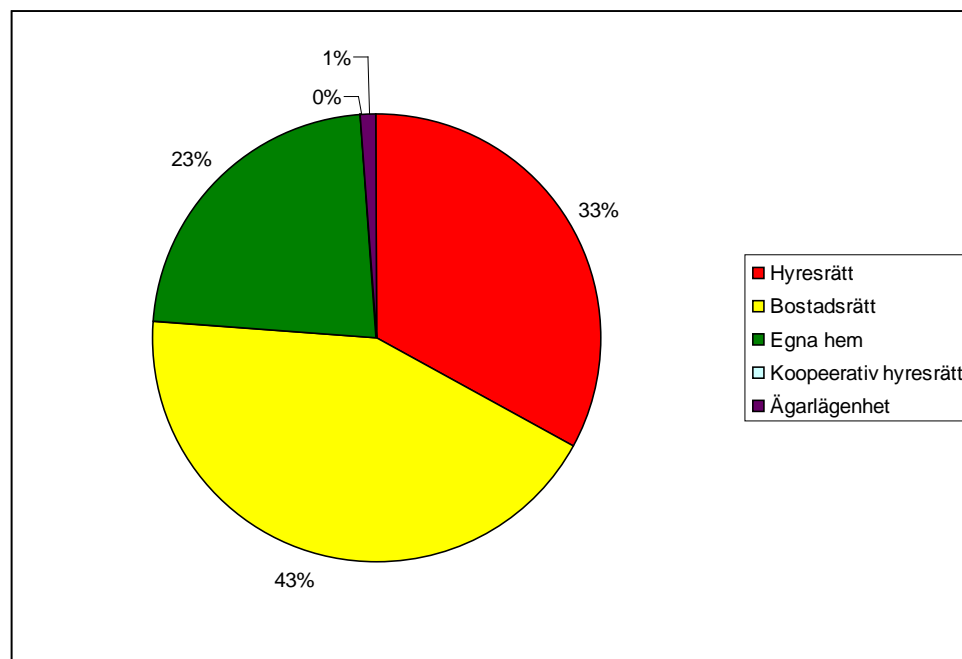
Tabell 5. Projekt med förväntat påbörjande 2012, per upplåtelseform.⁸

Region	Hyresrätt	Kooperativ hyresrätt	Bostadsrätt	Egna hem	Ågar- lägenhet
Fyrbodal	394	33	281	349	52
Göteborgsområdet	1 628	0	1 634	490	7
Sjuhärad	325	24	242	168	0
Skaraborg	398	0	143	192	0
Totalt i länet	2 745	57	2 300	1 199	59

Inför 2013 förväntas det ske en omsvängning så att andelen hyresrätter utgör 30 procent, bostadsrätter ökar till drygt 40 procent samtidigt som byggandet av egna hem också kan öka något.

⁸ Bland de förväntade projekten är 270 bostäder särskilt boende för äldre eller funktionshindrade. 180 är studentbostäder.

Figur 13. Projekt med förväntat påbörjande 2013, per upplåtelseform, procent.



Tabell 6. Projekt med förväntat påbörjande 2013, per upplåtelseform.⁹

Region	Hyresrätt	Kooperativ hyresrätt	Bostadsrätt	Egna hem	Ågar- lägenhet
Fyrbodal	188	0	294	559	20
Göteborgsområdet	1 587	0	2 306	684	0
Sjuhärad	409	0	468	293	0
Skaraborg	248	0	122	185	0
Totalt i länet	2 432	0	3 190	1 721	20

Jämfört med projektberedskapen föregående år pekar siffrorna på en viss ökning av hyresrättsbyggandet medan både bostadsrätterna och egnahemmen backar. Det är i delregionerna Fyrbodal och Sjuhärad som hyresrätter kan öka mest.

Bostadsrättsbyggandet viker tydligast ned i Göteborgsområdet, 30 procent mindre än i fjol. Lägst andel bostadsrätter återfinns i Skaraborg med bara 20 procent av det totala byggandet.

Egnahemsbyggandet i Göteborgsområdet 2012 förväntas minska med ungefär 20 procent jämfört med de förväntningar som fanns 2010. För övriga delregioner en motsvarande minskning med mellan 35 - 40 procent. Till 2013 höjs dock innehållet

⁹ Bland de förväntade projekten är 160 bostäder särskilt boende för äldre eller funktionshindrade. 167 är studentbostäder.

i projektlistor med nästan 50 procent jämfört med 2012 års nivå. Ökningen är tydligast i Sjuhärad och Göteborgsområdet.

Färdiga detaljplaner i en stor andel av projekten

Enligt kommunernas bedömning är detaljplaner klara till en relativt hög andel av planerade bostäder i nyproduktion. I tre av delregionerna för hela 90 procent av de bostäder som tagits med i projektlistorna år 2012 vilket är en ökning med 10 procent jämfört med föregående års situation. Nivån är lägre i Skaraborgsregionen, drygt 75 procent. För 2013 är totala andelen totalt sett i länet lägre, 54 procent, vilket kan ha sin förklaring i ett längre tidsperspektiv.

Allmännyttan dominerar nyproduktion av hyresbostäder på många håll

Det framgår av projektlistorna att de allmännyttiga bostadsföretagen planerar nyproduktion av hyresrätter i hälften av länets kommuner år 2012.

I två av delregionerna tycks de allmännyttiga företagen dominera hyresrättsbyggandet. Hela 90 procent i Fyrbodals respektive drygt 70 procent i Skaraborg medan andelen är cirka 40 procent i Sjuhärad och mindre än 30 procent i Göteborgsområdet.

Det är åtta kommuner i Skaraborg¹⁰ som planerar starta hyresrätter. I tre av dessa står allmännyttan helt för projekten och dominerar i en fjärde. I Sjuhärad är det två kommuner¹¹ där allmännyttan dominerar nyproduktionen av hyresrätter.

I åtta kommuner i Fyrbodals förväntas allmännyttan starta sammanlagt tiotalet projekt om cirka 350 bostäder. Detta utgör knappt 30 procent av all hyresrättsproduktion i denna region. I Göteborgsområdet står allmännyttan för 28 procent av hyresrätterna i projektlistorna. I Göteborgs Stad är andelen som tidigare är förhållandevis låg, endast 25 procent av hyresrätterna.

Liten nyproduktion av specialbyggnader

Äldreboenden m.m.

Under åren 2012-2013 finns det ett relativt sett litet antal specialbyggnader på gång att döma av kommunernas projektlistor.

I Fyrbodals planeras 2012 påbörjande av två särskilda boenden för äldre (äbo-projekt) med 65 bostäder.¹² I Sjuhärad endast ett mindre äbo-projekt.¹³ Under år 2012 återfinns endast ett äldreboende Göteborgsområdet, i Göteborgs Stad med åttiotalet lägenheter. År 2013 finns ytterligare tre projekt i tre kommuner om

¹⁰ Falköping, Götene, Skövde och Vara.

¹¹ Borås och Mark.

¹² Äbo-projekt Fyrbodals 2012: Trollhättan och Uddevalla.

¹³ Borås

tillsammans 140 lägenheter.¹⁴ I Skaraborg återfinns under 2012 tre äbo-projekt i tre kommuner om 110 bostäder,¹⁵ samt ett par mindre 2013 med ett tiotal lägenheter.¹⁶

I 29 av länets 49 kommuner uppges behovet av särskilda boenden vara täckt, medan 14 kommuner beräknar täcka behov genom pågående och/eller planerad utbyggnad. Ett sätt att möta behovet av bra och anpassade boenden för äldre är formerna med s.k. seniorboende och trygghetsboende. I länet planeras ett antal sådana projekt, 19 för seniorboende samt ett trettiotal trygghetsboenden. Av enkätsvaren framgår att det främst är de kommunala bostadsföretagen som planerar genomföra sådana projekt.

Studentbostäder

Det är bara i Göteborg och Borås som det finns studentbostadsprojekt de närmaste två åren i länet. År 2012 beräknas 20 studentbostäder tillkomma i Göteborg, år 2013 ytterligare drygt 160. I Borås planeras ett större studentbostadsprojekt om 160 lägenheter. AB Bostäder i Borås står för projektet. En första inflyttningsetapp beräknas kunna ske 2013, samtidigt som textilhögskolan flyttar in i området Simonsland. En andra inflyttningsetapp beräknas till våren 2014.

Det framgår dock av enkätsvar att det råder brist på studentbostäder på flera håll. Det uppges Göteborg och tre kranskommuner.¹⁷ Förutom i Skövde uppges brist på studentboenden från flera intilliggande kommuner i Skaraborg.¹⁸

Studentbostadsföretagen (intresseorganisation för bostadsföretag med studentbostäder) har på senvåren lyft fram att bristen på studentbostäder under hösten 2011 var den största på många år och med tre månader kvar till årets terminsstart hösten 2012 ser situationen fortsatt mörk ut. En prognos från organisationen visar att efterfrågan på studentbostäder kommer att öka på många håll i landet.¹⁹

Byggloven vänder nedåt igen

Sedan år 2005 har siffrorna för meddelade bygglov fluktuerat, från som lägst 4 600 år 2009 och som högst 6 600 de båda åren 2006 och 2010. Under 2011 låg talen förhållandevis höga under de tre första kvartalen sannolikt på grund av att nya plan- och bygglagen (PBL) skulle träda ikraft i maj detta år och byggherrarna ville försäkra sig med bygglov efter gamla reglerna. Utifrån resultatet från första kvartalet 2012 finns risk för ett lågt byggande innevarande år. Knappt 900 bostäder i beviljade bygglov innebär mindre än 70 procent mot första kvartalen under 2000-talets normalår. Det är även en lägre nivå än bottenåret 2009.

¹⁴ Äbo-projekt i Gbg-området 2013: Göteborg, Mölndal och Öckerö

¹⁵ Äbo-projekt i Skaraborg 2012: Götene, Skövde och Falköping

¹⁶ Äbo-projekt i Skaraborg 2013: Götene och Skara

¹⁷ Göteborgsområdet, kommuner med brist på Studentbostäder: Göteborg, Lerum, Stenungsund och Öckerö

¹⁸ Skaraborg, kommuner med brist på Studentbostäder = Falköping, Hjo, Lidköping, Tibro, Töreboda

¹⁹ Pressmeddelande från Studentbostadsföretagen juni 2012.

Bostadsmarknadens utveckling och Länsstyrelsens övergripande bedömning av bostadsbyggandet 2012-2013

Den kommande utvecklingen är oklar vilket framgår av de bilder några aktörer som arbetar med prognoser ger i slutet av våren 2012.

Konjunkturinstitutets Konfidensindikator för bygg- och anläggningsverksamhet sjönk 15 enheter i maj 2012 och den ligger därmed under det historiska genomsnittet, för första gången på två år. Orderingången har minskat och bedömningen av orderstockarna är mer negativa. Byggproduktion och sysselsättning har varit i stort sett oförändrad de senaste månaderna. Husbyggarna är återhållsamma i sina förväntningar.

Aktuell *Mäklarstatistik* visar att priserna på villor i Storgöteborg har sjunkit med 1 procent på årsbas men stigit med 4 procent i det korta perspektivet. När det gäller bostadsrätterna i Storgöteborg har priser stigit med 1 procent under senaste tolv månadersperioden och med 6 procent under senaste tremånadersmätningen.

SE-Bankens Boprisindikator steg under inledningen av 2012 för att i den senaste mätningen vända ned igen och allt färre tror på stigande bostadspriser.

SCB:s rapportering av läget efter första kvartalet 2012 visar att påbörjandet blivit lägre 2012 jämfört med 2011. Knappt 1 200 bostäder byggstartades jämfört med drygt 1 500 första kvartalet föregående år. Detta inger oroväckande signal för hur bostadsbyggandet totalt kan komma att utvecklas framöver.

Statens Bostadskreditnämnd (BKN) erbjuder marknaden statlig kreditgaranti för att underlätta finansiering av bostadsprojekt. Nyligen har BKN fått utökade möjligheter att ställa ut garantier på orter med låga marknadsvärden. Den tidigare begränsningen om ett maximalt garanterat belopp på 2 miljoner kronor per lägenhet är borttagen. Ändringen kan ge möjlighet till visst ökat byggande utanför tillväxtområden.

Kommunerna

Vid jämförelse mellan projektlister och övergripande förväntningar i BME framgår att kommunerna bedömer att drygt 90 procent av projektstocken kan komma att påbörjas, varav nästan 65 procent återfinns i storstadsområdet. Fördelningen av det förväntade bostadsbyggandet för övriga delregioner är 14 procent i Fyrbodal, knappt 9 procent i Sjuhärad samt ungefär 13 procent i Skaraborg.

Kommunerna har en något återhållsam syn jämfört med året före, 10 procent lägre byggande totalt sett. I storstadsområdet är förväntningarna ytterligare 5 procent lägre jämfört med 2011. Störst tilltro finns till produktion av flerbostadshus där 80 procent av förväntade ansetts som säkra projekt. Det finns tveksamheter kring årets småhusbyggande, drygt 40 procent av de 1 300 bostäderna anses osäkra.

Kommunerna inom Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) har i år startat en process för en uthållig tillväxt som innefattar att bland annat fler bostäder ska byggas inom ramen för den strukturbild som man är överens om. Man inser att det är en komplex process som involverar många intressen och aktörer där alla måste samverka för att åstadkomma rätt förutsättningar. Det innebär att ett synligt resultat med faktiskt ökat bostadsbyggande kan dröja.

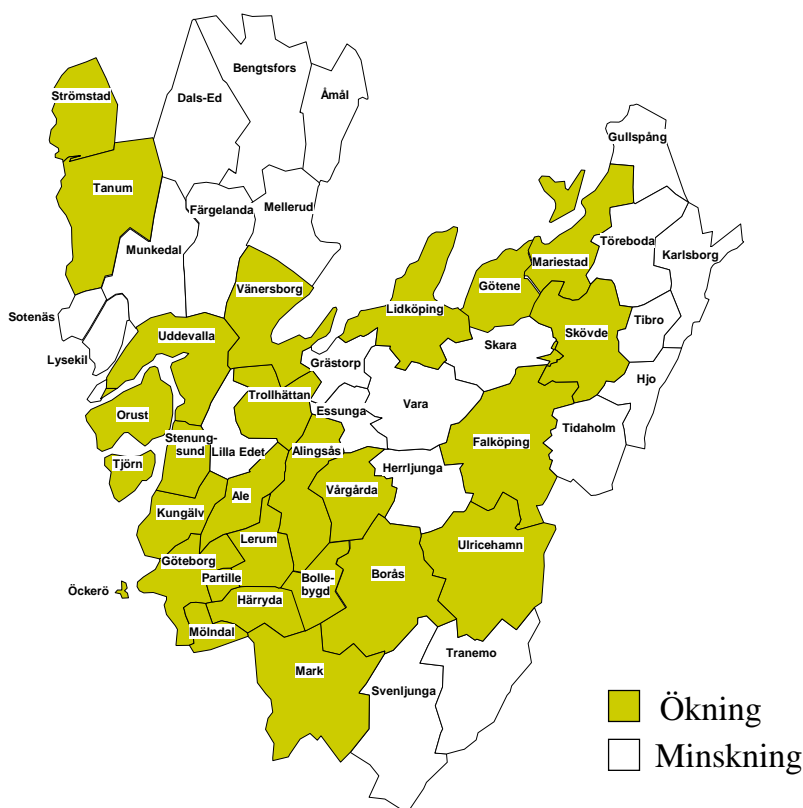
Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har vid sin bedömning av bostadsbyggandet i länet använt en beräkningsmodell som utgår från antalet säkra och osäkra projekt i kommunernas projektlister vilket under många år visat sig ge relativt bra resultat. En bedömning efter denna modell skulle för 2012 innebära en nivå som ligger något över föregående års antagande, påbörjande av drygt 4 500 bostäder. Den negativa utvecklingen av samhällsekonomin föregående år ledde till att bedömningarna slog fel då endast cirka 2 700 bostäder påbörjades 2011. Mot bakgrund av det osäkra ekonomiska läget i Europa, som också influerar Sverige, en relativt stillastående prisutveckling på villor och bostadsrätter med mera gör Länsstyrelsen bedömningen att bostadsbyggandet innevarande år kan komma att uppgå till mellan 3 000–3 500 bostäder.

Bostadsbyggandet behöver öka i många delar i länet

Under flera år har bostadsbyggandet legat på en relativt låg nivå. Samtidigt har länet en positiv befolkningsutveckling, främst i storstadsområdet men även i regioncentra och en del andra kommuner (*Figur 14. Befolkningsutveckling i kommunerna, 2001–2010*).

Figur 14. Befolkningsutveckling i kommunerna, 2001–2010.



Relationen mellan födelse- och dödstal har förändrats i länet som helhet och är nu positivt.²⁰ Flyttöverskottet blev i nivå med tidigare år.²¹ I den långsiktiga befolkningsprognos som Västra Götalandsregionen utarbetat förväntas en fortsatt inflyttning till länet.

Två övergripande motiv kan anföras som motiv för ett ökat bostadsbyggande. Dels behövs ett tillskott av bostäder som kan möta en fortsatt befolkningsökning, bl.a. för den arbetskraft som bidrar till en positiv utveckling i länet såväl som i enskilda kommuner. Ett annat motiv är att en nyproduktion av olika hustyper och upplåtelseformer oftast medför en rörelse i beståndet. Många sitter fast i bostäder som egentligen inte uppfyller ett aktuellt behov men har svårigheter att finna boenden som är bättre anpassade till dagens situation. En nyproduktion av tillräcklig omfattning kan öppna upp låsningar på bostadsmarknader och öka möjligheterna till omflyttningar för många hushåll i flera led. Genom att välja att bygga med olika hustyper och upplåtelseformer kan flyttkedjor skapas av olika längd. Hur väl olika gruppers bostadsbehov kan tillgodoses via flyttkedjor av viss längd är omdiskuterat. Det kan därför vara nödvändigt söka få fram specifika bostadstyper för att möta särskilda behov hos respektive hushållsgrupper.

²⁰ Födelseöverskottet 2011 uppgick till 4 088.

²¹ Flyttningsnetto 2011 uppgick till 8 506.



Nossebro Tryggbo



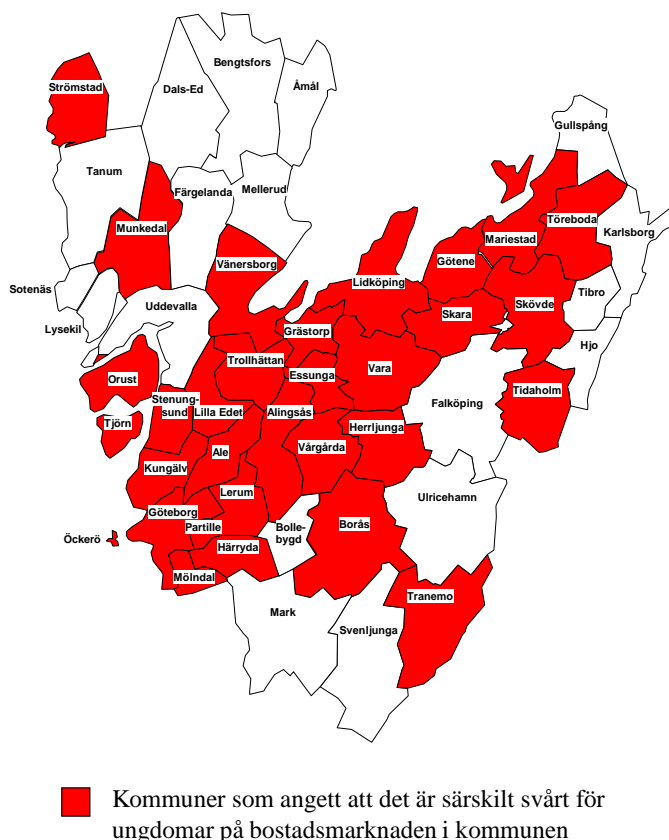
Vårgårda

Ungdomars situation på bostadsmarknaden

Ungas situation på bostadsmarknaden enligt BME 2012²²

Ungdomar är den grupp på bostadsmarknaden som flest kommuner i Västra Götalands län bedömer har det *särskilt* svårt på bostadsmarknaden.²³ 31 kommuner gjorde i BME 2012 den bedömningen (figur 15). Antalet kommuner som anger att ungdomar har det särskilt svårt på bostadsmarknaden brukar vara i ungefär den nivån.²⁴

Figur 15. Kommuner som bedömer att ungdomar är en grupp som det är särskilt svårt för på bostadsmarknaden i kommunen.



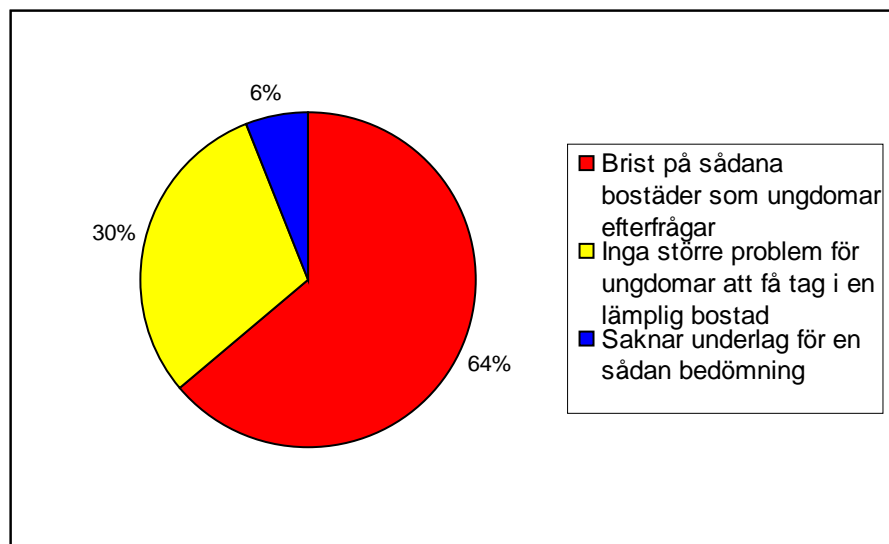
²² Med ungdomar avses enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät ungdomar i åldern 19–25 år som ska etablera sig på bostadsmarknaden. En grupp av ungdomar på bostadsmarknaden är studenter. Länsstyrelsen har i denna analys valt att inte belysa gruppen särskilt. Många studenter är ungdomar, men samtidigt är det inte nödvändigtvis samma personer. Halften av studenterna finns i åldersspannet 20 – 25 år, men en tredjedel av studenterna är i åldern 26– 40 år. En femtedel av studenterna har barn (Högskoleverket, 2008:33, *Vilka är studenter?*).

²³ Näst efter gruppen ungdomar följer i tur och ordning gruppen Stora barnfamiljer, Medelålders och äldre som vill flytta till en mindre bostad samt hushåll som har höga krav på attraktivt läge.

²⁴ För två år sedan var antalet 27 kommuner, men för fem år sedan var det också 31 kommuner.

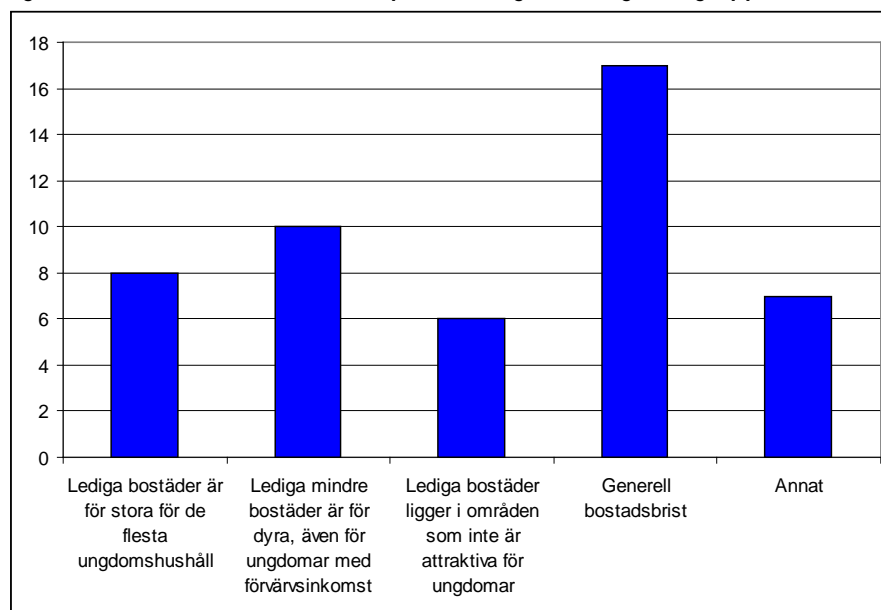
Samtidigt bedömde nästan två tredjedelar av länets kommuner att det är brist på just den typen av bostäder som ungdomar efterfrågar (figur 16).

Figur 16. Utbudet av bostäder för ungdomar i kommunerna, procent.



Kommunerna bedömde att den generella bostadsbristen är det som främst försvårar möjligheterna för ungdomar på bostadsmarknaden²⁵

Figur 17. Utbudets brister (storlek, pris eller läge) för ungdomsgruppen.



²⁵ I kategorin "Annat" som 7 kommuner svarat återfinns också olika varianter på den generella bostadsbristen.

Länsstyrelsen kan med utgångspunkt i årets BME således konstatera att gruppen ungdomar har det svårt på bostadsmarknaden i länet på grund av den generella bostadsbristen,²⁶ men också till följd av att just de lägenheter som ungdomar efterfrågar särskilt (centrala, små och billiga hyresrätter) är den typ av bostäder det råder särskild brist på i länets kommuner.

Ungdomars situation på bostadsmarknaden generellt

Unga är ingen homogen grupp men de delar vissa förutsättningar med varandra i större utsträckning än med andra åldersgrupper; lägre betalningsförmåga, få eller inga boenderefrens, osäkra anställningsvillkor, lite eller inget sparat kapital, svårigheter att få bostadslån²⁷ samt färre kontakter och mindre kunskap om bostadsmarknaden. Unga har därmed svårare att konkurrera med andra grupper om bostäderna. Konkurrensen blir än hårdare av att det råder bostadsbrist i många kommuner i länet.

Ungas bostadssituation har varit föremål för ett antal olika utredningar och rapporter. Länsstyrelsen har inte möjlighet att inom ramen för årets bostadsmarknadsanalys redogöra för dessa, men några aktuella utredningar och rapporter kan omnämnas. En av dessa är Boutredningen²⁸ som överlämnades till regeringen 2007. Utredningen var inriktad mot ungas förutsättningar på bostadsmarknaden och främst mot situationen i landets tillväxtområden såsom Göteborgsområdet. Bland slutsatserna märks:

- Det råder stor brist på bostäder för unga i tillväxtområden, vilket gör det svårt för unga att etablera sig på bostadsmarknaden.
- Ungas konkurrenskraft på bostadsmarknaden har försämrats genom att gruppen generellt sett fått sämre ekonomiska förutsättningar (bl.a. till följd av arbetslöshet, men också till följd av längre studier).
- Många unga har erfarenheter av oegentligheter på bostadsmarknaden i form av exempelvis svarta hyreskontrakt, överhyror och diskriminering.
- Det råder brist på tillgänglig information om bostadsutbud och väl fungerande system för förmedling av bostäder.
- De formella kraven på inkomst och anställningsform stänger ute många unga från att köpa eller att hyra bostad med första handskontrakt.

Länsstyrelsen bedömer att slutsatserna fortfarande är gällande. Ungdomsstyrelsen som, på regeringens uppdrag, 2011 presenterade en omfattande rapport om ungas situation på bostadsmarknaden gjorde då också den bedömningen.²⁹ Ungdomsstyrelsen presenterade samtidigt åtta olika förslag till regeringen. Några av dessa var:

²⁶ Se även kapitlet Läget på bostadsmarknaden i Västra Götalands län ovan.

²⁷ 1 oktober 2010 infördes ett bolånetak i Sverige, vilket innebär att kontantinsatsen vid ett bostadsköp måste motsvara minst 15 % av köpeskillingen. Det riskerar att drabba unga förstagångsköpare extra hårt.

²⁸ SOU 2007:14a.

²⁹ Ungdomsstyrelsen, Fokus 11 – En analys av ungas bostadssituation, rapport nr 2011:4.

- Inför en obligatorisk bostadsförsörjningsplan med ungdomsperspektiv.
- Stimulera bosparande för barn och unga.
- Förstärk kunskapen om boende genom landets gymnasieskolor.
- Utred provboende för att sänka ungas trösklar till etablering.
- Utred ungdomskontrakt som avtalsform.

Hyresgästföreningen har sedan 1997 vartannat år låtit undersöka ungas situation på bostadsmarknaden. Resultaten visar att andelen unga, 20–27 år, i riket som bor i egen bostad har minskat under perioden. 1997 bodde 62 procent i egen bostad, 2011 bor 52 procent i egen bostad. Andelen unga som bor hemma hos sina föräldrar har under samma period ökat.³⁰ Andelen unga vuxna som flyttat hemifrån, men bor utan besittningsskydd har också ökat senaste åren. Hyresgästföreningen skriver att nästan 250 000 unga vuxna vill ha en egen bostad. Det skulle enligt Hyresgästföreningen behöva byggas 163 000 nya bostäder för att tillgodose behovet för unga vuxna.³¹

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) gav 2011 ut rapporten *Ungas syn på boende*. Syftet med rapporten var att återge en bild av hur unga tänker kring boendet. Hur de får tag i en bostad, hur de använder sin bostad och vad de drömmer om. För att göra detta gav SABO i uppdrag att analysera vad unga skriver om boendet i de sociala medierna. I rapporten konstaterar SABO efter att ha analyserat bloggar på webben att boendefrågorna kommer högt upp på listan över vad unga skriver om. Ungar skriver mer om boendet än vad de skriver om mode, shopping, pengar och träning. Att få ett eget kontrakt till en hyresrätt är en dröm för många. Även i de sociala medierna blir det tydligt att hyresrätten är attraktiv.

SABO gav 2010 också ut en rapport om ungas boende i storstäder och högskoleorter.³² Rapporten innehåller en lägesrapport från 17 kommunala bostadsbolag. Rapporten visar bland annat att bostadskostnaderna är ett extra stort problem för unga eftersom de betalar en högre andel av sin disponibla inkomst för boendet, särskilt i storstäderna, jämfört med andra grupper. Var fjärde klarar inte av att betala boendekostnaden med egna inkomster. Trots att antalet hushåll med bostadsbidrag minskat, är det också fler unga som har bostadsbidrag idag jämfört med för tio år sedan. En sammanställning av intervjuerna visar att de unga är en mycket viktig kundgrupp för bostadsföretagen, men att få bygga nya bostäder speciellt anpassade för dem. Anledningen är bland annat att produktionskostnaderna för nybyggen nära fördubblats de senaste åren. Det blir därför svårt att erbjuda rimliga hyror och samtidigt skapa lönsamhet för bostadsbolagen vid nyproduktion. Istället väljer de att på olika sätt få fram lägenheter till unga och studenter i det befintliga beståndet.

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att följa utvecklingen av ungdomars levnadsvillkor inom sitt verksamhetsområde. Uppföljningen görs utifrån ett urval indikatorer som Boverket tidigare har identifierat i samarbete med Ungdomsstyrelsen. Totalt handlar det om åtta indikatorer, exempelvis antal

³⁰ 1997 bodde 15 procent hemma hos sina föräldrar, 2011 är motsvarande andel 22 procent.

³¹ Hyresgästföreningen (2011), *Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo?*

³² SABO (2010), *Ungas boende i storstäder och högskoleorter*.

kommuner som anger brist på bostäder för ungdomar, men också indikatorer som mer gäller boendemiljön såsom trivsel och möjlighet att sova ostört. Boverket konstaterar bland annat att drygt hälften av landets kommuner uppger att det är brist på sådana bostäder som ungdomar efterfrågar. Antalet har, med enstaka undantag, ökat kontinuerligt under perioden 1999–2012. Bristen är särskilt utbredd i storstadsregionerna och andra större städer, dit många ungdomar flyttar, men finns även i mindre kommuner. Framför allt handlar det om att kommunen har generell bostadsbrist, men även om det inte råder någon generell brist på bostäder i en kommun kan det vara svårt för ungdomar att hitta en bostad. Då handlar det ofta om att de tillgängliga bostäderna är för stora och/eller för dyra för ungdomar, även om de har en inkomst. Boverket konstaterar samtidigt att det är stor skillnad på hur ungdomar med olika bakgrund bor, till exempel bor ungdomar med utländsk bakgrund i betydligt högre utsträckning i hyresrätt än ungdomar med svensk bakgrund.³³

Vid en jämförelse av hur unga kvinnor och unga män bor är skillnaderna ganska små. Enligt Ungdomsstyrelsen bor kvinnor dock i större utsträckning i äganderätt och män i högre grad i bostadsrätt.³⁴ För mer kring detta och hur andra bakgrundsfaktorer spelar roll för ungas boende såsom funktionsnedsättning, vilken stadsdel man växer upp i och föräldrars utbildning hänvisar Länsstyrelsen till Ungdomsstyrelsens omfattande och aktuella analys.

Länsstyrelsen i Stockholms län publicerade ifjol en rapport om ungdomar på bostadsmarknaden i Stockholms län. I rapporten redovisas bland annat exempel på kommunala insatser för unga på bostadsmarknaden och vad kommunerna kan göra. Länsstyrelsen i Stockholms län lyfter bland annat fram vikten av att använda de kommunala bostadsbolagen, upprätta avtal i samband med exploatering, ge bygglov för tillfälliga bostäder och sprida information.³⁵

Exempel på insatser för unga på bostadsmarknaden i Västra Götalands län

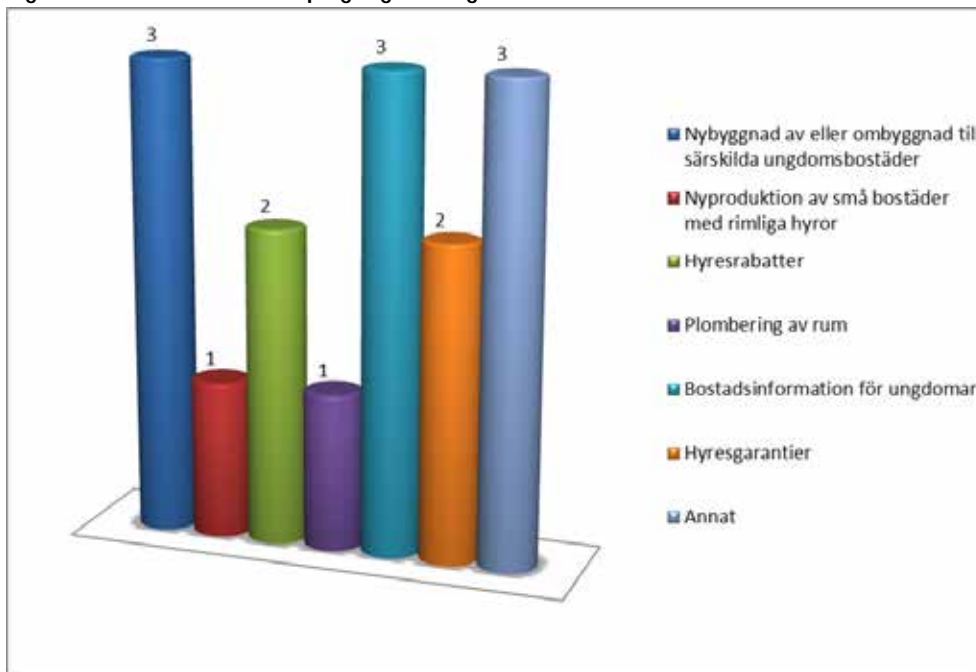
Kommunerna har ett enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ansvar för bostadsförsörjningen. Kommunerna ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. En dryg fjärdedel av länets kommuner (13 stycken) anger i årets BME att de arbetar med särskilda insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.

³³ Boverket, Ungdomars boende – lägesrapport 2012, rapport 2012:7.

³⁴ Ungdomsstyrelsen, Fokus 11 – En analys av ungas bostadssituation, rapport nr 2011:4. För hur andra faktorer spelar in i hur ungdomar bor såsom föräldrars utbildning, sysselsättning och funktionsnedsättning.

³⁵ Länsstyrelsen i Stockholms län, Ung på bostadsmarknaden, exempel på kommunala insatser för unga i Stockholms län, rapport 2011:38.

Figur 18. Särskilda insatser på gång för ungdomar.



Flest kommuner (tre stycken) anger att man arbetar med nybyggnad av eller ombyggnad till särskilda ungdomsbostäder³⁶, bostadsinformation för ungdomar³⁷ och kategorin annat.³⁸ Två kommuner med hyresrabatter³⁹ och lika många med hyresgarantier.⁴⁰ En kommun anger att man arbetar med nyproduktion av små bostäder med rimliga hyror⁴¹ och en med plombering av rum.⁴² I BME finns två exempel på särskilda insatser för ungdomar som ingen kommun i länet arbetar med: resebidrag knutet till boendet samt underlättande (av kommunen eller fastighetsägare) för två eller flera att hyra en lägenhet gemensamt.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska kommunerna, som nämnts ovan, planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Något krav på särskilt fokus på ungdomar i bostadsförsörjningslagen finns inte, men det finns heller inget

³⁶ Mölndal, Sotenäs och Strömstad.

³⁷ Alingsås, Göteborg och Skövde.

³⁸ Inom kategorin Annat lyfter en kommun (Skara) fram att en del privata fastighetsägare bygger om lokaler till ungdomsbostäder. En annan kommun (Mariestad) nämner att man arbetar för att skapa flyttkedjor och ser då detta som ett sätt att arbeta särskilt med bostadsfrågan för ungdomar. Skövde anger Annat, men specificerar inte vilka insatser och åtgärder som avses.

³⁹ Lysekil och Trollhättan.

⁴⁰ Kungälv och Vara.

⁴¹ Sotenäs.

⁴² Töreboda.

som hindrar att en kommun arbetar särskilt med bostadsförsörjning för gruppen.⁴³ Nedan följer några exempel på hur kommuner i Västra Götalands län lagt särskilt fokus på ungdomar i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Skövde kommun har i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen, som varit på remiss våren 2012, lyft fram mål och riktlinjer som syftar specifikt till att underlätta ungas möjlighet till eget boende (se nedan).

Figur 19. Mål och riktlinjer för att underlätta ungas möjlighet till eget boende, Skövde kommuns boendestrategiska program 2012 – 2015, remisshandling 1.2.

**MÅL
OCH RIKTLINJER**

De unga är vår framtid. Vi ska, i enlighet med det Ungdomspolitiska programmet, öka tillgängligheten av bostäder för unga. Det ska vi göra genom att:

- Stödja deras möjligheter att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden.
- Stimulera rörligheten på bostadsmarknaden så att fler små, billiga lägenheter blir lediga.
- Säkerställa fortsatt nybyggnation av hyresrätter som upplåtelseform och värna nytillskottet av små, kostnadseffektiva lägenheter.

Åtgärder kopplat till programmet fastställs hösten 2012 och kommer att genomföras 2013-2015. Föreslagna, i skrivande stund inte beslutade, åtgärder är:

- 1) Årligen återkommande informationsinsats riktad till unga vuxna och gymnasieungdomar i Skövde i syfte att öka deras kunskap om vad som krävs för att kunna flytta hemifrån och hur man går till väga.
- 2) Stimulansinsatser gentemot bostadsförvaltare i syfte att stärka ungas möjlighet till egen bostad, exempelvis genom att prioritera dem i tilldelningen av små lägenheter.
- 3) Genomföra en fördjupad uppföljningsanalys avseende ungas boendesituation i Skövde regionen.

Skara kommun har i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen⁴⁴ som kommunalt mål att: *alla invånare ska kunna ha tillgång till ett bra boende oavsett bakgrund, fysiska eller ekonomiska förutsättningar.* För att klara denna målsättning har kommunen som åtgärd att *i alla nya detaljplaner och i samband med markanvisning ska övervägas om det finns behov av särskilda åtgärder för att tillgodose behovet av bostäder för särskilda grupper ex äldre, ungdomar eller personer med funktionshinder.*

⁴³ Noteras kan att Ungdomsstyrelsen i sin rapport (2011:4), refererad ovan, lämnat ett förslag till regeringen om att det ska införas ett krav på att det ska vara obligatoriskt för en kommun att ha med ett ungdomsperspektiv i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen.

⁴⁴ Skara kommun, *Strategi för boendeplanering i Skara kommun*, 2008

Ulricehamns kommun har i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen ⁴⁵ tagit fram sex sammanfattande slutsatser, eller viktiga områden, som behöver lyftas fram särskilt i kommunens bostadsförsörjning. Ett av dessa är *Det behövs attraktiva bostäder för ungdomar*. Kommunen slår fast att:

*Det är viktigt för kommunens befolkningssammansättning att få fler ungdomar att stanna kvar i kommunen. Goda pendlingsmöjligheter till Borås och Jönköping kan också göra det möjligt att kombinera högre studier och att bo kvar i Ulricehamns kommun. Den stora gruppen ungdomar födda mellan 1990 och 1993 kommer att innebära en prövning för kommunens förmåga att tillgodose åldersgruppens behov av attraktivt boende och boendemiljö.*⁴⁶

Borås kommun har i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen ⁴⁷ särskilt lyft fram ungdomar (och studenter) och slagit fast att ungdomars bostadsbehov ska tillgodoses i den ordinarie bostadsförsörjningen.

Ett av de övergripande inriktningsmålen i **Öckerö** kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen ⁴⁸ är att verka för ett varierat bostadsutbud där nya typer av boendeformer, till exempel ungdomsbostäder, prövas.

Trollhättans kommun har i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen ⁴⁹ också lyft fram gruppen ungdomar. I behovs- och marknadsanalysen beskriver kommunen ungdomars svåra läge på bostadsmarknaden. I själva riktlinjerna för bostadsförsörjningen betonar kommunen vikten av ett gott samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget. För att underlätta för gruppen ungdomar ger det allmännyttiga bostadsföretaget hyresrabatter (se nedan).

Alingsås kommun har i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen ⁵⁰ slagit fast att man under åren 2011-2016 särskilt ska prioritera projekt som motsvarar behovet av bra boenden för unga.

Bostadsinformation särskilt för ungdomar

Boplats Göteborg ⁵¹ är en marknadsplats för bostäder i Göteborgsregionen. Här samlas lediga lägenheter från många olika hyresvärdar. Boplats har också ett uppdrag om att informera om bostadsmarknaden i Göteborg. På sin webb finns bland annat särskild information för ungdomar.

⁴⁵ Ulricehamns kommun, Kommunalt bostadsförsörjningsprogram 2009–2011.

⁴⁶ Ulricehamns kommun, Kommunalt bostadsförsörjningsprogram 2009–2011, sida 20.

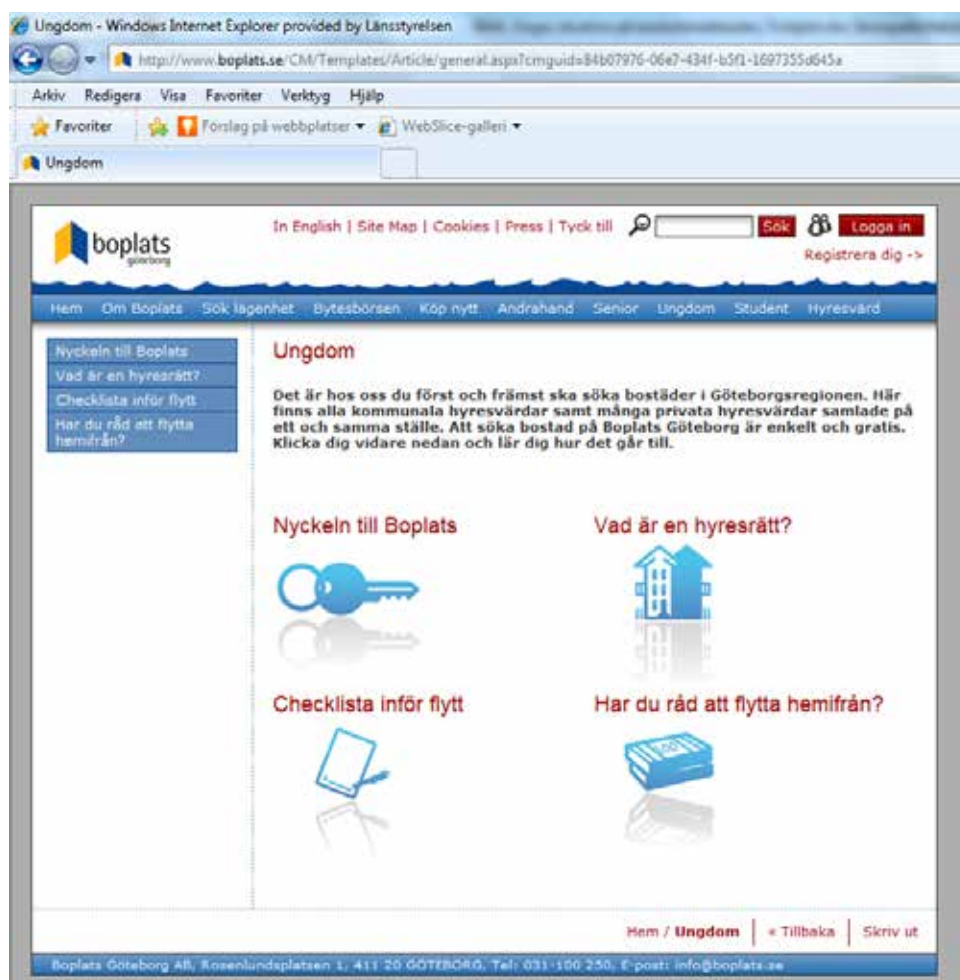
⁴⁷ Borås Stad, Bostadsbyggnadsprogram del 1, Riktlinjer för bostadsbyggande.

⁴⁸ Öckerö kommun, Bostadsförsörjningsprogram 2008–2010.

⁴⁹ Trollhättans Stad, Bo i Trollhättan, Bostadsförsörjningsprogram 2011–2014.

⁵⁰ Alingsås kommun, Bostadsprogram 2011–2016.

⁵¹ Boplats Göteborg ägs av Göteborgs stad, tre kommunala bostadsföretag samt de privata fastighetsägarna.



Källa: www.boplats.se

Här informeras bland annat om vad en hyresrätt är, vad man behöver tänka på när man ska flytta och vad det kostar att ha ett eget boende.

I **Alingsås kommun** genomför det kommunala bostadsbolaget AB Alingsåshem informationsträffar på Alströmergymnasiet där man informerar ungdomarna om hur bostadskön fungerar, det vill säga hur man anmäler sig och söker boende. Inför höstterminen har även ett nytt samarbete inletts med gymnasiet för att ordna boende till de studenter som kommer från andra kommuner, huvudsakligen sökande till Alströmergymnasiets handbollsriktning.

Särskilda ungdomsbostäder

Särskilda ungdomsbostäder är att döma av svaren i årets BME ovanligt i länet. **Mölnålsbostäder AB** styrelse beslutade under hösten 2011 att utreda om man ska kunna erbjuda ungdomar i Mölnåls, som i dag inte har ett eget boende i bolagets bestånd en egen lägenhet. Styrelsen gav VD i uppdrag att komma med ett förslag om hur detta skulle gå till och vad det krävs för att på ett tydligt och trovärdigt sätt genomföra testet. Beslutet som nu tagits, den 2 mars i år, innebär ett projekt som bör omfatta totalt 10 lägenheter under ett år. Detta motsvarar ungefär en femtedel av bolagets totala omflyttning. Det bör vara ungdomar som idag har sin

mantalsskrivning i Mölndal och som inte har en egen bostad. Lägenheterna bör vara mindre än 35 kvadratmeter och ha en hyra som understiger 3 500 kr.⁵²

Sotenäsbostäder ska under kommande femårsperiod särskilt uppmärksamma ungdomars behov av bostäder. Målsättningen är att skapa minst 20 lägenheter med inriktning mot ungdomar, både genom nybyggnation, förvärv, ombyggnation eller på annat sätt. Första sådana initiativ sker vid projekteringen av ett nytt bostadsområde centralt i Kungshamn. Där undersöker bolaget möjligheten att bland annat bygga små yteffektiva tvårums lägenheter.⁵³

Hyresgarantier

I **Kungälv kommun** finns möjligheter att hjälpa ungdomar att skaffa egen bostad genom hyresgarantier. Hyresgarantin innebär att kommunen träder in och betalar hyran under max 6 månader under en två års period. Dessa hyresgarantier riktar sig idag till ungdomar med behov inom socialtjänsten, men systemet kan (om kommunen så väljer) utökas och riktas till alla ungdomar.

Plombering av rum

I **Töreboda kommun** har det allmännyttiga bostadsbolaget Törebodabostäder ungefär 10 lägenheter (två- och trerumslägenheter), där de plomberat ett eller två rum, för att erbjuda ungdomar ett lagom stort boende. Detta förekommer när deras enrumslägenheter redan är uthyrda. Bolaget erbjuder även alla ungdomar under 25 år rabatt på hyran på vissa av bolagets lägenheter. Genom denna rabatt erbjuds ett prisvärt studentboende. Eftersom det finns goda kommunikationer med både buss och tåg mellan Töreboda och Skövde så kan erbjudandet även vara intressant för studenter på Högskolan i Skövde.⁵⁴

Hyresrabatter

Lysekils Bostäder AB har infört ett system med hyresrabatter för ungdomar kallat *Ungdomschansen*. Genom *Ungdomschansen* ges ungdomar i åldern 18–25 år⁵⁵ möjlighet att utnyttja en ungdomsrabatt på lägenheter, 1–3 rum och kök, på Badhusberget. Möjligheten gäller endast nya kontrakt. Rabatten för 1 rum och kök är 1 000 kronor, för 2 rum och kök 1 500 kronor och för 3 rum och kök 2 000 kronor. Rabatten ligger mellan 25–34 procent, med störst procentuell rabatt för de stora lägenheterna.

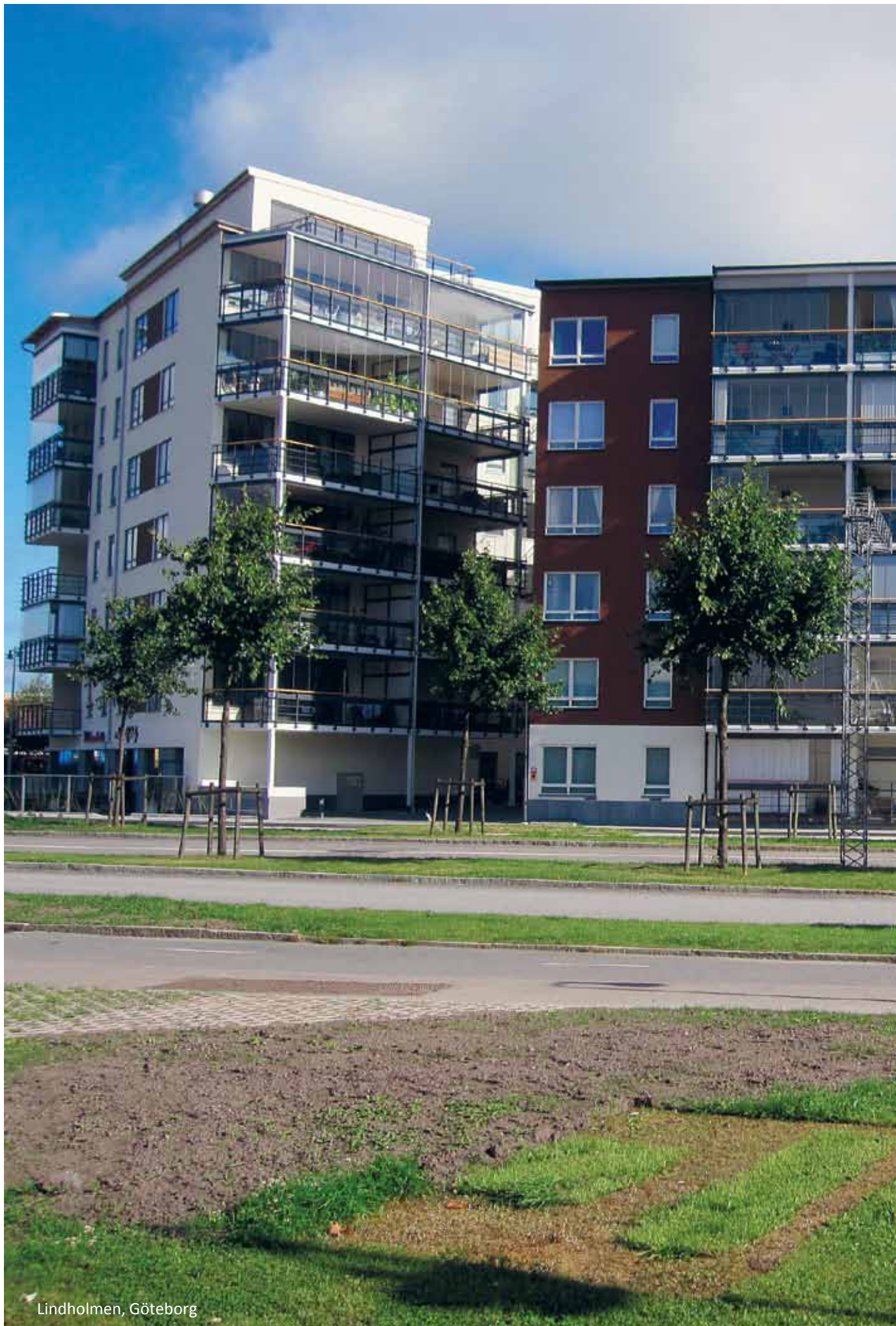
AB Eidar, Trollhättans bostadsbolag, erbjuder i ett par olika områden tvåårsrabatter för ungdomar till och med 25 år. Under första året får man 25 procent subventionerad hyra, andra året 15 procent, sedan gäller full hyra. Rabatten gäller inte de allra minsta lägenheterna, men däremot större ettor och lägenheter med 2–3 rum och kök. Genom rabatterna vill man ge ungdomarna en chans till sitt första egna boende och att få in en fot på bostadsmarknaden.

⁵² www.bohuslan.vansterpartiet.se, 2012-06-08.

⁵³ E-post (2012-06-25) från Helene Stranne, VD Sotenäsbostäder.

⁵⁴ www.torebodabostader.se, 2012-06-09.

⁵⁵ Möjligheten gäller endast fram till månaden före den blivande hyresgästen fyller 25 år.



Lindholmen, Göteborg



Alingsås centrum

Nyanlända flyktingars situation på bostadsmarknaden

Invandringens betydelse för befolkningstillväxten i länet

Länets befolkning ökade 2011 med 10 307 individer (0,65 %). Befolkningen ökade i 24 kommuner och minskade i 25 kommuner (*figur 21*). Utrikes invandring står för en stor del av befolkningsökningen i länet. 2011 invandrade 14 401 personer till länet. Av dem var nästan en femtedel födda i Sverige. Samtidigt lämnade 8 506 personer länet och landet. Att det finns ett samband mellan befolkningsutvecklingen och den ekonomiska tillväxten vet vi. Vi vet också att länet, liksom landet i sin helhet, har en åldrande befolkning.

Figur 21. Befolkningsutveckling i kommunerna, 2011.



Källa: SCB

Nyanlända flyktingar är en ung grupp och en del av invandringen till länet. Av de 1 904 flyktingar som bosatte sig i länet 2011 var 822 under 20 år. Att vi måste planera för den reella befolkningsökningen, alltså den grupp befolkningsökningen består av, borde vara självklart. Trots det uppfyller vi inte våra överenskommelser om mottagande av flyktingar i länet – och bostadsbrist anges ofta vara orsaken.

För 2011 fanns överenskommelser i länet om att ta emot 2 613 flyktingar, 1 904 togs emot och cirka 40 procent av dem bosatte sig på egen hand, det vill säga i någon form av inneboende (*Tabell 7*). Flyktingar hamnar ofta i något av de områden som brukar benämnas som ”utanförskapsområden” vilket bidrar till den etniska och socioekonomiska segregationen men också till trångboddhet.

Tabell 7. Siffror i överenskommelser och antal mottagna i Västra Götalands län 2011.

Antal i överenskommelse	405	1280	398	530
Antal mottagna	324	872	382	326

Vem kommer till Sverige och varför?

I den generella debatten om invandringen blandas begreppen *invandrare* och *flyktingar* ofta ihop - men begreppen bör hållas isär. Flyktingar utgjorde 14 procent av det totala antalet beviljade uppehållstillstånd och uppehållsrätter i Sverige 2011.⁵⁷ Av invandrarna generellt samma år var den absolut största gruppen svenskar, följt av medborgare från Irak och Polen. Bland flyktingarna kom de flesta från Irak, Afghanistan och Somalia.

Figur 22. Invandring efter medborgarskap 2011, de tio största länderna.

Medborgarskapsland	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	7 557	8 025	15 582
Irak	2 582	2 710	5 292
Polen	2 065	2 435	4 500
Afganistan	930	2 279	3 209
Somalia	1 390	1 612	3 002
Kina	1 486	1 350	2 836
Thailand	2 118	574	2 692
Danmark	1 111	1 484	2 595
Tyskland	1 165	1 190	2 355
Finland	1 259	1 009	2 268
Övriga länder	23 980	281 56	52 136
Totalt	45 643	50 824	96 467

Källa: SCB

⁵⁶ Siffrorna gäller de 12 kommuner i Göteborgsregionens kommunalförbund som ligger i Västra Götalands län. Kungsbacka ligger i Hallands län och kommunens siffror är därför inte medräknade.

⁵⁷ 2011 beviljades totalt 93 234 uppehållstillstånd och uppehållsrätter, 12 726 av dem gällde flyktingar.

Flyktingmottagandet

Majoriteten invandrare är alltså inte flyktingar - men flyktingar har en speciellt utsatt situation och har därför rätt till ett specifikt stöd de första två åren efter uppehållstillstånd. Alla flyktingar som fått uppehållstillstånd och folkbokfört sig i en kommun blir *kommunmottagna*. Det innebär bland annat att de har rätt att delta i svenska för invandrare och samhällsorientering, insatser som kommunen ansvarar för. De har också rätt till ett särskilt stöd från Arbetsförmedlingen. Arbetsförmedlingen är den myndighet som sedan december 2010 har det övergripande ansvaret för flyktingars etablering i samhället. När det gäller bosättningen för nyanlända flyktingar delar Arbetsförmedlingen ansvaret med Migrationsverket, länsstyrelserna och kommunerna.

Gruppen flyktingar som får uppehållstillstånd och blir kommunmottagna består av:

- Personer som kommit till Sverige som asylsökande.⁵⁸
- Kvotflyktingar, dvs personer som kommer direkt till Sverige från flyktingläger.⁵⁹
- Ensamkommande barn.⁶⁰
- Anknytningar (familjemedlemmar) till ovanstående grupper.

Tabell 8. Prognos för kommunmottagande i Sverige åren 2012-2016⁶¹

	2012	2013	2014	2015	2016
Tidigare asylsökande,	11 100	12 600	12 500	12 600	12 300
- varav ensamkommande barn	2 300	2 200	2 300	2 300	2 200
Kvotflyktingar	1 900	1 900	1 900	1 900	1 900
Anknytningar	8 400	11 000	9 400	9 400	9 400
Totalt	21 400	25 500	23 800	23 900	23 600

Källa: Migrationsverkets verksamhets- och kostnadsprognos 22 februari 2012

Boende och bosättning

Asylsökandes boende

Under asyltiden erbjuds individerna ett boende i Migrationsverkets regi, så kallat *anläggningsboende* (ABO). Ungefär hälften väljer i nuläget att bo i ABO, övriga väljer att ordna sitt boende på egen hand, i så kallat *eget boende* (EBO). De flesta som bor i ABO bor i vanliga lägenheter som hyrs genom Migrationsverket. Ibland - exempelvis om många asylsökande kommer samtidigt - använder Migrationsverket storskaligare lösningar och då kan campingplatser och/eller större anläggningar bli aktuella. 2011 bodde exempelvis asylsökande på campingplatser i Tjörns och

⁵⁸ 2011 kom 29 648 asylsökande till Sverige, samma år beviljades 9 088 asylsökande uppehållstillstånd.

⁵⁹ Sverige har en överenskommelse med UNHCR att ta emot 1 900 kvotflyktingar per år.

⁶⁰ 2011 fick 2036 ensamkommande barn uppehållstillstånd. 2012 beräknas antalet bli 2 300.

⁶¹ Bedömning baserad på simulering 2011-02-15

Borås kommun. Att bo i EBO innebär i praktiken att bo som inneboende i någon form. *Asylsökande ensamkommande barn* bor under asyltiden i familjehem eller i hem för vård av barn och unga (HVB-hem).

Boende efter uppehållstillstånd

Efter att ha fått uppehållstillstånd erbjuds tidigare asylsökande *hjälp med bosättning* i en kommun - ungefär hälften av gruppen valde 2011 att tacka ja. Resterande valde att ordna sitt boende på egen hand vilket innebär att de bodde kvar i, eller flyttade ut till, någon form av inneboende. Kvotflyktingar har ett boende i en kommun anordnat vid ankomsten till Sverige och ensamkommande barn bor oftast kvar i den kommun där de bodde under asyltiden. Anknytningar bosätter sig där den person de är anknytning till bor.

Bosättningsarbetet

Migrationsverket ansvarar för bosättning av ensamkommande barn, kvotflyktingar och nyanlända flyktingar som har mindre än 25 procent prestationsförmåga. För övriga flyktingars bosättning ansvarar sedan december 2010 Arbetsförmedlingen.

Utgångspunkten i arbetet med bosättning för nyanlända flyktingar är Migrationsverkets prognos om behovet av platser (Tabell *Prognos för kommunmottagande i Sverige åren 2012-2016*). Utifrån prognosen tar Arbetsförmedlingen fram länstal. Länstalen bygger på fyra kriterier: arbetsmarknad, folkmängd, demografi och bostadsmarknad.⁶² Länsstyrelserna förhandlar därefter fram överenskommelser med kommunerna om mottagande av nyanlända flyktingar med länstalen som grund.

Praktiskt går bosättningsarbetet till så att Arbetsförmedlingen kontaktar de kommuner som har överenskommelser om mottagande med förfrågningar om möjligheten att ta emot individen eller familjen. Om kommunen ordnar en passande bostad flyttar individen/familjen dit. Migrationsverket arbetar på likanande sätt, men för kvotflyktingar ska ett boende finnas klart redan vid ankomsten till Sverige.

Historisk tillbakablick

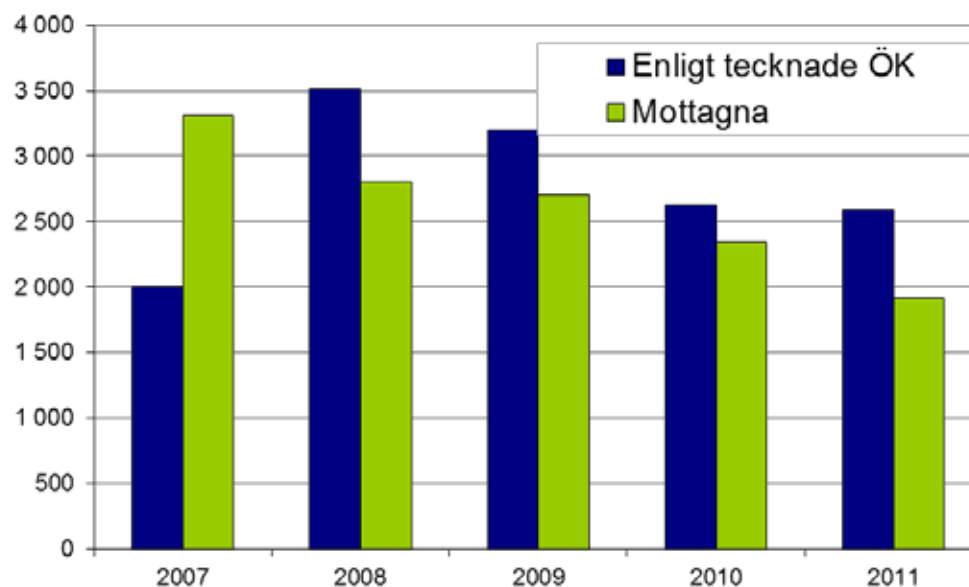
Rutinerna för bosättningen fungerar som beskrivits ovan sedan december 2010 - men grunden i bosättningsarbetet är långtifrån ny. Överenskommelser om mottagande mellan staten och kommuner har tecknats sedan 1985. Antalet faktiskt mottagna har varierat utifrån antalet flyktingar som får uppehållstillstånd. Hur väl överenskommelserna stämmer med mottagandet påverkas också av rutiner, organisation och tillgång till bostäder. Bristande tillgång till hyresrätter är inte nytt för 2011 men organiseringen och de nya rutinerna - framförallt Arbetsförmedlingens nya roll och kommunernas förändrade uppdrag - har påverkat resultatet för bosättningen 2011. Problematiken med bosättningen 2011 ledde till att många med uppehållstillstånd blev kvar i Migrationsverkets boenden i väntan på bosättning.

⁶² Kriterierna är viktade utifrån arbetsmarknad 45 %, folkmängd 40 % demografi 10 % bostadsmarknad 5 %

Mottagandet i Västra Götalands län 2011

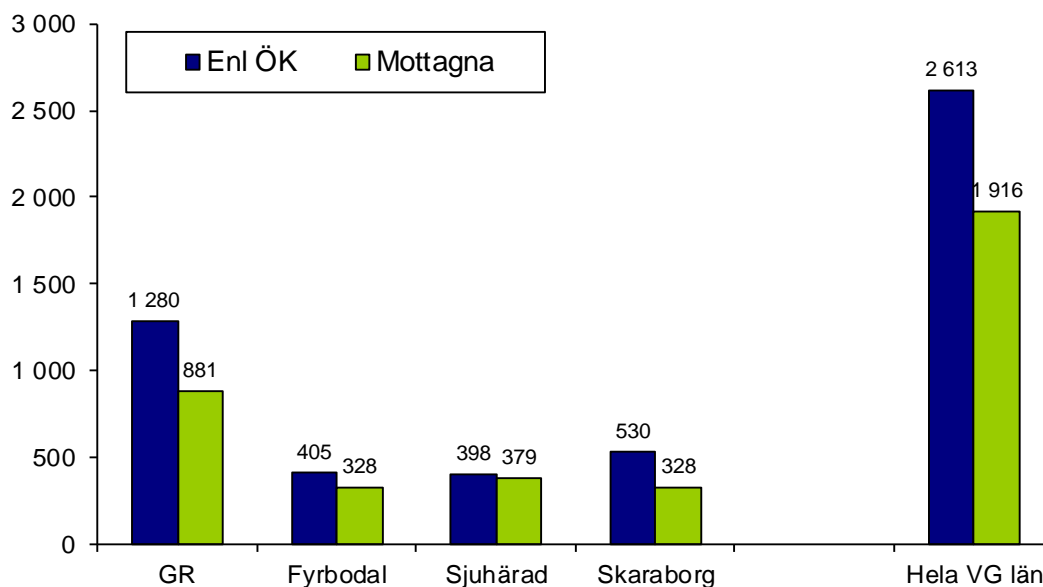
Länstalet för Västra Götalands län 2011 var 2 760. Samma år hade 44 av länets 49 kommuner överenskommelser om att ta emot 2 613 flyktingar varav 913 för anvisning. Det faktiska mottagandet var 1 904 varav cirka 40 procent bosatte sig på egen hand.

Figur 23. Mottagande i förhållande till antal i överenskommelser i Västra Götaland 2007-2011.



Källa: Länsstyrelsen

Figur 24. Mottagande i förhållande till antal i överenskommelser per delregion 2011.

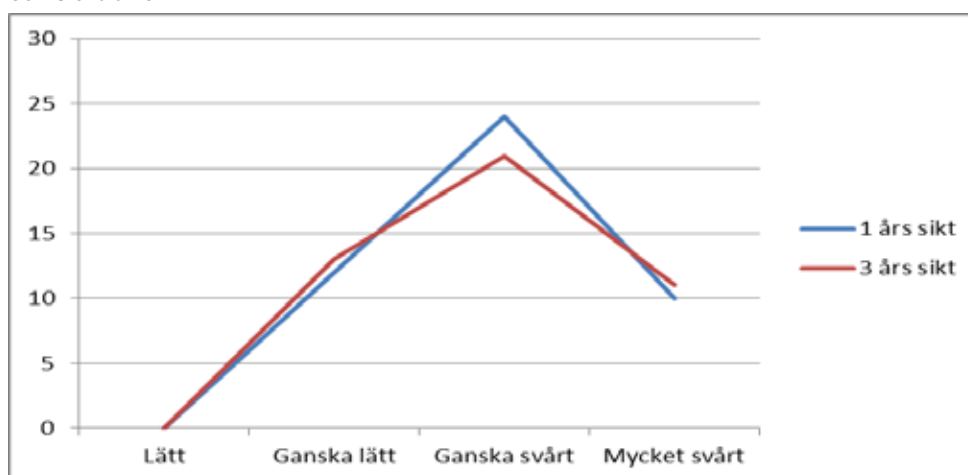


Källa: Länsstyrelsen

Möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar

På frågan om beredskap för förändringar i flyktingmottagandet handlar kommunernas svar till största del om bostadsfrågan och bristen på lägenheter. En kommun svarar exempelvis att ”Ytterst är detta en bostadsfråga”, en annan kommun svarar att ”Det råder tyvärr brist på lägenheter i nuläget och vi har inte lyckats ta emot hälften av det som är avtalat”.⁶³ Att kommunerna bedömer det som svårt att få fram bostäder till kommunernas flyktingmottagande framkommer också i svaren på bostadsmarknadsenkäten (diagram *Kommunernas möjlighet att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar på 1 och 3 års sikt* och diagram *Betydande problem i länets kommuner för att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar*).

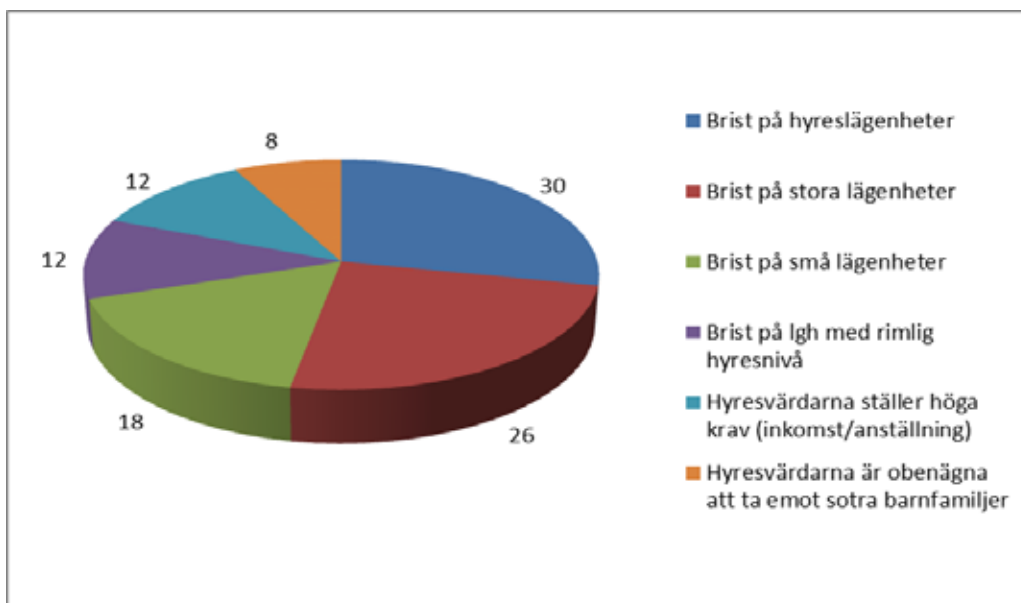
Figur 25. Kommunernas möjlighet att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar på 1 och 3 års sikt.



Majoriteten av kommunerna som svarat på frågan om möjligheten att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar som deltar i flyktingmottagande bedömer det som ganska svårt både på ett och tre års sikt. Ingen bedömer att det blir lätt varken på ett eller tre års sikt.

⁶³ Länsstyrelsens enkät om flyktingmottagande 2011

Figur 26. Betydande problem i länets kommuner för att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar.



Bristen på hyresrätter

För nyanlända flyktingar är hyresrätter den boendeform som är aktuell. 30 kommuner lyfter bristen på hyresrätter som ett betydande problem för att tillgodose målgruppens behov. Att 44 av länets 49 kommuner bedömer att det finns en generell brist på hyresrätter är också av avgörande betydelse (Diagram *Bostadstyp och bostadsstorlek det är brist på*). Dessutom finns en matchningsproblematik. Den lägenhetsstorlek kommunerna oftast kan erbjuda är trerumslägenheter – medan många nyanlända flyktingar är ensamstående eller stora barnfamiljer. 26 kommuner lyfter fram att det är ett bekymmer med bristen på stora lägenheter. Samtidigt anger 18 kommuner att bristen på små lägenheter utgör ett betydande problem.

Hur arbetar kommunerna?

Kommuner som har överenskommelser om att ta emot flyktingar via anvisningar måste få tillgång till ett visst antal lägenheter för målgruppen för att kunna uppfylla sin överenskommelse. Vanligaste sättet att få tillgång till bostäder är att samarbeta med de allmännyttiga bostadsbolagen. I närmare hälften av länets kommuner har kommunen ett regelbundet samarbete med de allmännyttiga bostadsföretagen⁶⁴, men det förekommer också regelbunden samverkan med privata fastighetsägare (Diagram *Hur kommunen normalt arbetar för att få fram bostäder till kommunmottagna flyktingar, antal kommuner*).⁶⁵

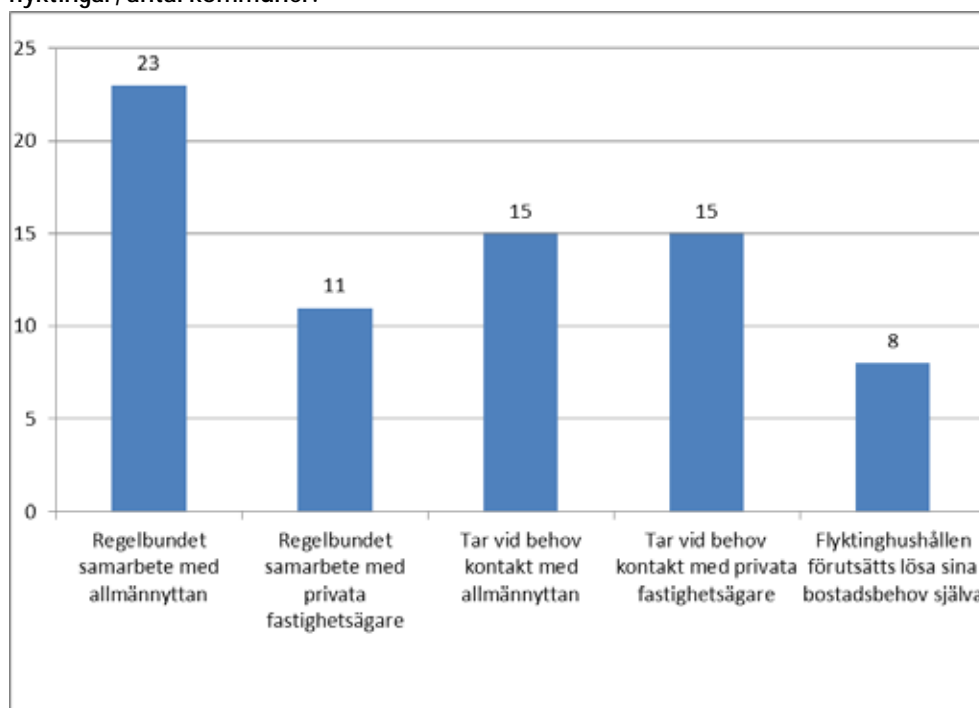
⁶⁴ 23 kommuner.

⁶⁵ 11 kommuner.

Privata fastighetsägares engagemang framgår av Fastighetsägarförningens vision om att delta i skapandet av ett långsiktigt hållbart samhälle med väl fungerande fastighetsmarknad, där fastighetsägare på marknadsmässiga villkor och med samhällsansvar tillgodoser efterfrågan på bostäder. Syftet är att medverka till en positiv samhällsutveckling.⁶⁶

Ett konkret exempel på ett fastighetsföretags verksamhet är Stena Fastigheter i Göteborg. Företaget har infört begreppet Relationsförvaltning som innebär att man arbetar med ett stort antal sociala projekt och aktiviteter för att skapa trygga, stabila och trivsamma boendemiljöer.⁶⁷

Figur 27. Hur kommunen normalt arbetar för att få fram bostäder till kommunmottagna flyktingar, antal kommuner.

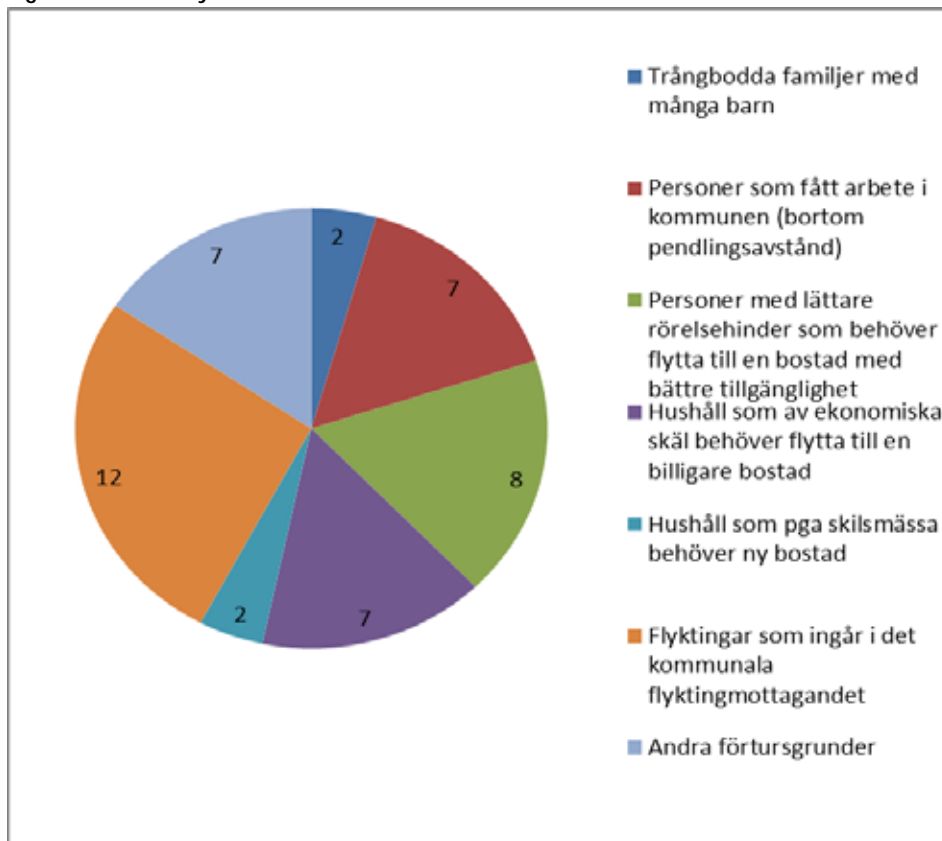


20 av länets kommuner anger i BME att man har ett förturssystem vid anvisning av bostäder. I 12 av kommunerna är flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet prioriterade (diagram *Förturssystem*).

⁶⁶ www.fastighetsagarna.se/gfr/om-oss_1/visioner-och-mal1), juni 2012.

⁶⁷ www.stenafastigheter.se/SiteCollectionDocuments/Broschyrer/Low_Relationsforvaltning%2020100901.pdf, juni 2012.

Figur 28. Förturssystem.



Länsstyrelsens erfarenheter visar att kommuner som uppfyller sina överenskommelser om att ta emot flyktingar via anvisning ofta är kommuner som fattat följdbeslut om att prioritera ett visst antal lägenheter per år till målgruppen.

Intressant i sammanhanget är att 34 respektive 32 kommuner bedömer det som ganska eller mycket svårt att tillgodose behovet av boenden för flyktingar på ett respektive tre års sikt (diagram *Kommunernas möjlighet att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar på 1 och 3 års sikt*). Samtidigt har endast 15 av länets kommuner angett flyktingar som en av de grupper som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden (diagram *Grupper som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden i länet*). Att flyktingar relativt sällan identifieras som en grupp med särskilda svårigheter på bostadsmarknaden beror sannolikt på att gruppen inte finns med när kommunerna arbetar med boendeplanering eller bostadsförsörjningsfrågor.

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen arbetar med flyktingars boende som en prioriterad fråga inom en rad uppdrag. Myndigheten för löpande diskussioner med länets kommuner, men även andra aktörer, bland annat i planeringssammanhang, i arbetet med bostadsförsörjning och i arbetet med urban utveckling men framför allt i arbetet med nyanländas etablering.

Länsstyrelsen förhandlar och omförhandlar överenskommelser om mottagande med länets kommuner kontinuerligt - men minst lika viktigt som att det finns

överenskommelser är att överenskommelserna följs. Från och med den 1 juli 2010 skrivs överenskommelserna direkt med Länsstyrelsen och myndigheten har därigenom större möjlighet att följa mottagandet och ha en löpande diskussion med, och ge återkoppling till länets kommuner.

På nationell nivå har länsstyrelserna, tillsammans med Migrationsverket, Arbetsförmedlingen och SKL beslutat att boende är ett av tre prioriterade områden i arbetet med nyanlända flyktingars etablering. Därför har en arbetsgrupp med fokus på bosättning bildats 2012 som arbetar med överenskommelsernas utformning, prognoser och länstal. Arbetet görs utifrån det uppdrag de tre statliga myndigheterna har inom bosättning. Länsstyrelserna har också fått ett gemensamt uppdrag att titta på bosättningsprocessen. Uppdraget samordnas av Landshövding Lars Bäckström i Västra Götalands län. Resultatet kommer att rapporteras till regeringen senast 15 augusti 2012.



Skövde

Fler bostäder – hur gör vi?

Gemensamt kan vi
förbättra bostadsmarknaden
i Göteborgsregionen!



Göteborgsregionens
kommunalförbund



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Antologi till bostadskonferens 2012; Göteborgsregionens kommunalförbund och Länsstyrelsen Västra Götalands län.

Utmaningar och slutsatser

Särskilda utmaningar på länets bostadsmarknad

För två år sedan lyfte Länsstyrelsen fem utmaningar på länets bostadsmarknad; bostadsbrist och befolkningsökning, utflyttning och en åldrande befolkning, få kommuner med riktlinjer för bostadsförsörjningen, ett upprätthållande av bostadsbyggandet samt att nå miljömålen.⁶⁸ Länsstyrelsen bedömer att ovanstående fortfarande får ses som särskilda utmaningar på länets bostadsmarknad. Kopplar man dessa utmaningar till temat i årets bostadsmarknadsanalys, nyanlända flyktingar och ungdomar på bostadsmarknaden, kan det konstateras att några av dem också är särskilt viktiga att angripa för att underlätta för nämnda grupper.

Upprätthåll bostadsbyggandet för att möta behoven

Många kommuner har höga förväntningar på byggandet innevarande år. Det finns en mycket stor projektstock där också detaljplanerna är klara.

De positiva signaler om ökat bostadsbyggande som kom i slutet av 2010 och början av 2011 förbyttes därefter i en nedåtgående trend i länet som helhet. Det allmänt osäkra ekonomiska läget kan medföra att bostadsproduktion faller tillbaka igen till 2009 års låga nivå. En utmaning i rådande läge är att med olika medel söka upprätthålla byggandet så att bostadsproduktionen når en omfattning och ges ett sådant innehåll att låsningar på bostadsmarknaden kan undvikas och bostadssökandens behov i livets olika skeden kan tillfredsställas.

Ungdomars situation på bostadsmarknaden

Upprätthåll bostadsbyggandet – för ungdomars skull

Ungdomar är den grupp på bostadsmarknaden som flest kommuner i Västra Götalands län bedömer har det särskilt svårt på bostadsmarknaden. Samtidigt bedömer nästan två tredjedelar av länets kommuner att det är brist på just den typen av bostäder som ungdomar efterfrågar. Kommunerna bedömer att den generella bostadsbristen är det som främst försvårar möjligheterna för ungdomar på bostadsmarknaden. För att underlätta för ungdomar på bostadsmarknaden behöver bostadsbyggandet hållas uppe och den typ av bostäder som ungdomar efterfrågar behöver byggas.

Arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen – för ungdomars skull

Det är fortfarande många kommuner i länet som inte arbetar med riktlinjer för bostadsförsörjningen trots att de enligt lag ska ta fram sådana varje mandatperiod. En del av den behovs- och marknadsanalys som behöver göras kan ha stort stöd i bostadsmarknadsenkäten. Därifrån kan man sedan formulera riktlinjer och genomförandestrategier. Som läget ser ut på många håll i länet är det rimligt att

⁶⁸ Länsstyrelsen i Västra Götalands län (2010), Bostadsmarknaden i Västra Götalands län – bostadsbyggande och boendeplanering, rapport 2010:43.

anta att ungdomar som grupp kan lyftas fram i riktlinjerna och genomförandestrategierna.

Genomför särskilda insatser – för ungdomars skull

Bara en dryg fjärdedel av länets kommuner arbetar med särskilda insatser för att underlätta för ungdomar på bostadsmarknaden. Förutom vikten av att bygga nya bostäder och ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen har Länsstyrelsen ovan presenterat exempel på hur framförallt kommuner på andra sätt kan arbeta för att underlätta för ungdomar på bostadsmarknaden. Exempelen kommer från såväl länets kommuner som från andra rapporter och utredningar. Det finns en potential till fler och välriktade insatser för att underlätta för en utsatt grupp på bostadsmarknaden.

Nyanlända flyktingars situation på bostadsmarknaden

Fatta följdbeslut om tillgängliga bostäder – för flyktingarnas skull

Överenskommelserna med kommunerna om mottagande innehåller två siffror – mottagandet totalt och därav antalet för anvisning genom Arbetsförmedlingen och/eller Migrationsverket. Erfarenheten visar att en kommun som har en överenskommelse om att ta emot nyanlända flyktingar via anvisning måste fatta följdbeslut om att prioritera ett visst antal lägenheter per år för målgruppen för att nå upp till sitt åtagande. Länsstyrelsens bedömning är att det också behövs en planering för de nyanlända som bosätter sig på egen hand.

Arbeta mot segregation och trångboddhet -- för flyktingars skull

Flyktingar hamnar ofta av de områden som brukar benämnas ”utanförskapsområden” oavsett om de bosätter sig på egen hand eller genom anvisning. Det bidrar både till den etniska och den socioekonomiska segregationen i länets kommuner men också till trångboddhet. Trångboddhet påverkar möjligheten att klara skolan. Det påverkar möjligheten att läsa läxor men också chansen att få tillräckligt med ro och sömn. Ungdomar i trångboddhet tillbringar ofta mycket tid på gatan vilket ökar risken till frustration, utåtagerande och gängbildningar. Länsstyrelsens bedömning är att det behövs en övergripande plan i kommunerna för att motverka och förebygga segregation och trångboddhet.

Uppmärksamma flyktingar i bostadsförsörjningen – för flyktingars skull

Erfarenheten visar att de riktlinjer för bostadsförsörjning som finns sällan eller aldrig innefattar strategier för gruppen nyanlända flyktingar. Länsstyrelsens bedömning är att kommunerna bör inkludera målgruppen tydligare i arbetet med boendeplanering och bostadsförsörjningsfrågor. Vill vi ta tillvara den kompetens som kommer till länet måste vi skapa goda livsvillkor där vuxna har chans att utvecklas som individer och vara delaktiga i samhället. Minst lika viktigt är att skapa goda uppväxtvillkor för nyanlända barn och ungdomar. Om vi vill uppnå en socialt hållbar utveckling i länet måste alla rättigheter tillgodoseas - och rätten till ett boende är en grundläggande mänsklig rättighet.⁶⁹

⁶⁹ Enligt FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, artikel 25; FN:s konvention för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, artikel 11; den (reviderade) europeiska sociala stadgan, artikel 31 samt av målsättningsstadgandet i 1 kap. 2 § regeringsformen.

Länsstyrelsens stöd till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen

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

Regeringens mål för området bostadsmarknad är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Länsstyrelsen har i uppdrag att främja bostadsförsörjningen i länet i enlighet med regeringens bostadspolitiska målsättning.

Bostadsmarknaden har på senare tid blivit alltmer regional. Det finns idag ett behov av ett tydligt regionalt perspektiv på bostadsförsörjningsfrågor. Länsstyrelsens arbetsuppgifter att lämna råd, information och underlag till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen (§ 2 i Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjning) blir således hela tiden alltmer betydelsefullt.

Länsstyrelsen arbetar redan idag med råd, information och underlag på en rad olika sätt:

Bostadsmarknadsenkäten

Årligen samlar Länsstyrelsen via bostadsmarknadsenkäten in uppgifter från samtliga kommuner om läget på bostadsmarknaden. I samband med insamlingen tas aspekter och frågor om bostadsförsörjningen upp. Kommunernas egna bedömningar sammanställs och återförs till dem på olika sätt genom bland annat föreliggande rapport, delregionala träffar och planeraredagar.

Bostadsmarknadsanalysen

Förevarande rapport om läget på bostadsmarknaden i länet syftar till att vara ett regionalt underlag för kommunerna i deras strategiska arbete och planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsens menar, som nämns ovan, att regionala underlag blir ännu mera viktiga i takt med att bostadsmarknaden blir alltmer regional.

Länsstyrelsen kontinuerliga arbete inom samhällsplaneringen

Länsstyrelsen verkar genom det kontinuerliga arbetet inom samhällsplaneringen för en god markanvändning och lämplig lokalisering av bebyggelse, särskilt när det gäller att skapa nya bostäder. Det gäller såväl i områden för nyexploatering som vid förtätning i befintliga miljöer. I vardagsarbetet, till exempel i tidiga samråd med kommuner om aktuella planer, förs samtal om viktiga aspekter som kommunikationer, tillgång till service och tillgänglighet.

Konferens och workshop Fler bostäder – hur gör vi?, mars 2012 (samarrangemang med Göteborgsregionens kommunalförbund)

För att Göteborgsregionen ska utvecklas krävs ett samstämt och konsekvent agerande över tid. Varje kommun och aktör bidrar till detta på olika sätt. På konferensen sattes fokus på vad varje enskild aktör kan bidra med för att få till fler

bostäder i Göteborgsregionen. Som ett inspirationsmaterial inför konferensen tog Länsstyrelsen tillsammans med kommunalförbundet fram antologin *Fler bostäder – hur gör vi?*⁷⁰

Seminarium om hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, maj 2012

Länsstyrelsen bjöd tillsammans med regeringens hemlöshetssamordnare i våras in till ett seminarium om hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Seminariet lyfte såväl bostadspolitiska som socialpolitiska aspekter på hemlöshet och arrangerades vid två olika tillfällen.

Konferens och workshop Urban utvecklingsarbete, maj 2012

Att minska utanförskap och skapa en positiv utveckling i utsatta bostadsområden är en angelägen fråga för att långsiktigt skapa socialt hållbara städer. Tillsammans med Boverket arrangerade Länsstyrelsen i våras ett kunskapsseminarium där olika aspekter av de faktorer och fysiska förutsättningar som bidrar till att fördjupa boendesegregation och motverka integration belystes. Konferensen följdes dagen efter upp av en workshop på samma tema.

Mistra Urban Futures – centrum för hållbar stadsutveckling

Vid Mistra Urban Futures möts kunskap och erfarenheter som är avgörande för att förstå, förbättra och förmedla stadsutvecklingsprocesser. Länsstyrelsen är en av sju parter i konsortiet, med sitt huvudsäte i Göteborg.

Planeraredagar och delregionala träffar

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

Särskilda träffar med enskilda kommuner

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

Socialt hållbar utveckling – ett av fem strategiska områden

Länsstyrelsen har utifrån de uppdrag myndigheten har satt upp egna mål för verksamhetens utveckling. Ett av dem är området Socialt hållbar utveckling, särskilt har boendefrågan prioriterats. Arbetet har hittills ett fördjupat tvärsektorielt samarbete kring frågorna. Resultatet av det märks i såväl föreliggande rapport som i de arrangemang Länsstyrelsen initierat i vår. Under hösten kommer fler tvärsektorieella arrangemang och initiativ tas för en socialt hållbar utveckling i länet.

⁷⁰www.lansstyrelsen.se/vastragotaland/SiteCollectionDocuments/Sv/nyheter/2012/mar/boendese-minarium-webb-rev.pdf



Öjersjö, Partille



Skövde

Käll- och litteraturförteckning

Enkätundersökning m.m.

Bostadsmarknadsenkäten 2012 och tidigare.

Sotenäsbostäder AB, Helene Stranne, e-post 2012-06-25.

Studentbostadsföretagen, pressmeddelande juni 2012.

Regeringstryck m.m.

SOU 2007:14a, *Renovering av bostadsmarknad efterlyses! Om ungas möjligheter till egen bostad* – huvudbetänkande från Boutredningen.

Rapporter, riktlinjer för bostadsförsörjningen m.m.

Alingsås kommun, *Bostadsprogram 2011–2016*.

Borås Stad, *Bostadsbyggnadsprogram del 1, Riktlinjer för bostadsförsörjningen*.

Boverket (2012), *Ungdomars boende – lägesrapport 2012*, rapport 2012:7.

Hyresgästföreningen (2011), *Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo?*.

Högskoleverket (2008), *Vilka är studenter?*, rapport 2008:33.

Länsstyrelsen i Stockholms län (2011), *Ung på bostadsmarknaden, exempel på kommunala insatser för unga i Stockholms län*, rapport 2011:38.

Migrationsverket, *Verksamhets- och kostnadsprognos*, daterad 2012-02-22.

SABO (2010), *Ungas boende i storstäder och högskoleorter*.

SABO (2011), *Ungas syn på boende*.

Skara kommun (2008), *Strategi för boendeplanering i Skara kommun*.

Skövde kommun, *Boendestrategiskt program för Skövde kommun 2012–2015*, remisshandling 1.2.

Trollhättans kommun, *Bo i Trollhättan – Bostadsförsörjningsprogram Trollhättans Stad 2011–2014*.

Ulricehamns kommun, *Kommunalt bostadsförsörjningsprogram 2009–2011*.

Ungdomsstyrelsen (2011), *Fokus 11 – En analys av ungas bostadssituation*, rapport 2011:4.

Öckerö kommun, *Bostadsförsörjningsprogram 2008–2010*.

Internet

Boplats, www.boplats.se (2012-06-04)

Lysekils Bostäder AB, www.lysekilsbostader.se (2012-06-08)

Migrationsinfo, www.migrationsinfo.se (juni 2012)

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se (maj och juni 2012)

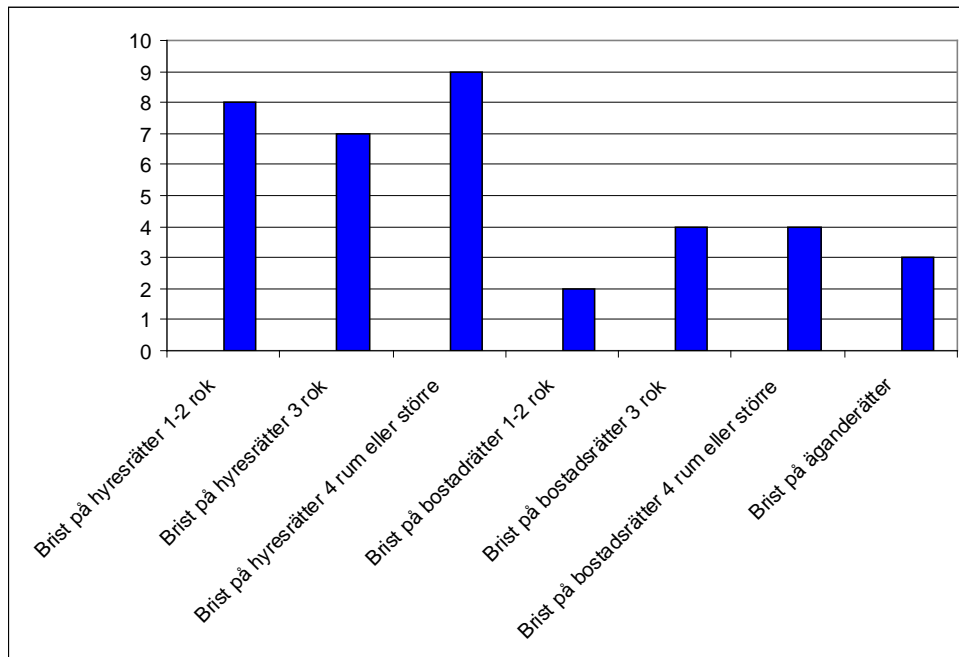
Törebodabostäder, www.torebodabostader.se (2012-06-09)

Vänsterpartiet Bohuslän, www.bohuslan.vansterpartiet.se (2012-06-08)

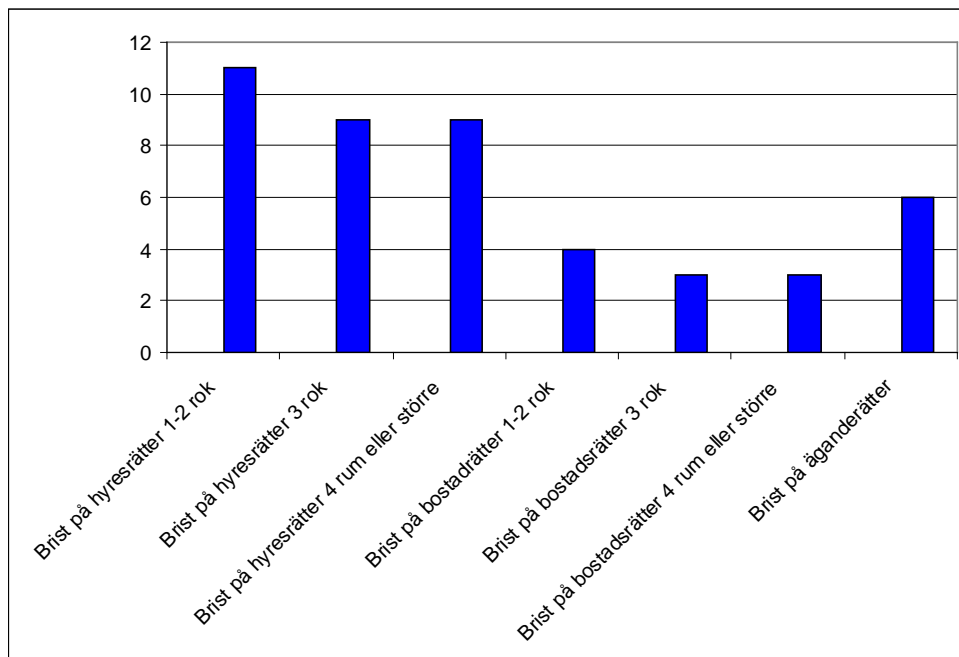
Bilaga 1. Bostadsmarknadsenkäten 2012 – resultat i urval

Bostadstyper det är brist på per delregion

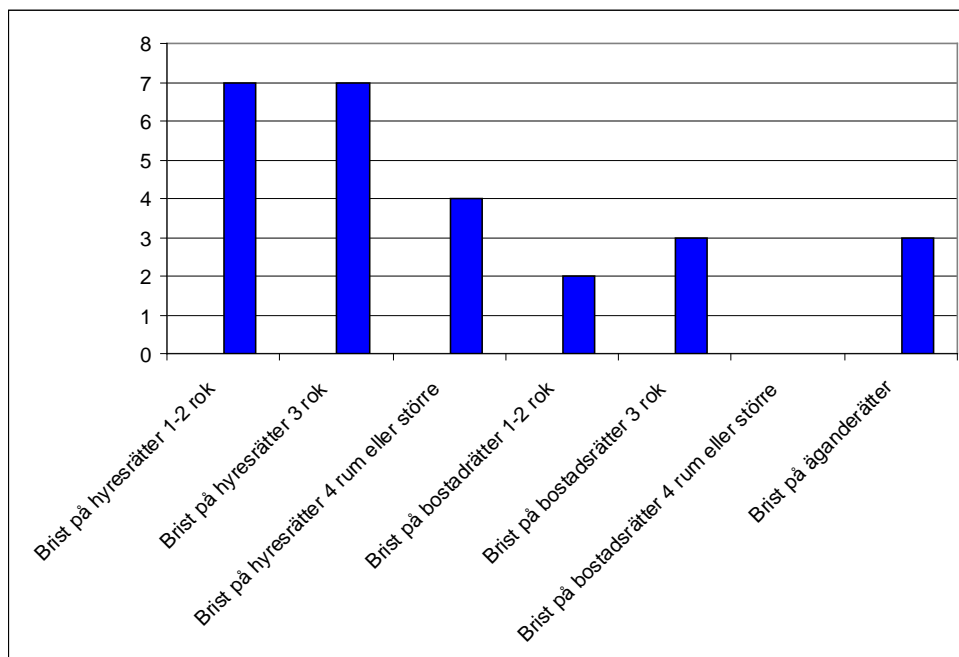
Bostäder det är brist på, Fyrbodal.



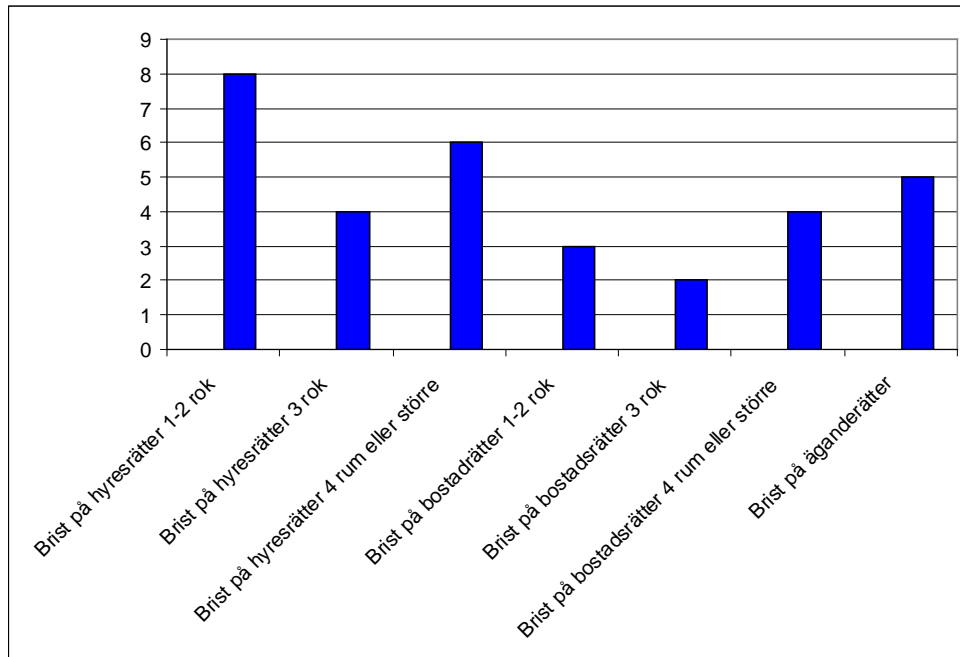
Bostäder det är brist på, Göteborgsområdet.



Bostäder det är brist på, Sjuhärad.

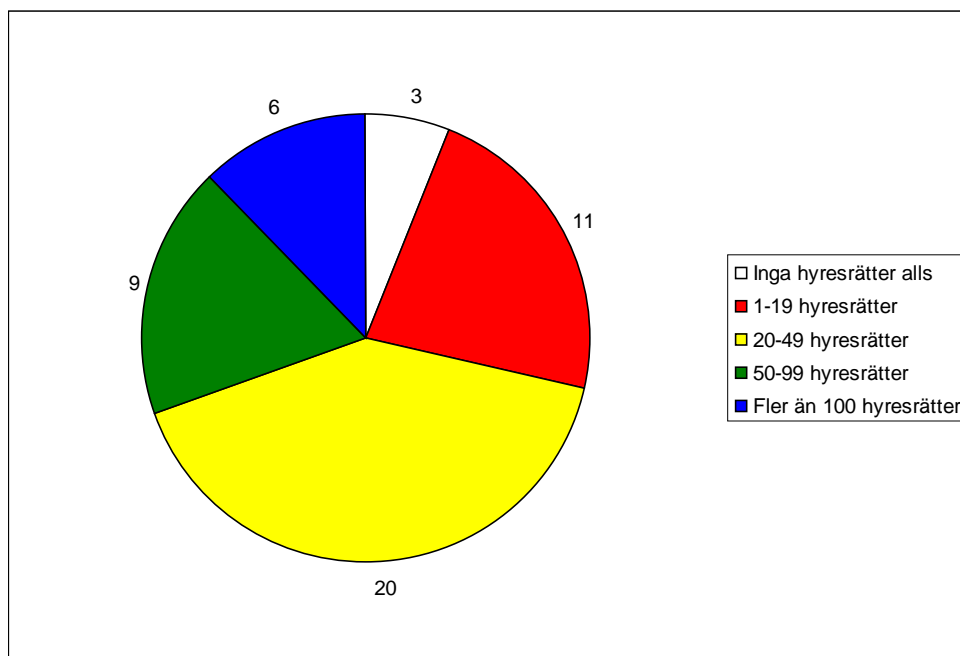


Bostäder det är brist på, Skaraborg.



Kommunernas bedömning av behovet av hyresrätter

Kommunens bedömning av antalet hyresrätter som skulle behöva byggas närmaste året i kommunen för att tillgodose efterfrågan.



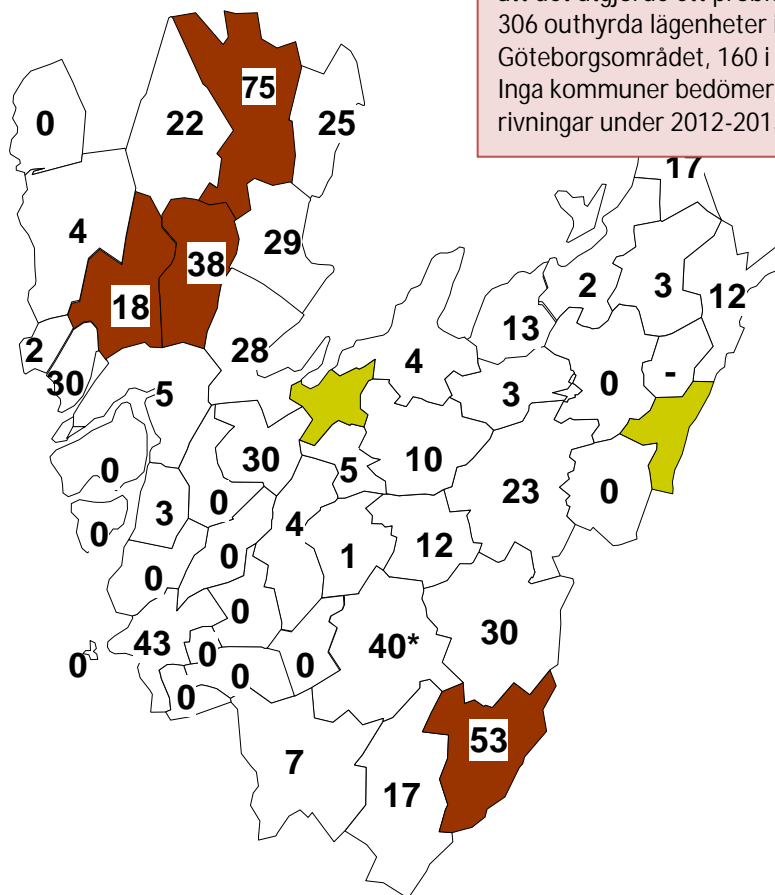
Borås, Göteborg, Mölndal, Partille, Skövde och Stenungsund kommun bedömer att det skulle behöva byggas fler än 100 hyresrätter närmaste året för att svara upp mot efterfrågan.

Nästan alla (46) kommuner bedömer att det närmaste året skulle behöva byggas fler hyresrätter i kommunen för att tillgodose efterfrågan. Sex kommuner bedömer att det skulle behöva byggas fler än 100 hyresrätter.

Allmännyttans utveckling

Antalet outhyrda lägenheter i det allmännyttiga bostadsföretaget 1 jan 2012.

Totalt fanns 608 outhyrda lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagen i länets kommuner 1 januari 2012. För fyra kommuner var antalet outhyrda lägenheter så många att det utgjorde ett problem. Sett per delregion var det 306 outhyrda lägenheter i allmännyttan i Fyrbodal, 48 i Göteborgsområdet, 160 i Sjuhärad och 92 i Skaraborg. Inga kommuner bedömer att det kan bli aktuellt med rivningar under 2012-2013.



■ Antalet är så högt att det utgör ett problem.

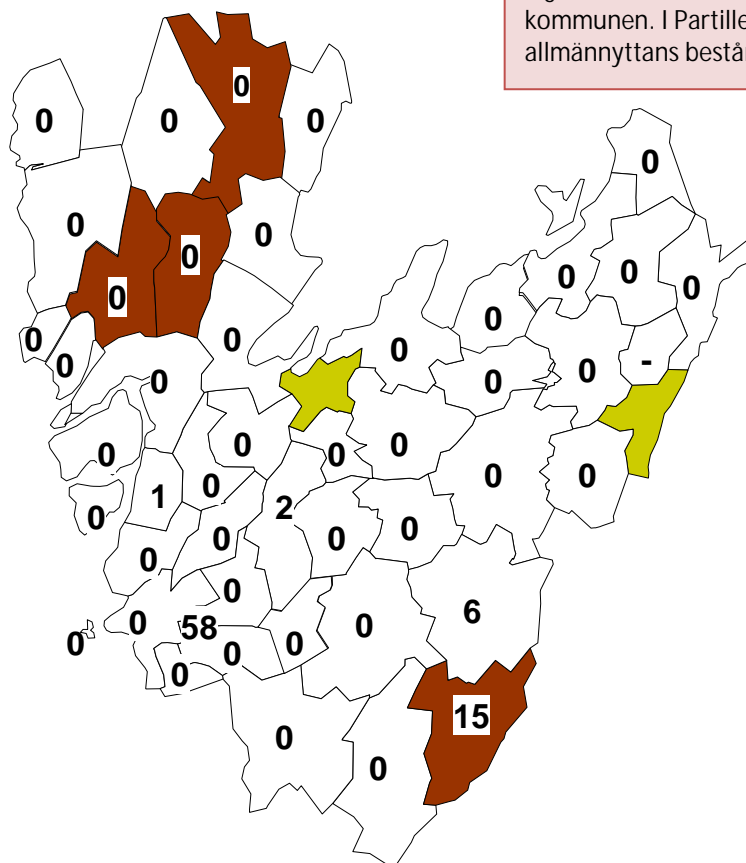
■ Saknar allmännyttigt bostadsföretag.

* = varav vissa kallställda

- = ej besvarat frågan

Antalet sålda lägenheter av de allmännyttiga bostadsföretagens bestånd 2011.

Totalt såldes 82 lägenheter av de allmännyttiga bostadsföretagens bestånd i länet 2011. Försäljningen skedde i fem kommuner, varav en av dessa (Tranemo) är en kommun som också bedömt att antalet outhyrda lägenheter i allmännyttan utgör ett problem i kommunen. I Partille kommun såldes 58 lägenheter av allmännyttans bestånd.



■ Antalet outhyrda lägenheter är så högt att det utgör ett problem.

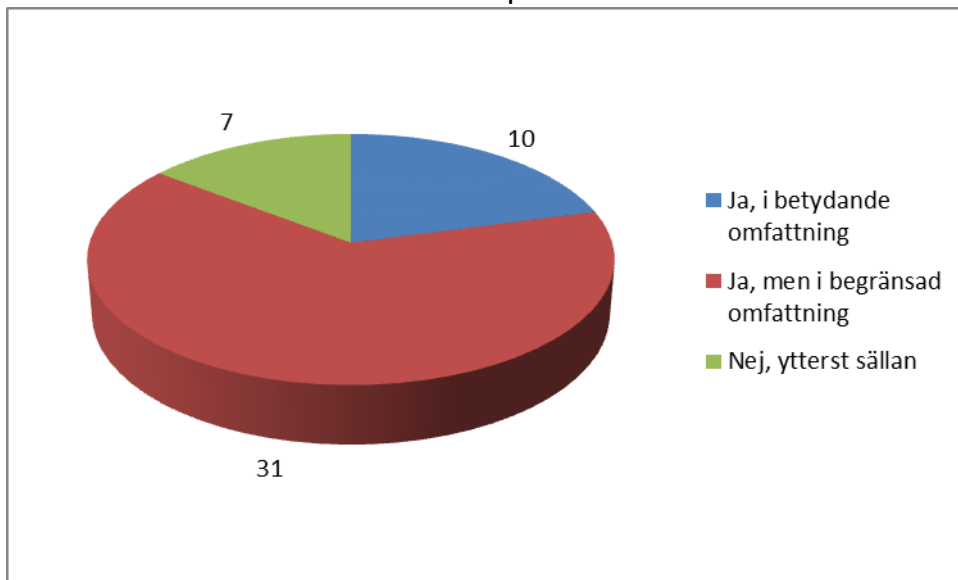
■ Saknar allmännyttigt bostadsföretag.

- = ej besvarat frågan

Motiven bakom försäljningen som kommunerna lyfter var bl.a. att ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning, förbättra företagets soliditet samt att minska antalet outhyrda lägenheter. Flest lägenheter såldes till köpare som avser ombilda till bostadsrätt (58 lgh, dvs. försäljningen i Partille kommun).

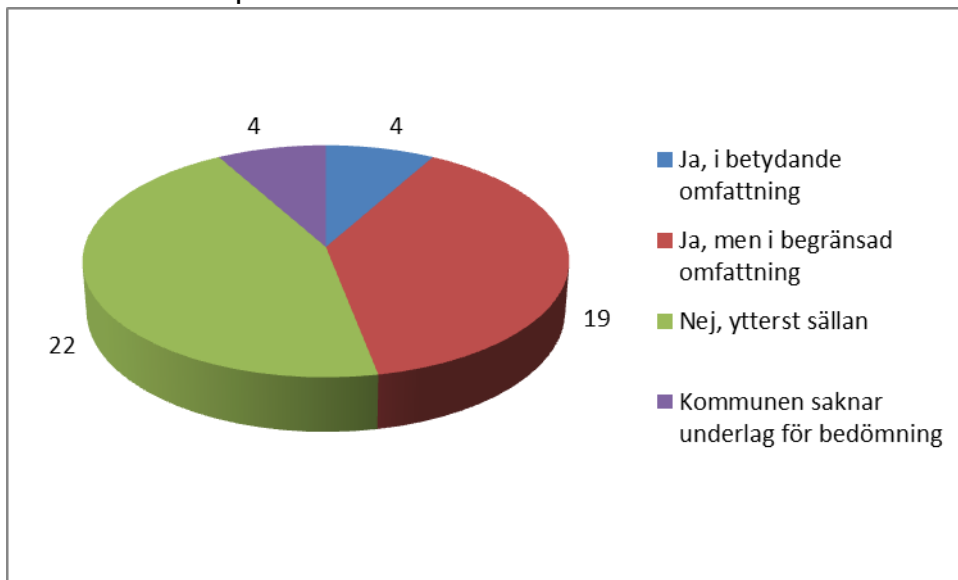
Fritidshus/permanenta bostäder

Förekommer det att fritidshus omvandlas till permanenta bostäder i er kommun?⁷¹



Fyra av de tio kommuner som anger att det i betydande omfattning förekommer att fritidshus blir permanenta bostäder ligger i Fyrbodal och fyra i Göteborgsområdet. Två ligger i Sjuhärad och ingen i Skaraborg.

Förekommer det att permanenta bostäder omvandlas till fritidshus i er kommun?

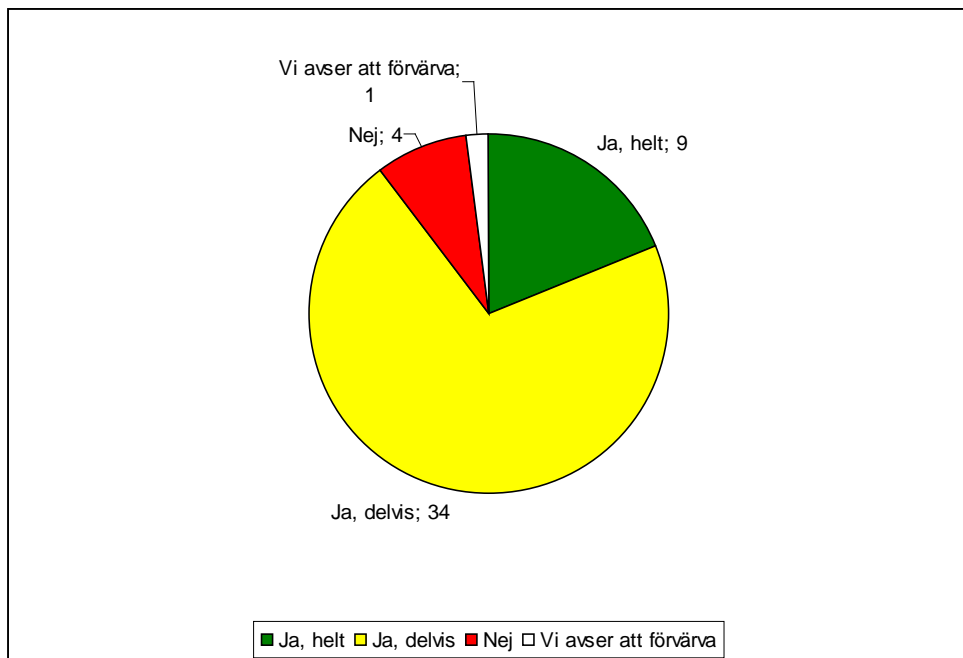


Tre av de fyra kommuner som anger att det i betydande omfattning förekommer att permanenta bostäder blir fritidshus ligger i Fyrbodal, en i Göteborgsområdet.

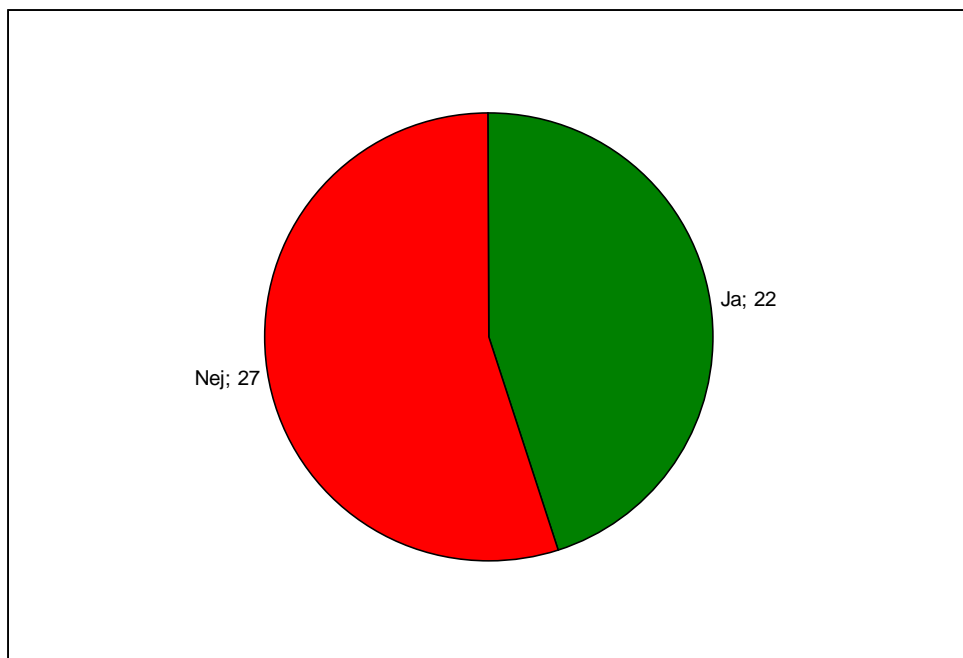
⁷¹ En kommun har inte besvarat frågan, därför uppgår det totala antalet svar till 48 och inte 49.

Markfrågor

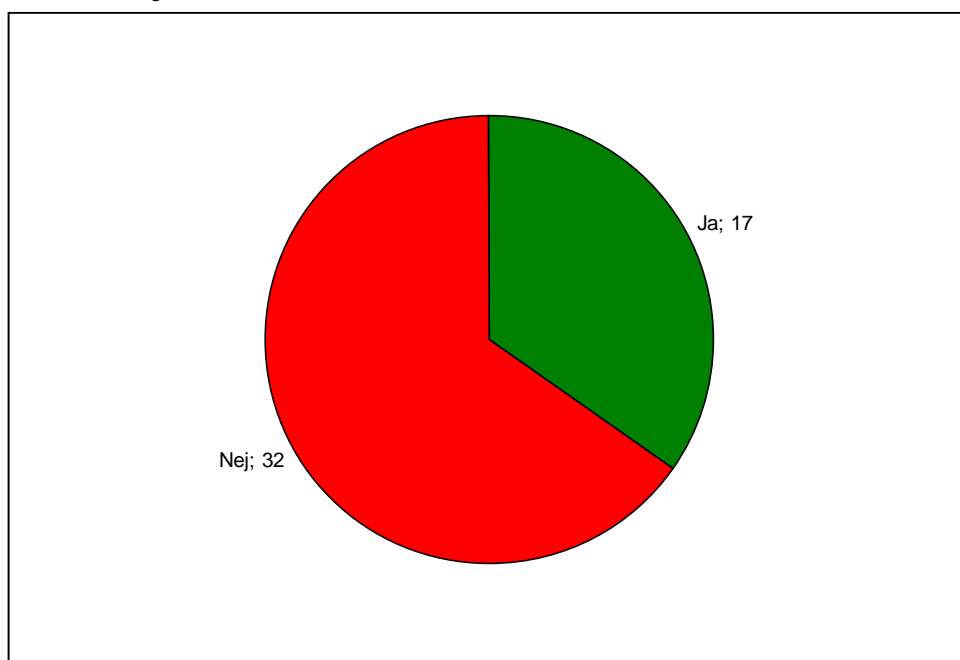
Kommunernas innehav av mark som är aktuell för planerad/pågående bostadsbyggnation enligt projektlistan.



Har kommunen policy eller liknande för prissättning och fördelning av mark?.

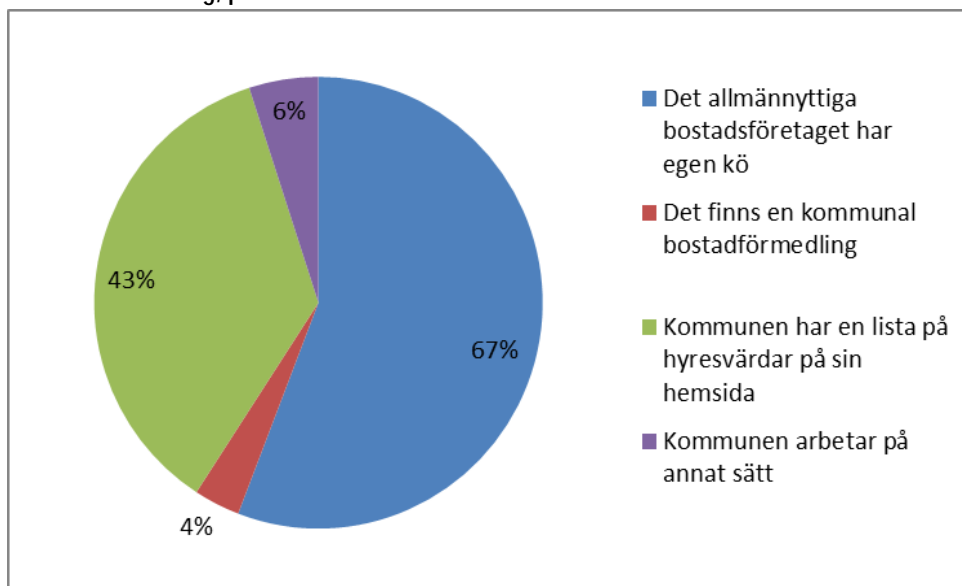


Har kommunen under de senaste två åren styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning?



Förmedling och anvisning av bostäder

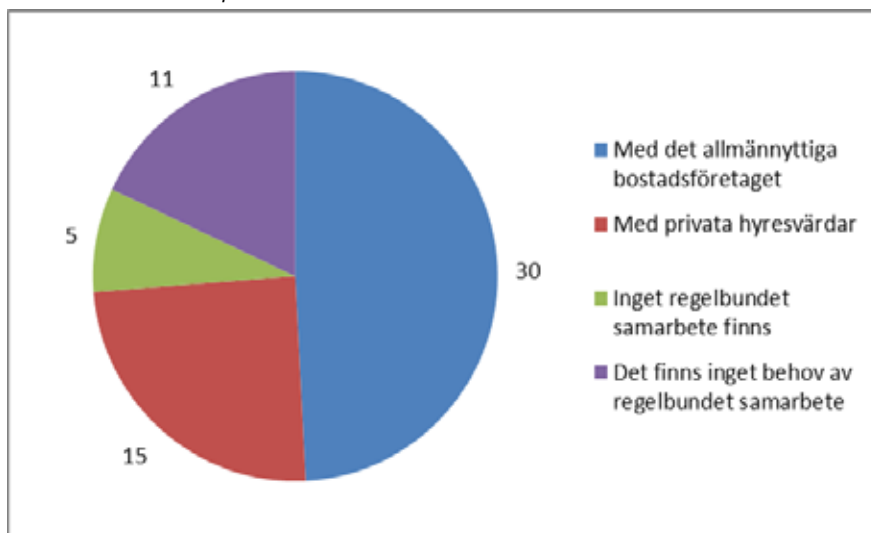
Bostadsförmedling, procent.



I två tredjedelar av kommunerna i länet har det allmännyttiga bostadsföretaget egen kö. De kommuner som anger att de arbetar på annat sätt hänvisar bl.a. till Boplats. Ingen kommun har en privat bostadsförmedling.

Bostäder till dem som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden

Förekomsten av regelbundna samarbeten mellan kommunen och hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden, antal.



30 av länets kommuner anger att man har regelbundna samarbeten med det allmännyttiga bostadsföretaget. Hälften som många har regelbundna samarbeten med privata värdar. Vissa kommuner har regelbundna samarbeten med såväl allmännyttan som privata värdar.

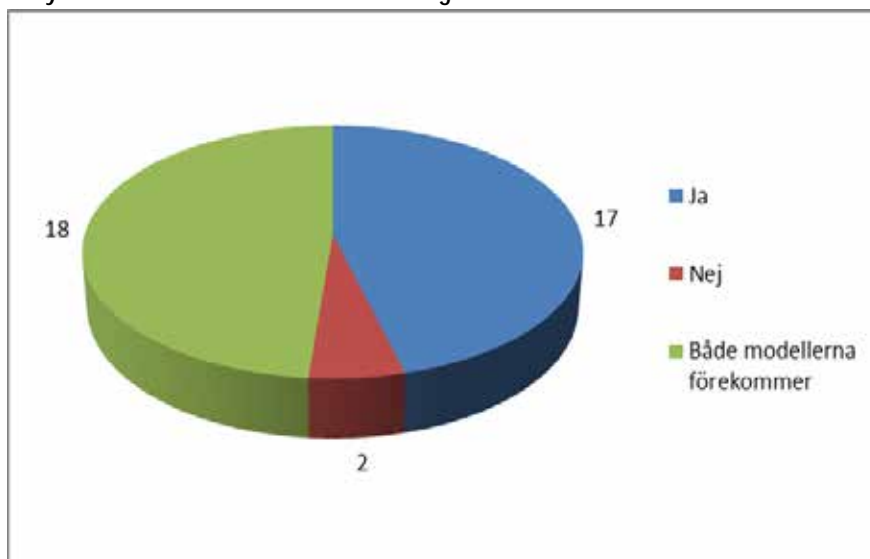
Kommuner som hyr lägenheter, som sedan hyrs ut i andra hand till personer i hemlöshet, vars boende är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler, antal kommuner och antal lägenheter per delregion.

Delregion	Antal kommuner	Antal lägenheter
Fyrbodal	11	237
Göteborgsområdet	9	1 532
Sjuhärad	7	339
Skaraborg	10	85
Totalt i länet	37	2 193

Vanligast är att de här lägenheterna ligger utspridda i bostadsbeståndet (26 kommuner anger det). I 11 kommuner ligger bostäderna såväl utspridda som i särskilda trapphus. Ingen kommun hyr ut lägenheter enbart i särskilda trapphus.

I drygt 600 hushåll som hyr i andra hand av kommunen finns det barn under 18 år. Totalt rör det sig om 1 400 barn.

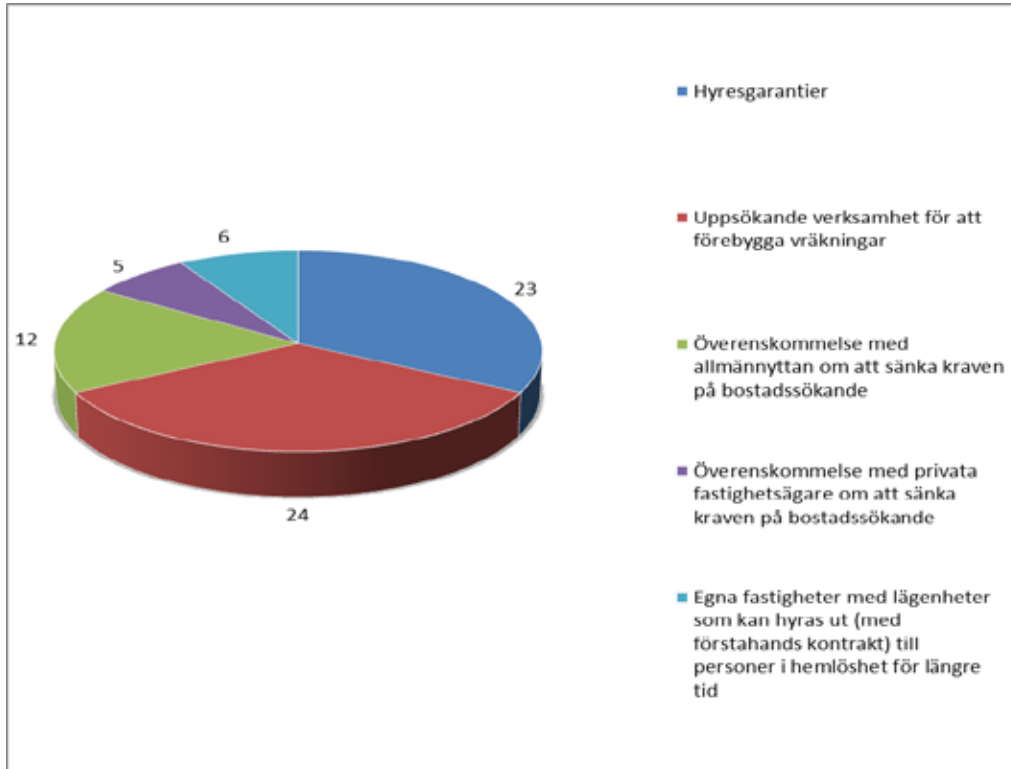
Är avsikten att den boende så småningom ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor eller regler?



279 hyresgäster i 24 av länets kommuner fick under 2011 ta över hyreskontraktet de hade genom kommunen. 13 av de 37 kommuner där det förekommer att kommunen hyr ut lägenheter i andra hand hade ingen uppgift om antalet hushåll som fått ta över kontrakt under 2011.

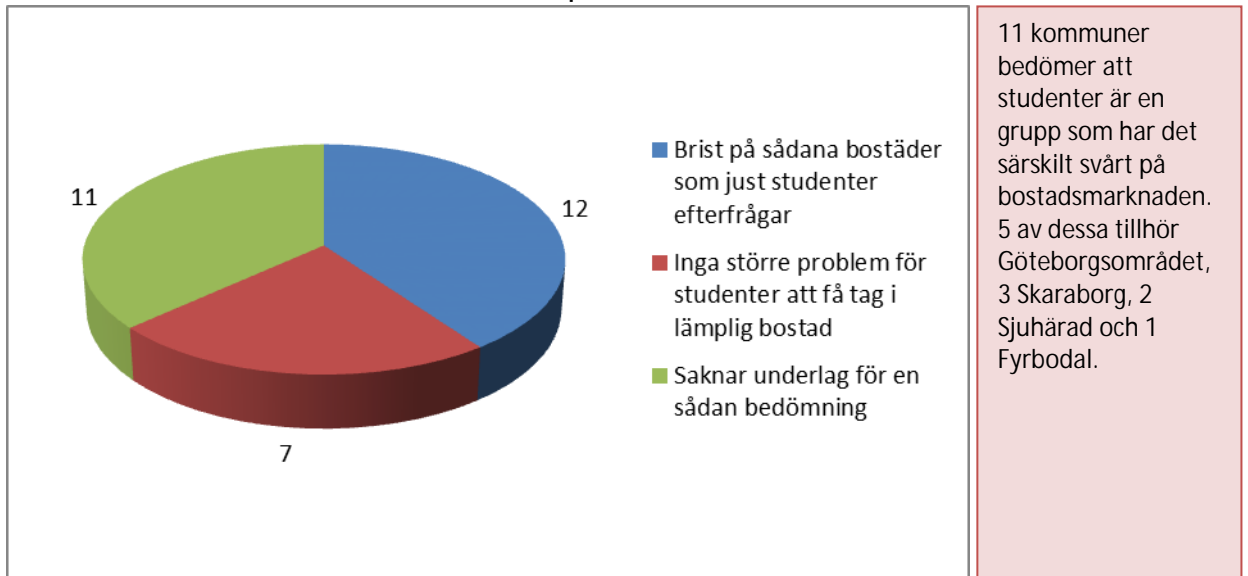
36 andrahandshyresgäster flyttade under 2011 istället vidare till annan bostad med första hands kontrakt. Många kommuner har dock i BME angett att de inte har kunskap om detta.

Andra sätt kommunerna arbetar för att avhjälpa hemlöshet.



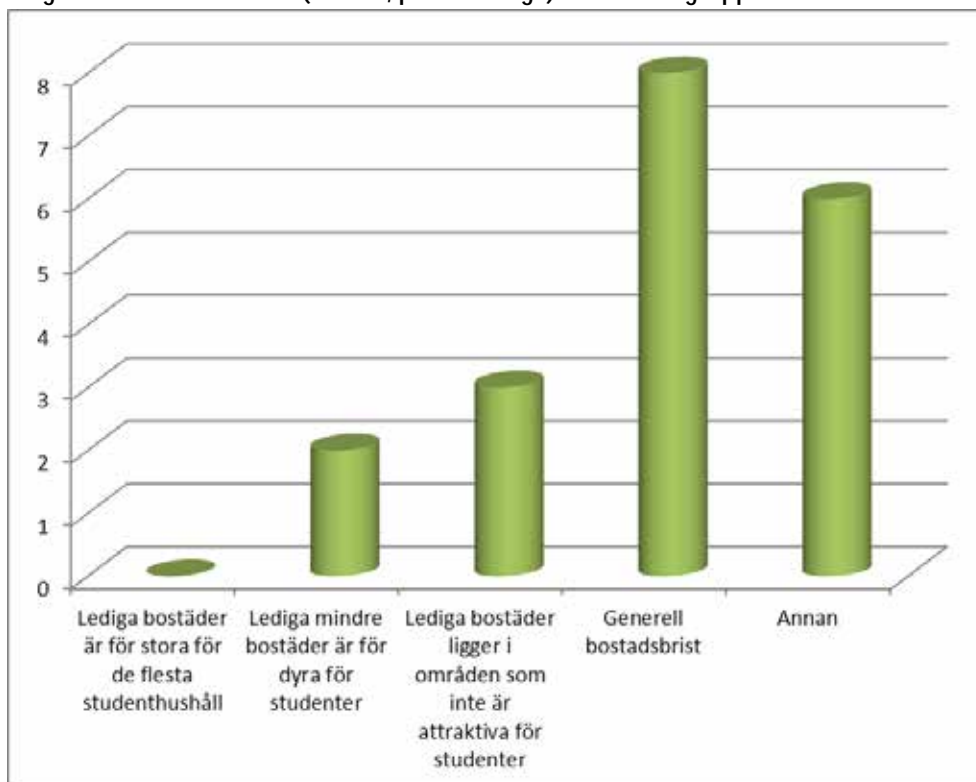
Utbudet av bostäder för studenter⁷²

Utbudet av bostäder för studenter i kommunerna, procent.



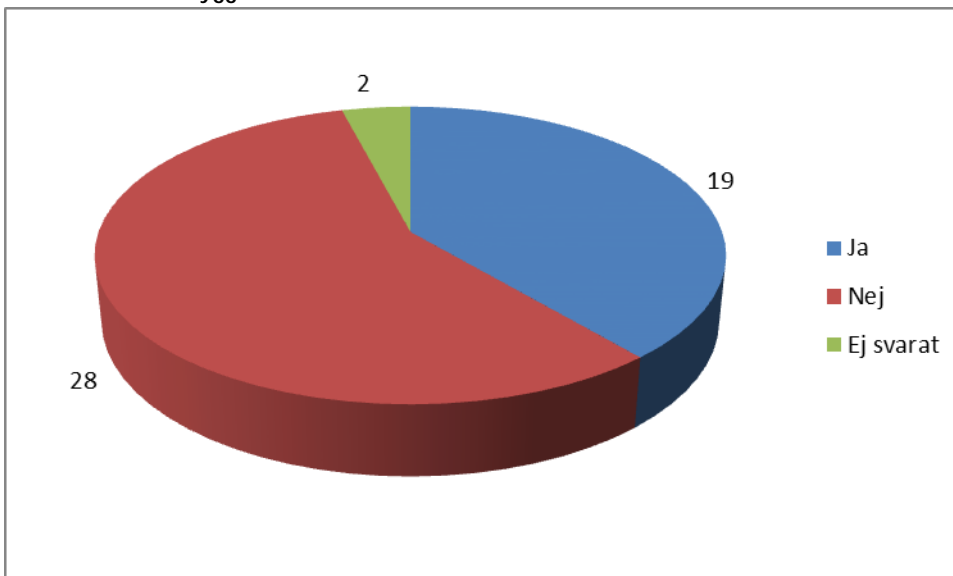
⁷² Frågorna nedan har bara besvarats av kommuner med universitet/högskola samt berörda grannkommuner.

Diagram. Utbudets brister (storlek, pris eller läge) för studentgruppen.



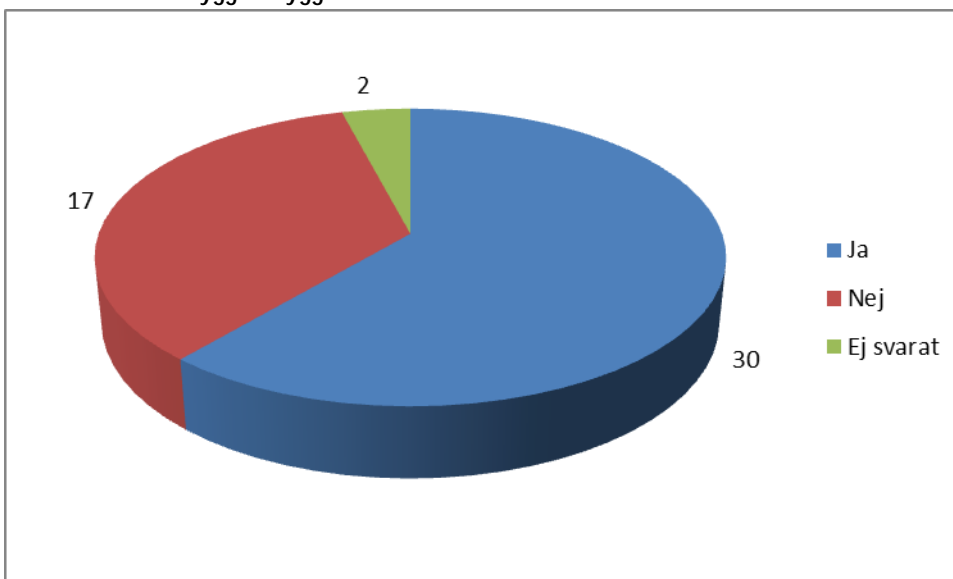
Den generella bostadsbristen anser flest kommuner (8 st) är det som försvårar möjligheterna för ungdomar på bostadsmarknaden. I kategorin "Annan" (som 6 kommuner lyfter fram) återkommer på olika sätt främst den allmänna bostadsbristen i kommunen. Endast en kommun, Trollhättan, anger att kommunen har en bostadsgaranti för nyinflyttade studenter, dvs. att de erbjuds bostad inom en viss tid. Totalt i länet finns det drygt 10 500 studentbostäder (7500 i Göteborg, 1100 i Skövde, 900 i Borås och Trollhättan, samt ett färre antal utspritt i fem olika kommuner.

Kommer det att byggas "seniorbostäder" eller liknande de närmaste två åren?



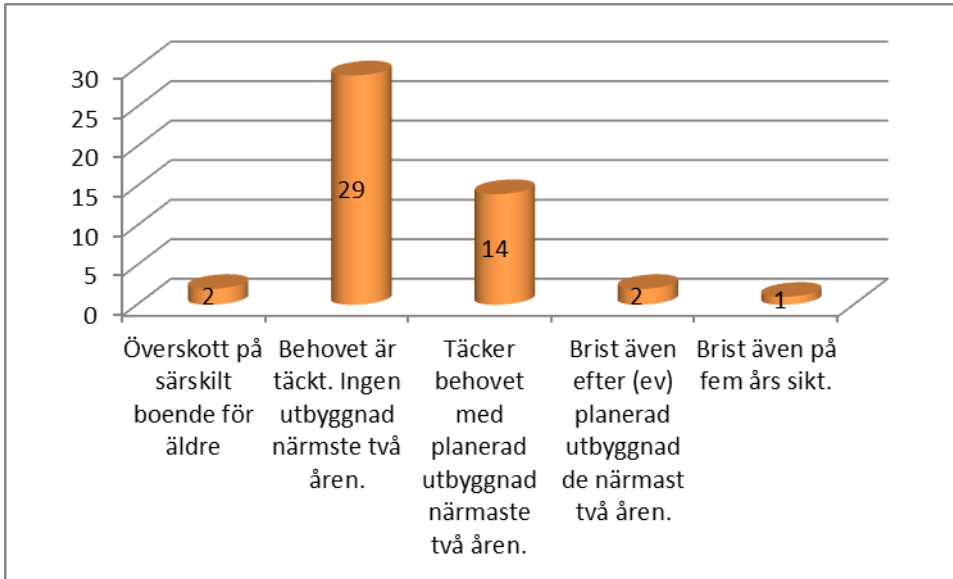
Sammantaget handlar det om 1014 seniorbostäder eller liknande som ska byggas i nybyggnad och 128 i ombyggnad i de 19 kommunerna. 500 av tillkommande nybyggda seniorbostäderna ska byggas i Borås.

Kommer det att byggas trygghetsboende under de närmaste två åren?



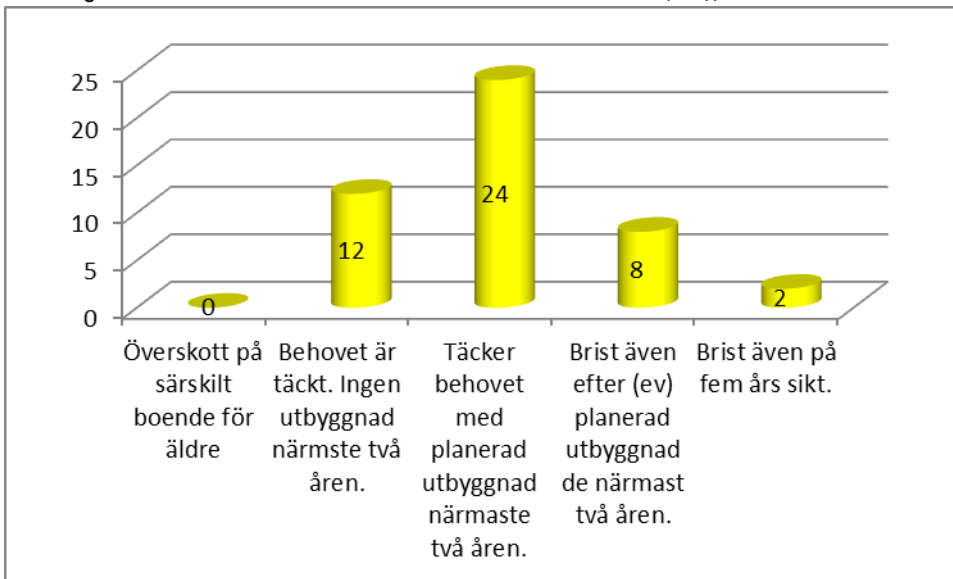
Sammantaget handlar det om 560 trygghetsbostäder som ska byggas i nybyggnad, 146 i ombyggnad och 174 som ska omvandlas, i de 17 kommunerna. 90 av tillkommande nybyggda trygghetsbostäderna ska byggas i Kungälv. Ombyggnad ska ske mest i Falköping och Uddevalla (40 bostäder i vardera kommun) och omvandling är vanligast i Borås (90 bostäder).

Bedömning av behovet av särskilt boende för äldre (enligt Socialtjänstlagen (SoL)).



Skövde kommun anger brist på fem års sikt. Tjörn och Dals-Ed anger brist även efter eventuell planerad utbyggnad de närmste två åren.

Bedömning av behovet av bostäder med särskild service för funktionshindrade (enligt SoL eller Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)).



Bollebygd och Munkedals kommun anger brist på fem års sikt. Dals-Ed, Göteborg, Kungälv, Lerum, Lysekil, Skövde, Stenungsund och Vänersborg anger brist även efter eventuell planerad utbyggnad de närmste två åren.

Bostadsanpassningsbidrag

<i>Kommun</i>	<i>Antal ansökningar</i>	<i>Beviljade bidrag</i>	<i>Antal avslag</i>	<i>Beviljat belopp, tkr</i>	<i>Utbetalt belopp, tkr</i>
Ale	131	103	5	2493	2203
Alingsås	243	229	14	3968	
Bengtsfors	79	78	1	1276	
Bollebygd	45	42	3		1676
Borås	986	849	16		15449
Dals-Ed	13	13	0	122	
Essunga	53	49	1		248
Falköping	263	257	6		10337
Färgelanda	42	36	6		1236
Grästorp	46	46	0		1045
Gullspång	63	53	1		943
Göteborg	4722	4403	210	48537	47466
Götene	45	40	5		620
Herrljunga	99	99	0	2820	2635
Hjo	55	50	5	519	519
Härryda	203	180	4	3500	3500
Karlsborg	59	58	1		1006
Kungälv	233	211	4	2945	
Lerum	194	141	16	3370	2171
Lidköping	255	244	5		2837
Lilla Edet	41	39	2	1370	1435
Lysekil	117	96	1	1600	1600
Mariestad	233	225	1		1911
Mark	452	429	23	8037	
Mellerud	75	74	1	581	
Munkedal	62	53	1	1400	1400
Mölndal	341	333	5	4850	4958
Orust	98	90	0	1478	1533
Partille	265	257	5		2345
Skara	149	146	1	1664	1664
Skövde	487	480	2	4000	4000
Sotenäs					
Stenungsund	248	237	6	3653	3653
Strömstad	61	56	5	1098	1044
Svenljunga	56	33	5	459	771
Tanum	61	53	4	1723	1558
Tibro	60	60	0	800	800
Tidaholm	54	50	0	500	500
Tjörn					
Tranemo	67	62	2	1055	893
Trollhättan	581	537	29	8192	6994
Töreboda	93	90	1		671
Uddevalla	481	402	8	5530	4909
Ulricehamn	228	227	1		
Vara	182	137	11		2526
Värgårda	37	20	3		123
Vänersborg	509	469	9	5600	4900
Åmål	100	93	4	2500	2500
Öckerö	46	30	3	342	258

