



Bostadsmarknadsanalys

Västra Götalands län **2018**



Rapportnummer 2018:40
ISSN 1403–168X

Rapportansvarig Lars-Gunnar Krantz
Medverkande Ann Hansson, Christian Jönsson Hammenfors, Henrik Sten, Jacob Hellström,
Johanna Stenberg, Oskar Johansson och Torbjörn Sahl
Kartor © Lantmäteriet, Geodatasamverkan
Layout Christian Jönsson Hammenfors
Utgivare Länsstyrelsen Västra Götalands län, Samhällsavdelningen

Rapporten finns som PDF på www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland

Förord

Bra bostäder och goda boendemiljöer är viktiga för en hållbar utveckling i länet. Det är både en tillväxt- och en välfärdsfråga. Ur ett tillväxtperspektiv är ett tillräckligt utbud av olika bostäder en viktig förutsättning för att kunna attrahera arbetskraft och nya kommuninvånare. Ur ett välfärdsperspektiv är det viktigt att alla människor får tillgång till en lämplig bostad.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län följer och analyserar vad som händer på bostadsmarknaden i länet. Vi ger kommunerna råd och vägledning om bostadsförsörjning och planering för nya bostäder. I detta arbete ingår bland annat att ta fram årliga regionala analyser av läget på bostadsmarknaden. Syftet med rapporten är att redovisa och analysera valda perspektiv på länets bostadsmarknad.

Av årets bostadsmarknadsanalys framgår att nästan alla kommuner i länet har ett underskott på bostäder. Det är ett underskott som har ökat markant de senaste fem åren. Samtidigt är det glädjande att se att bostadsbyggandet har ökat, även om det fortfarande inte riktigt når den nivå som Länsstyrelsen beräknat att bostadsbyggnadsbehovet uppgår till. Det finns dock goda planmässiga förutsättningar för bostadsbyggande och kommunernas förväntningar på att bostadsbyggandet ska fortsätta att öka de närmaste åren är höga. Samtidigt har osäkerheten om den framtida utvecklingen av bostadsbyggandet ökat och den långvariga trenden med stigande priser på bostadsrätter och småhus brutits.

En stor utmaning är att tillgodose allas möjlighet att kunna bo i en bra bostad och möta behoven för de hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden i länet. De med svag ekonomi och svaga kontaktnät har allt svårare att tillgodose sina behov.

Länsstyrelsen redovisar även hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas, mellan kommuner och regionalt samt insatser som Länsstyrelsen genomfört för att ge råd och stöd till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen.

Rapporten har tagits fram i samverkan mellan företrädare från olika verksamhetsområden inom Länsstyrelsen och vänder sig till intresserade som vill följa utvecklingen på bostadsmarknaden. Analysen baseras på olika källor, bland annat den årliga bostadsmarknadsenkäten som kommunerna besvarar. Länsstyrelsen vill här tacka länets kommuner för deras engagemang i att svara på enkäten.

Det är Länsstyrelsens förhoppning att kommuner och andra aktörer kan använda rapporten som ett regionalt underlag i sitt strategiska arbete.

Göteborg i juni 2018

Lisbeth Schultze

Länsöverdirektör

Sammanfattning

Förutsättningar för och framtida behov av bostadsbyggande

Efter ett antal år med ökande tillväxttakt för antalet invånare i länet bröts den utvecklingen under 2017, främst på grund av minskad inflyttning från utlandet. Västra Götalands län ökade med cirka 19 000 invånare under 2017, vilket var 4 000 mindre än 2016. Befolkningsprognosen från 2017 pekar också på att ökningen av folkmängden fram till 2030 antas ligga på en lägre nivå än den varit de senaste åren.

Generellt har ekonomin utvecklats positivt i Västra Götaland. Andelen sysselsatta ligger kvar på en relativt hög nivå och arbetslösheten var lägre i mars 2018 jämfört med i mars året innan i såväl hela länet som i samtliga delregioner. Den senaste konjunkturbarometern i regionen pekar också på optimistiska tongångar bland de företag som tillfrågats om konjunkturläget. Högkonjunkturen fortsätter i Västra Götaland och skillnaderna mellan de olika delregionerna i Västra Götaland är dessutom relativt små.

De ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggandet har förändrats snabbt i Sverige från slutet av 2017 med minskade priser för bostadsrätter. Osäkerheten om den framtida efterfrågan och därmed prisutvecklingen antas leda till att det finns risk för att takten i bostadsbyggandet minskar i delar av landet. Bedömningar finns dock att det sker en fortsatt ökning av byggandet i Göteborgsregionen.

Baserat på befolkningsprognosen har Länsstyrelsens beräknat att behovet av nya bostäder i länet är 8 000 bostäder per år de kommande tio åren, vilket är något mer än vad som byggdes under 2017. Drygt två tredjedelar av behovet återfinns i Göteborgsregionen men det finns behov av fler bostäder i stora delar av länet.

Bostadsmarknadsläget

Antalet kommuner som anger att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet har fortsatt att minska. Alla kommuner utom en bedömer nu att det är underskott på bostäder i kommunen som helhet. På tre års sikt är det åtta kommuner som antar att det blir balans på bostadsmarknaden.

För såväl nyanlända som ungdomar anger de flesta kommuner att generell bostadsbrist är den viktigaste orsaken till att det är brist på bostäder för dessa grupper.

Även äldre har en ansträngd situation på bostadsmarknaden och i år uppger 17 kommuner att det råder underskott på särskilt boende för äldre. Totalt 15 kommuner anger att behovet av särskilt boende för äldre inte kommer att vara tillgodosett om två år och 11 kommuner anger att behovet inte kommer att vara tillgodosett om fem år.

När det gäller bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning är det 25 kommuner som uppger att de är underskott på dessa. Dessutom anger 14 kommuner att behovet inte kommer att vara tillgodosett om fem år.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

I nuläget är det främst höga produktionskostnader och brist på detaljplan på attraktiv mark som kommunerna upplever som de största hindren för bostadsbyggandet. I olika delregioner i länet finns dock skillnader i synen på vilka faktorer som främst begränsar bostadsbyggandet.

I Boråsregionen anger flest kommuner brist på detaljplan på attraktiv mark, medan flest kommuner i Fyrbodals svarar att det är höga produktionskostnader och brist på detaljplan på attraktiv mark. I Göteborgsregionen är brist på

detaljplaner på attraktiv mark vanligast men till skillnad från andra delregioner nämns även bullerproblem och svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar relativt ofta. Slutligen skiljer sig Skaraborg markant från övriga delregioner. Här svarar 10 av 13 kommuner att det är byggherrars brist på intresse att bygga som är det främsta hindret.

Flera kommuner pekar också på att en central fråga är svårigheten att rekrytera personal till berörda förvaltningar. Detta är problematiskt och påverkar möjligheten för kommunerna att planlägga och skapa förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande.

Bostadsbyggandet i Västra Götalands län

Antalet färdigställda bostäder i länet under 2017 var 7 200 nya bostäder, vilket är det högsta antalet sedan 1992. I många kommuner ligger byggandet på en betydligt högre nivå än genomsnittet för de senaste tio åren. Under de flesta år sedan 2008 har det färdigställts fler hyresrätter än bostadsrätter eller äganderätter. Bostadsrätten har dock ökat sin andel och under 2017 färdigställdes det något fler bostadsrätter än hyresrätter i länet.

I Göteborgsregionen finns större delen av de färdigställda bostäderna. Under 2000-talet har delregionens andel av länets färdigställda bostäder varit i genomsnitt 70 procent per år, även om andelen av färdigställda bostäder 2017 är något lägre: 65 procent. De andra tre delregionernas andel varierar, men 2017 var de relativt jämnstora, runt 10 procent vardera.

Sedan 2016 kan byggföretag söka investeringsstöd för byggande av hyresrätter och bostäder för studerande. Fram till början av juni 2018 hade beslut fattats om stöd till knappt 2 500 bostäder. Bostäderna är spridda över stora delar av länet, men i Skövde, Göteborg, Trollhättan, Kungälv och Lidköping återfinns 60 procent av alla bostäderna som fått stöd.

Förväntningar om ökat bostadsbyggande

Kommunerna i länet har skapat planmässiga förutsättningar för ett kraftigt ökat bostadsbyggande och de har fortsatt höga förväntningar på bostadsbyggandet. Under 2017 påbörjades byggande av knappt 9 000 bostäder men kommunerna bedömer att det kan öka till 14 200 under 2018 och 14 800 under 2019. Totalt förväntas byggandet öka i alla delregioner under 2018 jämfört med 2017. Omkring två tredjedelar av de bostäder som förväntas påbörjas finns i kommuner i Göteborgsregionen men den relativt sett största ökningen mellan 2017 och 2018 förväntas ske i Boråsregionen. Det är dock enbart i Göteborgsregionen som bostadsbyggandet antas fortsätta att öka markant även under 2019. I övriga delregioner antas det minska något eller förbli på samma nivå. En ökande marknadsmässig osäkerhet, i första hand kring bostadsrätter, kan innebära att förväntningarna inte infrias.

Bostadsförsörjning och regional samverkan

Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett av kommunernas verktyg i arbetet med att tillgodose behovet av bostäder och antalet kommuner som har antagna riktlinjer ökar i Västra Götalands län. I mars 2018 var det 40 kommuner som hade antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under nuvarande mandatperiod.

Omkring hälften av länets kommuner uppger att man samverkar med andra kommuner i planeringen av bostadsförsörjningen. Den vanligaste typen av samverkan är att kommunerna har etablerade nätverk för samverkan inom kommunalförbunden, både för tjänstepersoner och politiker. De fyra kommunalförbunden i Västra Götalands län har alla genomfört eller initierat arbeten med strukturbilder.

I många år har det funnits ambitioner och stöd för samplanering mellan bostadsbyggande och trafikplanering på kommunal nivå. I Västra Götalands län, med kommuner och kommunalförbund som har olika förutsättningar och resurser, finns det stora utmaningar att på ett effektivt sätt arbeta med till exempel bostadsförsörjning utifrån ett regionalt perspektiv. Statlig och regional infrastrukturplanering är en långsammare process än kommunal planering av bostadsbyggande. Att i den ekonomiska planeringen av infrastruktur lägga in en strategisk långsiktig bostadsförsörjning utifrån nuvarande kommunala behov är därför en komplex uppgift.

Konsekvenser av en tuff bostadsmarknad

Den långsiktiga bostadsförsörjningen ska syfta till att säkerställa att alla kan få en bostad som motsvarar deras behov. Trots att det byggs mer än på länge i Västra Götalands län finns det många hushåll som saknar en lämplig bostad. Underskottet på bostäder bidrar även till ökad trångboddhet och segregation. Svårigheten för vissa hushåll att hitta en lämplig bostad riskerar därmed att påverka människors livskvalitet samt inte minst ungdomars och barns uppväxtvillkor.

Det är framför allt hushåll som saknar ekonomiska resurser för att köpa en bostad eller finna en hyresrätt med lämplig hyresnivå samt hushåll som har bristande kontaktnät och kort tid i bostadskö som möter stora problem. I en situation med generellt lågt utbud och höga priser på bostadsrätter och småhus samt höga hyror i nyproduktion får dessa grupper det extra svårt. Även personer som ska flytta till länet för att arbeta eller studera men inte vill eller kan köpa sin bostad har svårigheter att snabbt kunna lösa sina behov.

En effekt av bristen på bostäder blir dessutom att allt fler vänder sig till socialtjänsten för att de saknar en egen bostad. Den akuta hemlösheten ökar bland personer som främst har svårt att hitta en bostad och inte i första hand har sociala problem. Merparten av ökningen i akut hemlöshet består av barnfamiljer. Kommunerna får därmed ett ökande ansvar och kostnader för att lösa boendet för personer som i en situation med balans på bostadsmarknaden skulle ha klarat sig på egen hand.

Även bostadsförsörjningen för nyanlända är en utmaning. Relativt många kommuner pekar på att det varit möjligt att få fram mer eller mindre permanenta lösningar för de nyanlända som anvisas enligt bostättningslagen. Däremot har de som själva bosätter sig i kommunen stora svårigheter att lösa sitt bostadsbehov. Det är den största andelen av de nyanlända. Situationen leder ofta till otrygga och dåliga boendelösningar som påverkar hushållens livssituation och försvårar möjligheten att fullt ut etablera sig i samhället.

Bostad för alla – ett fortsatt prioriterat mål för Länsstyrelsen 2018

Inom fokusområde samhällsplanering i Länsstyrelsens verksamhetsplan för 2018 är *Bostad för alla* ett särskilt angeläget område. I samverkan med kommuner och övriga aktörer ska Länsstyrelsen därför inrikta arbetet så att bästa möjliga förutsättningar uppkommer för att tillgodose invånarnas bostadsbehov. Det innebär bland annat att Länsstyrelsen ger kommunerna råd och stöd om tillämpningen av plan- och bygglagen och för deras arbete med bostadsförsörjning samt beslutar om ekonomiskt stöd till byggnation av bostäder.

Slutsatser

Antalet invånare i länet fortsätter att öka men under 2017 i lägre takt än de senaste åren. Takten i befolkningsökningen antas också minska ytterligare framöver.

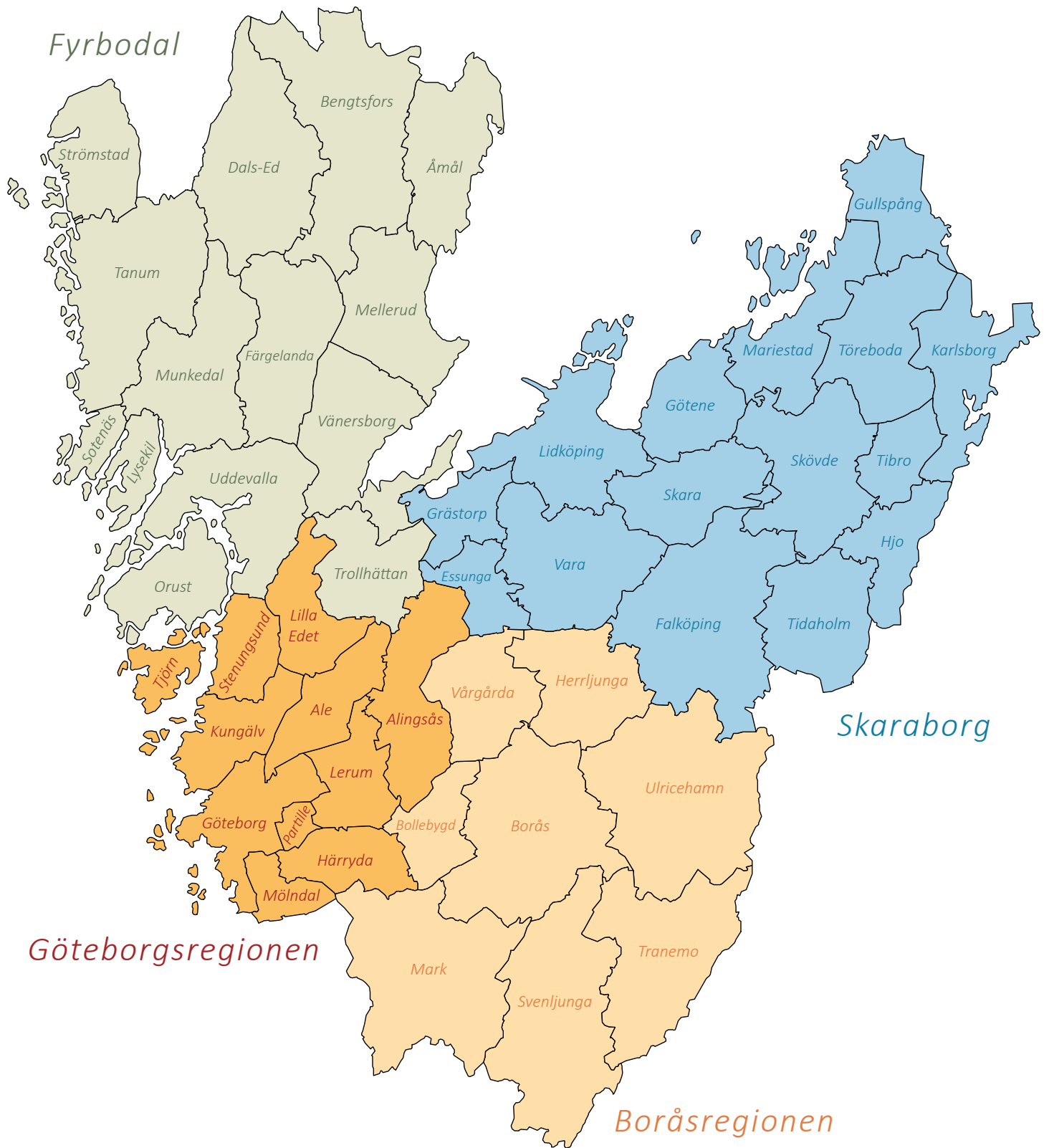
Bostadsbyggandet ökade totalt i länet och i många kommuner under 2017 och det finns förväntningar om kraftigt ökat bostadsbyggande under 2018 och 2019.

Osäkerheten om den framtida efterfrågan och priserna på bostäder innebär att det finns risk för att bostadsbyggandet minskar framöver.

Trots ökat bostadsbyggande är det underskott på bostäder i nästan hela länet. En fortsatt tuff bostadsmarknad påverkar mångas möjligheter att tillgodose sina behov av ett bra boende.

Innehåll

<i>Förutsättningar för och framtida behov av bostadsbyggande</i>	9
<i>Fortsatt högkonjunktur och minskad arbetslöshet</i>	9
<i>Ökad osäkerhet på bostadsmarknaden</i>	9
<i>Fortsatt befolkningstillväxt i länet, men i lägre takt</i>	10
<i>Bostadsbyggnadsbehov utifrån befolkningsförändringar</i>	12
<i>Bostadsmarknadsläget</i>	13
<i>Faktorer som begränsar bostadsbyggandet</i>	15
<i>Befintliga bostäder är viktiga för bostadsförsörjningen</i>	16
<i>Bostadsbyggandet i Västra Götalands län</i>	18
<i>Färdigställda bostäder</i>	18
<i>Färdigställda bostäders fördelning på upplåtelseform</i>	21
<i>Hysesrätter som byggs med investeringsstöd</i>	22
<i>Påbörjade bostäder</i>	23
<i>Förväntningar om ökat bostadsbyggande, men osäkerheten har ökat</i>	24
<i>Bostadsförsörjning och regional samverkan</i>	26
<i>Riktlinjer för bostadsförsörjning</i>	26
<i>Mellankommunal samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor</i>	28
<i>Bostäder och infrastruktur</i>	29
<i>Konsekvenser av en tuff bostadsmarknad</i>	30
<i>Underskottet på bostäder drabbar många hushåll</i>	30
<i>Hinder för att kunna efterfråga en lämplig bostad</i>	31
<i>Hemlöshet</i>	32
<i>Bostadsförsörjning för nyanlända flyktingar</i>	33
<i>Länsstyrelsens insatser</i>	37
<i>Slutsatser</i>	39
<i>Käll- och litteraturförteckning</i>	40



I Västra Götalands län finns fyra delregioner som motsvarar de fyra kommunalförbunden. I Göteborgsregionens kommunalförbund ingår även Kungsbacka kommun i Hallands län så där det står Göteborgsregionen i denna rapport ingår inte Kungsbacka, om inget annat anges.

Förutsättningar för och framtida behov av bostadsbyggande

Fortsatt högkonjunktur och minskad arbetslöshet

Generellt har ekonomin utvecklats positivt i Västra Götaland under 2017 och första kvartalet 2018.¹ Näringslivets omsättning hade svagt positiv utveckling i samtliga delar av Västra Götaland och allra starkast i Fyrbodalen. Andelen sysselsatta låg kvar på en relativt hög nivå och arbetslösheten var lägre i mars 2018 jämfört med i mars året innan i såväl hela länet som i samtliga delregioner. Andelen arbetslösa av arbetskraften i åldern 16–64 år var 6,4 procent och det varierade mellan delregionerna från 5,6 procent i Göteborgsregionen, 6,1 i Boråsregionen, 6,6 i Skaraborg till 8,5 procent i Fyrbodalen.

Den senaste konjunkturbarometern i regionen pekar också på optimistiska tongångar bland de företag som tillfrågats om konjunkturläget.² Högkonjunkturen fortsätter i Västra Götaland och konjunkturindex ligger kvar på samma höga nivå som i höstas, +45.³ Skillnaderna mellan de olika delregionerna i Västra Götaland är dessutom relativt små. Boråsregionen och Göteborgsregionen toppar med ett index på +46. Skaraborg noterar +41 och Fyrbodalen +40. Det innebär att det för närvarande bedöms råda högkonjunktur i samtliga delregioner.

Prognoserna för framtiden är övervägande positiva. Antalet sysselsatta har ökat i Västra Götaland de senaste sex månaderna men flera branscher har svårt att hitta kompetent personal. Sysselsättningen fortsätter att stiga markant inom företagstjänster samt inom byggbranschen, trots att

arbetskraftsbrist utgör ett fortsatt stort problem i dessa branscher. Även partihandeln har utökat personalstyrkan kraftigt. Flertalet branscher bedömer dessutom att sysselsättningen kommer att fortsätta öka till hösten 2018.

Ökad osäkerhet på bostadsmarknaden

Efter flera år med kraftigt ökande priser på bostäder skedde en prisnedgång under slutet av 2017, framför allt i Stockholmsregionen. Under början av 2018 ökade utbudet av bostadsrätter till en början, men minskade kraftigt från mars månad samtidigt som priserna sjönk på såväl bostadsrätter som småhus. Generellt har priserna nu stabiliserats.

I Västra Götalands län har priserna på bostadsrätter under februari till april minskat med 3,7 procent jämfört med samma period 2017 men varit i stort sett oförändrade jämfört med senare delen av 2017. Däremot har priserna på småhus varit stabila det senaste året.⁴

Prisutvecklingen i kombination med oro kring de långsiktiga effekterna av nya amorteringskrav har ökat osäkerheten på marknaden, inte minst i storstäderna. Även om prisnedgången i storstäderna har förbytts till mer stabila priser för tillfället antar Boverket i sin prognos att byggandet av främst bostadsrätter kommer att minska under 2018 medan antalet påbörjade hyresrätter antas ligga kvar på samma nivå som 2017.⁵ Totalt bedöms att antalet påbörjade bostäder minskar med 11 procent under 2018 jämfört

1. Västra Götalandsregionen, Utveckling Västra Götaland, kvartal 1, 2018.

2. Västra Götalandsregionen och Statistiska Centralbyrån, Konjunkturbarometer Västra Götaland, våren 2018.

3. Konjunkturindex är grundat på drygt 1 000 företagsbedömningar av konjunkturen vid en viss tidpunkt. Gränserna för lågkonjunktur och högkonjunktur kan schablonmässigt sättas till -40 respektive +40.

4. Mäklarstatistik, Svenska bostadsmarknaden, 16 maj 2018.

5. Boverket, Prognos: Bostadsbyggandet minskar i år, 12 april 2018.

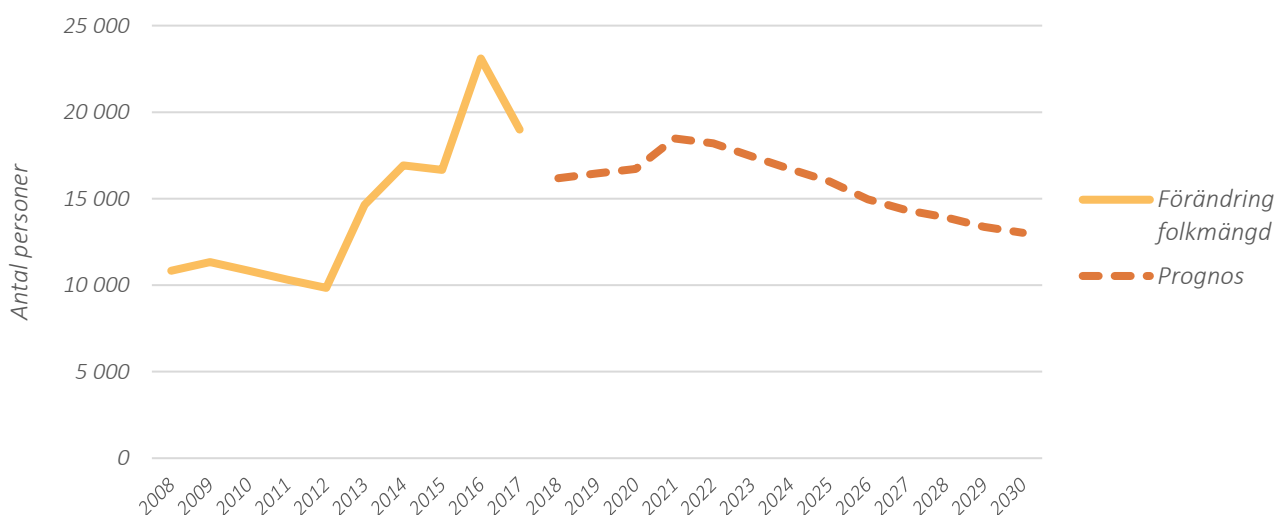


Diagram: Förändring av antalet invånare i Västra Götalands län under perioden 2008–2017 samt prognos för perioden 2018–2030. Källa: SCB samt Västra Götalandsregionen, befolkningsprognos 2017–2035.

med 2017. Boverket antar även att byggandet ligger kvar på samma nivå 2019 som 2018. Skillnaderna mellan olika delar av landet antas dock bli stora där inbromsningen i Storstockholm antas bli markant medan byggandet förväntas öka på andra håll, i synnerhet i Göteborg.

Statistik från SCB över påbörjade bostäder under första kvartalet 2018 visar samma utveckling som den Boverket förutspådde.⁶ Det är preliminära uppgifter men för hela landet bedöms att antalet påbörjade bostäder minskat med 13 procent jämfört med samma period 2017. Även här pekas på en kraftig nedgång i Stockholmsregionen medan byggandet ökar i Göteborgsregionen.

Fortsatt befolkningstillväxt i länet, men i lägre takt

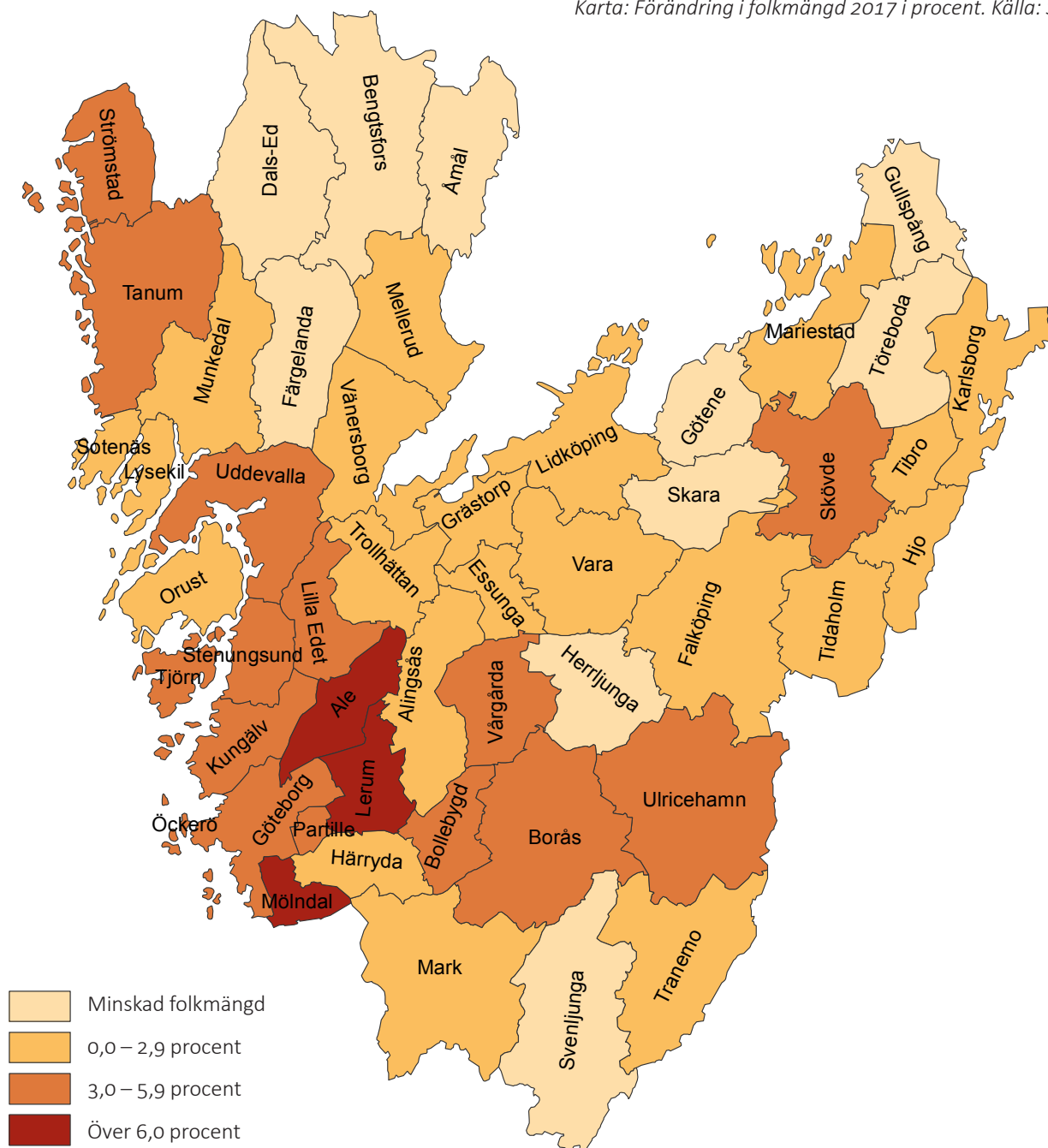
Behovet av bostäder bestäms i grunden av hur antalet invånare och antalet hushåll förändras. Under de senaste tio åren har antalet invånare i länet ökat med 143 000 personer och var drygt 1 690 000 personer i slutet av 2017. Som framgår av diagrammet ovan ökade tillväxttakten kraftigt efter 2012 fram till och med 2016. Under 2017 bröts den utvecklingen och antalet invånare i Västra Götalands län ökade med 19 000 personer vilket var drygt 4 000 färre än under 2016.

I befolkningsprognosen från 2017 antas tillväxttakten framöver ligga på en lägre nivå. Antalet invånare antas öka med ungefär 206 000 personer mellan 2018 och 2030 till strax under 1,9 miljoner personer.⁷ Tillväxten är långt ifrån jämnt spridd i länet utan över 70 procent av den antas ske i de kommuner i länet som tillhör Göteborgsregionen. Även inom delregionerna är variationen stor där folkmängden i vissa regioncentra ökar i snabbare takt än i andra kommuner i regionen, till exempel i Skövde, Trollhättan, Uddevalla och Borås. Även i Strömstad, Bollebygd och Vårgårda antas folkmängden öka i högre takt än genomsnittet.

I befolkningsprognosen fram till 2030 förutsätts antalet personer öka i samtliga åldersgrupper, men procentuellt ökar personer i åldern 80 år och äldre mest. De antas öka med 45 procent vilket innebär över 38 000 personer. Även ungdomar i åldern 16–19 år ökar relativt mycket, 20 procent vilket innebär knappt 15 000 personer. Lägst tillväxt relativt sett sker bland de som är 20–64 år samt de som är 65–79 år. Båda dessa grupper ökar med något mindre än 8 procent.

6. Statistiska Centralbyrån, SCB, Minskat antal påbörjade lägenheter under första kvartalet 2018, www.scb.se, 2018-05-17.

7. De senaste åren har osäkerheten i befolkningsprognoser varit ovanligt stor eftersom det varit mycket svårt att förutse invandringens omfattning. Förändringar av flyktingströmmar och migrationspolitik har kraftigt ändrat förutsättningarna. Även prognosen från 2017 kan därför antas innehålla en viss överskattning av ökningen av antalet invånare de närmaste åren.



Det ökade antalet invånare i Västra Götalands län har de senaste tio åren framför allt förklarats av större inflyttning än utflyttning, och då nästan uteslutande ett utrikes flytt-netto. Detta förväntas fortsätta vara den viktigaste faktorn de kommande åren. I diagrammet på nästa sida syns tydligt hur variationen i utrikes flytt-netto gett det största bidraget till den befolkningstillväxt som skett i länet. Ett minskat utrikes flytt-netto är även den viktigaste förklaringen till att antalet invånare ökade mindre under 2017 jämfört med 2016.

Antalet invånare i länet ökar också varje år på grund av att antalet födda är fler än antalet avlidna vilket gav ett födelseöverskott på i genomsnitt 4 300 personer per år de senaste tio åren. Slutligen har nettoflyttningen gentemot övriga Sverige under perioden gett ett litet tillskott några år och andra år varit negativt. Under 2017 var det fler personer som flyttade från än till länet, vilket gav ett negativt flytt-netto med 590 personer. De senaste fyra åren har utflyttningen varit större än inflyttningen i första hand till Hallands, Stockholms och Skåne län. Däremot har inflyttningen varit större än utflyttningen i relation till i stort sett samtliga andra län och störst från Värmlands län.

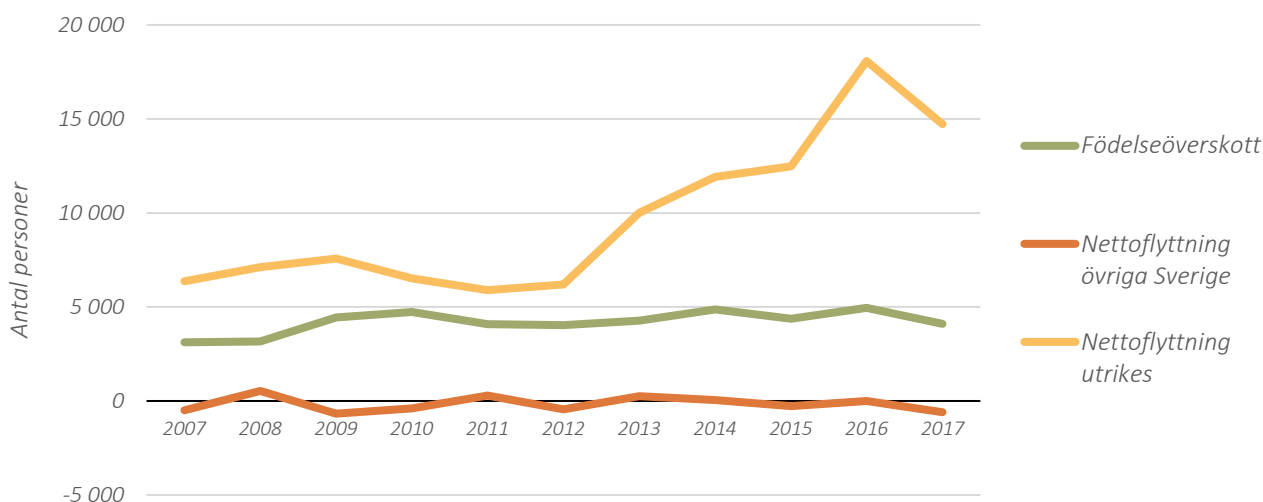


Diagram: Sammansättning av befolkningsförändring Västra Götalands län under perioden 2008–2017. Källa: SCB.

En period med ökande tillväxttakt i folkmängden bröts alltså under år 2017, men skillnaderna mellan olika kommuner i länet är stora. I nio kommuner minskade antalet invånare, i 21 låg tillväxttakten mellan 0,0 och 0,9 procent, i 15 mellan 1,0 och 1,9 procent medan folkmängden ökade med 2,0 procent eller mer i tre kommuner: Ale, Lerum och Mölndal. Totalt ökade folkmängden mest i de kommuner som ingår i Göteborgsregionen där ca 70 procent av den totala ökningen av antalet invånare skedde, se kartan på föregående sida.

Bostadsbyggnadsbehov utifrån befolkningsförändringar

Ett ökande antal invånare, om än i lägre takt än det senaste året, leder till ett fortsatt behov av att bygga fler bostäder. Behovet av bostäder är i grunden en bostad per hushåll varför omfattning och vilken typ av bostäder som behövs också påverkas av åldersfördelning och hushållsstruktur. Exempelvis skapar det ökade antalet som är 80 år och äldre behov av boendelösningar för de som behöver flytta från en bostad som de kan ha bott i mycket länge men som inte längre är lämplig.

Boverket beräknar årligen bostadsbyggnadsbehovet på nationell nivå. Ett syfte är att skapa en gemensam bild av hur stort bostadsbyggnadsbehovet är i landet, som

ett underlag för bostadsmarknadens aktörer att förhålla sig till.

Länsstyrelsen hade 2015 i uppdrag att ta fram en regional lägesbild bland annat kring bostadsbyggnadsbehovet. I 2017 års bostadsmarknadsanalys uppdaterades beräkningen och även i år har länets bostadsbyggnadsbehov beräknats enligt samma princip. Beräkningarna tar utgångspunkt i den modell som Boverket⁸ använder sig av, som bland annat utgår från att varje hushåll behöver en bostad.⁹ Underlag för beräkningarna är Västra Götalandsregionens befolkningsprognoser som publiceras årligen. Årets beräkning utgår från 2017 års befolkningsprognos och uppskattar det framtida bostadsbyggnadsbehovet den kommande tioårsperioden till 8 000 bostäder per år.

Det största bostadsbyggnadsbehovet (5 500 bostäder per år de kommande tio åren) finns enligt beräkningen i Göteborgsregionen. Den främsta anledning är att den delen av länet bedöms få den största folkmängdsökningen. I Boråsregionen och Fyrbodalen beräknas bostadsbyggnadsbehovet per år de kommande tio åren vara 900 bostäder, medan behovet i Skaraborg bedöms vara 700 bostäder. Ökningen av antalet invånare i dessa tre delregioner bedöms bli relativt lika.

8. Boverkets beräkningsmetod beskrivs i flera rapporter, bl.a. i "En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet", Rapport 2016:32, Boverket.

9. Länsstyrelsens beräkningsmetod beskrivs närmare i rapporten "Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggandet i Västra Götalands län 2015", Rapport 2015:53, Länsstyrelsen i Västra Götalands län.

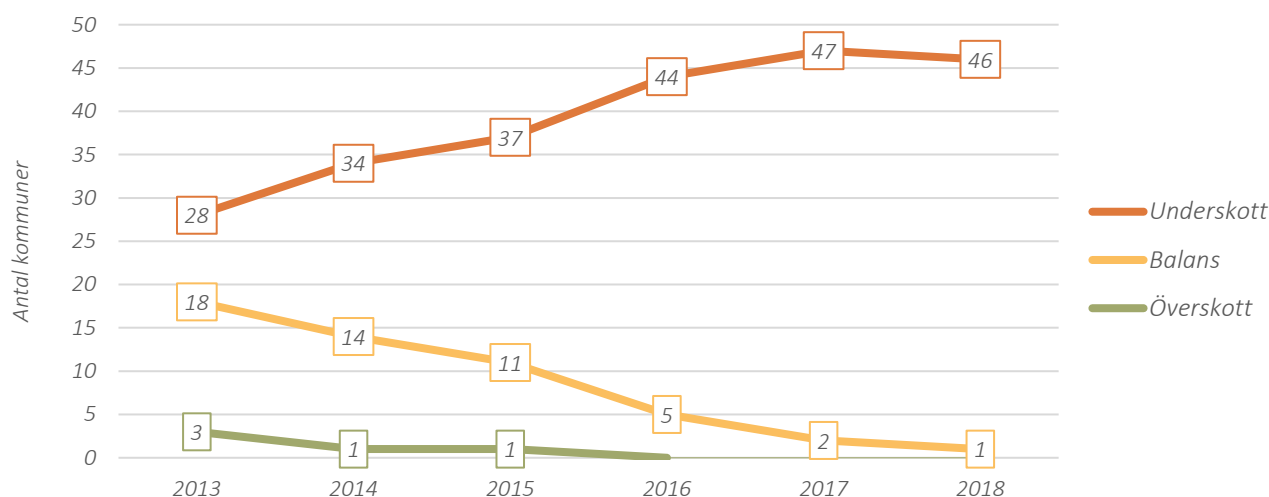


Diagram: Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2013–2018. Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2018.

De senaste årens befolkningsprognoser har varit mycket svåra att ta fram med tanke på de svårbedömda migrationsströmmarna. Därför varierar resultaten från de regionala beräkningarna av bostadsbyggnadsbehovet från år till år, vilket gör dem svåra att jämföra med varandra. Förra året uppskattades behovet till 9 600 bostäder per år utifrån befolkningsprognosen från 2016. Skillnaden förklaras helt av att årets beräkning baseras på en ny befolkningsprognos där bedömningen av storleken på den framtida inflyttningen från utlandet minskats kraftigt.¹⁰

Vidare är det viktigt att se siffrorna över bostadsbyggnadsbehovet som uppskattningar och inte exakta sanningar. Siffrorna kan användas som utgångspunkt för olika aktörers egna analyser kring bostadsbehov och bostadsförsörjning, men det är viktigt att komma ihåg att modellen exempelvis saknar bedömning av hur det befintliga beståndet påverkas, vilket uppdämt bostadsbehov som finns eller hur stort omflyttningsbehovet är bland befintliga invånare.

Bostadsmarknadsläget

Det ansträngda läget på länets bostadsmarknad har förstärkts. Antalet kommuner som anger att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet har fortsatt att sjunka och endast Götene kommun svarar att det råder balans 2018.¹¹ När det gäller läget i kommunernas centralort är det 46 kommuner som anger att det råder underskott.¹² Ingen av länets kommuner har uppgett att det finns ett överskott av bostäder sedan 2016.

På tre års sikt är det åtta kommuner som bedömer att läget har förändrats så att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.¹³

10. En ny befolkningsprognos publiceras i juni 2018 och den kan antas innebära ytterligare en neddragning av bedömningen av ökningstakt i folkmängden jämfört med förra årets prognos men inte lika omfattande som skedde mellan 2016 och 2017.

11. Svar saknas från två kommuner.

12. Svar saknas från två kommuner.

13. Svar saknas från två kommuner.

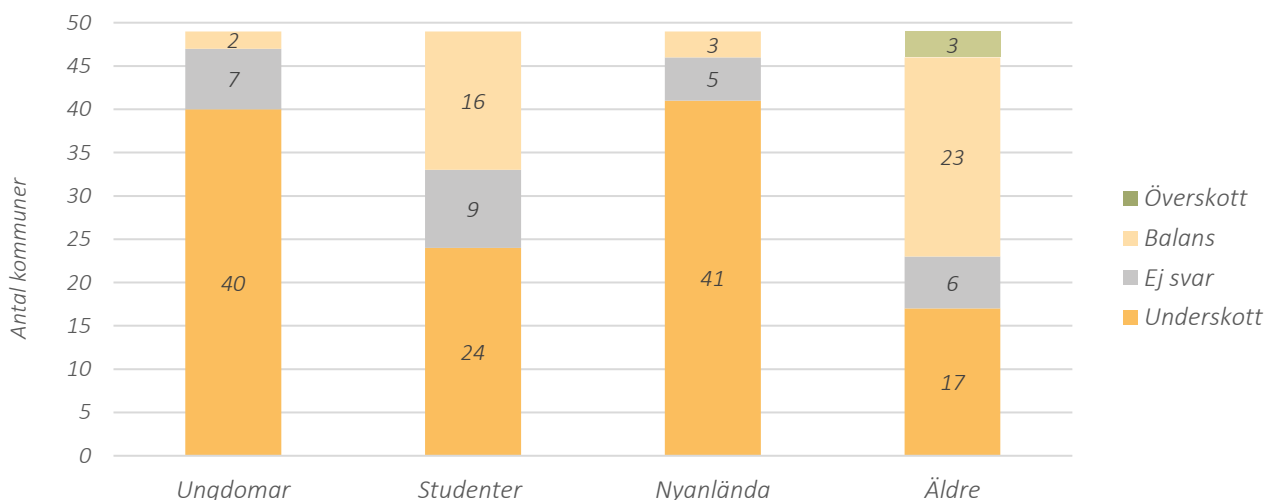


Diagram: Antal kommuner som uppger underskott av bostäder för olika grupper. Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2018.

Underskottet av bostäder i länets kommuner påverkar särskilt de grupper som har svårt att få sina bostadsbehov tillgodosedda. I årets bostadsmarknadsenkät är det 41 kommuner som anger att det finns ett underskott av bostäder för nyanlända.¹⁴ Nästan lika många kommuner anger underskott av bostäder för ungdomar och 24 kommuner anger att det saknas bostäder för studenter.¹⁵

När det gäller äldre uppger 17 kommuner att det råder underskott av särskilt boende för äldre.¹⁶ Totalt 15 kommuner anger att behovet av särskilt boende för äldre inte kommer att vara tillgodosett om två år och 11 kommuner anger att behovet inte kommer att vara tillgodosett om fem år.

När det gäller boendeformer för personer med funktionsnedsättning är det 25 kommuner som uppger att de har underskott på någon form av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Störst är underskottet på gruppboendestäder (20 kommuner anger detta) följt av serviceboendestäder (11) och andra särskilt anpassade boendestäder (9). Totalt 17 kommuner gör bedömningen att behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning inte kommer att vara tillgodosett om två år. Dessutom anger 14 kommuner att behovet inte kommer att vara tillgodosett om fem år. Gällande särskilda bostäder för äldre och bostäder för funktionsnedsatta så finns det särskild lagstiftning för kommunernas ansvar i Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade och Socialtjänstlagen (2001:453).

14. Två färre än 2017. Svar saknas från fem kommuner.

15. Fyra färre än 2017. Svar saknas för sex kommuner gällande ungdomar och för nio kommuner gällande studenter.

16. Svar saknas från sex kommuner.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna ange vad de anser vara de tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Kommunernas svar visar att det finns en variation bland vilka faktorer som anses begränsa bostadsbyggandet. I tabellen nedan redovisas de fem faktorer som fick flest svar på länsnivå.

VÄSTRA GÖTALANDS LÄN	
FAKTORER	ANTAL SVAR
Höga produktionskostnader	23
Brist på detaljplan på attraktiv mark	21
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	13
Överklaganden av detaljplaner	12
Byggherrars brist på intresse att bygga	12

Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2018.

I årets enkät anser ungefär hälften av kommunerna att det är höga produktionskostnader och brist på detaljplan på attraktiv mark som är de främsta hindren. Vid en jämförelse med kommunernas svar tidigare år så har höga produktionskostnader varit den faktor som flest kommuner angivit sedan början av 2000-talet.¹⁷ Faktorn vikande befolkningsunderlag har tidigare angetts av flera mindre kommuner utanför länets tätorter och regioncentra. Antalet kommuner som svarar detta 2018 är endast två stycken och det återspeglar den befolkningstillväxt som stora delar av länet har haft de senaste åren. Ytterligare en faktor som anges mer sällan är svårigheter för byggherrar att få långivare. Sex kommuner svarar att detta är en faktor som begränsar bostadsbyggandet år 2018, tidigare år har den förekommit i större utsträckning bland kommunernas svar.

De fem främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet per delregion

Vid en uppdelning av länet i delregioner märks också skillnader i vilka faktorer som främst bedöms begränsa bostadsbyggandet.

I Boråsregionen är det brist på detaljplan på attraktiv mark som kommunerna anger som den främsta faktorn som begränsar bostadsbyggandet och inte höga produktionskostnader som i länet i övrigt. Övriga faktorer är jämnt fördelade i kommunernas svar.

BORÅSREGIONEN	
FAKTORER	ANTAL SVAR
Brist på detaljplan på attraktiv mark	5
Höga produktionskostnader	3
Överklaganden av detaljplaner	3
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	3
Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar	2

I Fyrbodalen svarar kommunerna att det är höga produktionskostnader och brist på detaljplan på attraktiv mark som är de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet. I Fyrbodalen är det också tre kommuner som anger att kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar resurser för bostadsbyggande. Det är den enda delregionen där denna faktor finns med bland de fem främsta av de svarsalternativ som finns.

FYRBODAL	
FAKTORER	ANTAL SVAR
Höga produktionskostnader	9
Brist på detaljplan på attraktiv mark	6
Överklaganden av detaljplaner	4
Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar	4
Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande	3

Göteborgsregionens kommuner svarar precis som övriga delregioner att brist på detaljplaner på attraktiv mark ligger högt upp bland de faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Bullerproblem är en faktor som inte återfinns i övriga delregioner. Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar ligger också högt i Göteborgsregionen.

17. Tidigare var överskott på bostäder den främsta faktorn som begränsade bostadsbyggandet.

GÖTEBORGSREGIONEN

FAKTORER	ANTAL SVAR
Brist på detaljplan på attraktiv mark	7
Överklaganden av detaljplaner	5
Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar	5
Höga produktionskostnader	4
Bullerproblem	3

Skaraborg skiljer sig markant från övriga delregioner när det gäller faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Här svarar tio kommuner att det är byggherrars brist på intresse att bygga som är den främsta faktorn. Även höga produktionskostnader och svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor ligger högt upp.

SKARABORG

FAKTORER	ANTAL SVAR
Byggherrars brist på intresse att bygga	10
Höga produktionskostnader	7
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	5
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	4
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	4

Personalbrist i kommunerna påverkar möjligheten att planera för framtida bostadsbyggnation

Utöver fasta alternativ finns det en möjlighet för kommunerna att lämna egna kommentarer om möjliga faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Nio kommuner uppger i kommentarsfälten att det råder personal- och kompetensbrist inom stadsbyggnadsförvaltning. I flera kommuner upplevs det som svårt att rekrytera och attrahera kompetent personal.

Länsstyrelsen har också träffat kommuner i respektive delregion för ett samtal om årets svar i bostadsmarknadsenkäten. En central fråga under samtliga träffar var svårigheten för både större och mindre kommuner att rekrytera personal till berörda förvaltningar. Detta är problematiskt och påverkar möjligheten för kommunerna att planlägga och skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande.

Befintliga bostäder är viktiga för bostadsförsörjningen

En grundläggande förutsättning för bostadsförsörjning är de redan befintliga bostäderna då de allra flesta som flyttar till en ny bostad gör det inom det redan byggda. Vidare är det inom det befintliga beståndet som hyresrätter med lägre hyresnivåer återfinns. Nyproduktionen innebär dock ett begränsat men ofta strategiskt viktigt tillskott till det totala beståndet. I Västra Götalands län fanns vid slutet av år 2017 strax över 800 000 bostäder. Nyproduktionen under 2017 (7 200 bostäder) motsvarar något mindre än en procent.

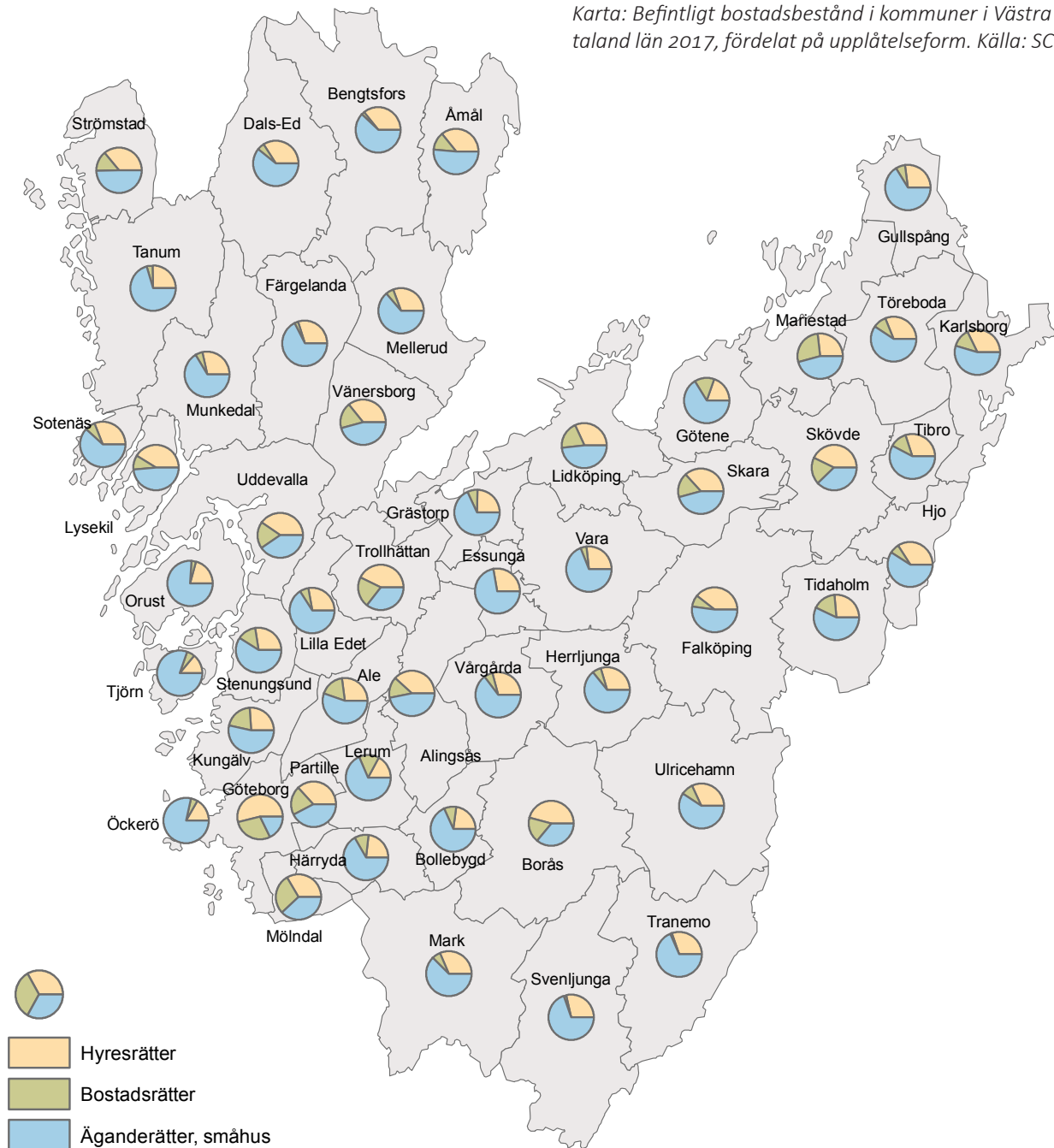
En viktig faktor är även bostädernas fördelning på olika upplåtelseformer, något som varierar kraftigt mellan olika delar av länet. Totalt sett i länet är drygt 40 procent av bostäderna hyresrätter, 20 procent bostadsrätter och 40 procent äganderätter.

Sett till de olika delregionerna är fördelningen grovt sett likartad i Boråsregionen, Fyrbodalen och Skaraborg där andelen äganderätter är ungefär hälften i alla tre delregionerna, andelen hyresrätter varierar mellan 33 och 38 procent medan andelen bostadsrätter varierar mellan 12 och 15 procent. Göteborgsregionen avviker genom att såväl andelen hyresrätter som andelen bostadsrätter är betydligt högre än i de andra delregioner, 45 respektive 24 procent medan andelen äganderätter är 31 procent. Även inom delregionerna återfinns en stor variation mellan kommunerna, se kartan på nästa sida.

I 36 av länets kommuner utgör äganderätter hälften eller mer av alla bostäder. Den högsta andelen finns i Orust, Öckerö och Tjörns kommuner där småhus är mer än 75 procent av bostadsbeståndet. Precis tvärtom är relationen i Göteborg som skiljer sig tydligt från alla andra kommuner i länet då endast 18 procent är äganderätter och resterande delen hyresrätt (54 procent) och bostadsrätt (28 procent). Ytterligare en kommun som märkbart skiljer sig från de andra är Mariestad där andelen hyresrätter och bostadsrätter ligger på samma nivå, 27 procent.

Förutom dessa bostäder i det befintliga beståndet finns också nästan 75 000 fritidshus i länet. De definieras som privatägda småhus utan folkbokförd befolkning. Variationen mellan olika kommuner är mycket stor och i vissa kustkommuner är fritidshusen en mycket stor andel av det totala antalet bostäder. Antalet fritidshus är fler än antalet småhus med folkbokförd befolkning i exempelvis Lysekil, Orust, Sotenäs, Strömstad och Tanum.

Karta: Befintligt bostadsbestånd i kommuner i Västra Götaland län 2017, fördelat på upplåtelseform. Källa: SCB.



Fritidshusens potentiella roll för bostadsförsörjningen skiftar. När befintliga bostäder omvandlas till fritidshus kan det utgöra ett hinder för möjligheterna att bo kvar på orten, i synnerhet när prisnivåerna i attraktiva lägen blir höga. Å andra sidan kan andra områden inom pendlingsavstånd från större orter omvandlas från fritidshus till permanent boende vilket ställer krav på kommunal service. De senaste tre åren har dock antalet fritidshus i länet legat på i stort sett samma nivå.

Bostadsbyggandet i Västra Götalands län

Länsstyrelsen hade 2015 i uppdrag från regeringen att göra en uppföljning av kommunernas bostadsbyggande. Uppdraget redovisades i bostadsmarknadsanalysen 2016. Länsstyrelsen har fortsatt göra motsvarande uppföljning årligen och här redovisas resultatet för 2017.

Uppföljningen är baserad på SCB:s statistik över färdigställda och påbörjade bostäder i både nyproduktion och ombyggnation. Statistiken publicerades på SCB:s hemsida i maj 2018.

Färdigställda bostäder

I begreppet färdigställda bostäder ingår dels färdigställda lägenheter i nybyggda hus, dels nettotillskott (byggda minus rivna) av lägenheter i ombyggda flerbostadshus och dels färdigställda specialbostäder (studentbostäder, bostäder för äldre och bostäder för personer med funktionsnedsättning).

En längre tidsserie visar att bostadsbyggandet minskade kraftigt efter 1992 för att öka något från millennieskiftet. Ytterligare en nedgång 2009–2011 har återigen följts av ett ökat antal färdigställda bostäder. Under 2017 färdigställdes 7 200 bostäder i Västra Götalands län, vilket är cirka 300 fler än under 2016. Det är det högsta antalet sedan 1992.

Under senare hälften av 1990-talet var antalet färdigställda bostäder cirka 2 500 per år i genomsnitt. Sedan år 2000 har antalet färdigställda bostäder legat strax under 5 000 per år i genomsnitt. De senaste tio åren 2008–2017 har det i genomsnitt färdigställts cirka 5 500 bostäder per år. Efter en markant nedgång 2009–2011 har antalet färdigställda bostäder ökat stadigt de tre senaste åren.

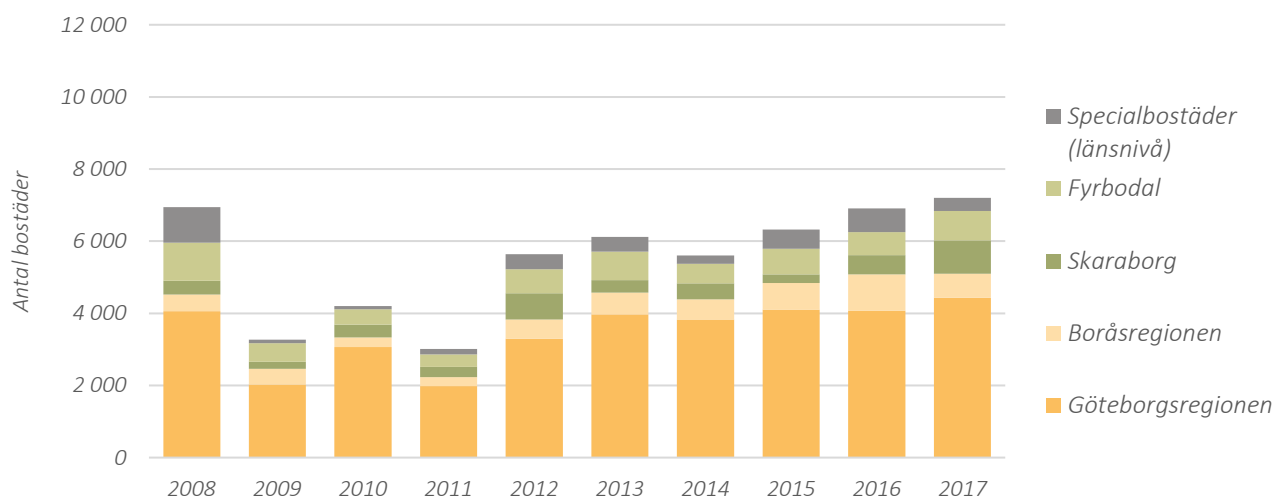
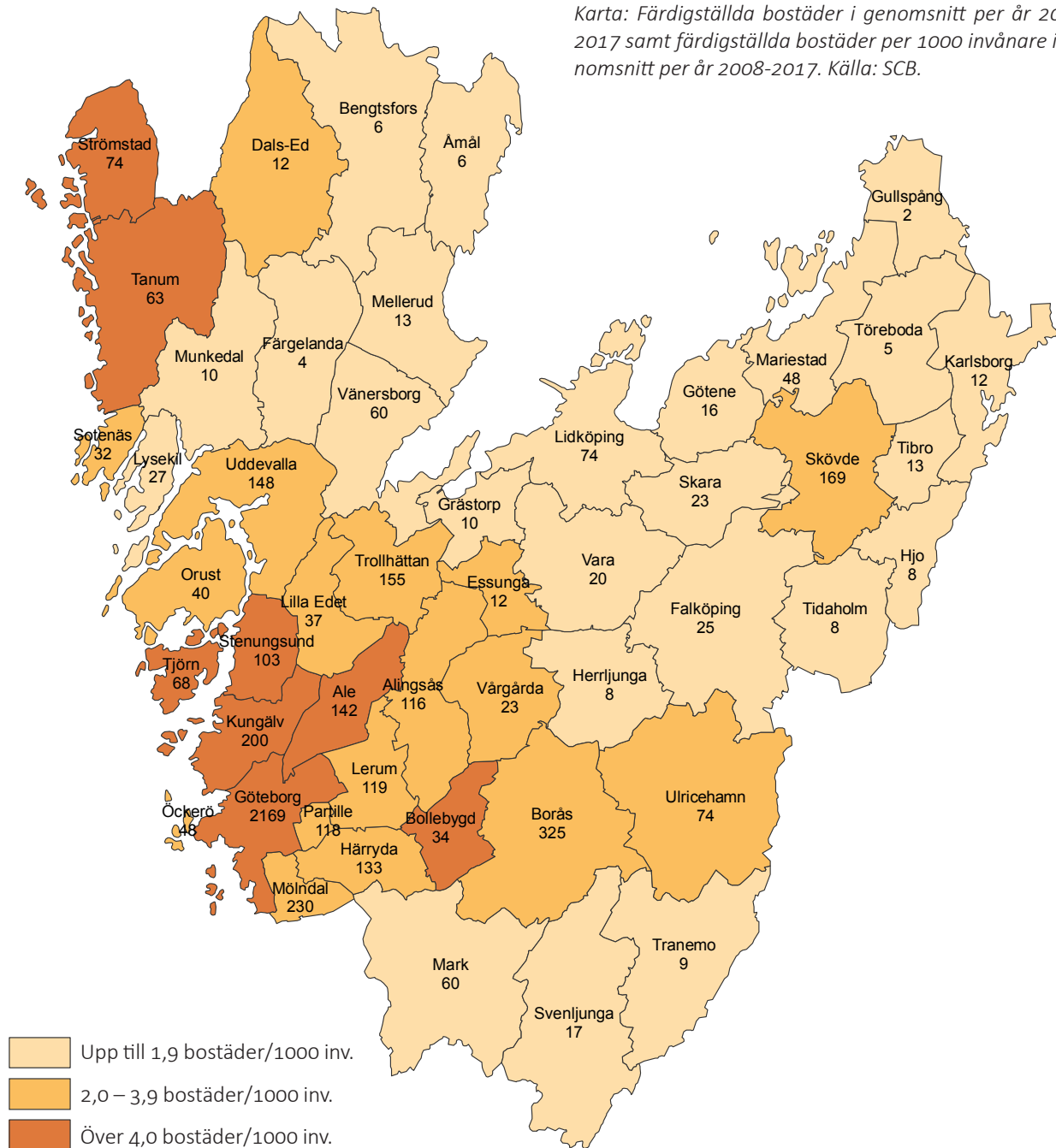


Diagram: Färdigställda bostäder per år 2008–2017, fördelat på delregioner. Källa: SCB.

Karta: Färdigställda bostäder i genomsnitt per år 2008-2017 samt färdigställda bostäder per 1000 invånare i genomsnitt per år 2008-2017. Källa: SCB.



Göteborgsregionen står för större delen av de färdigställda bostäderna. Under 2000-talet har delregionens andel av länets färdigställda bostäder varit i genomsnitt 70 procent per år, även om andelen av färdigställda bostäder 2017 är något lägre: 65 procent. De andra tre delregionernas andel varierar en del, men 2017 var de relativt jämnstora, runt 10 procent.

Notera att fördelning på delregioner är exklusive specialbostäder, eftersom dessa inte redovisas mer detaljerat än för hela länet.

Bostadsbyggandet har ökat i många av länets kommuner under 2017. Det genomsnittliga antalet färdigställda bostäder 2008–2017 överträffades i knappt 2/3 av länets kommuner under 2017, se tabell på nästa sida.

Tabell: Antalet färdigställda bostäder per kommun och år 2015–2017 samt antalet färdigställda bostäder per kommun i genomsnitt per år 2008–2017. Grön färg indikerar att antalet färdigställda bostäder det året var lika högt eller högre än genomsnittet färdigställda bostäder 2008–2017. Källa: SCB.

KOMMUN	GENOMSNIITT PER ÅR 2008–2017				KOMMUN	GENOMSNIITT PER ÅR 2008–2017			
	2015	2016	2017			2015	2016	2017	
Ale	278	220	354	142	Mölnadal	183	338	457	230
Alingsås	156	122	36	116	Orust	13	50	70	40
Bengtstors	7	23	9	7	Partille	182	51	256	118
Bollebygd	37	123	23	34	Skara	6	49	51	23
Borås	430	470	441	325	Skövde	86	201	428	169
Dals-Ed	1	36	10	12	Sotenäs	2	10	44	32
Essunga	2	3	46	12	Stenungsund	135	105	143	103
Falköping	13	20	44	25	Strömstad	99	79	14	74
Färgelanda	0	3	10	4	Svenljunga	19	38	14	17
Grästorps	6	24	12	10	Tanum	55	50	92	63
Gullspång	0	7	8	2	Tibro	9	12	14	13
Göteborg	2 554	2 673	2 198	2 169	Tidaholm	0	1	7	8
Götene	1	3	16	16	Tjörn	82	55	118	68
Herrljunga	0	28	7	8	Tranemo	16	19	18	9
Hjo	3	31	9	8	Trollhättan	87	137	241	155
Härryda	119	47	52	133	Töreboda	0	20	2	5
Karlsborg	17	2	58	12	Uddevalla	243	170	88	148
Kungälv	285	179	401	200	Ulricehamn	71	226	72	74
Lerum	85	180	304	119	Vara	13	14	8	20
Lidköping	80	53	116	74	Värgårda	38	24	54	23
Lilla Edet	22	65	29	37	Vänersborg	75	40	139	60
Lysekils	72	19	59	27	Åmål	12	3	2	6
Mariestad	1	96	98	48	Öckerö	21	34	81	48
Mark	127	79	42	60	Specialbostäder	529	658	361	516
Mellerud	11	20	36	13	SUMMA	6 323	6 911	7 200	5 646
Munkedal	40	1	8	10					

Färdigställda bostäders fördelning på upplåtelseform

Under de flesta år sedan 2008 har det färdigställts fler hyresrätter än bostadsrätter eller äganderätter. Tittar man tillbaka till början av 1990-talet är bilden densamma: hyresrätten har varit den dominerande upplåtelseformen de flesta år. Under 2010-talet har dock bostadsrätten ökat sin andel och under 2017 färdigställdes det något fler bostadsrätter än hyresrätter i länet. Vid fördelningen på upplåtelseform på länsnivå ingår specialbostäder i hyresrätter.

De fyra delregionerna har olika fördelningar mellan upplåtelseformerna. I Göteborgsregionen färdigställdes flest

bostadsrätter under 2017 och så har det sett ut sedan 2011. I Boråsregionen är fördelningen mellan upplåtelseformerna mer jämn, men även här färdigställdes det störst antal bostadsrätter under 2017. Skaraborg är den enda delregion där det färdigställdes störst andel hyresrätter under 2017. I Fyrbodal är det jämnt mellan upplåtelseformerna, men det är den delregion där det under 2017 färdigställdes störst andel äganderätter.

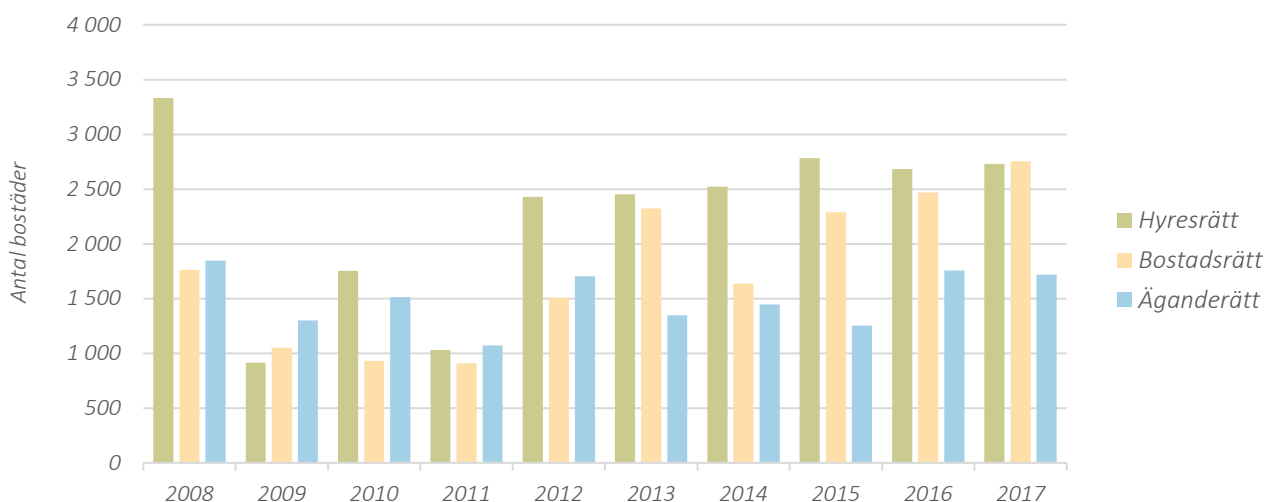


Diagram: Färdigställda bostäder 2008-2017, fördelat på upplåtelseformer. Källa: SCB.

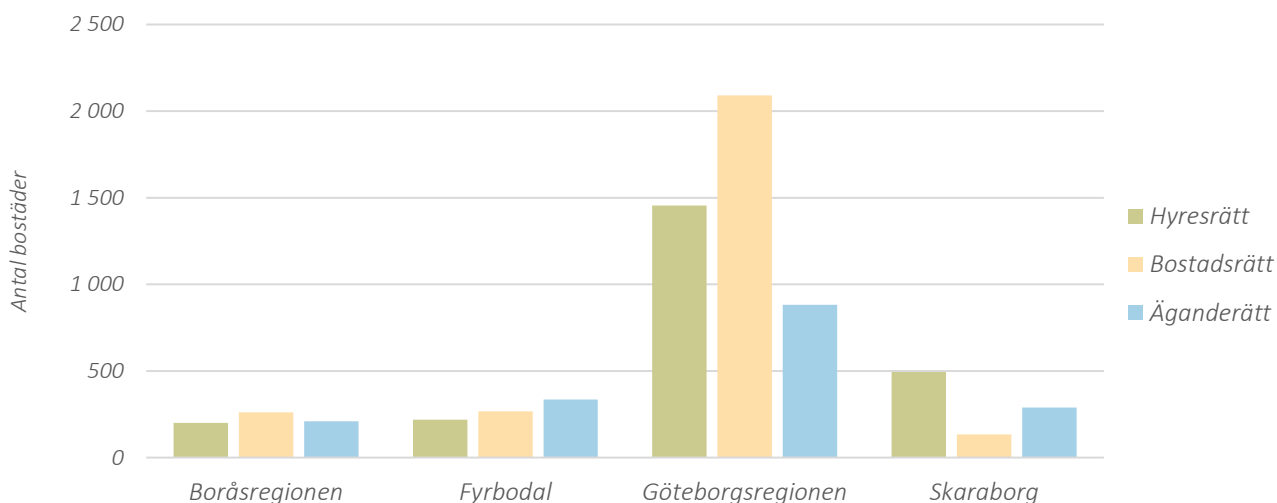
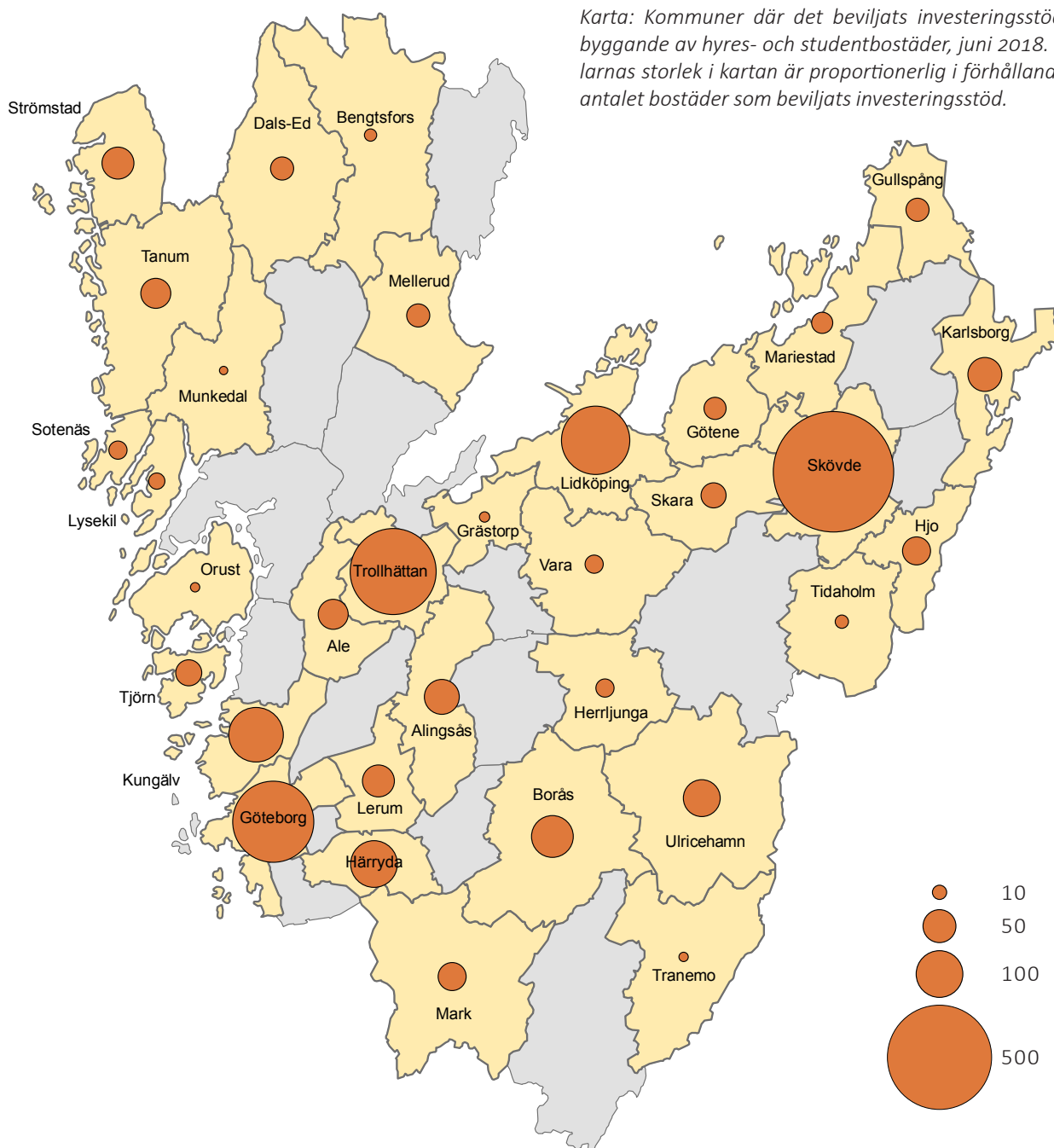


Diagram: Färdigställda bostäder 2017, fördelat på upplåtelseformer och delregioner. Observera att siffrorna per delregion inte omfattar specialbostäder. Källa: SCB.



Hyresrätter som byggs med investeringsstöd

Sedan 2016 är kan byggföretag söka investeringsstöd för byggande av hyresrätter och bostäder för studerande. Stöden kan ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad till bostäder i flerbostadshus och småhus så länge upplåtelseformen är hyresrätt.

Ett syfte är att stödet ska bidra till att det byggs fler bostäder men några av de villkor som finns är även att bostäderna ska ha rimliga boendekostnader och ha lägre energianvändning än vad som gäller för övrig nyproduktion

enligt Boverkets byggregler. Såväl stödets storlek som maximala hyresnivåer varierar mellan olika delar av landet och beloppen höjdes den 1 maj 2018. Länsstyrelserna ansvarar för handläggning och beslutar om stöd.

De första ansökningarna lämnades in under slutet av 2016 och i Västra Götalands län har fram till i början av juni 2018 beslut fattas om stöd till knappt 2 500 bostäder. 150 av dessa är studentbostäder. Vidare pågick handläggning av ansökningar om stöd för ytterligare 950 bostäder varav 275 studentbostäder.

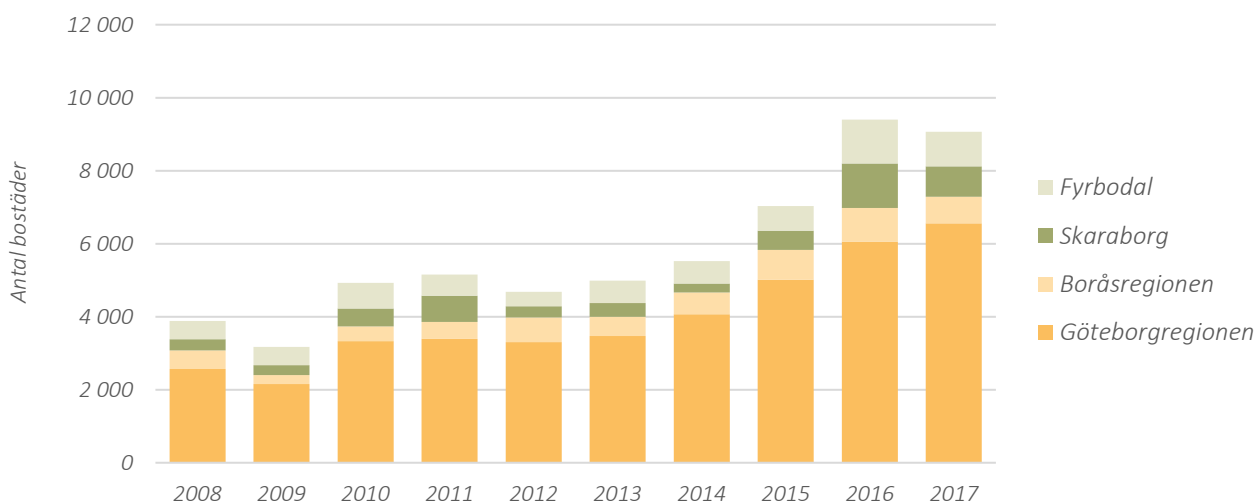


Diagram: Påbörjade bostäder 2008-2017, fördelat på delregioner. Källa: SCB.

De bostäder, där beslut fattats, är spridda över stora delar av länet. Totalt finns de i 33 olika kommuner och projektens storlek varierar kraftigt. En stor andel av bostäderna byggs i några kommuner där större och/eller flera projekt genomförs. I Skövde, Trollhättan, Göteborg, Lidköping och Kungälv återfinns två tredjedelar av bostäderna. Skövde är den kommun där det finns klart flest bostäder som fått beslut om investeringsstöd, 652 bostäder. Vidare är det i hög grad allmännyttiga bostadsbolag som sökt investeringsstöd då 65 procent av bostäderna i länet byggs av allmännyttiga bostadsbolag.

Totalt har alltså beslut fattats om stöd till knappt 2 500 bostäder. Färdigställandet av bostäderna kommer att vara utspritt under flera år varför det först i efterhand är möjligt att jämföra det med övrigt byggande av hyresrätter. Som jämförelse kan dock nämnas att det färdigställdes knappt 2 400 hyresrätter i länet under 2017.

Påbörjade bostäder

I begreppet påbörjade bostäder ingår dels påbörjade lägenheter i nybyggda hus och dels påbörjade lägenheter i ombyggnation.

Under 2017 påbörjades totalt strax över 9 000 bostäder i länet enligt den senaste statistiken från SCB. Siffrorna för 2017 kommer dock successivt att revideras under det kommande året så siffrorna bör inte jämföras med föregående år än. Det är ändå relativt tydligt att antalet påbörjade bostäder har ökat flera år i rad från relativt låga nivåer 2008 och 2009.

I Göteborgsregionen påbörjades cirka 6 500 bostäder under 2017. Det motsvarar drygt 72 procent av länets påbörjade bostäder. De andra delregionerna har relativt jämna andelar: i Fyrbodal påbörjades cirka 950 bostäder (knappt 11 procent), i Skaraborg 830 bostäder (9 procent) och i Boråsregionen 730 bostäder (8 procent).

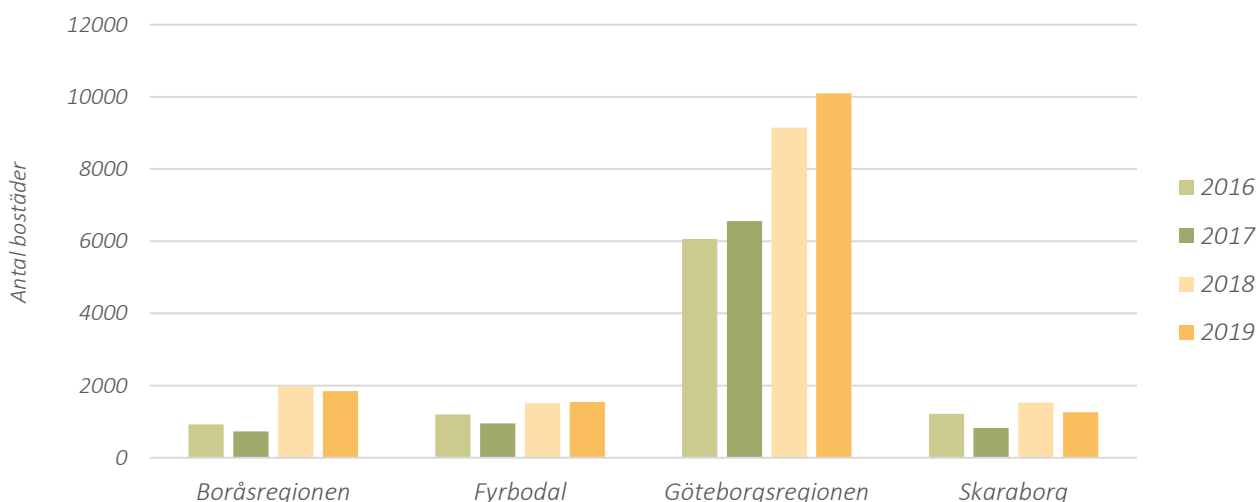


Diagram: Påbörjade bostäder 2016 och 2017 samt förväntat antal påbörjade bostäder 2018 och 2019.
Källa: SCB och Bostadsmarknadsenkäten 2018.

Förväntningar om ökat bostadsbyggande, men osäkerheten har ökat

Kommunerna bedömer i bostadsmarknadsenkäten hur många bostäder som förväntas påbörjas de kommande två åren, i årets enkät alltså under 2018 och 2019. Dessa bedömningar visar att det finns förväntningar om ett kraftigt ökat bostadsbyggande i länet. I de kommuner som besvarat frågan antas drygt 14 200 bostäder kunna påbörjas under 2018 och knappt 14 800 under år 2019.¹ Erfarenhetsmässigt finns betydande osäkerheter i dessa bedömningar då projekt försenas, förändras eller inte blir av varför de brukar innebära en överskattning av det antal som faktiskt påbörjas. Även med hänsyn till en viss överskattning ligger dock det bedömda framtida byggandet på betydligt högre nivåer än vad som faktiskt påbörjats de senaste tio åren.

Förväntan om ökat bostadsbyggande de kommande två åren är stor i många kommuner i olika delar av länet och totalt förväntas byggandet öka i alla delregioner under 2018 jämfört med 2017, se figur.

Omkring två tredjedelar av de bostäder som förväntas påbörjas finns i kommuner i Göteborgsregionen men den relativt sett största ökningen mellan 2017 och 2018 förväntas ske i Boråsregionen. Det är dock enbart i Göteborgsregionen som bostadsbyggandet antas fortsätta att öka markant även under 2019. I övriga delregioner antas det minska något eller förbli på samma nivå.

Det förväntade bostadsbyggandets fördelning på upplåtelseform visar också på stora skillnader i relation till de befintliga bostäderna i länet. Dessa fördelar sig ungefär på 40 procent hyresrätter, 20 procent bostadsrätter och 40 procent äganderätter. Bland det som förväntas byggas är dock andelen bostadsrätter mycket hög, 40 procent 2018 och drygt 50 procent år 2019. Samtidigt är andelen äganderätter enbart ungefär 10 procent under båda åren men de är också svårast att förutsäga eftersom relativt mycket byggs direkt via bygglovsansökan.

Det finns även stora skillnader mellan delregionerna och det är tydligt att bostadsrätter är dominerande i Göteborgsregionen redan 2018 men framförallt 2019 där de förväntas vara 60 procent av antalet påbörjade bostäder. Även i Boråsregionen är andelen bostadsrätter stor under 2019 då de förväntas vara nästan hälften av påbörjade bostäder medan hyresrätter är flest under 2018. I Skaraborgsregionen återfinns båda åren den högsta andelen hyresrätter och under 2019 består över hälften av det förväntade byggandet av hyresrätter.

Utvecklingen under början av 2018 innebär att osäkerheten i de bedömningar om påbörjat byggande som gjorts i bostadsmarknadsenkäten kan antas ha ökat. Inte minst i de delregioner där mycket av byggandet antas vara bostadsrätter. Samtidigt finns tecken på ökat bostadsbyggande, i Göteborgs stad ökade antalet påbörjade bostäder kraftigt under första kvartalet 2018 jämfört med tidigare år. Dess-

1. Tre kommuner har inte svarat.

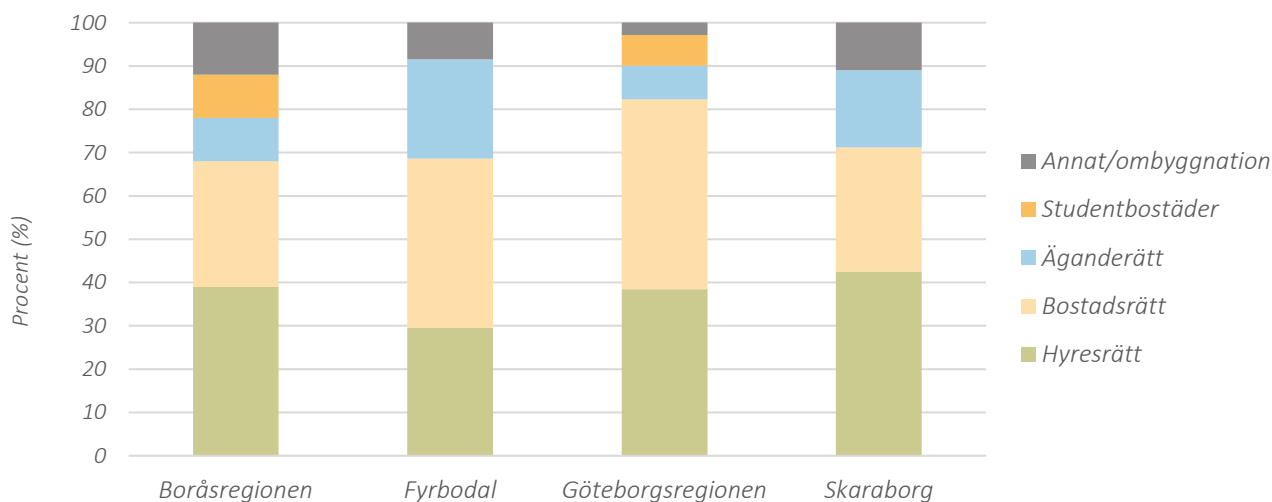


Diagram: Förväntat påbörjade bostäder 2018, fördelning på upplåtelseform. Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2018.

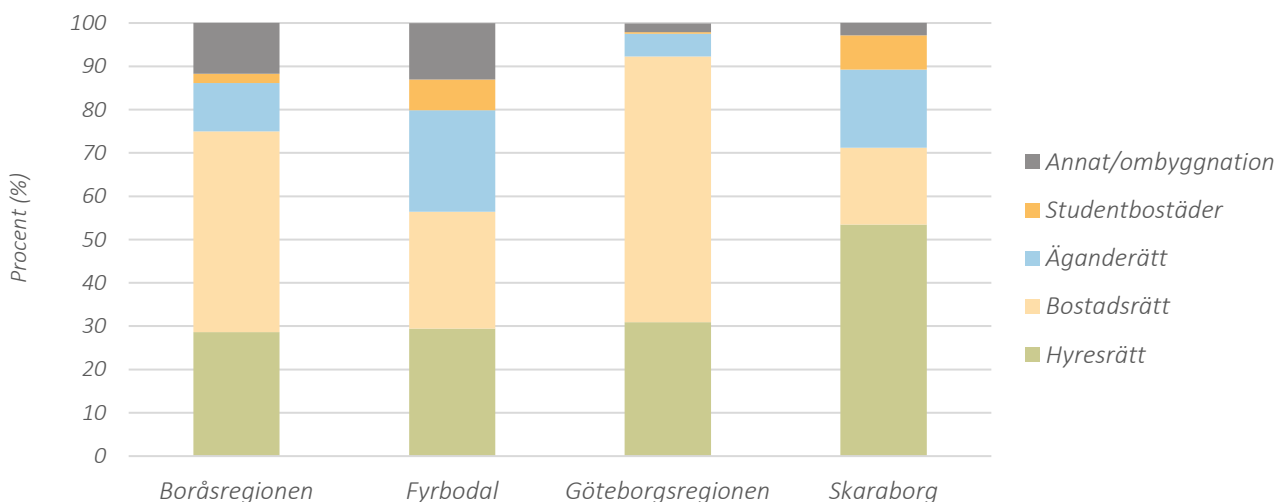


Diagram: Förväntat påbörjade bostäder 2019, fördelning på upplåtelseform. Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2018.

utom har antalet bostäder där byggande pågår ökat mycket kraftigt och i slutet av mars 2018 pågick byggande av över 6 200 bostäder i Göteborg.² Det är i dagsläget mycket svårt att bedöma hur utvecklingen blir i länet totalt såväl i år som under nästa år. Det finns risk att antalet påbörjade bostäder blir markant lägre än de bedömningar som gjordes i bostadsmarknadsenkäten.

2. Göteborgs Stad, fastighetskontoret, "Bostadsbyggandet i Göteborg – första kvartalet 2018".

Bostadsförsörjning och regional samverkan

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett av kommunernas verktyg i arbetet med att tillgodose behovet av bostäder. Alla kommuner ska anta riktlinjer, som numera också har en stark koppling till hur bostadsfrågorna ska hanteras i planeringen enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Antal kommuner med antagna riktlinjer ökar

Antalet kommuner som har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen ökar i Västra Götalands län. I mars 2018 hade 40 kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under nuvarande mandatperiod. Sex kommuner hade antagit riktlinjer under föregående mandatperiod och tre kommuner har inte antagit några riktlinjer, se vidare i karta.

Det kan jämföras med situationen i februari 2016, då 19 kommuner inte hade antagit några riktlinjer.

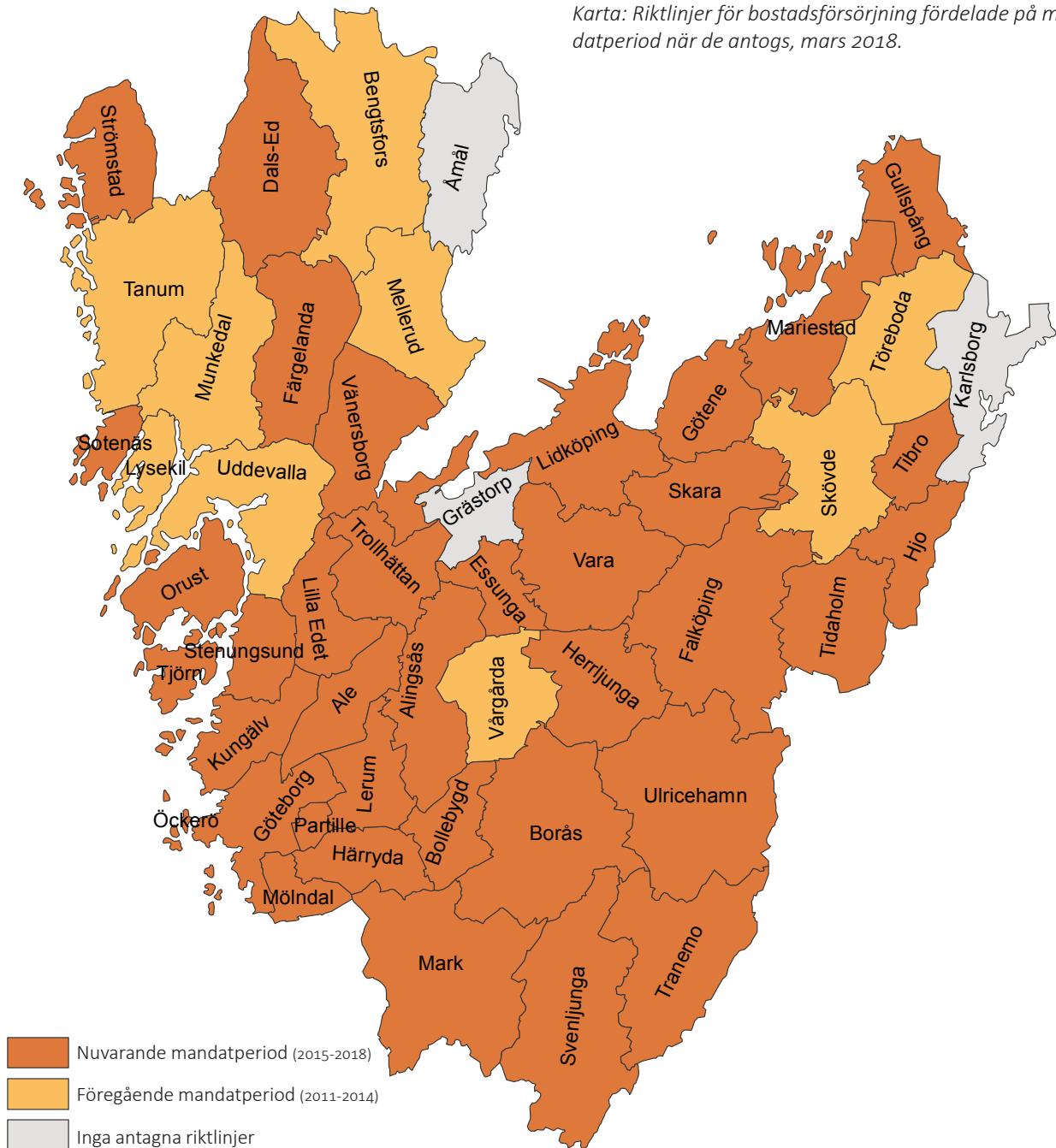
Granska kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen – särskilt uppdrag för Länsstyrelsen 2018

Länsstyrelserna fick ett uppdrag från regeringen i 2018 års regleringsbrev som innebar att Länsstyrelsen för respektive kommun inom länet skulle redovisa och bedöma om kommunen har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen som uppfyller kraven i 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelserna skulle för respektive kommun inom länet även redovisa och bedöma specifikt om kommunerna tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program.

En av de slutsatser som Länsstyrelsen kunde konstatera och ser som positivt är att en majoritet av länets kommuner har aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen och det är en stor skillnad jämfört med läget inledningsvis i mandatperioden. En övervägande del av riktlinjerna lever upp till de krav som lagstiftningen anger även om det i flera fall finns delar i riktlinjerna som bör utvecklas.

Hur kommunerna tar hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program skiljer sig åt. De flesta kommunerna tar med målen som en inledande hänvisning till lagar och mål som både styr och påverkar bostadsförsörjningen på en övergripande nivå. Några kommuner gör dessutom ansatser till att tolka delar av eller hela målen och sätta dem i relation till kommunens egna utmaningar och möjligheter. Länsstyrelsen kan därför konstatera att begreppet *ta hänsyn till* tolkas olika och att de flesta kommunerna tolkar de nationella målen som grundförutsättningar för arbetet med bostadsförsörjning, snarare än att de kopplas direkt till kommunernas egna mål.

Karta: Riktlinjer för bostadsförsörjning fördelade på mandatperiod när de antogs, mars 2018.



Mellankommunal samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor

Mellankommunal samverkan

Av länets 49 kommuner uppger 24 att man samverkar med andra kommuner i planeringen av bostadsförsörjningen.¹ Den vanligaste typen av samverkan är att kommunerna har etablerade nätverk för samverkan inom kommunalförbunden, både för tjänstepersoner och politiker. Även utbyte av information, samsyn och utveckling av framtida användning av markområden intill kommungränser samt gemensamma utskick av anbudsfrågningar till entreprenörer är exempel på samverkansformer som kommunerna anger.

Delregionala strukturbilder – en pågående process för mellankommunal samverkan

De fyra kommunalförbunden i Västra Götalands län har alla genomfört eller initierat arbeten med strukturbilder. Vissa kommunalförbund har arbetat med en strukturbild i flera år medan andra är i en uppstartsprocess. Strukturbilderna skiljer sig åt, både till form och innehåll oftast kopplat till mandatet för kommunalförbundet i delregionen. Gemensamt för alla är att det är en ansats till en utvecklad kommunal samverkan och samsyn som inte är juridiskt bindande men som kan användas vid kommunernas strategiska översiktliga planering.

Göteborgsregionens kommunalförbund har arbetat längst med den delregionala strukturbilden. Utgångspunkten var dokumentet ”Uthållig tillväxt” som togs fram 2006 och uppdaterades 2013, då med namnet ”Hållbar tillväxt”. Dokumentet är ett mål- och strategidokument som är resultatet av ett brett politiskt samarbete och som ska lägga en grund för arbetet att utveckla Göteborgsregionen. Dokumentet har särskilt fokus på en hållbar regional infra-, bebyggelse- och grönstruktur som tillsammans bildar strukturbilden, som först togs fram 2008. Strukturbilden är också en överenskommelse om ett gemensamt ansvar för en långsiktigt hållbar regional struktur och ska ligga till grund för beslut om framtida investeringar samt lokalisering av infrastruktur och bostäder.²

Sedan 2015 finns det även en strukturbild för Skaraborgs kommunalförbund som genom sju olika strategier ska vägleda hur kommunerna i Skaraborg gemensamt och genom fysisk planering kan skapa förutsättningar för lokal utveckling.³

Fyrbodals kommunalförbund har också initierat ett arbete med en regional strukturbild i syfte att öka förutsättningarna för hållbar utveckling genom samverkan och mellankommunal planering. Ett ettårigt samverkansprojekt genomfördes under 2017 och det resulterade i en rapport med förslag på mål och åtgärder för en framtida strukturbild. Under våren 2018 fortgår arbetet i förbundets direktionsbeslut gällande framtida prioriteringar om hur arbetet ska bedrivas.⁴

Medlemskommunerna i kommunalförbundet Boråsregionen har också tagit ett initiativ till en utvecklad gemensam översiktlig planering över kommungränserna. Arbetet med att ta fram en framtidsbild för Boråsregionen är i en uppstartsfas.⁵

1. Bostadsmarknadsenkäten, 2018.

2. www.grkom.se

3. www.skaraborg.se

4. www.fyrbodal.se

5. www.borasregionen.se

Bostäder och infrastruktur

Nationell och regional infrastrukturplanering

I många år har det funnits ambitioner och stöd för samplanering mellan bostadsbyggande och trafikplanering på kommunal nivå. I Västra Götalands län, med kommuner och kommunalförbund som har olika förutsättningar och resurser, finns det stora utmaningar att på ett effektivt sätt arbeta med till exempel bostadsförsörjning utifrån ett regionalt perspektiv. Det krävs ett gediget arbete mellan många aktörer på statlig, regional och kommunal nivå för att planera för framtidens infrastruktur avseende trafikbelastning och hållbart resande, som ett led i att bidra till ökad bostadsbebyggelse i strategiska lägen.

Inför den senaste planeringsomgången av den statliga och regionala infrastrukturplaneringen, som i huvudsak genomfördes under 2017, blev det tydligt i regeringens direktiv till arbetet att det skulle ta hänsyn till behovet av bostadsbyggande.⁶ I direktivet till regional och nationella plan för trafikslagsövergripande infrastruktur står att vid prioriteringen av åtgärder ska förutsättningar för att möta behovet av ett ökat bostadsbyggande vägas in. Tidigare har inte en så tydlig koppling till bostadsbyggandet funnits med.

Trafikverkets tolkning av uppdraget, att ta med effekter på bostadsbyggandet i infrastrukturplaneringen, lyftes främst fram utifrån tre typer av åtgärder:⁷

1. Åtgärder som ökar tillgängligheten och förstorar arbetsmarknadsregionen.
2. Åtgärder som minskar infrastrukturens påverkan på platser där efterfrågan på bostäder är hög, till exempel genom att flytta vägar, järnvägar och tillhörande anläggningar så att byggbar mark tillgängliggörs och bostäder kan byggas där.
3. Åtgärder som ger mer effektiva transporter i tätorter, till exempel åtgärder som möjliggör överflyttning av trafik till mer yteffektiva transportslag som kollektivtrafik och cykling.

Länsstyrelsen noterar att i både den nationella och regionala planen för transportinfrastrukturen år 2018–2029 har kopplingen till bostadsfrågan tolkats som att föreslagen infrastruktur kan möjliggöra bostadsbebyggelse och inte att infrastrukturplaneringen ska anpassas efter bebyggelsebehovet.⁸ Generellt används bostadsbehov som ytterligare ett motiv för att genomföra redan planerade infrastrukturprojekt. Även i den samlade effektbedömningen av infrastrukturplanerna saknas en tydlig koppling till bostadsbehovet.⁹

Bostadsbyggande och byggande av infrastruktur har relativt sett ganska olika logiker. Statlig och regional infrastrukturplanering är en långsammare process än kommunal planering av bostadsbyggande. Att i den ekonomiska planeringen av infrastruktur lägga in en strategisk långsiktig bostadsförsörjning utifrån nuvarande kommunala behov är därför en komplex uppgift.

I augusti 2017 kom en ny förordning för de regionalt tillväxtansvariga: att den regionala utvecklingsstrategin, som alla regioner måste ta fram, särskilt ska beakta översiktsplanering, havsplanering, bostadsförsörjning, landsbygdsprogram, infrastruktur och kollektivtrafik, klimat och energi, regionala miljömål och vattenförvaltning med mera. Den nuvarande regionala utvecklingsstrategin i Västra Götaland behöver utvecklas inom flera av de utpekade sakområdena.

6. www.regeringen.se

7. www.trafikverket.se

8. www.vgregion.se

9. www.trafikverket.se

Konsekvenser av en tuff bostadsmarknad

Underskottet på bostäder drabbar många hushåll

Trots att det byggs mer än på länge i Västra Götalands län finns det många hushåll som saknar en lämplig bostad. Det är hushåll som saknar möjligheter att finna en hyresrätt med lämplig hyresnivå eller möjligheter att köpa en bostad. Underskottet på bostäder medför även en ökad trångboddhet i vissa bostadsområden. Den minskande rörligheten på bostadsmarknaden och svårigheten för vissa hushåll att hitta en lämplig bostad riskerar att påverka människors livskvalitet och inte minst ungdomar och barns uppväxtvillkor.

Hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden har det särskilt svårt. Det drabbar bland annat unga som vill flytta hemifrån och nyanlända som vill etablera sig i en kommun. Även för tillväxten är tillgången till hyresrätter en viktig faktor. Underskott av bostäder försvårar för människor att flytta till nya jobb och för företag att rekrytera arbetskraft.

Även för vissa som inte ska etablera sig på bostadsmarknaden uppstår problem. Många äldre, särskilt ensamkvinnor, har en ansträngd ekonomi. De kan därför bli tvungna att bo kvar i en bostad som inte längre motsvarar deras behov genom att den är för stor, svårskött eller brister i tillgänglighet. Det ansträngda läget på bostadsmarknaden påverkar deras möjlighet att skaffa en ny bostad och många har inte råd att efterfråga nybyggda och tillgängliga bostäder.

Ytterligare en konsekvens av underskottet på bostäder är ökande bostadssegregation som i slutändan påverkar enskilda hushåll och deras möjlighet till ett bra liv. Segregation förekommer på många områden och handlar om att människor med olika bakgrund bor i olika områden, går i olika skolor och arbetar på olika arbetsplatser eller inom olika yrken. Men det handlar inte bara om att bostadsområden, skolor, arbetsplatser och yrken är åtskilda. Det handlar också om att de har olika status och kvalitet, något som i slutändan påverkar människors livsvillkor på olika sätt.¹ Forskningen påpekar idag att det inte är ett bostadsområde eller en stadsdel som är segregerad, utan hela kommuner och regioner. Segregationen är därmed relationell vilket innebär att utvecklingen i olika skolor och bostadsområden påverkar varandra.² Segregationen slutar inte vid kommungränserna utan är ofta en mellankommunal fråga där olika delar i en region intar olika roller på bostadsmarknaden. I exempelvis grannkommunerna runt om Göteborg finns många villaområden som drar till sig resursstarka familjer medan majoriteten av befolkningen i Göteborg bor i flerfamiljshus. I Göteborg finns det sedan ytterligare åtskillnader i vilka bostadsområden som resursstarka och ekonomiskt svagare hushåll bor.³

Den långsiktiga bostadsförsörjningen behöver motverka segregation och säkerställa att alla kan få en bostad som motsvarar deras behov. Det är bra och nödvändigt att bostadsbyggandet ökar, men bostadsbyggandet gynnar generellt inte direkt de hushåll som har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden utan mer indirekt genom att det skapar förutsättningar för omflyttning i beståndet så att

1. Under 2017 påbörjades det förberedande arbetet inför bildandet av en ny myndighet, *Delegationen mot segregation (Delmos)*. Myndigheten inrättades den 1 januari 2018 som en del av regeringens reformprogram 2017–2025 där en av huvudpunkterna är att stärka samhällsservicen och minska bostadssegregationen.

2. »Segregation: En bild av läget i landets kommuner inför inrättandet av Delegationen mot segregation«, 2017:9.

3. Andersson, Roger, Åsa Bråmås och Jon Hogdal (2009), »Fattiga och rika – segregationen ökar, flyttmönster och boendesegregation i Göteborg 1990–2006«, sid. 74.

billigare bostäder frigörs. Det finns också kommuner där det inte byggs särskilt mycket på grund av att de ekonomiska förutsättningarna inte är tillräckligt goda. Att det saknas förutsättningar för en nyproduktion av bostäder leder till ett ökat underskott av bostäder.

Inträdet på bostadsmarknaden är alltså svårt för många hushåll och påverkas av en rad strukturella omständigheter och individuella förutsättningar.⁴ Den långsiktiga bostadsförsörjningen handlar om att försöka anpassa bostadsbeståndet till invånarnas skilda behov. Många hushåll står utan egen bostad och är hänvisade till tillfälliga bostäder i andrahand eller som inneboende hos vänner och familj. Andra hushåll har en bostad idag men behöver efter förändrade livssituationer en annan bostad. Trots skilda behov finns det gemensamma faktorer som utgör hinder och leder till skilda konsekvenser av en ansträngd bostadsmarknad. Det påverkar även kommunernas särskilda arbete för att motverka hemlöshet och att tillgodose nyanländas behov av bostäder.

Hinder för att kunna efterfråga en lämplig bostad

Svag ekonomi och höga bostadskostnader

För de flesta hushåll som står utan en egen bostad eller behöver flytta är hushållets inkomst en central faktor. De flesta har inte råd att efterfråga bostäder i nyproduktion utan blir hänvisade till det äldre bestånd som finns. Men med ett bostadsbyggande som har varit för lågt under en längre tid och en ökande befolkning blir konkurrensen om de bostäder som finns stor.

Hyran per kvadratmeter för nybyggda hyreslägenheter 2016 var i stort sett oförändrad jämfört med 2015 på riksnivå, i Göteborgsregionen var förändringen större, en ökning med 4,5 procent.⁵ Årshyran per kvadratmeter för nybyggda hyresrätter 2016 i Göteborgsregionen uppgick till drygt 1 900 kronor per kvadratmeter, vilket innebar cirka 9 procent högre än genomsnittet i riket. En nybyggd hy-

reslägenhet i Göteborgsregionen på tre rum och kök hade 2016 en genomsnittlig hyra på 10 639 kronor i månaden medan en etta kostade 6 914 kr i månaden.

Tabell: Hyra nyproduktion per kvadratmeter och år i en genomsnittlig lägenhet i flerbostadshus.

	2014	2015	2016
Riket	1 587	1 694	1 722
Göteborgsregionen	1 716	1 794	1 891

Källa: SCB.

Gemensamt för såväl unga som nyanlända är att de flesta hushåll inom dessa grupper ofta är nya på både arbetsmarknaden och bostadsmarknaden. Möjligheten att öka hushållets inkomst för att sedan kunna efterfråga en bostad är avhängigt utvecklingen på arbetsmarknaden och möjligheter till utbildning. På arbetsmarknaden har andelen tidsbegränsade anställningar ökat, från omkring 11 procent 1990 till drygt 16 procent 2015. År 2014 hade 56 procent i åldersgruppen 16–24 år en tidsbegränsad anställning jämfört med 7 procent i åldersgruppen 55–64 år.⁶ Detta påverkar ungas möjlighet att få tag på en bostad. Möjligheten för hushåll som har en svag ekonomi att hitta en bostad är även beroende av vilka krav hyresvärdar ställer på de som söker bostad.⁷ Detta bekräftas också av kommunerna där 13 kommuner anger att underskottet på bostäder till ungdomar beror på att de lediga små lägenheter som finns är för dyra för ungdomar och 36 kommuner att det beror på att det generellt finns få lediga bostäder.

För många äldre hushåll innebär det ansträngda läget på bostadsmarknaden också en svår situation. Var sjätte person över 65 år i Sverige har en inkomstnivå som innebär risk för fattigdom. Bland de nordiska länderna har Sverige den högsta andelen äldre med en disponibel inkomst under den relativa fattigdomsgränsen. Ungefär 17 procent av de som är 65 år eller äldre har låg disponibel inkomst. Utrikes födda har, och riskerar även i framtiden att få, genomsnittligt lägre pensioner än inrikes födda.⁸

4. Länsstyrelserna har sedan 2012 haft flera olika uppdrag kring situationen för de som av olika skäl har det svårt på bostadsmarknaden. Det ursprungliga uppdraget 2012–2015 var fokuserat på hemlöshet och löpte parallellt med att regeringen utsåg en särskild hemlöshetssamordnare. Sedan 2015 har uppdraget haft en särskild inriktning mot att stötta kommunerna i arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Slutrapporten av uppdraget som avslutades 2017 finns att läsa på Länsstyrelsens hemsida, www.lansstyrelsen.se.

5. I Göteborgsregionen ingår Kungälv kommun som tillhör Hallands län.

6. Folkhälsomyndigheten, 2018.

7. Från och med januari 2017 har de allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg tagit bort sina inkomstkrav. Men inkomstkrav finns i andra kommuner i länet och hos privata hyresvärdar.

8. Socialstyrelsen, 2018.

Bristande kontaktnät och kort tid i bostadskö

Ytterligare ett hinder för de som står utan en egen bostad idag är att det krävs många år i bostadskö och/eller ett brett kontaktnät för att få en hyresrätt. För de som är nya på bostadsmarknaden är det därför extra svårt, särskilt i Göteborgsregionen och större tätorter i länet. Det genomsnittliga antalet dagar hos Boplats Göteborg vid kontraktsskrivning var 2 020 dagar för de totalt 1 160 lägenheter som hyrdes ut i Göteborg under perioden januari–mars 2018.⁹ Hos privata hyresvärdar i Göteborg var väntetiden 1 441 dagar i genomsnitt, och för allmännyttan i Göteborg 2 367 dagar. Med samtliga kommuner i Göteborgsregionen medräknade blir det totala antalet uthyrda lägenheter 1 506 och den genomsnittliga väntetiden 1 859 dagar vid kontraktsskrivning.¹⁰

Diskriminering

Möjligheten för människor att få en bostad begränsas också av att det förekommer diskriminering vid tilldelningen av bostäder. Faktorer som etnicitet, kön, ålder och funktionsnedsättning påverkar möjligheten att få en bostad. Diskrimineringsombudsmannen (DO) har sedan 2017 haft ett särskilt uppdrag från regeringen att öka kunskapen om diskriminering på bostadsmarknaden och vidta särskilda åtgärder för att motverka detta.¹¹

Hemlöshet

Den akuta hemlösheten ökar

En effekt av bristen på bostäder blir att allt fler vänder sig till socialtjänsten för att de saknar en egen bostad trots att de inte är i behov av andra stödinsatser för boendet. Kommunerna får därmed ett ökande ansvar och kostnader för att lösa situationen för personer som i en situation med balans på bostadsmarknaden skulle ha klarat sig på egen hand.

År 2016 gav regeringen i uppdrag åt Socialstyrelsen att genomföra en nationell kartläggning av hemlösheten i Sverige. Senast en sådan kartläggning gjordes var 2011. Slutrapporten för uppdraget visar att den akuta hemlösheten har ökat i Sverige:

- I jämförelse med 2011 är det fler personer totalt och fler som är föräldrar till barn under 18 år i akut hemlöshet.
- I synnerhet har antalet kvinnor i akut hemlöshet ökat men män är fortfarande i majoritet bland de personer som är hemlösa.
- För en tredjedel av kvinnorna i akut hemlöshet uppgavs våld i nära relationer vara en faktor som bidragit till att de hamnat i akut hemlöshet.
- 1 850 av de personer som var hemlösa under mätningen var 65 år eller äldre. Det är en ökning med 350 personer i jämförelse med 2011.
- En femtedel av personerna i akut hemlöshet ansågs inte ha något behov av stöd eller behandling, utöver boendet.¹²

I Västra Götalands län var det under Socialstyrelsens mätvecka 6 650 hemlösa totalt i länet. Flest hemlösa personer befann sig i långsiktiga boendelösningar (3 371) följt av akut hemlöshet (1 185), eget ordnat kortsiktigt boende (1 131) och institutionsvistelse och stödboende (852).

Kartläggningen genomförs genom att Socialstyrelsen under en mätvecka skickar ut en enkät och är i kontakt med socialtjänst och frivilligorganisationer som är arbetar med hemlösa. Alla kommuner i Västra Götalands län har inte besvarat enkäten och några kommuner har uppgivit att de inte har varit i kontakt med någon hemlös under mätveckan. Oavsett eventuella bortfall i kartläggningen visar resultatet att hemlöshetens mönster och utbredning inte alltid är lätt att definiera. Till exempel så är antalet hemlösa i både Göteborg och Ale 68 per 10 000 invånare. I Trollhättan är motsvarande siffra 51, i Lysekil 40 samt i Skövde 8. Det visar att hemlösheten i många fall är som mest utbredd i de största städerna och tätorterna men att den också kan vara påtaglig i mindre kommuner. Eventuella upparbetade arbetssätt och strategier mot hemlöshet samt kommunernas kunskap om antalet hemlösa är också något som påverkar statistiken.

9. Boplats Göteborg är en marknadsplats där hyresvärdar i Göteborgsregionen kan annonsera sina lediga hyresrätter.

10. www.nya.boplats.se

11. Uppdraget gavs Diskrimineringsombudsmannen (DO) och Myndigheten för delaktighet (MFD), läs mer på www.do.se.

12. Socialstyrelsen, 2017.

Många av de hemlösa i länet finns i Göteborgs Stad och uppgifter från den pågående analysen av den egna kartläggning som gjordes våren 2018 visar att hemlösheten i Göteborg är på samma nivå 2018 som de senaste åren. Totalt är ca 3 330 hushåll med ca 3 800 vuxna och ca 1 600 barn hemlösa, enligt Socialstyrelsen definition. Andelen ensamhushåll är 80 procent, medan andelen barnfamiljer är 20 procent. Drygt hälften av alla hushållen och barnen bor i långsiktiga boendelösningar. Den akuta hemlösheten ökar bland personer som främst har svårt att hitta en bostad och inte i första hand har sociala problem. Merparten av ökningen i akut hemlöshet består av barnfamiljer. Nästan hälften av alla hushåll i akut hemlöshet är födda utomlands men bland barnfamiljerna är ca 80 procent av föräldrarna födda utomlands.

Kommunernas arbete mot hemlöshet

Kommunernas arbete mot hemlöshet består i hög grad av att skapa långsiktiga boendelösningar genom andrahandskontrakt som kan vara förenade med olika särskilda villkor. I bostadsmarknadsenkäten anger 38 kommuner att de hyr ut lägenheter till de som inte på egen hand kunnat etablera sig på bostadsmarknaden, endast tre kommuner anger att de inte har denna typ av lösning.¹³ Totalt omfattade det 3 600 lägenheter i länet i början av 2018, varav hälften i Göteborgs stad. Delar av dessa utgår från modellen Bostad Först men är koncentrerat till ett fåtal kommuner i länet och ser olika ut avseende upplägg och form.¹⁴

Utöver detta finns flera andra mer akuta och tillfälliga lösningar som härbärgen, jourboenden och skyddade boenden där kommuner betalar för boendeplatser.

Kommunerna arbetar även för att förebygga hemlöshet där den metod som flest kommuner anger i årets bostadsmarknadsenkät är att arbeta med en uppsökande verksamhet för att förhindra vräkningar. För nästan var femte person var en bidragande faktor till att de hamnat i hemlöshet att de blivit avhysta från sin tidigare bostad.¹⁵ Kronofogdens statistik visar att antalet verkställda vräkningar i Västra Götalands län 2017 var 286 stycken, en ökning med 32 stycken i jämförelse med 2016. I jämförelse med

2015 är det däremot en minskning med 30 stycken. Av de vräkningar som verkställdes 2017 i Västra Götalands län drabbades 43 barn. Antalet barn som drabbas av vräkningar har successivt minskat från 2008 och har i genomsnitt varit 45 stycken per år de senaste fem åren.¹⁶

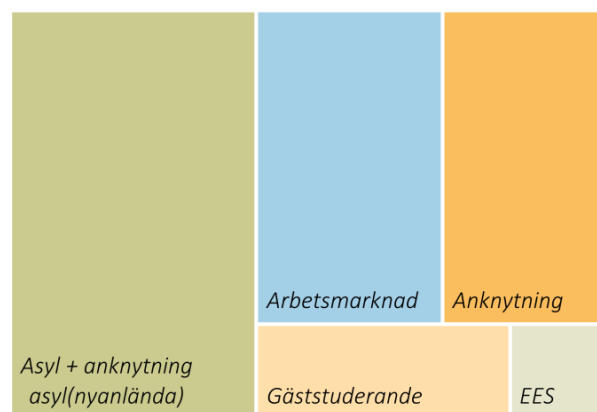
Även hyresgarantier och överenskommelse med allmännyttiga och privata fastighetsägare om att sänka kraven på de bostadssökande är metoder som kommunerna vanligtvis använder för att motverka hemlöshet.

Bostadsförsörjning för nyanlända flyktingar

Mottagandet av nyanlända flyktingar

Långt ifrån alla nyanlända personer från utlandet är flyktingar,¹⁷ under 2017 invandrade 144 500 personer till Sverige men samma år registrerades 25 000 nya asylansökningar. Under 2017 beviljade Migrationsverket över 135 000 uppehållstillstånd och av dessa var knappt 55 700 till asylsökande och dess anhöriga, se figur. Övriga som fick uppehållstillstånd hade andra skäl att bosätta sig här såsom att arbeta, studera eller att de har familjeband till någon som redan bor i landet och som inte fått uppehållstillstånd av asylskäl.

Flyktingar, eller nyanlända, har dock en speciellt utsatt situation och omfattas därför av lagstiftning som ger rätt



Figur: Skäl till uppehållstillstånd, Sverige 2017.
Källa: Migrationsverket.

13. Åtta kommuner besvarade inte frågan.

14. Modellen Bostad först är vanlig i USA och har på senare år fått större uppmärksamhet i Sverige. Den bärande idén är att individen omedelbart ska erbjudas en permanent bostad, utan att krav ställs på att hyresgästen ska vara "redo för att bo". Socialstyrelsen, 2017.

15. Socialstyrelsen, 2017.

16. Kronofogden, 2017.

17. Flykting i snäv bemärkelse är en utlänning som har ansökt om asyl och fått uppehållstillstånd i Sverige av flyktingskäl utifrån Genève-konventionen. I texten används begreppet dock generellt personer som flytt sina hemländer och sökt asyl.

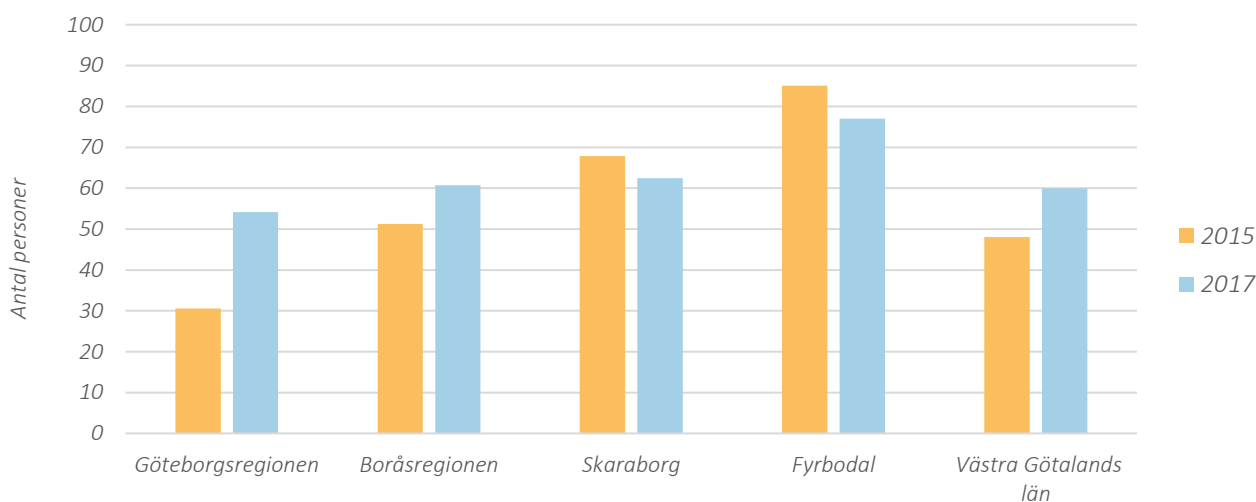


Diagram: Mottagande av nyanlända per 10 000 invånare i delregioner, 2015 respektive 2017.
Källa: Migrationsverket och SCB.

till ett stöd de första åren efter beviljat uppehållstillstånd. Det innebär bland annat möjlighet att delta i svenska för invandrare (sfi), samhällsorientering och arbetsförberedande insatser, samt möjlighet till hjälp med bosättning. Arbetsförmedlingen är den myndighet som sedan december 2010 har det övergripande ansvaret för nyanlända flyktingars etablering i samhället. När det gäller bosättningsfrågan delas dock ansvaret mellan framförallt Migrationsverket, länsstyrelserna och kommunerna.

Asylsökandes och nyanländas boende

Under asyltiden erbjuds de människor som kommit till Sverige för att söka asylboende i Migrationsverkets regi, så kallade anläggningsboenden (ABO). Cirka 50 procent väljer i dagsläget att bo i ABO. Övriga väljer att ordna sitt boende på egen hand, så kallat eget boende (EBO). När asylsökande får uppehållstillstånd kan individen eller familjen antingen ordna en bostad på egen hand i en kommun (så kallad självbosättning), eller så kan de få hjälp av Migrationsverket att bli anvisade till en kommun som sedan hjälper till med boende.

Bosättningslagen

Den 1 mars 2016 trädde lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (den så kallade bosättningslagen) i kraft.¹⁸ Syftet med lagen är att förbättra nyanländas etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet.

Lagen innebär att alla kommuner är skyldiga att ta emot ett visst antal anvisade nyanlända. Utgångspunkten är Migrationsverkets prognos för beviljade uppehållstillstånd, utifrån vilken regeringen beslutar om antalet som ska anvisas per län. Länsstyrelserna bryter därefter ner dessa länstal på kommunnivå och anger antalet personer varje kommun ska ta emot under året. Länstalen för Västra Götalands län för 2016 och 2017 var 3 577 respektive 3 760 personer. För innevarande år minskade länstalet betydligt för länet till 2 486 personer.

Innan bosättningslagen trädde i kraft var mottagande av nyanlända ojämnt fördelat över landets kommuner och många nyanlända fick bo kvar på Migrationsverkets anläggningsboenden lång tid trots att de beviljats uppehållstillstånd. Efter införandet av lagen har en successiv utjämning skett mellan Sveriges kommuner, vidare har andelen som bosätter sig på egen hand (självbosatta) minskat. Figuren ovan visar hur mottagandet¹⁹ per invånare utvecklats i Västra Götalands län mellan 2015 och 2017 där mottagandet framför allt ökat i Göteborgsregionen men i även i Boråsregionen medan det minskat i Skaraborg och Fyrbodal.

Det totala mottagandet av nyanlända i Västra Götalands län 2017 var 10 073 personer. 3 342 av dessa anvisades och bosattes enligt bosättningslagen. År 2015, innan bosättningslagen trätt i kraft och mottagandet via anvisning

18. Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

19. Med mottagande avses totalt mottagande av nyanlända, vilket innebär anvisade och självbosatta nyanlända.

reglerades genom frivilliga överenskommelser mellan stat och kommun anvisades 868 personer till länet. Länets kommuner tog föregående år emot 89 procent av beslutat läntal. Att kommunerna inte tog emot hela kvoten kan till stor del förklaras av avbrutna anvisningar.²⁰

Kommunernas arbete med bostadsförsörjning för nyanlända

Bostadsförsörjningen för nyanlända är en stor utmaning för de flesta av länets kommuner.²¹ I årets bostadsmarknadsenkät svarar 41 kommuner att det är underskott på bostäder för nyanlända, tre kommuner svarar att det är balans medan fem kommuner inte har besvarat frågan. Alla kommuner utom en svarar att underskottet på bostäder beror på en generell bostadsbrist men kommunerna kan ange flera orsaker till underskottet. Över hälften anger att det är brist på stora lägenheter eller brist på lägenheter med rimlig hyresnivå. Dessutom svarar 15 kommuner att underskottet även beror på att hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning, tio att hyresvärdarna inte godkänner etableringsersättning som inkomst samt sju att hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer. Sammanfattningsvis är underskottet främst relaterat till den generella bostadsbristen men även brist på vissa typer av bostäder och hyresvärdars krav är ett hinder i flera kommuner.

Kommunernas insatser för att lösa bostadsförsörjningen för nyanlända inriktas främst på de som anvisas enligt bostättningslagen. De som själva bosatt sig i kommunen förutsätts i hög grad lösa bostadsfrågan själva, på samma sätt som andra invånare. Samtidigt påpekar många kommuner att de självbosatta möter stora problem på bostadsmarknaden vilket leder till att hushållen, i många fall under lång tid, lever i osäkra boendelösningar samt i trångboddhet. Ett ökande antal hushåll vänder sig också till socialtjänsten för att få hjälp med en ohållbar boendesituation.

I bostadsmarknadsenkäten anger kommunerna hur de arbetar för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer och det är uppenbart att många kommuner arbetar med flera olika typer av lösningar, se tabellen. De flesta har ett regelbundet samarbete med allmännyttiga och/eller privata fastighetsägare. I vissa fall

blockförhyr kommunerna fastigheter eller äger själva bostäder som kan hyras ut.

Tabell: Hur arbetar kommunen för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer? Flera alternativ kan anges i enkäten, så summan är större än antalet kommuner.

	ANTAL KOMMUNER
Regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget	36
Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	21
Tar vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget	12
Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	16
Kommunen blockhyr fastigheter	12
Kommunen har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut	7
Kommunen bygger om lokaler till bostäder	5
Annat sätt	3
Ej svar	8

Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Många kommuner arbetar samtidigt med olika typer av boendelösningar för anvisade nyanlända. Det innebär att nyanlända i olika skeden av sin bosättning erbjuds olika typer av mer eller mindre tillfälliga boendelösningar. Hälften av kommunerna uppger att anvisade nyanlända i första hand erbjuds permanenta bostäder. I tio kommuner får nyanlända främst andrahandskontrakt med varierande giltighetstid där en del efter en viss tid kan övergå till ett förstahandskontrakt. I bostadsmarknadsenkäten framgår även hur kommunerna planerar för boendet för de som inte fått permanenta lösningar. De allra flesta kommunerna svarar att den temporära lösningen övergår till att bli permanent eller att den förlängs till dess att en permanent lösning kan ordnas. Tre kommuner svarar att de nyanlända hänvisas till den ordinarie bostadsmarknaden när den temporära lösningen upphör.

Den huvudsakliga lösningen i många kommuner för de anvisade nyanlända är alltså vanliga hyreslägenheter med

20. En avbruten anvisning kan exempelvis bero på att den nyanlända tackar nej till anvisad plats.

21. Underlag för beskrivningen av läget på bostadsmarknaden för nyanlända och kommunernas insatser är den enkät som skickades ut i mars 2018 till kommunerna som underlag för länsstyrelsens lägesbilder om vilken påverkan som förändringar i antalet asylsökande och nyanlända har för verksamheten samt årets bostadsmarknadsenkät som besvarades i januari 2018.

antingen förstahands- eller andrahandskontrakt. Med tanke på det antal som anvisats de senaste åren utifrån bosättningslagen kan det antas ha effekter på bostadsmarknaden i övrigt. I enkäten inför lägesbilden frågas kommunerna om de ser undanträngningseffekter på bostadsmarknaden på grund av bosättning av anvisade nyanlända. Svaren visar på en stor spridning i hur kommunerna bedömer effekterna och det är oklart hur stor påverkan varit. 11 kommuner instämmer helt eller i hög grad i påståendet att inga undanträngningseffekter finns medan 15 kommuner instämmer i låg grad eller inte alls och 17 instämmer delvis. De effekter som nämns är främst att utbudet av hyresrätter till övriga bostadsmarknaden påverkas. Omfattningen kan antas variera mellan olika kommuner beroende på antalet anvisade nyanlända, läget på bostadsmarknaden och vilka boendelösningar som kommunerna kunnat arbeta med. Relativt sett många kommuner i Göteborgsregionen anger att det finns undanträngningseffekter men det anges även i mindre kommuner i andra delar av länet.

Sammanfattningsvis är bostadsförsörjningen för nyanlända en komplex fråga där det i de allra flesta kommuner i länet finns ett underskott på bostäder för gruppen som helhet. Relativt många kommuner pekar dock på det varit möjligt att få fram mer eller mindre permanenta lösningar för nyanlända som anvisas enligt bosättningslagen och att de arbetat med många olika typer av insatser. Däremot har de som själva bosätter sig i kommunen stora svårigheter att lösa sitt bostadsbehov. Det är den största andelen av de nyanlända. Det leder ofta till otrygga och dåliga boendelösningar som inte minst påverkar barnens livssituation och försvårar möjligheten att fullt ut etablera sig i samhället.

Länsstyrelsens insatser

Det är kommunerna som har ansvar för bostadsförsörjningen där en central del är att det finns planeringsmässiga förutsättningar i form av bland annat en kommunomfattande översiktsplan och detaljplaner som möjliggör framtida bostadsbyggnation. Länsstyrelsen ska ha en aktiv roll i kommunernas arbete med frågor om hushållning med mark och vatten (fysisk planering) och bostadsförsörjning. Länsstyrelsen är statens regionala myndighet och ska bidra till att lagstiftningen följs och att nationella och regionala mål förverkligas i länet.

Förändrad instruktion

År 2017 gjordes en ändring i länsstyrelsernas instruktion. I instruktionen står nu under myndigheternas sektorsövergripande ansvarsområde att länsstyrelserna i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Bostad för alla – fortsatt prioriterat område 2018

Inom fokusområde samhällsplanering i Länsstyrelsens verksamhetsplan för 2018 är »Bostad för alla« ett särskilt angeläget område. En av länets stora utmaningar är att bereda bostäder för alla som har behov av det, oavsett var i länet de önskar bosätta sig. I samverkan med kommuner och övriga aktörer ska Länsstyrelsen därför inrikta arbetet så att bästa möjliga förutsättningar uppkommer för att tillgodose dessa behov, utan att ge avkall på anspråk som riksintressen eller andra förutsättningar för människors hälsa och välbefinnande.

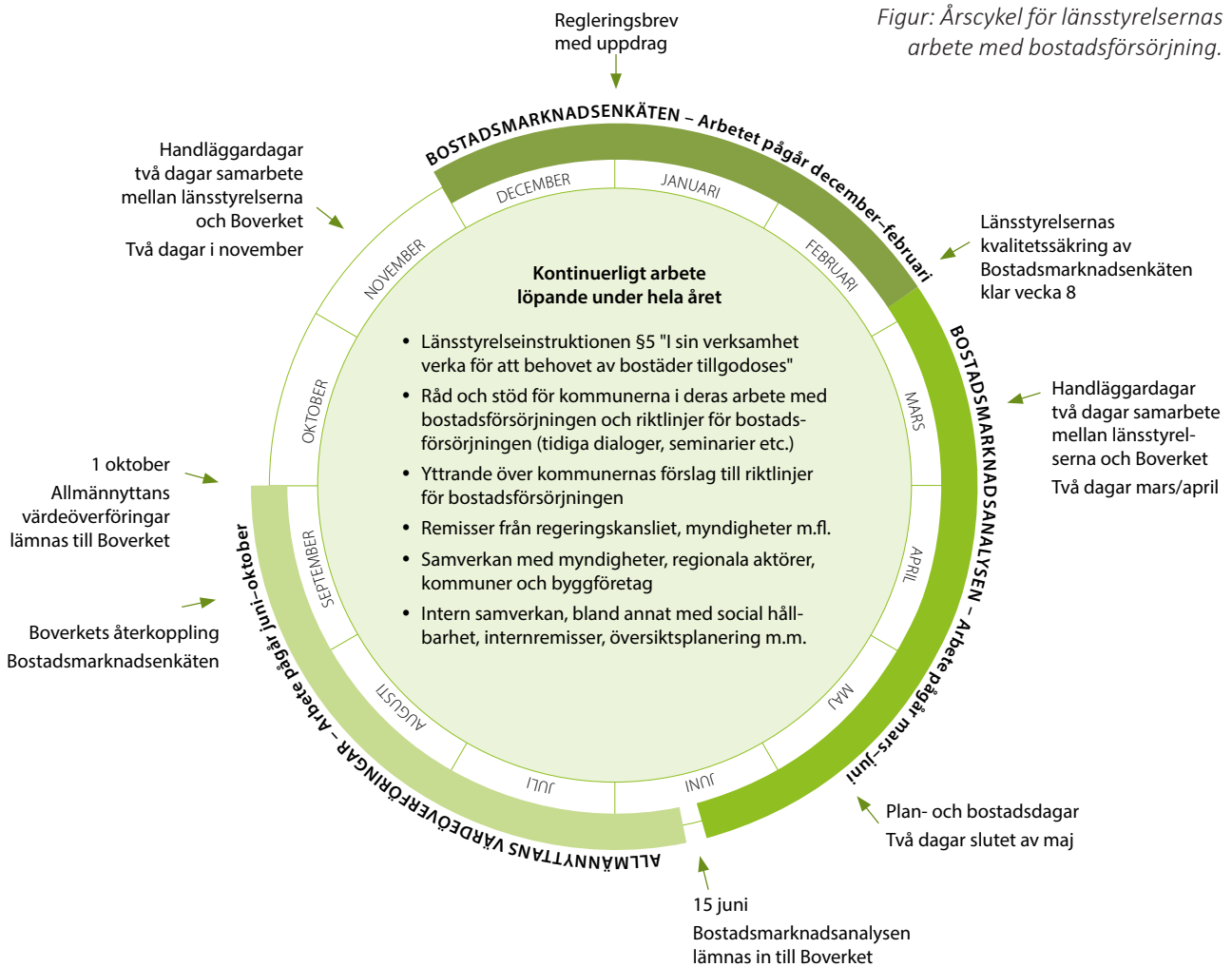
Länsstyrelsens roll i de planeringsprocesser som kommunerna driver

- Ger råd och stöd om tillämpningen av plan- och bygglagen och lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- Tillhandahåller planeringsunderlag och information för den fysiska planeringen och bostadsförsörjningen.
- Samordnar mellankommunala frågor i översiktsplaner och detaljplaner.
- Bevakar statliga intressen i översiktsplaner och detaljplaner.
- Signalerar om Länsstyrelsen kan komma att ingripa mot det som föreslås i en översiktsplan vid en senare prövning (detaljplan, tillståndsärende) när det gäller särskilt utpekade prövningsgrunder.
- Ger råd och stöd i byggnadsnämndernas arbete med lovgivning och tillsyn.
- Arrangerar delregionala träffar med utvalda teman vid fyra tillfällen per termin.
- Genomför minst två kommunsamråd i länets alla 49 kommuner där aktuella frågor inom samhällsplanering och bostadsförsörjning lyfts fram.

Investeringsstöd

Länsstyrelsen handlägger och beslutar om investeringsstöd till hyresbostäder samt bostäder för studerande och äldre. Vidare handlägger Länsstyrelsen också stöd till renovering och energieffektivisering av hyresbostäder och stöd till solceller och energilagring av egenproducerad el.

Figur: Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning.



Länsstyrelsens roll enligt bostadsförsörjningslagen

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, stöd och information för deras arbete med bostadsförsörjning. Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden är exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

Enligt lagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning

Årshjulet ovan beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen ett eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. Årligen samlar Länsstyrelsen in och kvalitetssäkrar Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår där Länsstyrelsen bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Därutöver pågår ett kontinuerligt arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement. Ett sådant uppdrag var hemlöshetsuppdraget som pågick mellan 2012–2016. Länsstyrelserna fick därefter två liknande uppdrag, varav det sista slutrapporterades januari 2018.

Slutsatser

Förändrade förutsättningar

Efter ett antal år med en ökande tillväxttakt för antalet invånare i länet bröts den utvecklingen under 2017, främst på grund av minskad inflyttning från utlandet. I befolkningsprognosen från 2017 antas ökningen av folkmängden ligga på en lägre nivå än den varit de senaste åren fram till 2030.

Även de ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggandet har förändrats då en lång period med snabbt ökande priser på bostadsrätter och småhus bröts under slutet av 2017 och priserna sjönk framför allt i storstadsområdena. Osäkerheten om den framtida efterfrågan och därmed prisutvecklingen antas leda till att det finns risk för att takten i bostadsbyggandet sjunker.

Ökat bostadsbyggande och förväntningar om fortsatt ökning

Antalet färdigställda bostäder i länet ökade under 2017 till 7 200 nya bostäder vilket är den högsta nivån sedan 1992. I nyproduktionen finns också en blandning av upplåtelseformer där byggandet av bostadsrätter och hyresrätter står för en lika stor andel av det totala byggandet. Många kommuner har skapat planmässiga förutsättningar för ett kraftigt ökat bostadsbyggande och har fortsatt höga förväntningar på framtida nyproduktion. En stor andel är bostadsrätter varför den nuvarande marknadsmässiga osäkerheten, kan förhindra att förväntningarna infrias.

Länsstyrelsen har beräknat att ökningen av antalet hushåll innebär ett behov av att det färdigställs 8 000 nya bostäder per år de kommande tio åren. Byggtakten behöver därför öka ytterligare något, men framför allt ligga kvar på en hög nivå under en längre tidsperiod, för att behoven ska kunna tillgodoses.

Stor utmaning att tillgodose bostadsbehoven

Det finns fortfarande många människor i länet som inte kan tillgodose sina behov av en bra bostad. Trots att bostadsbyggandet ökar bedömer alla kommuner utom en att det är underskott på bostäder i kommunen som helhet. Hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden men har svag ekonomi och svagt kontaktnät har svårt att hitta en första bostad. För såväl nyanlända som ungdomar anger de flesta kommuner att generell bostadsbrist är den viktigaste orsaken till att det är brist på bostäder för dessa grupper. Även personer som ska flytta till länet för att arbeta eller studera men inte vill eller kan köpa sin bostad har svårigheter att snabbt kunna lösa sina behov.

Hemlöshet, trångboddhet och boendesegregation är exempel på sociala konsekvenser av en tuff bostadsmarknad. I brist på en välfungerande bostadsmarknad ställs högre krav på kommunala insatser för att ordna bostäder till hushåll som saknar möjlighet att få tag på en bostad på egen hand.

Käll- och litteraturförteckning

Enkätundersökning

Länsstyrelsen Västra Götalands län, Bostadsmarknadsenkät 2018 och tidigare

Lagtext

Förordning (2007:825) med länsstyrelseinstruktion

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade
Plan- och bygglag (2010:900)

Socialtjänstlagen (2001:453)

Regeringstryck m.m.

Uppdrag nr. 49 i Regleringsbrev till länsstyrelserna, 2018.

Rapporter, riktlinjer för bostadsförsörjningen

Andersson, Roger, Åsa Bråmås och Jon Hogdal, Fattiga och rika – segregationen ökar, flyttmönster och boendesegregation i Göteborg 1990-2006, 2009

Boverket, Prognos: Bostadsbyggandet minskar i år, 2018

Boverket, En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet, 2016

Delmos, Segregation: En bild av läget i landets kommuner inför inrättandet av Delegationen mot segregation, 2017

Folkhälsomyndigheten, Varför har den psykiska ohälsan ökat bland barn och unga i Sverige? 2018

Göteborgs Stad, fastighetskontoret, Bostadsbyggandet i Göteborg. Första kvartalet 2018

Länsstyrelsen Västra Götalands län, Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län 2015

Länsstyrelserna, Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande. Analys över bostadsmarknaden för dem som av olika skäl har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, 2018

Socialstyrelsen, Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, 2017

Socialstyrelsen, Vård och omsorg om äldre – Lägesrapport, 2018

Trafikverket, Förslag till nationell plan för transportsystemet 2018–2029 - remissversion 2017-08-31, 2018

Trafikverket, Investeringar för ökat bostadsbyggande - PM till Nationell plan för transportsystemet 2018-2029, 2017

Trafikverket, Samlad effektbedömning av förslag till nationell plan och läns-planer för transportsystemet 2018–2029, 2018

Västra Götalandsregionen, Befolkningsprognos 2017–2035, 2017

Västra Götalandsregionen, Regional plan för transportinfrastrukturen 2018–2029, 2018

Västra Götalandsregionen, Utveckling Västra Götaland, kvartal 1 2018

Västra Götalandsregionen och Statistiska Centralbyrån, Konjunkturbarometer Västra Götaland, våren 2018

Internet

Boverket, www.boverket.se

Boplats, www.nya.boplats.se

Boråsregionen kommunalförbund, www.borasregionen.se

Delmos, www.delmos.se

Fyrbodals kommunalförbund, www.fyrbodals.se

Göteborgs Stad, www.goteborg.se

Göteborgsregionens kommunalförbund, www.grkom.se

Kronofogden, www.kronofogden.se

Migrationsverket, www.migrationsverket.se

Regeringskansliet, www.regeringen.se

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, www.sabo.se

Svensk Mäklarstatistik AB, www.maklarstatistik.se

Skaraborg kommunalförbund, www.skaraborg.se

Trafikverket, www.trafikverket.se

Västra Götalandsregionen, www.vgregion.se



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN