



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Rapport 2007:44

# Bostadsmarknaden i Västra Götalands län

Summering och analys 2007

[www.o.lst.se](http://www.o.lst.se)

Rapport 2007:44  
ISSN 1403-169X

Utgivare: Länsstyrelsen i Västra Götalands län  
Enhet: Samhällsbyggnadsenheten  
Adress: 403 40 Göteborg  
Telefon: 031-60 50 00  
Beställ från [www.o.lst.se](http://www.o.lst.se) under rubriken Rapporter

# **Bostadsmarknaden i Västra Götalands län**

**Summering och analys 2007**



## **Förord**

Regeringen har i regleringsbrevet för år 2007 gett länsstyrelserna i landet i uppdrag att analysera och göra en bedömning av läget på bostadsmarknaden. Dessutom ska en redovisning ske i vilken omfattning och på vilket sätt kommunerna har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen samt i vilken mån planeringen av bostadsförsörjningen samordnas med övrig kommunal, mellankommunal och regional planering.

Dessutom ska anges på vilket sätt och i vilken omfattning som länsstyrelserna lämnat råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen.

Det aktuella läget på länets bostadsmarknad bygger på material från den bostadsmarknadsenkät (BME) som Länsstyrelsen samlar in årligen och där kommunerna redovisar sin bild i ett antal frågor dels av övergripande karaktär men även i vissa detaljer. Årets BME har besvarats av samtliga kommuner utom en. Av särskilt intresse är synen på den egna bostadsmarknaden samt hur bostadsbyggandet förväntas utvecklas. Uppgifter i övrigt har hämtats från SCB, Regionfakta, etc.

I de inledande delarna redovisas omfattningen av antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen, förhållanden kring befolkningsutvecklingen, bostadsbyggandet och prisutvecklingen på bostäder samt bostadssituationen för olika grupper. Därefter följer en del med Länsstyrelsens bedömning av läget och trender samt vilken utveckling som kan förväntas.

Syftet med denna rapport är att vara ett underlag till Boverkets samlade redovisning för förhållandena i hela landet. Dessutom hoppas Länsstyrelsen att rapporten kan vara en del av det regionala underlag som kommunerna behöver för sin egen planering för bostadsförsörjningen på lokal nivå.

*Göteborg i juni 2007*

Dick Hedman  
Samhällsbyggnadsdirektör

Göran Carlsson  
Länsbostadsdirektör

## Innehållsförteckning

1) Redovisning av Uppdrag nr 12 i 2007 års regleringsbrev till länsstyrelserna	4
2) Kommunernas boendeplanering och Länsstyrelsens insatser	6
3) Befolkningsutveckling – förändringar och flyttströmmar	11
4) Bostadsbeståndets sammansättning idag och dess förändring	14
5) Nyproduktion – ombyggnad och förbättring	16
6) Antalet bostäder per 1 000 invånare – samt denna förändring över tid	19
7) Prisutveckling på fastigheter	20
8) Vakansgrad i bostadsbeståndet	22
9) Bostadssituationen för olika människor – studenter, äldre, personer med funktionshinder, personer med utländsk bakgrund samt personer i hemlöshet	23
10) Behov av bostadsbyggande/ombyggnad/avveckling av bostäder	31
Källor	37

## **1) Redovisning av Uppdrag nr 12 i 2007 års regleringsbrev till länsstyrelserna**

Länsstyrelsen får härmed överlämna redovisning av över uppdraget under politikområde Bostadspolitik i årets regleringsbrev.

### **Sammanfattning**

Västra Götalands län är ett rikt län med expansivt storstadsområde, skogrika glesbygder, attraktiv kustzon och bördiga slättbygder, ett Sverige i miniatyr. Länet består av 49 kommuner vilket är betydligt fler än övriga län inräknat storstadslänen. Sedan länsammanslagningen används i många sammanhang följande regionala indelning: Göteborgsregionen (12 kommuner, dock ingår inte Kungsbacka i Västra Götalands län), Fyrbodalen (14), Skaraborg (15) och Sjuhäradsregionen (8).

- Bostadsmarknaden i storstadsområdet och på många andra platser är kärv. Det råder fortsatt bostadsbrist i många kommuner, särskilt i centralorter och i innerstäder. Följderna av detta blir att efterfrågan är svår att tillgodose för många grupper vilket i förlängningen kan verka hämmande på länets tillväxtpotentialer. Bristen gäller många bostadstyper men i varierande grad beroende på hushållstyper, etc.
- Befolkningen växer särskilt inom storstadsområdet. Föregående års ökning blev 10 000 personer eller 0,8 % där flyttnettot från utlandet är en avgörande faktor.
- Länets bostadsbestånd består vid utgången 2005 av drygt 736 600 bostäder. Av dessa är 54 % i flerbostadshus och 46 % i småhus. Sedan 1998 har bostadsbeståndet i Västra Götalands län ökat med ca. 29 600 bostäder (4,2 %). Nästan hälften av ökningen i länet har skett i Göteborgs Stad. Därtill har en betydande ökning skett i kranskommunerna kring Göteborg.
- Bostadsbyggandet i form av nyproduktion ökade påtagligt 2006, dels genom ett osedvanligt högt påbörjande av nya bostäder. Dels i form av att 4 900 bostäder färdigställdes. Antalet lägenheter som byggts om är relativt lågt men ger ett visst mått av tillskott och förbättringar sker. De ur flera aspekter välbehövliga förbättringarna i beståndet kommer inte till stånd i den utsträckning som vore önskvärdt.
- Nyproduktionen förväntas ligga på en relativt hög nivå även 2007. Länsstyrelsens bedömning är att antalet påbörjanden kan bli omkring 5 500 bostäder vilket innebär en tioprocentig ökning jämfört med föregående år, bortsett från den beräknade effekten av tidigare lagda starter på ändrade subventionsvillkor.
- I beståndet sker en del insatser men ytterligare åtgärder behöver vidtas för att avhjälpa tekniska brister, förbättra energihushållningen och för att öka tillgängligheten när allt fler äldre bor kvar i sina bostäder även då vårdbehoven ökar.

- Antalet bostäder per 1 000 invånare uppgick 2006 i länet till 479 bostäder per 1 000 invånare. Omvänt betyder det att det bor närmare 2,1 personer per bostad i länet. I länet finns en variation från 2,6 till 1,8 personer per bostad.
- Prisuppgången på permanenta småhus fortsätter stiga. Den genomsnittliga köpeskillingen är över 1,4 mkr i femton av länets kommuner. Samtliga dessa kommuner ligger Göteborgsregionen eller längs Bohuskusten. Även priserna på bostadsrätter fortsätter öka.
- Antalet outhyrda lägenheter i de kommunala bostadsföretagen har de senaste åren legat runt 1 000 lägenheter (0,7 %). I Göteborgsregionen finns ingen kommun som redovisar högre andel tomma lägenheter än 1 procent. I två kommuner är andelen tomma lägenheter över 10 procent.
- Vid 2007 års bostadsmarknadsenkät anger 16 kommuner att man har brist på bostäder för studenter. Det är tre fler än föregående år. Synen på tillgång/efterfrågan skiljer sig åt mellan vad kommunerna anger i bostadsmarknadsenkäten och vad Sveriges Förenade studentkårers (SFS) rapporter visar. Hur som helst kan det noteras att kötiden till centrala studentlägenheter är lång i Göteborg, samtidigt som det som mest funnits 150 tomma studentlägenheter i SGS bestånd under 2007.
- Över hälften av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten 2007 att de har en brist på sådana bostäder som just ungdomar efterfrågar (oftast billiga, små och/eller centrala lägenheter). Boendet är en stor utgift för ungdomar och studenter. Ungdomar i storstadsområden betalar den högsta andelen av sin disponibla inkomst för boendet. Högst i landet ligger Göteborg.
- Över hälften av länets kommuner anser att behovet av särskilt boende för äldre (enligt SoL) tillgodoses. Länsstyrelsen instämmer i kommunernas bedömning, men det finns dock olika typer av specialboenden för mindre målgrupper som det råder brist på runt om i länet (t.ex. boenden för individer med tidiga demenser eller äldre människor med psykisk sjukdom).
- Bostadsmarknadsenkäten visar tyvärr att drygt en tredjedel av länets kommuner upplever att det på senare år blivit svårare att få fram lägenheter till personer i hemlöshet.
- Riktlinjer för bostadsförsörjningen hade vid mandatperiodens slut endast antagits i en tredjedel av kommunerna (15). Det finns en stor variation dels i vilket sammanhang riktlinjerna är framtagna men även över innehållet i form av framtaget underlag och redovisade analyser.

## **2) Kommunernas boendeplanering och Länsstyrelsens insatser**

Intresset för planering växer i länets kommuner. Många har insett att en strategisk planering ger förutsättningar för att utveckla kommunen i flera avseenden. Gemensamma samtal pågår i länets delregioner men utöver detta finns en konkurrens om uppmärksamhet, om att få nya invånare och ett utvecklat näringsliv som resulterar i att man arbetar för att bygga kommunens varumärke. I vissa delar av länet pågår en kraftfull utbyggnad av infrastrukturen som möjliggör såväl ökat som bekvämare resande, inte minst med kollektiva färdmedel. Förutsättningar ökar för en alltmer vidgad bostadsmarknad för att i vissa delar omfatta mer än de närmast jämförbara arbetsmarknadsregionerna.

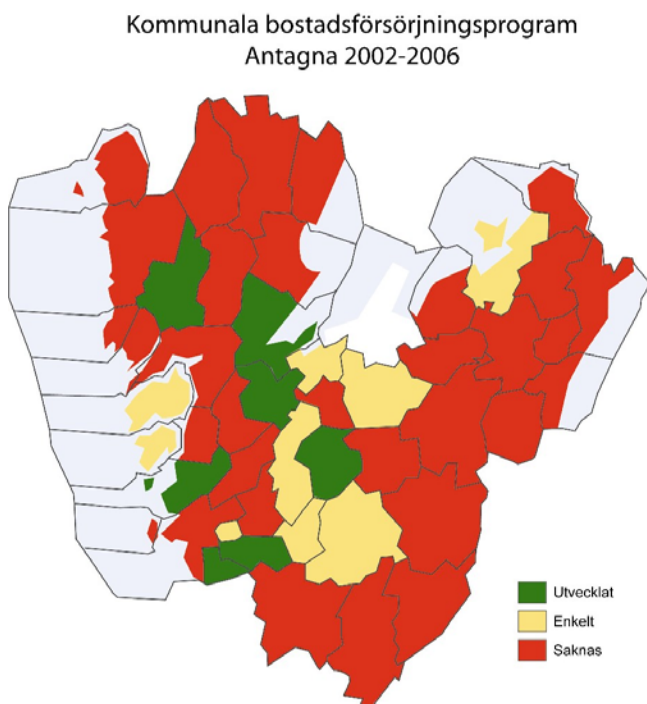
Följande redovisning utgår från uppgifter som insamlats i den årliga bostadsmarkandsenkäten. Även annan kunskap ingår i analysen.

### **Riktlinjer för bostadsförsörjningen**

*Riktlinjer för bostadsförsörjningen antagna vid mandatperiodens slut*

År 2002 beslutade riksdagen att kommunerna minst en gång per mandatperiod ska upprätta och anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Avsikten är att initiera processer som medför att det med hjälp av en genomtänkt boendeplanering skapas goda boendemiljöer för alla grupper i kommunen. Förutom antagandet av fullmäktige är själva processen att ta fram underlag och genomföra analyser viktig. Många kommuner arbetar numera offensivt med samhällsplanering och bostadsförsörjning integrerat.

**Karta 1. Kommunala bostadsförsörjningsprogram antagna 2002 – 2006, Västra Götalands län.**



Eftersom en ny mandatperiod inletts under år 2007 får en överblick göras över förhållanden bakåt i tiden, utifrån rapportering i årets och föregående års BME. Antal kommuner som uppger att man antagit riktlinjer under föregående mandatperiod är 15 varav 8 ska ha antagits under föregående år, 2006. Två uppger att man antagit riktlinjer före senaste mandatperioden, varav en redan under tidigt 1990-tal. Av de 15 kommunerna har 8 uppgett att man har bostadsbrist i kommunen som helhet. Omvänt är det 11 kommuner som uppgett bostadsbrist men som inte antagit riktlinjer, varav 5 av göteborgsregionens 12 kommuner. En av de 5 kommuner i länet som ännu uppger sig ha överskott på bostadsmarknaden har inte antagit riktlinjer. Länsstyrelsens bedömning är att dessa och många av de övriga kommuner som inte arbetar med boendeplanering har brister både i fråga om resurser och kompetens. Länsstyrelsen har för avsikt att erbjuda stöd till kommunerna inom detta område i den takt som länsstyrelserna tillsammans med Boverket utvecklar modeller för just boendeplanering i enlighet med regeringens särskilda uppdrag i årets regleringsbrev.

Allt fler kommuner uppger att man arbetar med bostadsförsörjningen i sin kommunomfattande ÖP (23) och/eller i fördjupade ÖP (14). Riktlinjer uppges finnas i särskilt bostadsförsörjningsprogram eller liknande i 17 kommuner medan 4 anger annan strategisk plan (t.ex. budget). Dessa kan vara mer visionära och sakna direkt underlag och analyser med betong på boende i anslutning till detta. I år uppger fem kommuner att man inte alls har påbörjat arbetet med riktlinjer, jämför 6 under föregående år.

Av de 25 kommuner som i årets BME uppger att det totalt sett råder bostadsbrist är det 14 som säger att man inte har tagit fram riktlinjer. Inte heller någon av de 5 kommuner som redovisar överskott har antagit riktlinjer.

Innehåll och kvalitet i de av Kommunfullmäktige (Kf) antagna riktlinjerna är mycket skiftande i det material som Länsstyrelsen tagit del av. Den bedömning som vi gjort visar att 8 kommuner arbetat med mål och strategier och har tagit fram underlag av olika slag och analyserat behovet av bostadsbyggande ofta inkluderande särskilda gruppers behov. Ofta finns en projektlista där de särskilda gruppernas beskrivs för de närmaste åren. Omvänt har 7 kommuner enligt Länsstyrelsens mening ett alltför enkelt underlag och analys som i vart fall redovisas i riktlinjerna, i flertalet fall endast en uppräkningslista över vilket byggande som kan komma att bli aktuellt i den närmaste tiden utifrån antagna detaljplaner eller pågående detaljplanearbete. I den mån som boendeplaneringen grundas på erforderligt underlag och genomförda analyser kan goda resultat nås såväl via särskilda bostadsförsörjningsprogram som väsentliga delar i den fysiska planeringens översiktliga dokument.

### **Samordning mellan kommunens bostadsförsörjningsplanering och övrig kommunal, mellankommunal och regional planering**

#### *Kommunal planering*

För att uppnå en god boendemiljö i en kommun krävs en planering som genomförs över förvaltningsgränser. Ett sätt att se på detta är hur frågor besvaras i BME. Det är drygt 20 % som pekar på att samverkan pågår såväl i arbetsgrupper mellan tjänstemän som i grupper med förtroendevalda i berörda nämnder. Från 8 kommuner uppges att inget samarbete förekommer. De vanligaste förvaltningarna som lyfts fram är Stadsbyggnadskontor (32) och Fastighetskontor (22) dvs. de som närmast driver frågor från planering till genomförande byggande av bostäder. Socialförvaltning (15) är en annan del som ofta behöver och blir involverad i boendeplaneringen för att bl.a. klara bostadsförsörjningen för svaga grupper. Bland övriga områden framhålls Skola och Barnomsorg (13). Från 36 kommuner uppges att kommunens ledning medverkar.

För att öka möjligheterna för en god utveckling på längre sikt för nuvarande och kommande kommuninnevånare borde boendeplaneringen enligt Länsstyrelsens mening baseras på dialog mellan olika företrädare som inte enbart fokuserar på det egna förvaltningsområdet.

## *Mellankommunal och regional planering*

I en tid av växande arbets- och bostadspendling ökar behovet av regional eller mellankommunal planering. Även om sådan planering försiggår inom olika områden är det endast ett fåtal kommuner som klart anger att sådan planering genomförs i bostadsförsörjningsfrågor. Här ligger en utmaning eftersom dessa frågor rymmer behov av ökad samverkan men också visst mått av konkurrens, bl.a. i att attrahera nya innevånare i grupper som man bedömer intressanta för kommunens framtida utveckling.

Inom Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) aktualiseras bostadsfrågorna alltmer och ett omfattande arbete med rådslag och seminarier har genomförts med syfte att bland annat se hur bostadsbyggandet kan främjas. Avsikten är inte att skapa en regionplan även om de formella förutsättningarna finns för detta. Vikten läggs främst vid processerna och de överenskommelser som görs som följd av de s k bostadsrådslagen.

I Göteborgsregionen pågår ett långsiktigt arbete för en hållbar utveckling kallat HUR2050. I nätverket HUR2050 ingår bland annat de fyra trafikverken, Göteborgsregionens kommunalförbund, Västra Götalandsregionen och länsstyrelsen i Västra Götalands län. HUR2050 har formulerat en vision i syfte att inspirera den långsiktiga planeringen i regionen genom att visa på nya möjligheter att påverka utvecklingen i riktning mot långsiktig hållbarhet. Hur 2050 utgör en arena för diskussion där medverkande aktörer deltar utan politiskt uppdrag.

En hållbar infrastruktur var kärnfrågan när arbetet med HUR2050 startade. Eftersom regionen ska växa och utvecklas är bebyggelseutvecklingen av central betydelse. Infrastrukturen ska tjäna bebyggelsen och arbetsplatserna, därför har arbetet successivt breddats och med tiden kommit att handla mer om samhällsplanering i vid bemärkelse än specifikt vilken infrastruktur vi ska ha.

En ökande exploatering för olika ändamål utefter bohuskusten har varit aktuell under ett antal år men har intensifierats den senaste tiden. Under innevarande år har arbetet med en för flera kommuner gemensam strukturbild tagit fart. Länsstyrelsen har tagit initiativ till att skapa en arena för att berörda kommuner tillsammans kan diskutera hur en positiv utveckling kan främjas men även balanseras i resurshänseende sett ur ett mellankommunalt perspektiv. Detta berör inte minst bostadsförsörjningen både för helårsboende men även för fritidsändamål.

Länsstyrelsens bild när det gäller mellankommunal planering i länet utom storstadsregionen är att det därutöver är sparsamt med planering som syftar direkt på bostadsförsörjningen. Delregionernas kommunalförbund utgör annars en ny arena för sådan verksamhet. I arbete med den regionala utvecklingsplaneringen och tillväxtprogrammet har aspekterna kring bostadsförsörjning hittills inte lyfts fram.

## **Länsstyrelsens arbete med att lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen**

Länsstyrelsen kartlägger utvalda faktorer bl.a. i arbetet kring den årliga bostadsmarknadsenkäten som görs tillsammans med Boverket. I samband med denna insats sker diskussioner om bostadsförsörjningsfrågor med kommunerna. Vi avser att spegla viktigare trender via Samhällsbyggnadsenhetens nyhetsbrev som bl.a. har kommunerna som målgrupp.

Länsstyrelsens insatser i den fysiska planeringen inriktas i stor utsträckning på att nytillkommande bostäder får en så god lokalisering som möjligt med avseende på miljö, tillgänglighet och service, dvs. vi bidrar till att det skapas en i alla avseenden God bebyggd miljö. Vid tidiga samråd sker samtal om hur det föreslagna bostadsprojektet/-planen passar in i kommunernas strategiska bebyggelsestruktur. Samtal förs kring tillgänglighet, upplåtelseformer och eventuella etapputbyggnader.

Anspråken på attraktiv mark är stora, både i exploateringsområden och i förtätningar, vilket kräver omtanke för att nå en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning. Diskussioner förs om hur utvecklingen bäst kan styras när det gäller hushållning med resurser gentemot önskemål om en ofta kraftfull expansion i områden som innebär konflikter.

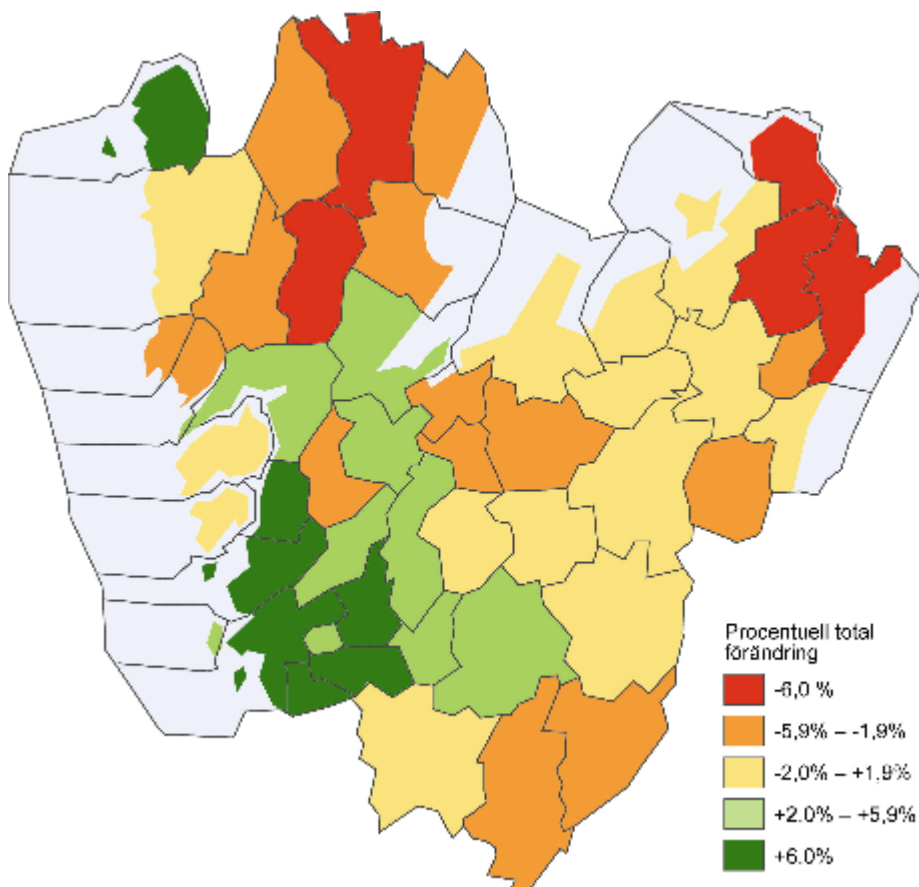
Behovet av att planera för de äldres boende har uppmärksammats under året och Länsstyrelsen har arrangerat ett välbesökt seminarium för kommunerna där goda exempel redovisades och där regeringens nya satsning presenterades, bl.a. investeringsstödet.

Länsstyrelsen har engagerat sig i det nationella nätverk som skapats tillsammans med Boverket för utveckling av modeller för boendeplanering. Vi avser att med stöd av denna utveckling gå vidare i våra kontakter med kommunerna när det gäller råd om bostadsförsörjningen på lokal nivå.

### 3) Befolkningsutveckling – förändringar och flyttströmmar

Befolkningen i Västra Götalands län uppgick vid årsskiftet 2006/07 till nästan 1 540 000 personer. Invånarantalet har det senaste året ökat med knappa 10 000 personer (0,8 %) vilket är en noterbar ökning jämfört med de föregående åren. De första tre åren efter att storlänet bildats ökade befolkningen mycket marginellt. Sedan 2000 har den årliga ökningen legat mellan 6 000 -7 000 personer. När det gäller befolkningsökningen i storstadslänen har såväl Stockholms som Skåne län en kraftigare ökning över det senaste året men även sett över perioden sedan storlänen bildades. Födelseöverskottet svarade i Västra Götalands län för ca 2 800 personer. Inflyttningar till länet har legat på omkring 33 000 -34 000 per år men uppgick 2006 till nästan 40 000 personer, det högsta sedan länessammanslagningen. Flyttningsnettot gentemot utlandet blev nästan 7 000 personer. Det inrikes flyttningsöverskottet är positivt men mycket marginellt.

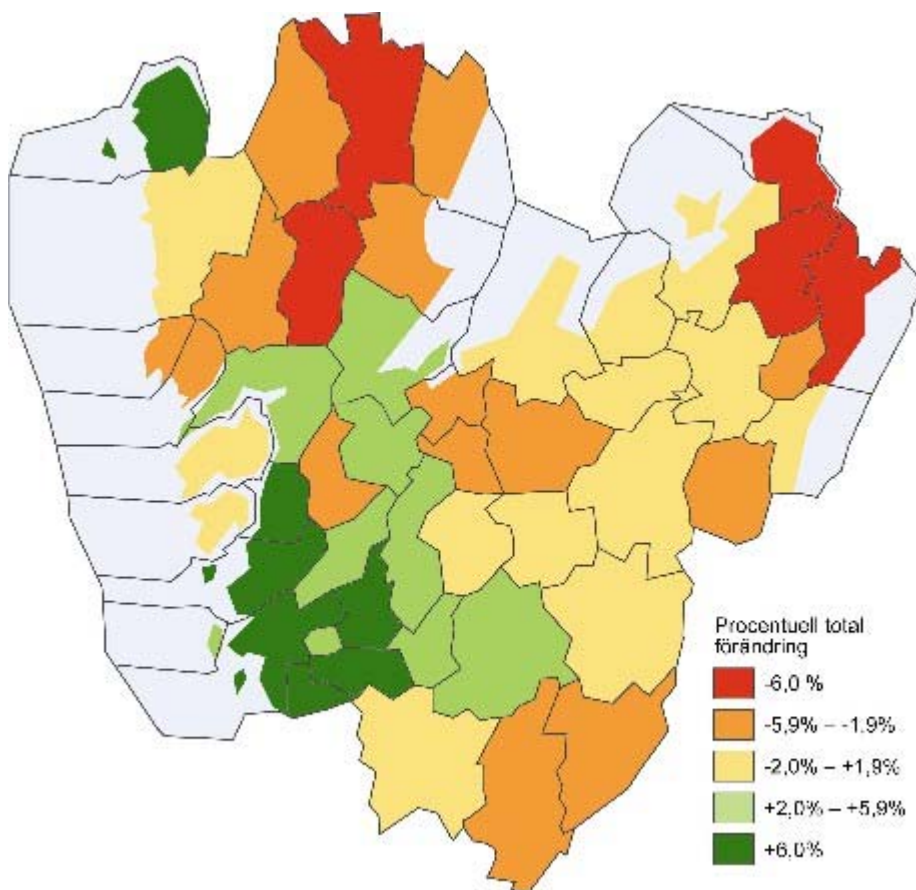
Karta 2. Flyttningsnetto 1998–2006, Västra Götalands län.



Det är 30 kommuner av länets 49 som har en positiv utveckling mellan åren 2005 och 2006. I 19 kommuner konstateras en negativ befolkningsutveckling vilket i flera fall är relativt små tal just nu men trenden är tydlig sett över en längre period.

Från länssammanslagningen 1998 till och med 2006 har tre av länets fyra delregioner ett positivt befolkningsnetto totalt sett: Göteborgsregionen ca 53 000 personer, Sjuhärad ca 3 200, samt Fyrbodals ca 1 300. Delregion Skaraborg har dock gått tillbaka under denna period med 3 700 personer.

**Karta 3. Total befolkningsförändring 1998–2006, Västra Götalands län.**

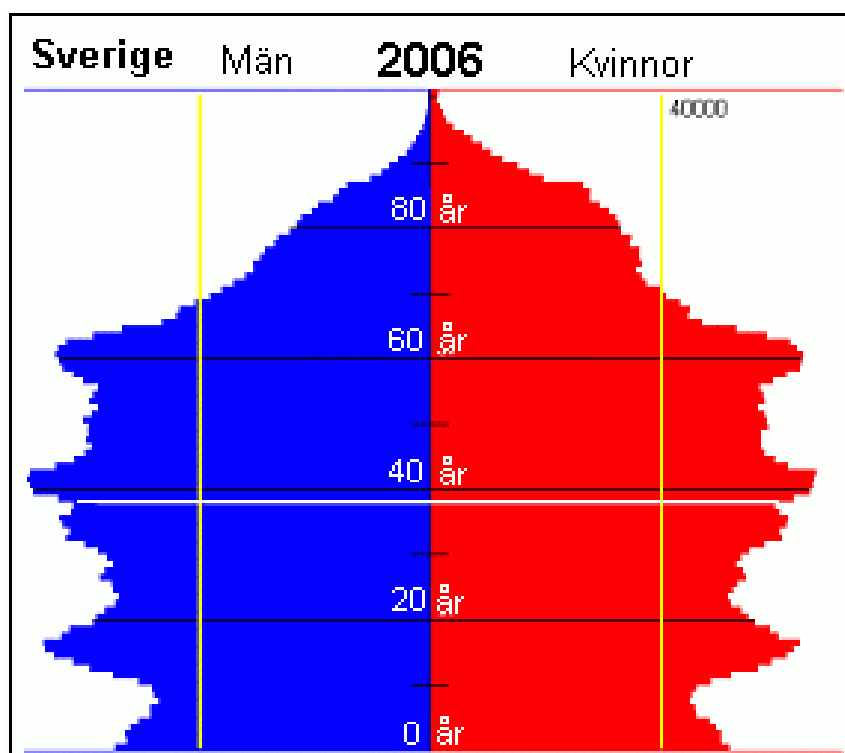


En framskrivning av länets befolkning till år 2010 som Västra Götalandsregionen genomfört visar på en fortsatt ökning till ca 1 558 000 invånare. Beräkningen utgår från en ökning om 2 % över en femårsperiod. Som jämförelse visar åren 2000-2005 på en ökning om 2,3 % motsvarande 34 000 personer.

Västra Götalands län innehåller både storstadsområden och glesbygd. Befolkningstätheten är 64, 2 innevånare per km<sup>2</sup> vilket är betydligt lägre än de två övriga storstadslänen, Skåne län med 107 och Stockholm 294. Inom länet varierar tätheten mellan (Göteborgs) 1 086 i Göteborgs Stad och som lägst runt ca 7 innevånare per km<sup>2</sup> i Fyrbodals utkant. I storstadsområdets kranskommuner finns variationer i täthet mellan 587 och 70. I regioncentrum är tätheten t.ex. i Skövde 74 och Borås 110 innevånare per km<sup>2</sup>.

Ålderssammansättningen i länets kommuner följer i stort sett rikets. Det kan dock konstateras att 29 av länets 49 kommuner har högre andel barn och unga (<17 år) än riksgenomsnittet. Andelen pensionärer (> 64 år) är högre än riksgenomsnittet i 35 kommuner (år 2005).

Diagram 1. Ålderspyramid 2006, Västra Götalands län.



#### 4) Bostadsbeståndets sammansättning idag och dess förändring

Länets bostadsbestånd består vid utgången 2006 av drygt 736 600 bostäder. Av dessa är 394 100 bostäder i flerbostadshus (54 %) och 340 500 i småhus (46 %). Bostadsbeståndsberäkningarna utgår från FOB 90 och har uppdaterats med årliga rapporterade förändringar (främst färdigställda nybyggnader av bostäder, ombyggda flerbostadshus och rivningar). Omvandlingen av fritidshus (och rivningar av småhus som inte rapporterats till SCB) omfattas inte av statistiken. Noteras kan att totalt tio kommuner i årets bostadsmarknadsenkät anger att omvandlingen av fritidshus till permanent bostäder är omfattande, samtidigt som trettio kommuner menar att det sker, men i begränsad omfattning. Länsstyrelsen konstaterar att omvandlingen av fritidshus, inte minst i länets kustkommuner, är en mycket angelägen fråga men hur stor inverkan det har på bostadsbeståndet i kommunerna är svårt att säga.

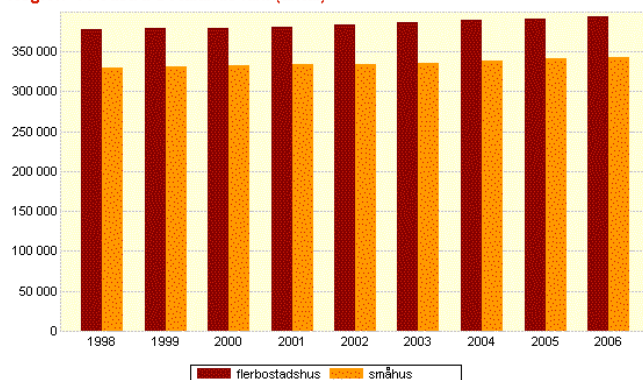
**Tabell 1. Kalkylerat bostadsbestånd, efter hustyp och tid, Västra Götalands län.**

Hustyp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Ökning
Flerbostadshus	377 658	378 465	379 822	381 174	383 787	386 276	388 877	391 023	394 125	16 467
Småhus	329 352	330 415	331 751	333 212	334 461	335 972	338 300	340 516	342 517	13 165
Totalt	707 010	708 880	711 573	714 386	718 248	722 248	727 177	731 539	736 642	29 632

Källa: SCB

**Diagram 2. Lägenheter i det kalkylerade bostadsbeståndet efter hustyp och tid, Västra Götalands län.**

Lägenheter i det kalkylerade bostadsbeståndet efter hustyp och tid.  
Region=14 Västra Götalands län. (antal)



© SCB

Sedan 1998 har bostadsbeståndet i Västra Götalands län ökat med ca. 29 600 bostäder (Tabell 1), vilket motsvarar en ökning med 4,2 %. En något större del av ökningen har skett i flerbostadshus (56 %) än i småhus.

Förändringen varierar mellan kommuner. Allra mest har bostadsbeståndet ökat i Göteborg (ca. 14 300 bostäder). Det betyder att i stort sett hälften av ökningen i länet skett i Göteborg. Dessutom står kommunerna kring Göteborg för en stor del av länets ökning. Närmare 22 500 av de 29 600 tillkomna bostäderna har tillkommit i kommuner som tillhör Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) och ligger inom Västra

Götalands län (*Tabell 2*).<sup>1</sup> Drygt tre fjärdedelar (76 %) av bostadsbeståndsförändringen i länet har således skett i Göteborgsregionen.

**Tabell 2. Förändring av kalkylerat bostadsbestånd 1998 – 2006 i Göteborgsområdet.**

Kommun	Förändring
Ale	615
Alingsås	1 017
Göteborg	14 273
Härryda	1 167
Kungälv	1 017
Lerum	923
Lilla Edet	117
Mölndal	1 741
Partille	550
Stenungsund	569
Tjörn	198
Öckerö	288
<b>Totalt</b>	<b>22 475</b>

*Källa: SCB*

Samtidigt som bostadsbeståndet i Göteborgs närhet ökar finns det kommuner i länet där bostadsbeståndet minskat sedan 1998. Fyra kommuner i Skaraborgsområdet, två kommuner i Dalsland och en i Bohuslän har under perioden haft en negativ utveckling av bostadsbeståndet.<sup>2</sup>

Vid sidan av kommuner i Göteborgsområdet har sex kommuner haft en ökning av bostadsbeståndet med mer än 500 bostäder under perioden.<sup>3</sup>

Det är stor variation i byggandet mellan kommunerna vad gäller hustyper. I vissa kommuner byggs många bostäder i flerbostadshus, samtidigt som det i ett par kommuner inte har byggts några bostäder alls i flerbostadshus under perioden.

<sup>1</sup> Kungsbacka kommun tillhör GR, men ligger i Hallands län, varför förändringen där inte redovisas i föreliggande underlag.

<sup>2</sup> Det är Essunga, Gullspång, Karlsborg och Tidaholms kommun i Skaraborgsområdet, Bengtsfors och Åmåls kommun i Dalsland, samt Munkedal i Bohuslän.

<sup>3</sup> Borås, Lidköping, Skövde, Strömstad, Trollhättan och Uddevalla kommun.

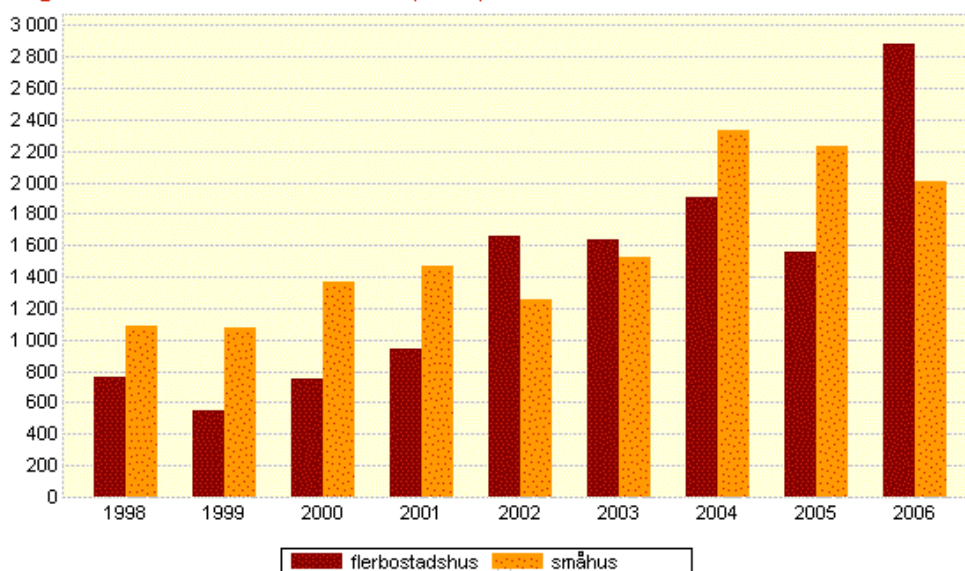
## 5) Nyproduktion – ombyggnad och förbättring

År 2006 startades ett rekordstort antal bostäder, ca 6 100. Redan året före påbörjades en förhållandevis hög volym, ca 5 300, vilket då innebar en 30-procentig ökning jämfört med åren dessförinnan. Det höga påbörjandetalet 2006 kan till stor del förklaras av att regelverket för de statliga bostadsstöden förändrades i och med utgången av år 2006. För att komma i åtnjutande av investeringsstöden måste gjutning av grundplattor ha skett. Från SCB:s statistik framgår att drygt 50 % av 2006 års påbörjande skedde under sista kvartalet. Länsstyrelsen genomförde en översiktlig undersökning under vintern 2007 kring omfattningen av s.k. ”Odellplattor” och bedömde då att omkring 800 bostäder var igångsatta mot bakgrund av de förändrade villkoren. Det ansågs också att flertalet kommer att fullfölja byggandet även om projekten i vissa fall kommer att få en rejält utdragen byggtid och färdigställanden kan ske över en längre tid än normalt.

Sedan Västra Götalands län bildades 1998 har ca 32 200 bostäder påbörjats. Uppåt 75 % av byggandet i länet sker i storstadsområdet. Under denna period färdigställdes nästan 27 000 bostäder, varav 4 900 senaste året 2006. Det har skett en betydande ökning av flerbostadshusbyggandet. Andelen lägenheter i flerbostadshus av det totala antalet färdigställda bostäder var 38 % åren 1998-2001 medan andelen blev 50 % åren 2003-2006.

**Diagram 3. Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp och tid, Västra Götalands län.**

**Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp och tid.  
Region=14 Västra Götalands län. (antal)**



© SCB

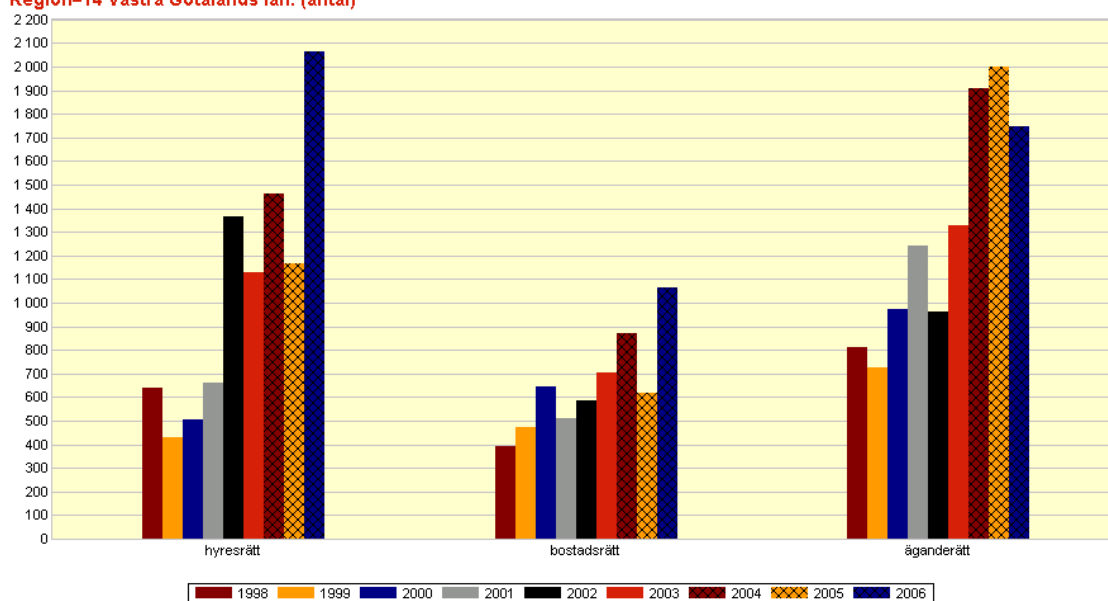
Under perioden har det skett en förskjutning av produktionen mot mer av små bostäder. Länsstyrelsens bedömning är att de statliga stöden som inriktats mot mindre lägenheter fått genomslag. Vid en jämförelse av fördelningen mellan lägenhetsstorlekar i storstadsområdet (inkl. Kungälv) framgår att under fyraårsperioden 1998–2001 blev ca 1 700

små bostäder (1–2 rum o kokvrå/kök) färdigställda. Under perioden 2002–2005 färdigställdes 3 300. Till detta kommer att det senaste året 2006 blev 1 600 smålägenheter klara. Den satsning som skett på studentbostäder i Göteborg spelar en stor roll i detta. Procentuellt sett har även andelen större bostäder (> 5 r o k) ökat, från 27 % åren 1998–2001 till 32 % under åren 2002–2005.

Antalet färdigställda hyresbostäder i länet under perioden 1998–2006 uppgick till närmare 9 500 bostäder vilket utgjorde 35 % av det totala antalet. De första fyra åren producerades endast 400–600 hyresbostäder/år medan resultatet blev mellan 1 100–1 500 per år 2002–2005. Föregående år 2006 färdigställdes hela 2 100 hyresbostäder. Antalet färdigställda bostadsrätter åren 1998–2006 blev 5 900. Här blev variationen mindre, från 400 till 700 per år under periodens början men år 2006 noterades ett högsta resultat med drygt 1 000 bostäder. Under åren 1998–2006 uppfördes nästan 5 900 bostadsrätter. Det är främst andra än rikskooperationen (HSB + Riksbyggen) som byggt dessa. Rikskooperationens andel blev endast 22 %. Av de drygt 8 100 hyresbostäder (Sm + Fh) som färdigställdes under samma period stod de allmännyttiga bostadsföretagen för 4 800 eller 58 %. Av dessa uppfördes mer än 3 300 åren 2003–2006.

**Diagram 4. Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter tid och upplåtelseform, Västra Götalands län.**

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter tid, upplåtelseform.  
Region=14 Västra Götalands län. (antal)



© SCB

## **Ombyggnad-förbättring**

Utöver nyproduktion genomförs kontinuerligt förbättringar i det befintliga beståndet av flerbostadshus. Sedan länssammanslagningen har ca 38 000 lägenheter varit föremål för ombyggnad vilket utgör ca 11 % av hela beståndet. Under fyraårsperioden 1998-2003 varierade insatserna så att mellan 2 800 och 3 300 lägenheter åtgärdades årligen. Under perioden 2003-2006 ökade ambitionerna vilket medförde att mellan 4 000 och 6 400 lägenheter färdigställdes. Det är främst rikskooperativa bostadsrättsföreningar som genomfört åtgärder, vilket innebär nästan 50 % av alla berörda bostäder, medan allmännyttiga bostadsföretag står för drygt 30 %. I olika sammanhang pekas på att åtgärdsbehoven i miljonprogrammets/rekordårens bostäder är stora och angelägna, bl.a. när det gäller förekomsten av tekniska brister. I beståndet som byggdes 1961-1970 i länet har ca 11 500 bostäder hittills varit föremål för åtgärder.

Insatserna vid ombyggnad varierar alltifrån renovering av tekniska försörjningssystem till att nya bostäder skapas genom vindsinredningar eller bostadisering av andra utrymmen. Tillskotten av nya lägenheter har varierat över åren från 300 som lägst till nästan 800 årligen. Från 1998 har sammanlagt nära 4 400 lägenheter tillkommit, till 90 % i form av hyresrätter.

## 6) Antalet bostäder per 1000 invånare - samt denna förändring över tid

Antalet bostäder i länet uppgick 2006 till ca. 736 600 bostäder, en ökning med ungefär 26 600 bostäder sedan 1998. Befolkningen i Västra Götalands län uppgick 31 december 2005 till 1 538 284 personer. Antalet bostäder per 1 000 invånare uppgick 2006 i länet därmed till 479 bostäder per 1 000 invånare. Omvänt bor det bortåt 2,1 personer per bostad i länet.

Samtidigt är det värt att notera att antalet bostäder per 1 000 invånare varierar mellan länets kommuner. I den kommun med lägst antal bostäder per 1 000 invånare är siffran 379 bostäder per 1 000 invånare, vilket omvänt innebär 2,6 personer per bostad.<sup>4</sup> Högsta antalet bostäder per kommun är 550 bostäder per 1 000 invånare, som omvänt blir 1,8 personer per bostad.<sup>5</sup>

Antalet bostäder per 1 000 invånare har sedan 1998 förändrats i en mycket begränsad omfattning, men den förändring som skett är trots allt i riktning mot fler bostäder per 1 000 invånare i länet. Från 475 bostäder per 1 000 invånare 1998 till 479 bostäder per 1 000 invånare 2006.

**Tabell 3. Befolkning i tusental och kalkylerat bostadsbestånd, 1998–2005, Västra Götalands län.**

Årtal	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Befolkning	1 487	1 489	1 495	1 501	1 508	1 515	1 522	1 528	1 538
Bostads- bestånd	707	709	712	714	718	722	727	732	737
Bostäder per 1 000 inv.	475	476	476	476	476	477	478	479	479

Källa: SCB

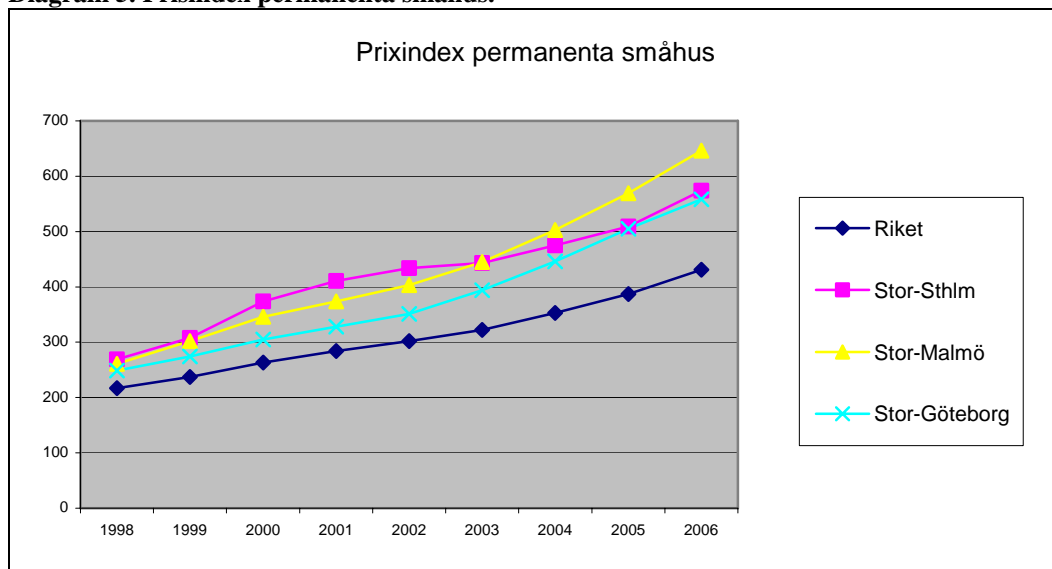
<sup>4</sup> Härryda kommun. Avser år 2005.

<sup>5</sup> Sotenäs kommun. Avser år 2005.

## 7) Prisutveckling på fastigheter

Prisuppgången på permanenta småhus fortsätter att stiga. För Stor-Göteborg ökade index från 505 år 2005 till 558 år 2006. Enligt Mäklarstatistik var medelpriset i april månad 2007 för ett småhus i Göteborg ca 2,9 Mkr. Medelpriset i länet var ca 1,7 Mkr.

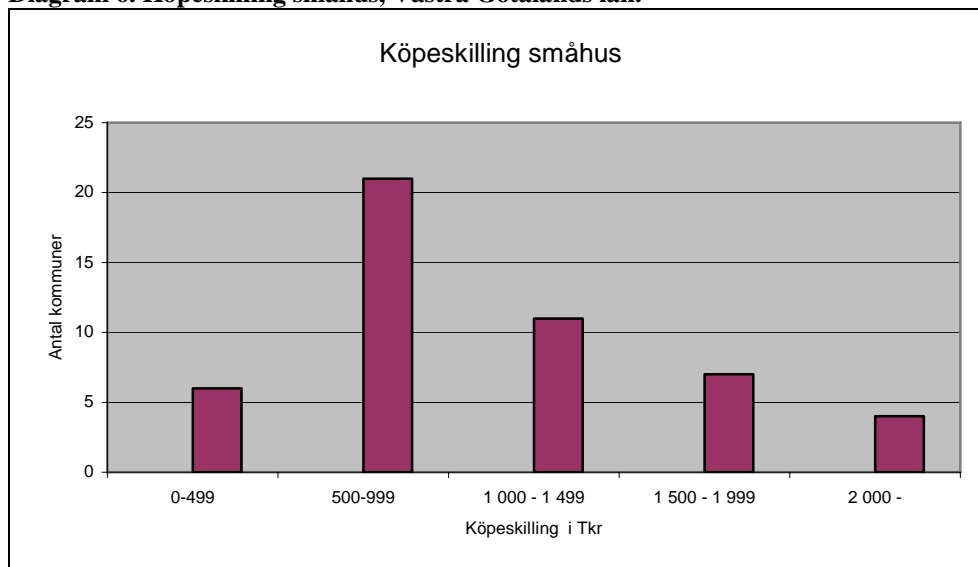
Diagram 5. Prisindex permanenta småhus.



Källa.: SCB

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

Diagram 6. Köpeskilling småhus, Västra Götalands län.



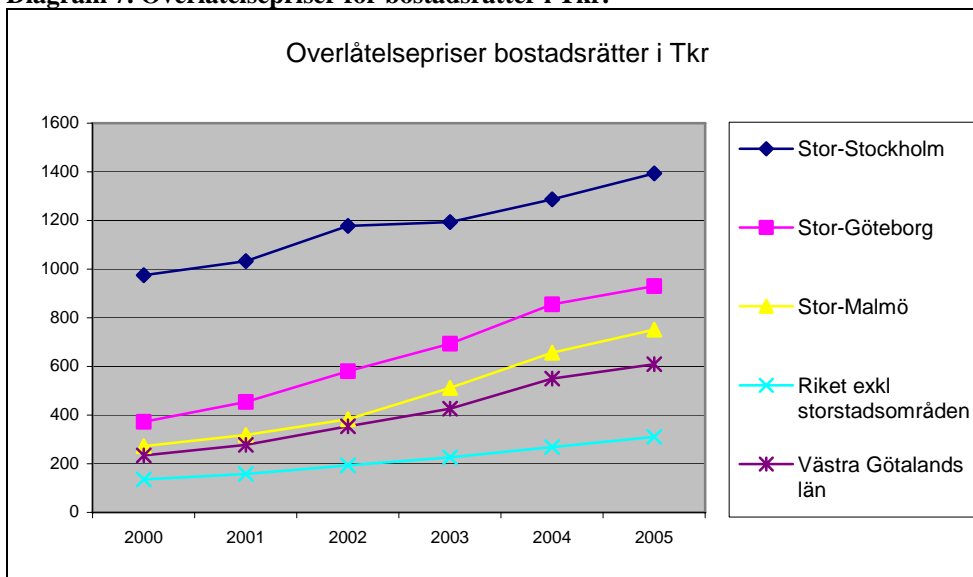
Källa: SCB

I endast 15 av länets 49 kommuner överstiger den genomsnittliga köpeskillingen 1,4 mkr. Samtliga dessa ligger i Göteborgsregionen eller längs Bohuskusten där av prisnivån påverkas bland annat av köpstarka storstadsbor och normmän. I det övervägande antalet av länets kommuner är

dock fortfarande prisnivån sådan att det är billigare att köpa ett befintligt hus än att köpa ett nytt. I årets bostadsmarknadsenkät uppger hälften av länets kommuner att mindre än 30 egnahem kommer att påbörjas under året.

Även priserna på bostadsrätter fortsätter att öka. I Stor-Göteborg ökade medelpriset från 855 000 år 2005 till 930 000 år 2006.

**Diagram 7. Överlåtelsepriser för bostadsrätter i Tkr.**



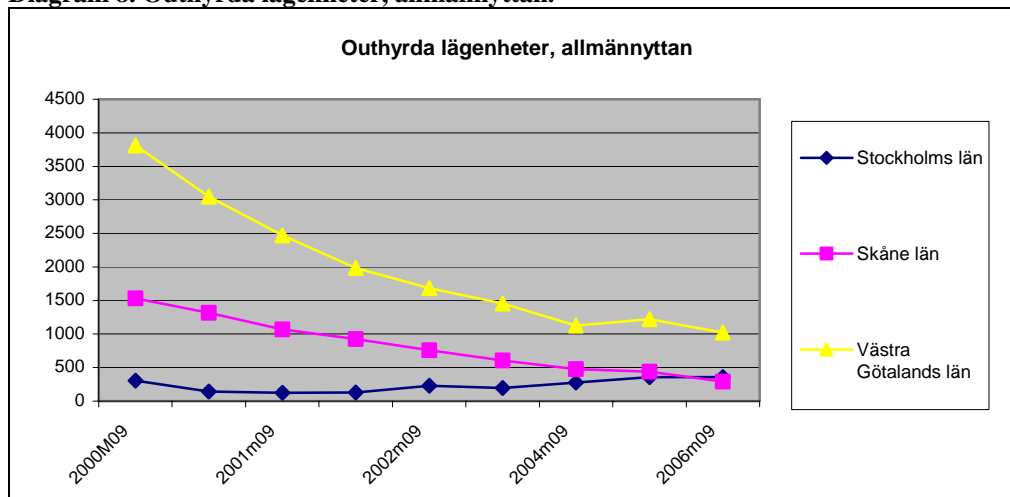
Källa: SCB

Ökningen fortsätter även efter år 2005. I april månad 2007 var enligt Mäklarstatistik medelpriset på bostadsrätt i Göteborgs kommun 1,5 Mkr.

## 8) Vakansgrad i bostadsbeståndet

I länet fanns år 2005 totalt ca 391 000 lägenheter i flerbostadshus. De kommunala bostadsföretagen ägde ca 138 000 hyreslägenheter. Antalet outhyrda lägenheter i de kommunala bostadsföretagen har de senaste åren legat runt 1 000 lägenheter, motsvarande 0,7 %.

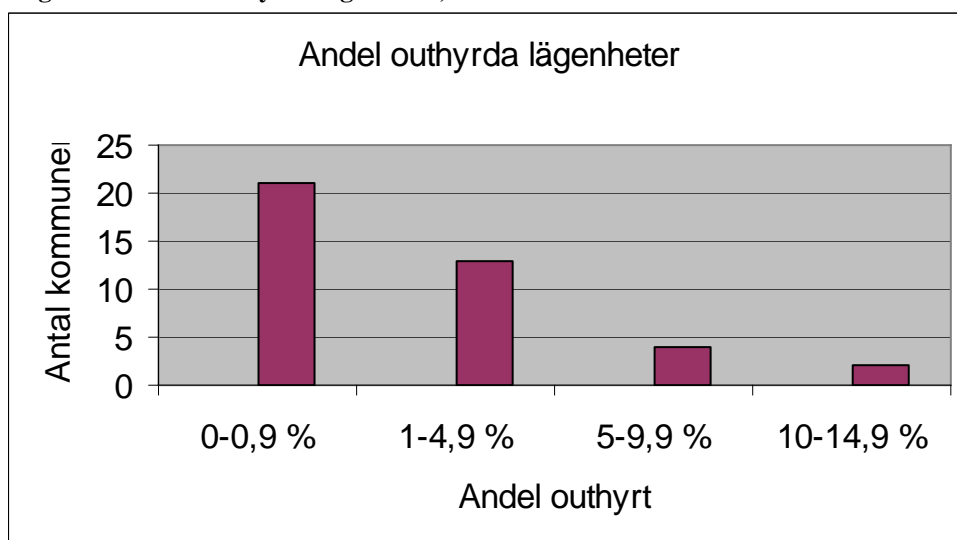
Diagram 8. Outhyrda lägenheter, allmännyttan.



Källa: SCB

I Göteborgsregionen finns ingen kommun som redovisar högre andel tomma lägenheter än 1 %. Med undantag av två kommuner i Sjuhäradsregionen finns samtliga kommuner med större andel tomma lägenheter i Fyrbodal- och Skaraborg.

Diagram 9. Andel outhyrda lägenheter, Västra Götalands län.



Källa: SCB

I två kommuner, Gullspång och Bengtsfors, är andelen tomma lägenheter större än 10 %. I bostadsmarknadsenkäten uppger dessa kommuner att tomma lägenheter utgör ett problem för allmännyttan. Antalet tomma lägenheter i Stor-Göteborg har de senaste åren varierat mellan 200 – 300.

## 9) Bostadssituationen för olika människor - studenter, äldre, personer med funktionshinder, personer med utländsk bakgrund samt personer i hemlöshet

### Studenter

Vid 2007 års bostadsmarknadsenkät anger 16 kommuner att man har brist på bostäder för studenter. Det är tre fler än föregående år.

Tolv kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten 2007 att de har särskilda bostäder för studenter. Tillsammans har de 11 930 bostäder för studenter (*Tabell 4*). Lejonparten av studentbostäderna ligger i Göteborg (9 140 bostäder) följt av de andra större högskoleorterna Borås, Skövde och Trollhättan, Uddevalla och Vänersborg.

**Tabell 4. Bostadsbestånd för studenter, per kommun, 2007.**

Kommun	Antal lägenheter
Bengtsfors	12
Borås	900
Dals-Ed	30
Göteborg	9 140
Skara	93
Skövde	1 000
Tibro	10
Tjörn	21
Trollhättan	440
Uddevalla	100
Ulricehamn	14
Vänersborg	170
<b>Totalt</b>	<b>11 930</b>

*Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2007.*

En intressant jämförelse med vad kommunerna anger i beträffande tillgången på studentbostäder är de bostadsrapporter som Sveriges förenade studentkårer (SFS) tagit fram. SFS har under perioden 1993–2004<sup>6</sup> varje år gjort en bostadsrapport. Tyvärr finns det ingen mer aktuell rapport än att jämföra med än en rapport från hösten 2004, men tillgången till bostäder för studenter ser i den anmärkningsvärt annorlunda ut än i bostadsmarknadsenkäten att den är värd att lyftas.

I den rapporten från 2004 kartlades relationen mellan bostadsbeståndet och antal köande. *Tabell 5* visar resultaten av kartläggningen för Borås, Göteborg och Skövde, dvs. tre av länets större högskoleorter.<sup>7</sup> Noteras kan att situationen ser väldigt olika ut på de tre orterna. Borås har inte några köande, medan Göteborg har drygt 23 000 köande till studentbostad. Kösituationen har sedan slutet av 1990-talet förvärrats i Göteborg. I SFS bostadsrapport 1999 framkommer att kön då bestod av 7 200 personer.

<sup>6</sup> Vissa år har en rapport tagits fram både vår- och höstterminen.

<sup>7</sup> För Högskolan i Trollhättan, Uddevalla och Vänersborg (numera Högskolan Väst) och dess orter finns inga resultat.

Resultaten i SFS rapport 2004 visar också att kön till studentrum i korridor är allra längst. I Göteborg är den kön ungefär 21 månader, medan kön till ettor och treor är ungefär 12 månader. Kön till tvåor är cirka 18 månader. I Skövde är kön ungefär 6 månader oavsett typ av studentboende.

**Tabell 5. Relationen bostadsbestånd och köer, 2004.**

Högskoleort	Antal studentbostäder	Antal köande	Uppskattat behov
Borås	276	0	0
Göteborg	7 621	23 170	11 585
Skövde	763	1 500	1 500
<b>TOTALT</b>	<b>8 660</b>	<b>24 670</b>	<b>13 085</b>

Källa: SFS bostadsrapport (hösten 2004).

Antalet studentbostäder i Göteborg och Skövde är idag fler än vid tillfället för den senaste bostadsrapporten från SFS, enligt bostadsmarknadsenkäten drygt 9 100 bostäder. Per 31 december 2006 uppger den största studentbostadsaktören i Göteborg SGS studentbostäder att man har 6 743 studentlägenheter.<sup>8</sup> Den andra stora aktören Chalmers Studentbostäder har i dagsläget ca. 1 200 studentbostäder.<sup>9</sup> Tillsammans har dessa alltså närmare 8 000 studentbostäder. I Skövde finns ca. 1 000 studentbostäder. Skövdebostäder har ungefär 850 av dessa.<sup>10</sup>

SGS studentbostäder i Göteborg bedömer idag att tillgång och efterfrågan är på en rimlig nivå med undantaget att det behövs fler centrala studentbostäder. SGS studentbostäder vill idag inte ange hur många personer som står i kö till en studentbostad, då de inte anser att kön speglar efterfrågan på bostäder. De anger dock att kön ökat med 300 procent sedan studenter kunde ställa sig i kö via Internet. Kötiden varierar till följd av bostadens läge och storlek samt tid på året. SGS studentbostäder har under våren 2007 som mest haft 150 tomma lägenheter, samtidigt som kötiden till centrala lägenheter är ungefär 3–4 år. Den kortaste kötiden till höstterminen beräknas till ca. 6 månader.<sup>11</sup>

Även om antalet studentbostäder idag är fler i orterna med långa köer i SFS bostadsrapport 2004, är det troligt att det finns differentierade syn mellan SFS och kommunerna i synen på tillgång till bostäder för studenter. En fördjupad analys av kön krävs för att förstå dess innehåll och hur stort det faktiska behovet ser ut i förhållande till efterfrågan.

Beträffande situationen i Göteborg för studenter kan de elever som läser på kvalificerade yrkesutbildningar (KY-utbildningar) också uppmärksammas. De är inte berättigade till studentbostad genom de stora studentbostadsföretagen. KY-utbildningarna har ca. 3 500 studenter i

<sup>8</sup> [www.sgsbostader.com](http://www.sgsbostader.com), 2007-05-08.

<sup>9</sup> [www.chalmersstudentbostader.se](http://www.chalmersstudentbostader.se), 2007-05-08.

<sup>10</sup> [www.skovdebostader.se](http://www.skovdebostader.se), 2007-05-08.

<sup>11</sup> E-mail, Gunnar Wikeland, uthyrningschef SGS Studentbostäder, 2007-05-11.

Göteborg.<sup>12</sup> Hur många av dessa som är i behov av studentbostad är inte kartlagt.

Boendet är en stor utgift för många studenter. Drygt en tredjedel av studenterna betalar mer än hälften av ett normalt studiebidrag plus lån för sitt boende enligt Studentbarometern 2006.

För att förstå bostadssituationen för studenter idag behövs kanske nya angreppssätt. Det går exempelvis inte att likställa gruppen studenter med gruppen ungdomar. Nästan hälften av studenterna vid Sveriges högskolor är över 26 år. En fjärdedel av alla kvinnor som studerar vid högskolorna har barn. En knapp femtedel av männen har barn.<sup>13</sup>

### **Ungdomar**

Över hälften av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten 2007 att de har en brist på sådana bostäder som just ungdomar efterfrågar. Förklaringen till bristen beror på bl.a. att lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomar, lediga mindre bostäder är för dyra och att läget på lediga bostäder inte är attraktivt för ungdomar. Den vanligaste förklaringen är dock andra skäl och då framförallt allmän bostadsbrist. Inte sällan handlar det om en kombination av förklaringarna ovan.

Enbart tre kommuner i länet svarar att de har särskilda ungdomsbostäder. Enligt bostadsmarknadsenkäten finns det 134 särskilda ungdomsbostäder ackumulerat i länet. Åtta kommuner anger samtidigt att de har särskilda insatser på gång i syfte att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad. Insatserna är exempelvis i form av nyproduktion av små bostäder med rimliga hyror, lättnader för två eller fler ungdomar att hyra en lägenhet gemensamt och särskild bostadsinformation för ungdomar.

I Boverkets rapport *Ungdomars boende, lägesrapport 2006* framkommer att andelen ungdomar som bor i hyreslägenhet i Göteborg (och Stockholm) saknar eget förstahandskontrakt i högre utsträckning än unga i övriga delar av landet. Utvecklingen har, i synnerhet i Göteborg, förstärkts de senaste åren. 1999 hade 95 procent av ungdomarna (20–25 år) i hyresrätt eget förstahandskontrakt i Göteborgs arbetsmarknadsregion. 2004 är motsvarande siffra 79 procent. Boverkets rapport visar också att ungdomar i storstadsområden betalar den högsta andelen av sin disponibla inkomst för boendet. Högst i landet ligger Göteborg där 34 procent av den disponibla inkomsten för ungdomar går till boendet.

### **Äldre**

Tjugotvå av länets kommuner anger att de kommer att bygga seniorbostäder eller liknande under de närmaste två åren. Genom nyproduktion, ombyggnad och omvandling av servicebostäder har länets kommuner

---

<sup>12</sup> Göteborgs-Posten, 2007-04-10.

<sup>13</sup> SFS, *Studentrapporten 2006*.

projekt på gång som tillsammans kan komma att generera bortåt 1 100 seniorbostäder eller liknande. Drygt 800 av bostäderna tillkommer genom nyproduktion. Trollhättan och Uddevalla är de två kommuner som planerar flest av dessa bostäder (140 respektive 100 bostäder).

**Tabell 6. Seniorbostäder eller liknande. Nyproduktion, ombyggnad och omvandling av servicebostäder under de närmaste två åren.**

Produktionstyp	Antal lägenheter
Nyproduktion	833
Ombyggnad	135
Omvandling av servicebostäder	108
<b>Totalt</b>	<b>1 076</b>

*Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2007.*

Byggherre för planerade seniorbostäder eller liknande fördelar sig i stort sett lika mellan allmännyttiga bostadsföretag, privata fastighetsägare som bygger hyresrätter samt HSB eller annan som bygger bostadsrätter (Tabell 7).

**Tabell 7. Planerade seniorbostäder eller liknande under de närmaste två åren, per byggherre.**

Byggherre	Antal projekt
Allmännyttigt bostadsföretag	10
Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter	9
Kooperativ hyresrättsförening	1
HSB eller annan som bygger bostadsrätter	10
<b>Totalt</b>	<b>30</b>

*Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2007.*

Över hälften av länets kommuner anser att behovet av särskilt boende för äldre (enligt SoL) tillgodoses, vilket är i stort samma resultat i 2006 års bostadsmarknadsenkät. Vid sidan av de kommuner som anser att behovet är täckt räknar samtidigt en stor del av de övriga kommunerna att de kommer att täcka behovet med planerad utbyggnad de närmaste två åren. Fyra kommuner tror sig inte kunna åtgärda bristen inom de två närmaste åren. Två av dessa kommuner tror sig heller inte kunna täcka bristen inom en femårsperiod.

Länsstyrelsen instämmer i kommunernas bedömning vad gäller tillgången till särskilt boende för äldre (enligt SoL). Samtidigt kan Länsstyrelsen konstatera att 700 av besluten inte verkställts 31 december 2006.<sup>14</sup> Bortåt 200 av besluten var äldre än tre månader. Antalet icke verkställda beslut har ökat markant sedan 2006, vilket troligen beror på ny lagstiftning från och med 1 juli 2006. Den nya lagstiftningen innebär att man ska ge positiva beslut även om plats fattas för närvarande. Tidigare rekommenderades ”avslag trots behov”.

Det finns dock olika typer av specialboenden för mindre målgrupper som det råder brist på runt om i länet. Det kan exempelvis gälla boenden för individer med tidiga demenser eller äldre människor med en psykisk

<sup>14</sup> Antalet är preliminärt, definitiv sammanräkning beräknas bli klar i slutet av juni 2007.

sjukdom. Vidare kan Länsstyrelsen konstatera att ribban varierar i länets kommuner för vilka som anses berättigade till en särskilt boende för äldre. Det ges idag fler positiva beslut till följd av upplevd otrygghet.

Gruppen äldre förändras över tid. Allt fler blir allt äldre, men samtidigt varierar ökningen mellan åren, beroende på skillnader i aktuella årskullars storlek. Efter att ha ökat från 200 000 till nästan 500 000 under de senaste 30 åren, förväntas antalet personer över 80 år inte öka alls under de närmaste 15 åren. Det är en följd av att födelsetalen var låga under 1930-talet. Omkring år 2020 kommer de stora årskullarna som föddes under 1940-talet att nå de vård- och omsorgsbehövande åldrarna.<sup>15</sup>

### **Personer med funktionshinder**

Trettio kommuner anger i årets bostadsmarknadsenkät att de räknar med att kunna täcka behovet av bostäder med särskild service för funktionshindrade (enligt SoL och LSS) genom planerad utbyggnad de närmaste två åren. Det är två fler än ifjol. Sex kommuner anger att brist kommer att råda även efter planerad utbyggnad. Två av de sex kommunerna förutspår brist även i ett femårsperspektiv.<sup>16</sup>

Länsstyrelsen kan verifiera den brist och tillgång till boende för funktionshindrade som kommunerna anger i bostadsmarknadsenkäten.

### **Personer med utländsk bakgrund**

Det är inom ramen för föreliggande bostadsanalys omöjligt att få en heltäckande bild över boendesituationen för personer med utländsk bakgrund, då begreppet i sig innefattar så många olika människor. Länsstyrelsen kan dock konstatera att antalet utrikes födda invånare i Västra Götalands län de senaste åren konstant har ökat. År 2001 bodde drygt 181 000 utrikes födda invånare födda i länet, år 2006 är motsvarande siffra drygt 204 000 invånare (*Diagram 10*).

---

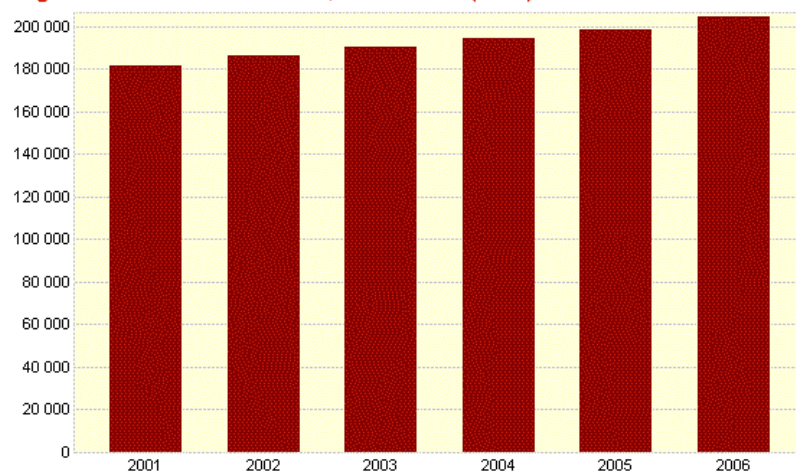
<sup>15</sup> Regeringens proposition 2005/06:115, *Nationell utvecklingsplan för vård och omsorg om äldre*.

<sup>16</sup> Noteras kan att det är samma två kommuner (Vara och Vårgårda) som heller inte tror sig kunna täcka behovet av särskilt boende för äldre enligt SoL inom en femårsperiod.

**Diagram 10. Totalt antal utrikes födda efter tid, Västra Götalands län.**

Utrikes födda efter tid.

Region=14 Västra Götalands län, Ålder=totalt. (antal)



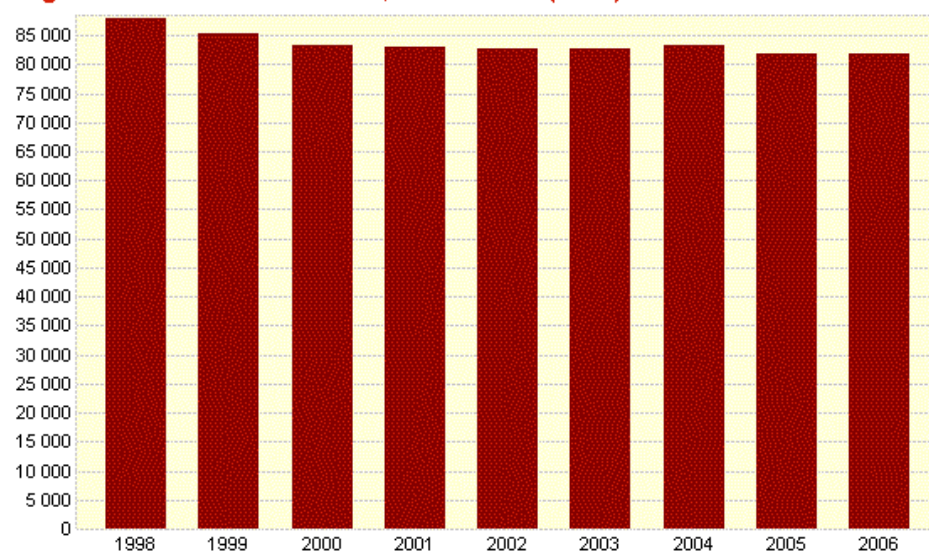
© SCB

Samtidigt har antalet utländska medborgare minskat något i länet. År 2001 bodde det drygt 83 000 utländska medborgare i länet, år 2006 är motsvarande antal knappt 82 000 invånare. Antalet invånare med utländskt medborgarskap har dock legat ganska stilla sedan slutet av 1990-talet (*Diagram 11*).

**Diagram 11. Totalt antal utländska medborgare efter tid, Västra Götalands län.**

Utländska medborgare efter tid.

Region=14 Västra Götalands län, Ålder=totalt. (antal)



© SCB

Hur många personer med utländsk bakgrund eller medborgarskap som bor segregerat samt lever dåligt integrerat med övriga samhället framgår inte av statistiken. Flera studier visar att personer med utländsk bakgrund är överrepresenterade i vissa kommuner och med en ökning av antalet utrikes födda i länet är det viktigt att segregationen inte förstärks. Flera av

länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten 2007 att de arbetar särskilt med segregationsfrågor för en integration av olika grupper i boendet. Noteras kan att över en tredjedel av kommunerna arbetar med särskilda utredningar eller projekt. Lika många kommuner anger samtidigt att det inte finns några utsatta bostadsområden i kommunen.

Kommunerna i Västra Götalands län arbetar med flera olika insatser för att förbättra förhållandena i så kallade utsatta bostadsområden. Framförallt arbetar man med en fysisk upprustning av utemiljön, fysisk upprustning och förbättring av bostäderna samt trygghetsskapande och/eller brottsförebyggande åtgärder. Ännu vanligare är att det allmännyttiga bostadsbolaget bedriver särskilt arbete i området.

Bostadsmarknadsenkäten 2007 visar att drygt hälften av länets kommuner arbetar regelbundet med allmännyttan för att få fram bostäder till kommunmottagna flyktingar. Tio kommuner har regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. En knapp tredjedel av kommunerna tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare. Det största problemet när det gäller att ordna bostäder för flyktingar är den generella bostadsbristen i kommunerna. Framförallt är det bristen på stora lägenheter som är problemet.

Bostadsmarknadsenkäten 2007 visar att åtta av länets kommuner förutsätter att flyktinghushållen själva får lösa sina bostadsbehov. Vidare anger nio kommuner i länet att de inte har ett avtal med Integrationsverket om flyktingmottagning. I sammanhanget bör Länsstyrelsens nya uppgifter uppmärksammas. Integrationsverket läggs ned 1 juli 2007, samtidigt som länsstyrelserna får en ny roll i arbetet med flyktingmottagande och nyanländas introduktion. Länsstyrelsen ska ha det operativa ansvaret för förhandlingar och överenskommelser med kommunerna om mottagande och introduktion i Västra Götaland.

### **Personer i hemlöshet**

Hemlöshet handlar inte om personer, utan beskriver den situation som en person befinner sig i under kortare eller längre tid. En tredjedel av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten 2007 att det inte finns något behov av bostäder för personer i hemlöshet.

Övriga kommuner arbetar på olika sätt med bostadsförsörjning för människor i hemlöshet. Drygt trettio av kommunerna har ett regelbundet samarbete med hyresvärdar för att få fram bostäder genom allmännyttan. En dryg tredjedel av kommunerna arbetar regelbundet med privata fastighetsägare. Under 2005 fick ungefär 665 individer/hushåll bostad genom kommunens åtgärder. Av dessa var ungefär en tiondel hos privata fastighetsägare.

Av de två tredjedelar av kommunerna i länet som anser att det finns behov att arbeta med bostäder för personer i hemlöshet anser hälften att de under 2006 i stort sett har kunnat tillgodose behovet av bostäder för personer i

hemlöshet. Den andra tredjedelen anser att de hade behövt fler bostäder att anvisa. Dessa kommuner ligger inte bara kring Göteborg, utan finns utspridda i länet.

Bostadsmarknadsenkäten visar också tyvärr att drygt en tredjedel av länets kommuner upplever att det har blivit svårare att få fram lägenheter till personer i hemlöshet på senare år. Endast fyra kommuner anser att det blivit lättare.

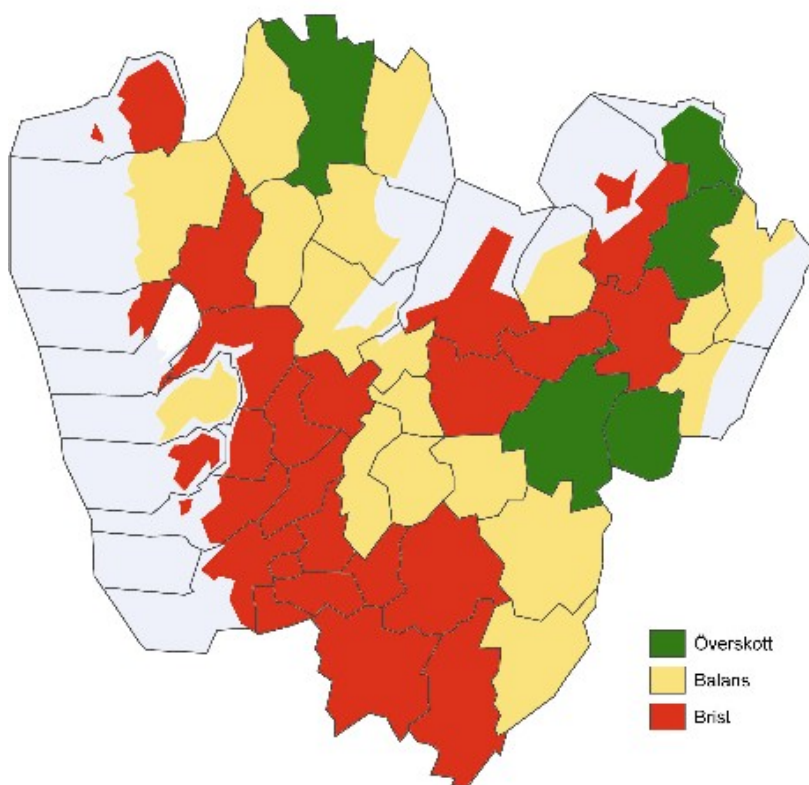
## 10) Behov av bostadsbyggande/ombyggnad/avveckling av bostäder

### Bostadsmarknadsläget är fortsatt ansträngt

Det är fortsatt brist på bostäder i många kommuner enligt senaste rapporteringen i Länsstyrelsens årliga bostadsmarknadsenkät. Det är 25 kommuner som uppger bostadsbrist medan 18 anger att det råder balans. Det innebär att läget totalt sett i kommunerna jämfört med föregående år i stort sett är oförändrat vilket också det stora flertalet kommuner uppger. En liten ökning kan dock märkas av de som uppger minskad efterfrågan, från 6 till 9. Antalet som uppger brist i centralort har däremot ökat väsentligt, från 20 till 40 kommuner. Länsstyrelsens bild är att det dels handlar om att många generellt sett saknar kvalitativt sett goda bostäder i centrala och attraktiva lägen, dels att det saknas möjligheter att tillfredsställa bostadsbehov hos vissa grupper, bl.a. för äldre, ensamstående med barn, ungdomar, hushåll med krav på god tillgänglighet.

### Karta 4. Bostadsmarknadsläget, Västra Götalands län.

Bostadsmarknadsläget januari 2007 totalt



## Nybyggnad förväntas fortsätta öka

Bostadsbyggandet har expanderat efter att ha legat på en låg nivå i slutet av 1990-talet och de första åren under 2000-talet. Den goda konjunkturen och den hastiga förändringen av de statliga bostadsstöden har som nämnts ovan medfört ett osedvanligt högt påbörjande andra halvåret 2006. Sannolikt har det formella påbörjandet i många projekt tidigare lagts medan det faktiska byggandet kommer att ske under 2007 och 2008. I årets bostadsmarknadsundersökning framgår att kommunerna därutöver redovisar en större projektbank än tidigare år med över 7 000 bostäder för år 2007 och ytterligare något mer för 2008. Uppgifter saknas tyvärr ännu från några men deras andel av helheten är normalt förhållandevis liten.

Projektbankens innehåll karakteriseras till ca 60 % av flerbostadshus. Fördelningen av upplåtelseformerna är ca 35 % hyresrätter, 35 % bostadsrätter och i resterande 30 % eget ägande i småhus. Projektens regionala fördelning är strax över 65 % i storstadsområdet, knappt 20 % i Fyrbodalen, samt 6-8 % i regionerna Skaraborg respektive Sjuhärad. Projektbankens fördelning i säkra respektive osäkra projekt varierar mellan kommunerna men blir i medeltal drygt 70 %. Mot bakgrund av dessa förutsättningar anger kommunerna i egna översiktliga bedömningar att förväntat/möjligt byggande 2007 uppgår till hela 7 300 i storstadsregionen respektive 2 400 i länets övriga delregioner vilket i så fall skulle innebära nästan 50 % ökning jämfört med närmast föregående år.

Med kännedom om ovanstående och erfarenheterna från tidigare år bedömer Länsstyrelsen att påbörjandesiffran kommer att öka och antalet färdigställda bostäder kan komma att uppgå till omkring 5 500 bostäder. Viktiga komponenter kan vara i vilken mån de tidigare lagda projekten från slutet av år 2006 verkligen kommer till genomförande och i vilken mån tidplaner eventuellt kan bli förskjutna.

Marknaden för bostadsrätter har varit mycket gynnsam en tid och en hög produktion i detta segment bygger på fortsatt stort intresse för bostäder i den prisnivå som råder när byggnadsindustrin i princip är överhettad och de statliga subventionerna avvecklas. Allmännyttan har stått för stor del av de senare årens hyresrättsbyggande. Andelen i årets projektbank uppgår till drygt 15 % i storstadsregionen samt Sjuhärad och något högre i Fyrbodalen och Skaraborg. De signaler som Länsstyrelsen märkt i länet är att man under rådande omständigheter ser stora svårigheter att fortsätta uppföra hyresbostäder med rimliga hyresnivåer varför andelen förväntas minska framöver.

**Tabell 8. Förväntat bostadsbyggande enligt BME 2007, per delregion.**

Delregion	2007	2008
Fyrbodal	1 228	1 344
Göteborgs Stad	2 754	3 612
Göteborgsregionen (exkl. Göteborgs Stad)	2 161	2 135
Skaraborg	528	667
Sjuhärad	665	651
<b>Totalt</b>	<b>7 336</b>	<b>8 409</b>

Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2007.

En fortsatt positiv utveckling av storstadsregion gynnar nu och på sikt hela västsveriges möjligheter till fortsatt tillväxt i minst samma takt som de två andra storstadsregionerna men även sett i ett vidare perspektiv. Förutom att nödvändiga investeringar sker i infrastruktur och kollektivtrafik behövs ett ökat bostadsbyggande. En gynnsam utveckling skulle enligt Länsstyrelsens mening kunna ske som följd av en ökad regional samordning och planering kring hur nuvarande och förväntade behov kan tas om hand. Den planeringssamverkan som nu är på gång verkar gynnsamt för en utvidgning av bostadsmarknaderna. Länets nuvarande invånare och de som framöver söker sig hit ges bättre möjligheter att få sina önskemål inom boendet tillgodosedda vilket i längden naturligtvis gagnar länets utveckling.

I bostadsmarknadsenkäten redovisar kommunerna vilka huvudsakliga hinder man ser för att uppnå förväntat och önskvärt bostadsbyggande. Hindren utgörs främst av höga produktionskostnader (31 st.) Brist på mark i attraktiva lägen (23 st.), bristande planberedskap (14 st.) och viss osäkerhet kring statens finansiella engagemang i bostadssektorn (15 st.). Länsstyrelsen bedömer att frågor om miljö kvalitetsnormer och riktvärden för buller ofta utgör betydande svårigheter i samband med planering för tillkomsten av nya bostäder, framförallt vid förtätningsbebyggelse.

De senare årens förhållandevis kraftiga prisökningar på marknadsutsatta bostäder i storstadsområdet har rönt stor uppmärksamhet, inte minst mot bakgrund av eventuella risker med stigande räntor som man allmänt sett förväntas inträffa. När den starka efterfrågan ger fortsatta prisökningar i det befintliga bostadsbeståndet får det till följd att många finner det lönsamt att satsa på nybyggt trots höga produktionskostnader för material och arbete. Däremot gör högre produktionskostnader det än svårare att genomföra önskvärd nyproduktion i kommuner eller delar av kommuner där priserna på befintliga bostäder stagnerat.

### **Studentbostäder – påbörjade projekt fullföljs men sedan avstannar byggandet**

De senare årens utbyggnad av universitet och högskolor i länet har fört med sig ett byggande av ett stort antal studentbostäder företrädesvis i centralt läge och med mycket hög kvalitet.

Utöver att påbörjade projekt färdigställes tycks det i det närmaste bli helt stopp på nya projekt de närmaste två-tre åren. I berörda kommuners projektlistor finns för närvarande endast ett par mindre projekt åren 2007-

08. Utöver borttagandet av det statliga investeringsstödet råder också osäkerheten kring vad den så kallade "Bolognaprocessen" kan medföra i bostadsefterfrågan. Befolkningspyramiden visar att åldersgruppen 15-19 år är mycket stor. Det medför sannolikt en mycket kraftig ökning av antalet ungdomar som förväntas bedriva högskolestudier. Detta kan vara en bakgrund till att Göteborg med flera kranskommuner tillsammans med fyra högskoleorter i länet anger att det råder fortsatt brist på studentbostäder. En diskussion och planering pågår inom studentbostadsföretagen för att skapa en framförhållning över hur en eventuell stark ökning av bostadsefterfrågan kan tas om hand. En framtida konkurrens från andra utbildningsorter i landet bör mötas med att nya projekt skapas fram med sådan kvalitet som studenterna efterfrågar och kan betala. Även den framtida synen på KY-utbildningars status visavi universitets- och högskolestudier kan få stor inverkan på efterfrågan av denna form av specialbostad. För den stora andel studenter som väljer att inte efterfråga en regelrätt studentbostad kommer tillgången till andra bostadstyper att bli viktig. I det fall konkurrensen om sedvanliga hyresbostäder blir fortsatt tuff och studenter kanske inte har intresse för inneboende i villor kan länets universitet och högskolor riskera att tappa i konkurrenskraft.

### **Förhoppningar om ökat byggande av särskilda boenden för äldre och seniorbostäder**

Även om den största pressen på särskilda boenden för äldre sannolikt ligger några år framåt i tiden sett utifrån länets ålderfördelning planeras ett antal nya projekt. En viktig roll för byggandet av sådana specialbostäder blir intresset för och möjligheterna att ta del av den kraftiga satsningen som staten gör, inte minst i form av ett nytt investeringsstöd för att tillskapa nya platser. Eftersom etableringen av detta investeringsstöd försenats kan det dröja innan byggandet tar fart. Som framgått tidigare finns ett relativt stort antal projekt med seniorbostäder spritt över hela länet. För att dessa ska kunna realiseras krävs att flera parametrar kan utvecklas positivt, bl.a. att detaljplaner/bygglov kan tas fram, att tillräckliga produktionsresurser finns samt att prisbilden blir tillräckligt attraktiv för kundgrupperna. Arbetsmiljöskalet kan bli en viktig faktor för det konkreta behovet av äldreboenden.

Hemvården av allt fler äldre-äldre med större vårdbehov kommer sannolikt att öka. Arbetsmiljövillkoren för personal har skärpts och begränsade möjligheter att genomföra sådan vård i bostäder med dåliga förutsättningar kan kräva ökade investeringar i nya särskilda boenden. Anpassningar av befintliga bostäder är i många fall en förutsättning för äldre och handikappades möjligheter att bo kvar i sina hem. Det förutsätter dock att kommunerna avsätter erforderliga resurser för nödvändiga åtgärder i samma omfattning som under tidigare år.

## **Utbyggnad av särskilda boenden för funktionshindrade är eftersatt**

Länsstyrelsens bedömning över det stora behovet av att tillföra bostäder av detta slag sammanfaller med kommunernas egna bedömningar om den utbredda bristen på dessa specialbostäder. Kommunerna har i bostadsmarknadsenkäter under flera år redovisat att man avser att täcka behoven genom pågående och/eller planerad utbyggnad. Sett utifrån redovisningen i länets projektbank anser Länsstyrelsen att det sannolikt inte kommer att ske någon stor förbättring närmaste tiden. Svårigheter i att hitta den rätta lokaliseringen av projekt och den ökade ekonomiska belastning i form av kraftigt ökade driftskostnader kan verka hämmande på möjligheterna att realisera projekt som ändå måste anses vara nödvändiga.

## **Flyktingmottagande förutsätter att bostäder kan skaffas**

Kommunernas möjligheter och vilja att ta emot flyktingar varierar. Länsstyrelsen ges från halvårsskiftet 2007 ett nytt regionalt ansvar för att främja flyktingmottagandet i länets kommuner. En av fler angelägna åtgärder blir att peka på att den viktiga bostadsfrågan bör kunna lösas även om kommunen hänvisar till att man har en bostadsbrist av generell karaktär. Bostäder friställs löpande via den normala omsättningen av hyreslägenheter, vilket bör ge utrymme för prioriteringar inte bara hos de allmännyttiga bostadsföretagen.

## **Boendeservice – förturssystem**

Majoriteten av kommunerna lämnar vissa uppgifter på sina hemsidor, oftast med hänvisningar till ortens fastighetsföretag som har interna kösystem och gör egna prioriteringar. Knappt 40 % av kommunerna har förturssystem. Många uppger att det blivit allt svårare att få fram bostäder i en tid då bostadsbristen ökar, bland annat till personer i hemlöshet.

Vid sidan av den ordinarie bostadsmarknaden finns en sekundär bostadsmarknad. Det handlar om flera olika typer av bostäder, som på något sätt är avsedda för någorlunda varaktigt boende. Boverket och Socialstyrelsen arbetar för tillfället med att ta fram metoder för att kartlägga den här marknaden i landets kommuner. Länsstyrelsen ser fram emot resultatet av arbetet och hoppas att det kan bli ett bra verktyg för att få en fördjupad förståelse för karaktären och omfattningen av den sekundära bostadsmarknaden.

De kommunala bostadsföretagen har ofta stått för flertalet av de s.k. sociala kontrakt till den sekundära bostadsmarknaden, ett ansvar som tycks öka. En fortsatt press på allmännyttan att ordna än fler boenden med sekundära kontrakt kan på sikt skapa en effekt av s.k. ”social housing”, en form som hittills inte ansetts lämplig i Sverige.

## **Angelägna ombyggnader och förbättringar i befintligt bostadsbestånd**

Även om länets bostadsbestånd huvudsakligen är modernt behöver många fastigheter åtgärdas. Utbyte och förbättringar av de tekniska försörjningssystemen i rekordårens bestånd har påbörjats men mycket återstår. Behovet av omställning till en långsiktigt hållbar energiförsörjning kan medföra att energieffektiviseringar kommer igång också i flerbostadshusen. För att möjliggöra fortsatt kvarboende för en åldrande befolkning måste insatser göras, särskilt när det gäller att angöra byggnader och för att nå våningsplan i den stora andelen trevåningshus som vanligtvis inte har hiss. Tillskotten av bostäder via vindsinredningar och konverteringar av lokaler har vissa år tillfört en betydande mängd nya bostäder. Volymen ombyggnader förväntas inte bli så hög de närmaste åren men det tillskott som kan ske via bostadisering är positivt ur bostadsförsörjningssynpunkt då det ofta tillför lägenheter i attraktiva lägen.

## **Rivningar och avvecklingar av bostäder endast i begränsad omfattning**

Omställning av det outnyttjade bostadsbeståndet har pågått sedan 1990-talets år av stora överskott i många kommuner. Länsstyrelsens bedömning är att det endast i begränsad omfattning finns kvarstående problem som resulterar i avvecklingar och rivningar. De åtgärder som kommer att genomföras i form av rivningar och ändrad användning beror mer av behov att göra anpassningar av bestånden, etc.

## **Boendeplanering – ett användbart verktyg för att möta behov**

Allt fler kommuner använder verktyget boendeplanering för att möta framtida förändringar såväl för nyproduktion som anpassningar i beståndet. Framtagning av lämpligt statistiskt underlag kan efter analys tillsammans med andra bedömningar utgöra en god grund för bostadsplaneringen. Den demokratiska processen med antagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen i Kf ger invånarna möjlighet att följa och lämna synpunkter på planeringen. Det är Länsstyrelsens förhoppning att fler kommuner upptäcker och använder denna metod.

## **Källor**

### **Enkätundersökning, intervjuer m.m.**

Bostadsmarknadsenkäten 2007 och tidigare.

SGS Bostäder, Gunnar Wikeland, e-mail korrespondens.

### **Regeringstryck**

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

### **Rapporter**

Boverket. Ungdomars boende, lägesrapport 2006.

Sveriges förenade studentkårer (SFS) bostadsrapport 1999.

Sveriges förenade studentkårer (SFS) bostadsrapport 2004.

### **Tidningar**

Göteborgs-Posten, 2007-04-10.

### **Internet**

Chalmers Studentbostäder, [www.chalmersstudentbostader.se](http://www.chalmersstudentbostader.se)

SGS Bostäder, [www.sgsbostader.com](http://www.sgsbostader.com)

Skövde Bostäder, [www.skovdebostader.se](http://www.skovdebostader.se)

Statistiska Centralbyrån, [www.scb.se](http://www.scb.se)





LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

[www.o.lst.se](http://www.o.lst.se)

