



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Rapport 2019:29



Bostadsmarknadsanalys

Västra Götalands län 2019



Rapportnummer 2019:29
ISSN 1403–168X

Rapportansvarig Lars-Gunnar Krantz
Medverkande Birgitta Guevara, Love Lundin, Jacob Hellström, Christian Jönsson Hammenfors och Henrik Sten
Kartor © Lantmäteriet, Geodatasamverkan
Layout Christian Jönsson Hammenfors
Utgivare Länsstyrelsen Västra Götalands län, Samhällsavdelningen

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

Förord

Bra bostäder och goda boendemiljöer är viktigt 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 välfärds perspektiv handlar det om rätten för alla människor att ha 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 varje år ta fram regionala analyser av läget på bostadsmarknaden.

Osäkerheten kring utvecklingen av bostadsbyggandet i Sverige är stor. Det är därför glädjande att se att bostadsbyggandet i länet har fortsatt att öka. 2018 färdigställdes nästan 8 000 bostäder, den högsta nivån sedan 1992. Det finns goda planmässiga förutsättningar för bostadsbyggandet och kommunerna har förväntningar om att bostadsbyggandet i länet ska fortsätta att öka de närmaste åren.

Trots ett ökat bostadsbyggande bedömer nästan alla kommuner i länet att de har ett underskott på bostäder. En stor utmaning är därför 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. Utvecklingen är oroande och svårigheten att hitta en lämplig bostad påverkar människors livskvalitet samt ungdomar och barns uppväxtvillkor.

Rapporten vänder sig till intresserade som vill följa utvecklingen på bostadsmarknaden. Analysen baseras på olika källor, bland annat Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät som kommunerna besvarar. Länsstyrelsen vill här rikta ett varmt tack till alla länets kommuner för sitt engagemang att svara på enkäten.

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

Göteborg i juni 2019

Lisbeth Schultze

Länsöverdirektör

Sammanfattning

Osäker bostadsmarknad, svagare konjunktur och lägre befolkningstillväxt

Sverige bedöms fortfarande befinna sig i en högkonjunktur, men har passerat toppen och en viss avmattning sker. Det finns vissa tecken på en nedgång i Västra Götalands län under 2018, även om delregionerna skiljer sig något åt.

Efter flera år med kraftigt ökade priser på bostäder skedde en nedgång i slutet av 2017, framför allt i Stockholmsregionen. Under 2018 har bostadspriserna för riket i genomsnitt stabiliserats och relativt små förändringar har skett. I både Göteborgs- och Malmöregionen ökade antalet påbörjade bostäder under 2018, medan det skedde ett kraftigt fall i byggandet av bostadsrätter i Stockholmsregionen. Det finns en fortsatt oro kring framtida prisutveckling och byggtakt.

Folkmängden i Västra Götalands län ökade med cirka 19 000 invånare under 2018, i stort sett samma folkmängdsökning som under 2017. I befolkningsprognosen från juni 2018 gör Västra Götalandsregionen bedömningen att folkmängden kommer att öka i en lägre och kontinuerligt minskande takt fram till 2030.

Baserat på folkmängdsförändringarna i den regionala befolkningsprognosen har Länsstyrelsen beräknat att behovet av nya bostäder är cirka 7 100 per år de kommande tio åren. Nästan två tredjedelar av behovet finns i Göteborgsregionen.

Brist på bostäder i nästan hela länet

Det råder brist på bostäder i 47 av länets 49 kommuner. Två kommuner anger att det är balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Totalt tio kommuner bedömer att det kommer att vara balans på bostäder inom tre år.

Kommunerna bedömer också att det råder brist på bostäder för olika grupper på bostadsmarknaden. I 42 kommuner är det brist på bostäder för nyanlända. I nästan lika många är det brist på bostäder för ungdomar och i 25 kommuner saknas det bostäder för studenter.

I 19 kommuner är det underskott på särskilda boendeformer för äldre, medan 25 kommuner anger att de har balans. När det gäller särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning anger 26 kommuner att det råder underskott, medan 19 kommuner uppger balans.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

I årets bostadsmarknadsenkät svarar kommunerna att det främst är höga produktionskostnader och brist på detaljplan på attraktiv mark som begränsar bostadsbyggandet. Det är stor variation mellan kommunerna och svaren skiljer sig även mellan delregionerna.

I Boråsregionen anger flest kommuner att svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor är det främsta hindret. I Fyrbodalen svarar flest kommuner att höga produktionskostnader är ett hinder. I Göteborgsregionen är svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktur-satsningar det hinder flest kommuner anger, följt av brist på detaljplan på attraktiv mark. I Skaraborg återkommer höga produktionskostnader som ett hinder, tillsammans med byggherrars brist på intresse att bygga.

Bostadsbyggandet på högsta nivån sedan 1992

Under 2018 färdigställdes 7 900 bostäder i länet. Det är cirka 1 000 fler än under 2017 och den högsta siffran sedan 1992. I över 30 av länets kommuner låg bostadsbyggandet på samma nivå eller högre än genomsnittet för de senaste tio åren. Det färdigställdes 3 250 hyresrätter, 3 300 bostadsrätter och 1 350 äganderätter.

Under 2000-talet har i genomsnitt 70 procent av de färdigställda bostäderna funnits i Göteborgsregionen, och så var det även under 2018. I Göteborgsregionen färdigställdes cirka 5 600 bostäder. I Boråsregionen färdigställdes cirka 700 bostäder, i Fyrbodalen cirka 700 och i Skaraborg cirka 950.

Ett verktyg för byggande av hyresrätter har varit de statliga investeringsstöden. Fram till och med 2018 har Länsstyrelsen fattat beslut om stöd till totalt 3 750 bostäder i 37 kommuner. Flest bostäder med beslutade stöd finns i Göteborg och Skövde. Investeringsstöden avvecklades i sin nuvarande form den 1 januari 2019.

Många påbörjade bostäder, men sänkta förväntningar för kommande år

Under 2018 påbörjades byggandet av 9 380 bostäder i länet, vilket är nästan lika många som under 2017. Av dessa fanns 6 900 i Göteborgsregionen. I Boråsregionen påbörjades 740 bostäder, i Fyrbodalen 920 bostäder och i Skaraborg 820.

En starkt bidragande orsak till utvecklingen i länet är att byggandet ökade kraftigt i Göteborg under 2018. Mer än hälften av de bostäder som började byggas i länet under 2018 fanns i Göteborg, cirka 5 200 bostäder.

Kommunerna i länet bedömer att bostadsbyggandet ska fortsätta vara högt de kommande två åren. Antalet är dock markant lägre jämfört med förra årets bostadsmarknadsenkät, framför allt har antalet bostadsrätter minskats. Totalt bedömer kommunerna att antalet påbörjade bostäder kommer att öka till 11 500 under 2019. Under 2020 förväntas antalet påbörjade bostäder fortsätta att öka till 12 400. Knappt 70 procent av förväntat antal påbörjade bostäder ligger i Göteborgsregionen.

En allt tuffare bostadsmarknad

En lämplig bostad är en mänsklig rättighet och i regeringsformen står det att det allmänna ska trygga rätten till en bostad. Trots att bostadsbyggande i länet ökat under flera år är underskottet av bostäder utbrett i stora delar av länet. Det påverkar människors livskvalitet och barns uppväxtvillkor. Särskilt svårt är det för hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden för första gången eller på en ny ort.

Konsekvenserna av bristen på bostäder varierar mellan olika hushåll. Det finns några generella faktorer som begränsar hushållens möjligheter att hitta en bra bostad, där inkomstnivå är en grundläggande förutsättning för valmöjligheterna. Dessutom möter hushåll som har bristande kontaktnät och kort tid i bostadskö stora problem.

Ansvar för bostadsförsörjningen ligger främst hos kommunerna men möjligheterna för kommunerna att på egen hand påverka bostadsmarknadens utbud och boendekostnader är på olika sätt begränsade. Läget på bostadsmarknaden påverkar direkt kommunernas arbete för att motverka hemlöshet och att tillgodose anvisade nyanländas behov av bostäder.

En effekt av bristen på bostäder är att allt fler, inte minst barnfamiljer, vänder sig till socialtjänsten för att de saknar en egen bostad. 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. Gränsdragningen mellan arbetet mot hemlöshet och generell bostadsförsörjning blir allt mer komplicerad.

Även bostadsförsörjningen för nyanlända är en utmaning för kommunerna. Relativt många kommuner har skapat mer eller mindre permanenta lösningar för de nyanlända som anvisas enligt bostättningslagen. Däremot är svårigheterna att lösa sitt bostadsbehov stora för många av de som själva bosätter sig i kommunen, vilket är den klart största andelen av de nyanlända. Det leder ofta till otrygga och dåliga boendelösningar.

Fler och bättre kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett av kommunernas verktyg i arbetet med att tillgodose behovet av bostäder. I april 2019 hade 45 kommuner i länet antagna riktlinjer och det har ökat över tiden. Kvalitén och omfattningen på kommunernas riktlinjer har generellt blivit bättre. De visar även på skillnader och likheter i kommunernas förutsättningar och därmed i arbetet med bostadsförsörjning.

Omkring hälften av länets kommuner uppger att man samverkar med andra kommuner i planeringen av bostadsförsörjningen, oftast genom nätverk för såväl tjänstepersoner som politiker inom kommunalförbunden i delregionerna.

Bostadsförsörjning – ett prioriterat arbete för Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har identifierat en rad faktorer som utgör utmaningar för en långsiktigt hållbar utveckling i länet, bland annat bristen på bostäder. I samverkan med kommuner och övriga aktörer ska Länsstyrelsen därför inrikta arbetet på att skapa bästa möjliga förutsättningar för att tillgodose invånarnas behov av bostäder.

Slutsatser

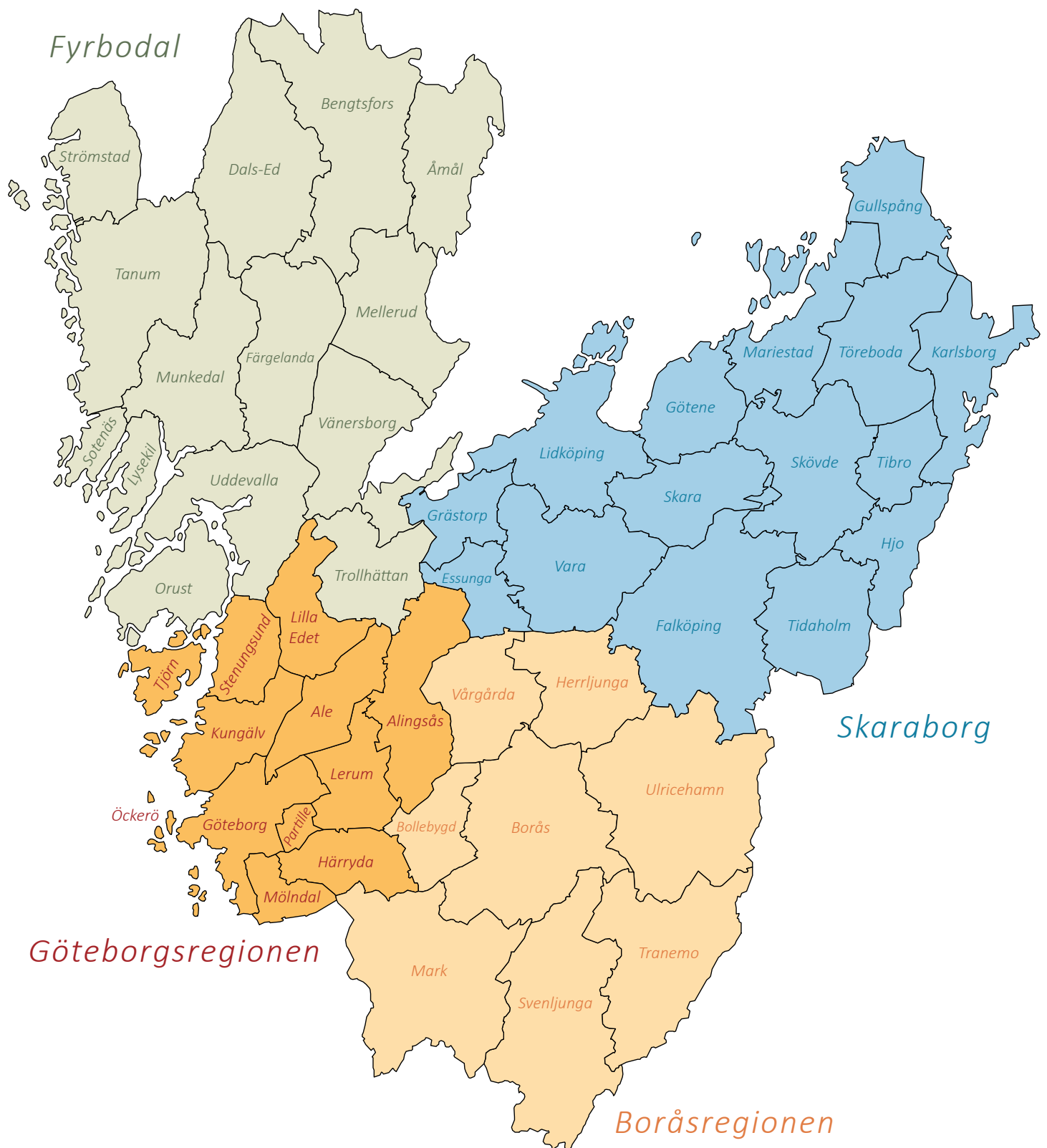
De senaste årens trend med en ökande tillväxttakt av antalet invånare i länet bröts under 2017 och 2018 låg den på samma nivå som året innan. I befolkningsprognosen antas folkmängden fram till 2030 fortsätta att öka men i en lägre takt än de senaste åren. Behovet av nya bostäder på grund av ökande folkmängd minskar därför också.

Bostadsbyggandet i länet fortsatte att öka även under 2018 till den högsta nivån sedan 1992. Det var framför allt i Göteborg som byggandet ökade. Det finns förväntningar om att byggandet kan ligga kvar på en relativt hög nivå även de kommande två åren. Osäkerheten kring hur bostadsmarknaden och byggandet utvecklas kommande år är dock stor.

Trots ökat bostadsbyggande bedömer nästan alla kommuner i länet att det är underskott på bostäder. Det försvårar såväl den generella bostadsförsörjningen som kommunernas arbete med hemlöshet och boende för anvisade nyanlända. Det har blivit allt mer tydligt att kommunerna på egen hand inte fullt ut kan påverka utvecklingen på bostadsmarknaden och tillgodose allas bostadsbehov.

Innehåll

<i>Förutsättningar för och framtida behov av bostadsbyggande</i>	9
<i>Tendenser till avmattning av högkonjunkturen</i>	9
<i>Fortsatt osäkerhet på bostadsmarknaden</i>	9
<i>Fortsatt befolkningstillväxt i länet, men i lägre takt</i>	10
<i>Bostadsbyggnadsbehov utifrån befolkningsförändringar</i>	11
<i>Bostadsmarknadsläget</i>	13
<i>Faktorer som begränsar bostadsbyggandet</i>	15
<i>Befintliga bostäder är viktiga för bostadsförsörjningen</i>	17
<i>Bostadsbyggandet i Västra Götalands län</i>	19
<i>Färdigställda bostäder</i>	19
<i>Byggnad av hyresrätter som har fått investeringsstöd</i>	22
<i>Påbörjade bostäder</i>	23
<i>Förväntningar om ökat bostadsbyggande</i>	24
<i>Konsekvenser av en allt tuffare bostadsmarknad</i>	26
<i>Underskottet på bostäder drabbar allt fler hushåll</i>	26
<i>Hinder för att kunna få tag på en bostad</i>	27
<i>Kommunalt ansvar med begränsad påverkan</i>	28
<i>Kommunernas arbete mot hemlöshet</i>	28
<i>Bostadsförsörjning för nyanlända</i>	29
<i>Riktlinjer för bostadsförsörjning och mellankommunal samverkan</i>	32
<i>De flesta kommuner har antagna riktlinjer</i>	32
<i>Riktlinjernas omfattning och kvalitet ökar i flertalet kommuner</i>	32
<i>Mellankommunal samverkan</i>	34
<i>Länsstyrelsens insatser</i>	35
<i>Slutsatser</i>	37
<i>Käll- och litteraturförteckning</i>	38



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

Förutsättningar för och framtida behov av bostadsbyggande

Tendenser till avmattning av högkonjunkturen

Sverige bedöms fortfarande befinna sig i en högkonjunktur men har passerat toppen och en viss avmattning sker. Den globala ekonomin bromsar in samtidigt som såväl företag som hushåll är mindre optimistiska än tidigare. Vidare antas bostadsinvesteringarna minska under första halvåret 2019 från höga nivåer åren innan.¹

Generellt fanns tecken på en nedgång även i Västra Götaland under 2018.² Näringslivets omsättning började minska det tredje kvartalet 2018 efter ett år av uppgång. Det finns dock skilda trender i länet med en tydlig nedgång i Göteborgsregionen men en fortsatt uppgång i Fyrbodal. Andelen sysselsatta ligger dock kvar på en relativt hög nivå och arbetslösheten var lägre i december 2018 jämfört med året innan i såväl hela länet som i samtliga delregioner. Andelen arbetslösa av arbetskraften i åldern 16–64 år var 6,2 procent och det varierade mellan delregionerna från 5,5 procent i Göteborgsregionen, 5,8 i Boråsregionen, 6,4 i Skaraborg till 8,1 procent i Fyrbodal.

Den avmattning i konjunkturen som inleddes under hösten 2018 har även fortsatt under våren. Konjunkturläget i Västra Götaland är fortfarande starkare än genomsnittet sedan 2005.³ Samtliga delregioner antas fortfarande vara i högkonjunktur men i en avmattningsfas. Utvecklingen skiljer sig inte så mycket mellan delregionerna även om nedgången under våren varit störst i Fyrbodal.

Fortsatt osäkerhet på bostadsmarknaden

Efter flera år med kraftigt ökade priser på bostäder skedde en prisnedgång under slutet av 2017, framför allt i Stockholmsregionen. Under 2018 har priserna för riket i genomsnitt stabiliserats och relativt små förändringar har skett. I Västra Götalands län har priserna på bostadsrätter under februari till april 2019 minskat med 0,5 procent jämfört med samma period 2018 medan priserna på småhus ökat med 1,8 procent.⁴ Generellt sett har priserna på såväl bostadsrätter och småhus stigit något under början av 2019 i hela landet.⁵

Trots stabiliserade prisnivåer finns en fortsatt oro kring framtida prisutveckling, effekterna av nya amorteringskrav och skärpta krav för bolån som till exempel att befintlig bostad ska vara såld innan ett nytt lån kan beviljas. Även viljan att teckna avtal för nybyggda bostäder långt före inflyttning förefaller ha avtagit.⁶

Under 2018 minskade antalet påbörjade bostäder i Sverige till 55 000 jämfört med 68 000 under 2017. Framför allt skedde ett kraftigt fall i byggandet av bostadsrätter i Stockholmsregionen och en del andra större städer. I såväl Göteborgs- som Malmöregionen ökade dock antalet påbörjade bostäder. Bedömningarna av hur bostadsbyggandet kommer att utvecklas de kommande åren varierar något. Konjunkturinstitutets prognos är att 49 500 bostäder påbörjas under 2019 och 47 000 under 2020.⁷ Sveriges Byggindustrier ligger något lägre i sina prognoser och

1. Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2019.

2. Västra Götalandsregionen, Utveckling Västra Götaland, kvartal 4, 2018.

3. Västra Götalandsregionen, Konjunkturbarometer för Västra Götaland, våren 2019.

4. Mäklarstatistik, Svenska bostadsmarknaden, 9 maj 2019.

5. Valueguard HOX prisindex 17 maj 2019.

6. Boverket, Boverkets indikatorer, nummer 2 december 2018.

7. Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2019.

antar att 44 000 bostäder påbörjas under 2019 och 39 500 under 2020.⁸ Däremot antas byggandet öka något i Västra Götalands län och då främst i Göteborgsregionen. Sveriges Byggindustrier antar även att hyresrättsproduktionen kommer att påverkas av fallet i den övriga bostadsproduktionen.

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 152 000 personer till drygt 1,7 miljoner personer i slutet av 2018. Som framgår av diagrammet 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 personer färre än under 2016. Även under 2018 ökade folkmängden i länet med drygt 19 000 personer.

I diagrammet nedan framgår även att tillväxttakten antas ligga på en lägre och sjunkande nivå kommande år.⁹ Totalt antas antalet invånare i länet öka med ungefär 160 000 personer fram till 2030 och då vara knappt 1,9 miljoner. Tillväxten av antalet invånare antas vara långt ifrån jämnt fördelad över länet. Mest antas folkmängden öka i kommunerna i Göteborgsregionen och där återfinns 75 procent av det ökade antalet invånare i länet medan folkmängden antas minska i tretton av länets kommuner.

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 utrikes flyttnetto, vilket förväntas fortsätta vara den viktigaste faktorn de kommande åren. I diagrammet på nästa sida syns tydligt hur variationen i utrikes flyttnetto påverkat den befolkningstillväxt som skett i länet sedan 2009. Efter att ha ökat kraftigt mellan 2012 och 2016 minskade utrikes flyttnetto under 2017 till strax under 15 000 personer och var på samma nivå även 2018. Ett minskat antal nyanlända under 2018 uppvägdes av en ökad arbetskraftsinvandring, gäststudier och inflyttning av anhöriga till personer som redan bor i Sverige.

Antalet invånare i länet ökar också varje år på grund av att antalet födda är fler än antalet avlidna vilket har inneburit ett födelseöverskott på i genomsnitt 4 400 personer per år de senaste tio åren.

Slutligen har nettoflyttningen gentemot övriga Sverige under perioden varierat mellan olika år men ligger på en låg nivå och bidrar därför i liten utsträckning till förändringarna av folkmängden. Under 2018 var det något fler personer som flyttade från än till länet vilket gav ett negativt flyttnetto med knappt 250 personer. Det beror på utflyttning till Hallands län, som delvis är en del av Göteborgsregionens bostadsmarknad, men även större ut- än inflyttning gentemot Stockholms och Skåne län. Västra Götalands län har dock positivt flyttnetto i relation till alla andra län i landet.

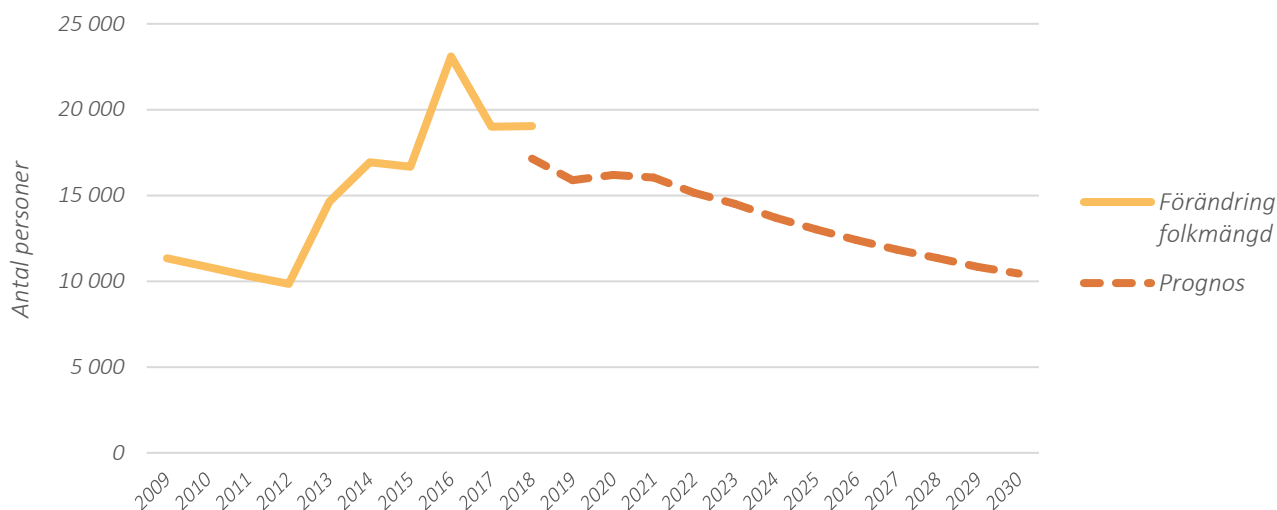


Diagram: Förändring av antalet invånare i Västra Götalands län under perioden 2009–2018 samt prognos för perioden 2018–2030. Källa: SCB samt Västra Götalandsregionen, Befolkningsprognos 2018–2035.

8. Sveriges Byggindustrier, Byggnkonjunktur Nr 1, 3 april 2019.

9. Västra Götalandsregionen, Befolkningsprognos Västra Götaland 2018–2035, VGR Analys 2018:19.

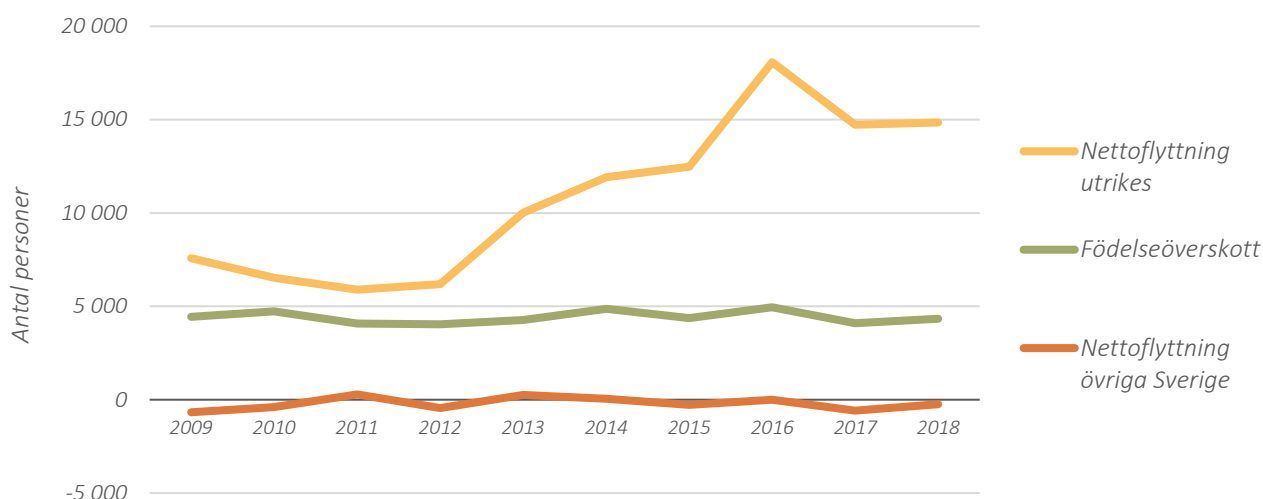


Diagram: Sammansättning av befolkningsförändring Västra Götalands län under perioden 2009–2018. Källa: SCB.

Fördelningen av den ökande folkmängden i länet är mycket ojämn. På kartan på nästa uppslag framgår att skillnaderna mellan olika kommuner i länet är stora. I nio kommuner minskade antalet invånare under 2018, i 27 låg tillväxttakten mellan 0 och 0,9 procent, i 10 kommuner mellan 1 och 1,9 procent medan folkmängden ökade med 2 procent eller mer i Ale, Kungälv och Mölndals kommuner. Minskande folkmängd återfinns främst bland de mindre kommunerna, sex av de nio kommunerna där folkmängden minskade har färre än 10 000 invånare. Bland kommuner med färre än 10 000 invånare sticker dock Bollebygd ut där folkmängden ökade med 1,8 procent. Totalt ökade folkmängden under 2018 mest i de kommuner som ingår i Göteborgsregionen som stod för ca 75 procent av den totala ökningen av antalet invånare i länet.

Bostadsbyggnadsbehov utifrån befolkningsförändringar

När antalet invånare ökar i länet, leder det till ett fortsatt behov av att bygga fler bostäder. Behovet av bostäder är i grunden en bostad per hushåll, men vilken typ av bostäder och vilket antal som behövs påverkas bland annat 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 har bott i under en längre tid. Ett annat exempel är att ökade födelsetal inte omedelbart skapar behov av

fler bostäder, eftersom barnen förväntas bo hemma hos sina föräldrar.

Boverket beräknar regelbundet 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.¹⁰

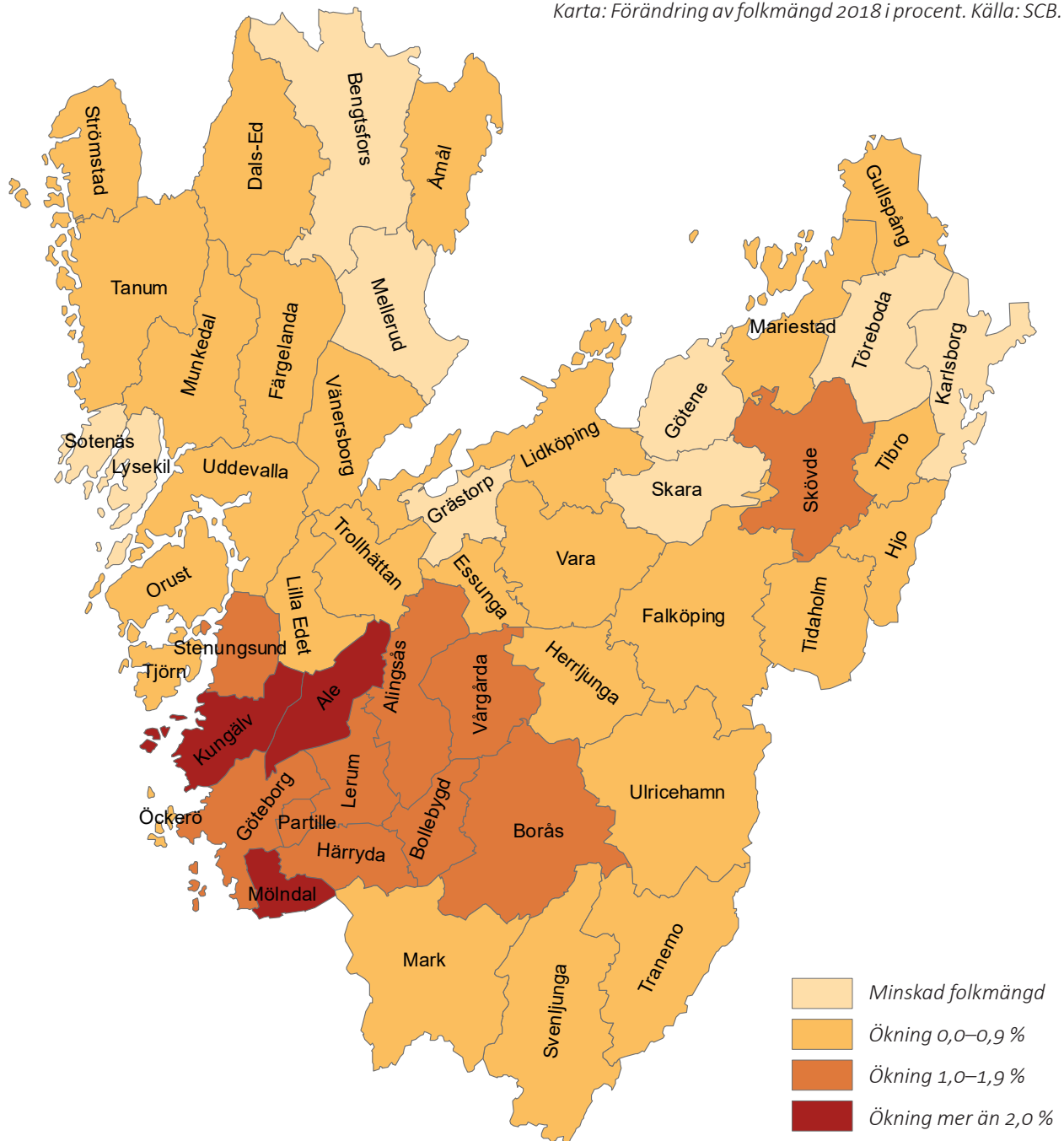
Länsstyrelsen har sedan 2015 gjort en liknande beräkning av bostadsbyggnadsbehovet för länet. Beräkningen tar sin utgångspunkt i den modell som Boverket använder sig av, som bland annat utgår från att varje hushåll behöver en bostad.¹¹ Underlag för beräkningarna är Västra Götalandsregionens befolkningsprognoser som publiceras årligen. Länsstyrelsens senaste beräkning av förändringen av antalet hushåll utgår från VGR:s befolkningsprognos som publicerades i juli 2018. Det framtida bostadsbyggnadsbehovet den kommande tioårsperioden, 2019–2028, uppskattas till cirka 7 100 bostäder per år.

Det största bostadsbyggnadsbehovet (cirka 5 000 bostäder per år de kommande tio åren) finns i Göteborgsregionen. Den främsta anledningen är att den delen av länet bedöms få den största folkmängdsökningen. I Boråsregionen och Fyrbodal beräknas bostadsbyggnadsbehovet per år de kommande tio åren vara 750 bostäder per delregion, medan behovet i Skaraborg bedöms vara 600 bostäder.

De senaste årens befolkningsprognoser har varit mycket svåra att ta fram med tanke på de svårbedömda migra-

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

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



tionsströmmarna. Därför varierar resultaten från de regionala beräkningarna av bostadsbyggnadsbehovet från år till år, vilket gör dem svåra att jämföra med varandra. År 2017 beräknades behovet till cirka 9 600 bostäder per år utifrån befolkningsprognosen från 2016. Året efter beräknades behovet till cirka 8 000 bostäder per år fram till 2027. Skillnaderna mellan de olika beräkningarna förklaras av de olika prognosernas bedömning om inflyttning från utlandet.¹²

Det är 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 vilket uppdämt bostadsbehov som finns eller hur stort omflyttningsbehovet är bland befintliga invånare.

12. En ny befolkningsprognos från Västra Götalandsregionen publiceras preliminärt i juni 2019.

Bostadsmarknadsläget

Läget på bostadsmarknaden i länet är fortsatt mycket ansträngt. Under perioden 2013–2017 ökade antalet kommuner som svarade att det är underskott på bostäder kraftigt och har sedan dess legat kvar på i stort sett samma nivå. I årets bostadsmarknadsenkät är det 47 kommuner som anger att det råder ett underskott av bostäder i kommunen som helhet, endast Dals Ed och Herrljunga svarar att det är balans.¹³ Sedan 2016 har ingen kommun bedömt att det finns ett överskott av bostäder i kommunen.¹⁴ På tre års sikt är det tio kommuner som bedömer att läget har förändrats så att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet, en ökning med två kommuner sedan 2018.¹⁵

Varierande utmaningar i länets kommuner

De flesta av länets kommuner uppger att det finns ett underskott av bostäder i kommunen som helhet och underskott på bostäder för olika grupper. I bostadsmarknadsenkäten finns det en möjlighet för kommunerna att lämna en kommentar i anslutning till frågorna som berör läget på bostadsmarknaden. Kommentarer visar att det finns en mångfald av utmaningar och faktorer som påverkar bostadsmarknaden och här bredvid redovisas några exempel på detta.

»Låg vakansgrad i likhet med andra kommuner i närheten. Gäller i hela kommunen. Byggnation av bostäder har ökat de senaste åren men möter hittills inte behovet. Det byggs i stort sett inget nytt utanför centralorten. Det är för tuffa krav för att få ihop kalkylen i mindre tätorter.«

»Det finns få lägenheter. Detta bedöms bero på att det inte är möjligt att ta ut särskilt höga hyror/priser, vilket innebär en risk för den som bygger. Äldre bor kvar länge i sina hus, för att det är billigt. Husen har sedan ett högt renoveringsbehov och blir svårsålda. Utan statsbidraget tvekar byggherrar att bygga hyresrätter.«

»Det är viktigt att notera att bostadsbristen inte är generell. Bristen gäller dels rimligt prissatta lägenheter för unga vuxna som vill flytta hemifrån. Dels alternativt boende för äldre människor som vill flytta ifrån villor och dels mindre bostäder för fränskilda/separerade vuxna med hemmavarande barn.«

Citat från Bostadsmarknadsenkäten 2019

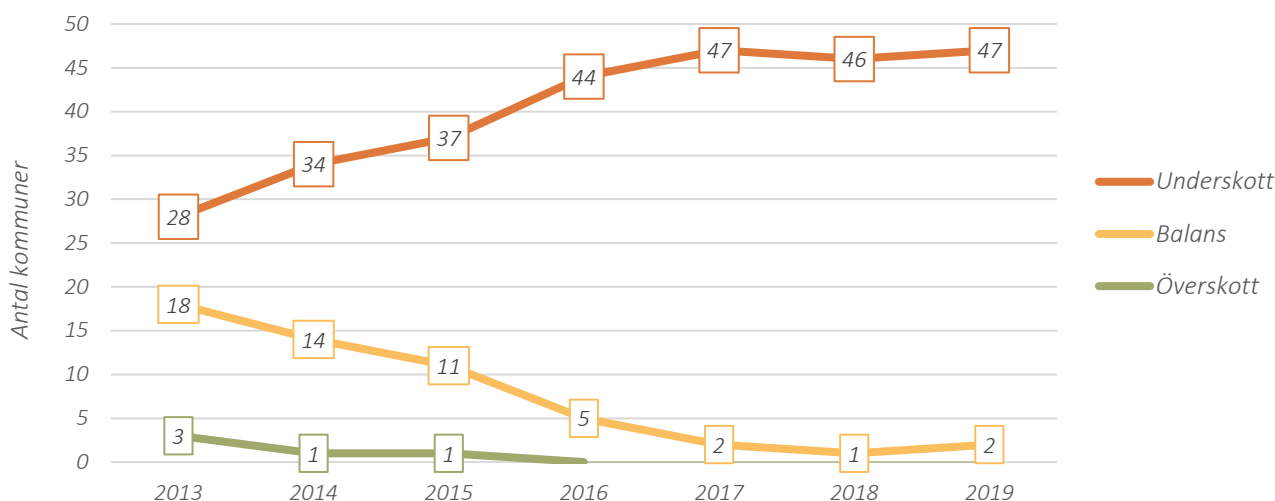


Diagram: Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2013–2019. Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2019.

13. Boverkets bostadsmarknadsenkät skickas årligen ut till alla kommuner i landet.

14. 2018 saknades svar från två kommuner.

15. Dals-Ed, Färgelanda, Götene, Herrljunga, Hjo, Tibro, Tidaholm, Ulricehamn, Vårgårda och Åmål.

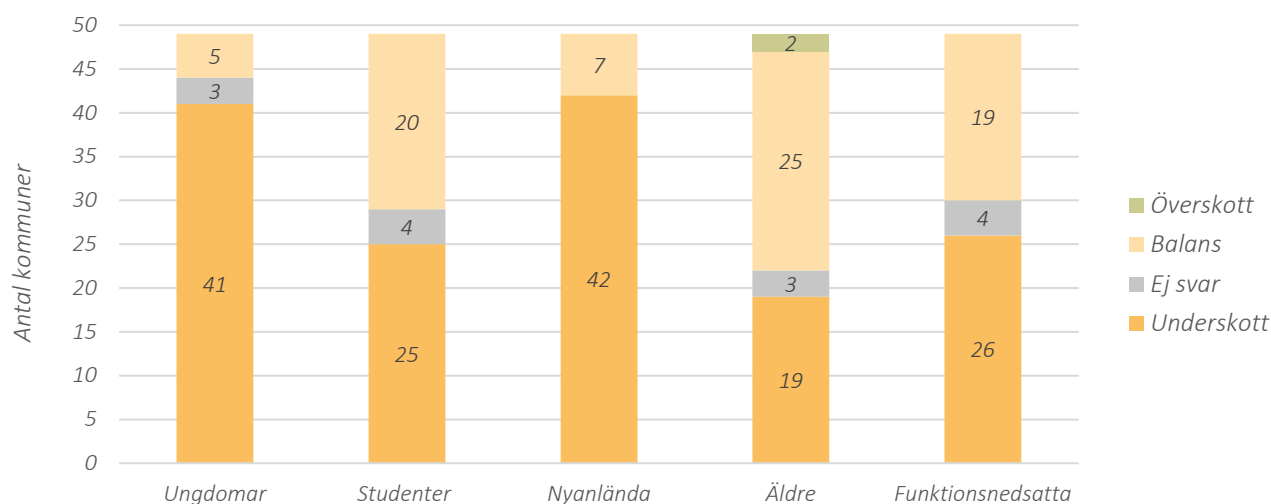


Diagram: Antal kommuner som uppger underskott av bostäder för olika grupper. Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2018.

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Underskottet av bostäder i länets kommuner påverkar särskilt de grupper som har svårt att få sina bostadsbehov tillgodosedda. I årets bostadsmarknadsenkät är det 42 kommuner som anger att det finns ett underskott av bostäder för nyanlända. Nästan lika många kommuner anger underskott av bostäder för ungdomar och 25 kommuner anger att det saknas bostäder för studenter.

Kommunerna har ett särskilt ansvar att tillhandahålla särskilda boenden till äldre och boendeformer till personer med funktionsnedsättning enligt Socialtjänstlagen (2001:453) och Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. När det gäller särskilda boenden för äldre är det 19 kommuner som uppger att de har underskott, vilket är två fler än förra året. 25 kommuner uppger att det är balans. Avseende särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är det 26 kommuner som uppger att det råder underskott och 19 kommuner som svarar balans.

När kommunerna gör bedömningen om behovet av särskilda boenden för äldre och för personer med funktionsnedsättning kommer att vara täckt om två år svarar 16 respektive 14 kommuner nej. På frågan om hur läget antas vara om fem år svarar 16 respektive 13 kommuner att det då kommer att vara underskott på bostäder för dessa grupper. I kommunernas kommentarer till frågorna nämns bland annat följande orsaker till ett fortsatt underskott; att antalet äldre ökar, att byggnationen inte sker i takt med ökningen av behovet och att det är svårt att planera boenden enligt Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade då ansökan kan komma från hela landet.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

I bostadsmarknadsenkäten ska kommunerna utifrån ett antal fasta alternativ ange vilka de anser vara de tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Summerat för alla kommuner i länet så är det tydligt att det är en stor spridning på vilka faktorer som anges av kommunerna. Ingen enskild faktor hålls fram av en majoritet av kommunerna. I tabellen nedan redovisas de vanligast förekommande faktorerna.

De faktorer som flest kommuner upplever vara de största hindren för bostadsbyggandet är höga produktionskostnader och brist på detaljplan på attraktiv mark. Det är ändå enbart 21 respektive 20 kommuner som har svarat det. I övrigt är det flera olika faktorer som ungefär lika många kommuner bedömer vara ett hinder.

VÄSTRA GÖTALANDS LÄN (49 KOMMUNER)

FAKTORER	ANTAL SVAR
Höga produktionskostnader	21
Brist på detaljplan på attraktiv mark	20
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	16
Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar	13
Byggherrars brist på intresse att bygga	12
Överklaganden av detaljplaner	12
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	13
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	9
Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande	6
Svag andrahandsmarknad för bostäder	5
Brist på rätt kompetens inom kommunen (exv. planarkitekter, bygglovshandläggare)	5

Källa: Bostadsmarknadsenkäten, Boverket, 2019.

Sedan början av 2000-talet har höga produktionskostnader varit den faktor som flest kommuner bedömt vara en begränsning för byggandet. Tidigare angav flera mindre kommuner utanför länets tätorter och regioncentran att vikande befolkningsunderlag var en begränsning. Endast en kommun svarar detta 2019 vilket återspeglar den folkmängdsökning som stora delar av länet har haft de senaste åren.

Jämfört med 2018 får förändrade ekonomiska förutsättningar för bostadsbyggandet ett genomslag då ett ökat antal kommuner anger såväl svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor som svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor som ett hinder för byggandet. Ett mindre antal kommuner pekar även på brist på kompetens inom kommunen eller brist på byggarbetskraft. Endast en kommun anger att det inte finns några hinder för bostadsbyggandet.

Det finns dock en tydlig skillnad mellan och inom olika delregioner i vilka faktorer som främst anses begränsa bostadsbyggandet. Det återspeglar de skilda ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggandet i olika delar av länet men även skillnader i kommunernas bedömning av vad i planeringsprocessen som utgör hinder för byggandet. De senare är exempelvis brist på detaljplaner men även bristande och osäkra förutsättningar när det gäller infrastruktursatsningar, överklagande av planer, samt konflikter med andra allmänna intressen.

I Boråsregionen är det svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor samt brist på detaljplaner på attraktiv mark som flest kommuner anger som en begränsning. Flera andra faktorer anges av två eller tre av delregionens åtta kommuner. Till skillnad mot länet i övrigt är det relativt få som anger höga produktionskostnader som ett hinder.

BORÅSREGIONEN (8 KOMMUNER)

FAKTORER	ANTAL SVAR
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	5
Brist på detaljplan på attraktiv mark	4
Byggherrars brist på intresse att bygga	3
Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar	3
Höga produktionskostnader	2
Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande	2

Källa: Bostadsmarknadsenkäten, Boverket, 2019.

I Fyrbodal svarar flest kommuner att det är höga produktionskostnader som är den främsta faktorn som begränsar bostadsbyggandet. I övrigt är det stor spridning mellan kommunerna kring vad de anser vara begränsningar för bostadsbyggandet. Tre faktorer anges av fem kommuner som begränsande. Det är dels brist på detaljplaner och

överklagande men även lånevillkor för privatpersoner. I Fyrbodalen är det även tre kommuner som anger att kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar resurser för bostadsbyggande.

FYRBODAL (14 KOMMUNER)

FAKTORER	ANTAL SVAR
Höga produktionskostnader	9
Brist på detaljplan på attraktiv mark	5
Överklaganden av detaljplaner	5
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	5
Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande	3

Källa: Bostadsmarknadsenkäten, Boverket, 2019.

I Göteborgsregionen är det, till skillnad från övriga delregioner, svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar som är den faktor som flest kommuner anger. Även brist på detaljplan på attraktiv mark anges av över hälften av kommunerna som ett hinder för bostadsbyggandet. I övrigt är det flera olika faktorer som tre av de tolv kommunerna bedömer vara bland de främsta begränsningarna.

GÖTEBORGSREGIONEN (12 KOMMUNER)

FAKTORER	ANTAL SVAR
Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar	8
Brist på detaljplan på attraktiv mark	7
Höga produktionskostnader	3
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	3
Överklaganden av detaljplaner	3
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	3
Brist på rätt kompetens inom kommunen (exempelvis planarkitekter, bygglovshandläggare)	3

Källa: Bostadsmarknadsenkäten, Boverket, 2019.

I Skaraborg är det, jämfört med andra delregioner, många kommuner som anger byggherrars brist på intresse att bygga som en begränsning för byggandet. Lika många, sju av femton kommuner, anger höga produktionskostnader. Även andra faktorer kring de ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggandet samt kring detaljplanering anges av relativt många kommuner.

SKARABORG (15 KOMMUNER)

FAKTORER	ANTAL SVAR
Byggherrars brist på intresse att bygga	7
Höga produktionskostnader	7
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	5
Brist på detaljplan på attraktiv mark	4
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	4
Svag andrahandsmarknad för bostäder	4

Källa: Bostadsmarknadsenkäten, Boverket, 2019.

Totalt visar kommunernas bedömningar av vilka faktorer som är främsta begränsningarna för bostadsbyggandet på en stor spridning mellan såväl kommuner som delregioner. Det är en tydlig illustration av de skilda förutsättningar som råder i olika delar av länet.

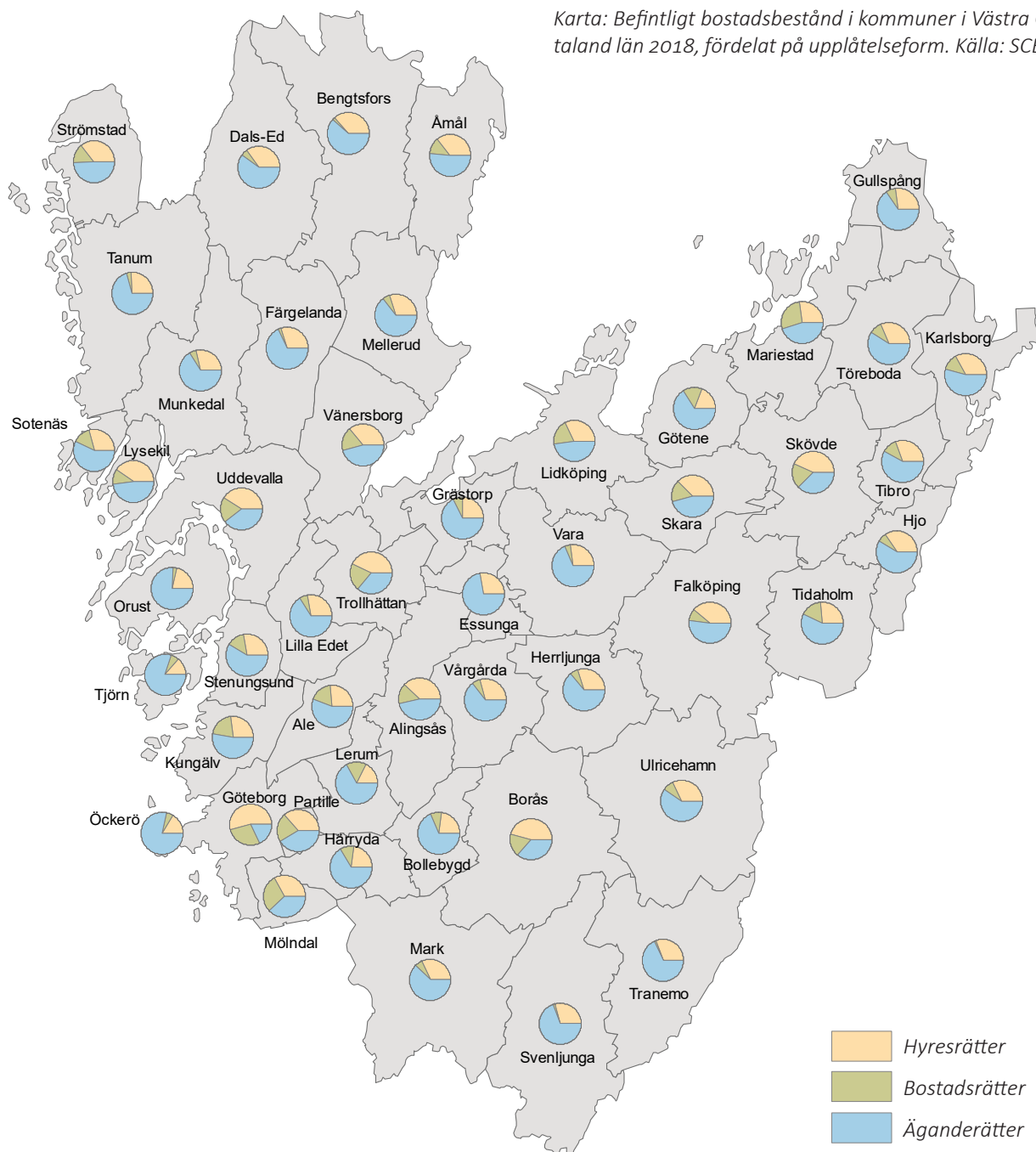
Befintliga bostäder är viktiga för bostadsförsörjningen

En grundläggande förutsättning för bostadsförsörjningen är de befintliga bostäderna, då de allra flesta som flyttar till en ny bostad gör det inom det redan byggda bostadsbeståndet. Vidare är det inom det befintliga beståndet som hyresrätter med lägre hyresnivåer återfinns. Nyproduktionen innebär ett begränsat, men ofta strategiskt viktigt tillskott till det totala beståndet. I Västra Götalands län fanns vid slutet av år 2018 strax över 810 000 bostäder. Nyproduktionen under 2018 (7 900 bostäder) motsvarar något mindre än en procent av det totala bostadsbeståndet.

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

Sett till de olika delregionerna är fördelningen grovt sett likartad i Boråsregionen, Fyrbodalsregionen och Skaraborgsregionen. I dessa tre delregioner finns sammanlagt knappt 46 procent av länets bostäder. Andelen äganderätter är ungefär 50 procent i alla tre delregionerna, medan andelen hyresrätter varierar mellan cirka 34 och 38 procent och andelen bostadsrätter varierar mellan cirka 12 och 15 procent.

Karta: Befintligt bostadsbestånd i kommuner i Västra Götaland län 2018, fördelat på upplåtelseform. Källa: SCB.



I Göteborgsregionen finns drygt 54 procent av länets bostäder. I delregionen skiljer sig bostädernas fördelning på olika upplåtelseformer markant från resten av länet. Såväl andelen hyresrätter (44 procent) som andelen bostadsrätter (25 procent) är betydligt högre än i de andra delregionerna. Andelen äganderätter är cirka 31 procent. Inom alla delregioner återfinns en stor variation mellan kommunerna, se kartan på föregående sida.

I 35 av länets kommuner utgör äganderätter hälften eller mer av alla bostäder. Den högsta andelen finns i Orust, Öckerö och Tjörns kommuner där äganderätter utgör mer än 75 procent av bostadsbeståndet. I Göteborg är förhållandet det omvända. Endast 18 procent av bostadsbeståndet är äganderätter medan 54 procent är hyresrätt och 28 procent bostadsrätt. Ytterligare en kommun som märkbart skiljer sig från de andra är Mariestad, där andelen hyresrätter och bostadsrätter ligger på i stort sett samma nivå, cirka 27 procent vardera av det totala bostadsbeståndet.

Förutom bostäderna i det befintliga beståndet finns även 75 000 fritidshus i länet. De definieras som privatägda småhus utan folkbokförd befolkning. Variationen mellan olika kommuner är 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.

Fritidshusens potentiella roll för bostadsförsörjningen varierar. 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

Färdigställda bostäder

I begreppet färdigställda bostäder ingår dels färdigställda lägenheter i nybyggda hus och dels nettotillskott (byggda minus rivna) av lägenheter i ombyggda flerbostadshus.¹⁶

En längre tidsserie visar att bostadsbyggandet minskade kraftigt efter 1992 för att öka något från millennieskiftet. Efter en markant nedgång 2009–2011 har antalet färdigställda bostäder ökat stadigt de fyra senaste åren.

Under 2018 färdigställdes 7 900 bostäder i Västra Götalands län, vilket är cirka 1 000 fler än under 2017. 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 2009–2018 har det i genomsnitt färdigställts cirka 5 300 bostäder per år.

Göteborgsregionen står för större delen av de färdigställda bostäderna. Under 2000-talet har delregionens andel av länets färdigställda bostäder varit i genomsnitt cirka 70 procent per år, så även under 2018. De andra tre delregionernas andel varierar en del, men 2018 var de relativt jämnstora: Boråsregionen cirka 9 procent, Skaraborg cirka 12 procent och Fyrbodal cirka 9 procent.

Bostadsbyggandet har varit högt i flera av länets kommuner under 2018. Det genomsnittliga antalet färdigställda bostäder 2009–2018 överträffades i knappt 2/3 av länets kommuner under 2018, se tabell på nästa sida.

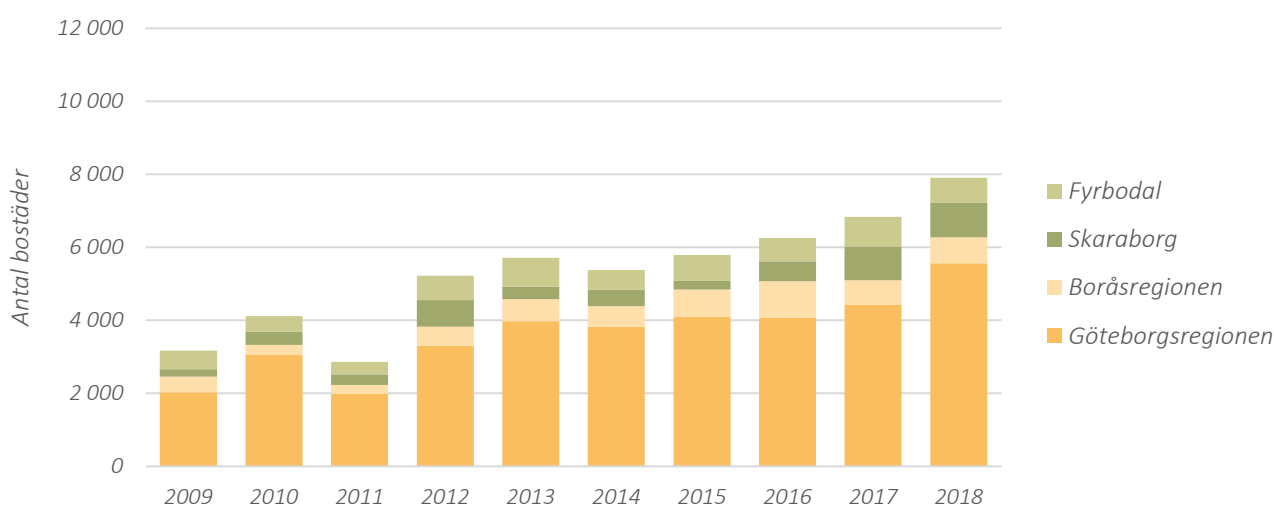


Diagram: Färdigställda bostäder per år 2009–2018, fördelat på delregioner. Källa: SCB.

16. 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 2019, www.scb.se.

Tabell: Antalet färdigställda bostäder per kommun och år 2016–2018 samt antalet färdigställda bostäder per kommun i genomsnitt per år 2009–2018. Grön färg indikerar att antalet färdigställda bostäder det året var lika högt eller högre än genomsnittet färdigställda bostäder 2009–2018. Källa: SCB.

GENOMSNIITT PER ÅR					GENOMSNIITT PER ÅR				
KOMMUN	2016	2017	2018	2009–2018	KOMMUN	2016	2017	2018	2009–2018
Ale	220	354	173	147	Mölndal	338	457	698	284
Alingsås	122	36	293	122	Orust	50	70	103	44
Bengtstors	23	9	7	7	Partille	51	256	213	126
Bollebygd	123	23	43	37	Skara	49	51	81	31
Borås	470	441	343	336	Skövde	201	428	476	202
Dals-Ed	36	10	4	11	Sotenäs	10	44	75	35
Essunga	3	46	7	12	Stenungsund	105	143	90	98
Falköping	20	44	14	25	Strömstad	79	14	8	66
Färgelanda	3	10	2	4	Svenljunga	38	14	27	18
Grästorp	24	12	8	10	Tanum	50	92	66	64
Gullspång	7	8	2	2	Tibro	12	14	84	21
Göteborg	2 673	2 198	3 161	2 224	Tidaholm	1	7	34	11
Götene	3	16	27	17	Tjörn	55	118	123	78
Herrljunga	28	7	28	10	Tranemo	19	18	32	12
Hjo	31	9	44	12	Trollhättan	137	241	262	134
Härryda	47	52	212	138	Töreboda	20	2	1	4
Karlsborg	2	58	3	12	Uddevalla	170	88	0*	127
Kungälv	179	401	425	217	Ulricehamn	226	72	54	69
Lerum	180	304	95	115	Vara	14	8	19	19
Lidköping	53	116	117	79	Vårgårda	24	54	105	32
Lilla Edet	65	29	56	41	Vänersborg	40	139	110	66
Lysekil	19	59	20	26	Åmål	3	2	0	5
Mariestad	96	98	40	45	Öckerö	34	81	28	45
Mark	79	42	75	62	SUMMA	6 253	6 839	7 901	5 324
Mellerud	20	36	4	14	* Uppgifter om färdigställda bostäder i Uddevalla saknas i SCB:s statistik.				
Munkedal	1	8	9	10					

Färdigställda bostäders fördelning på upplåtelseform

Under 2018 färdigställdes totalt 7 900 bostäder i Västra Götalands län. Av dessa var cirka 41 procent hyresrätter (3 250 stycken), 42 procent var bostadsrätter (3 300) och 17 procent var äganderätter (1 350).

I antalet färdigställda hyresrätter ingår cirka 350 specialbostäder, i sin tur fördelade på 160 bostäder för äldre eller funktionshindrade, 150 bostäder för studenter och 40 övriga specialbostäder.

Sedan början av 1990-talet har hyresrätter dominerat bland färdigställda bostäder i länet. En förändring har dock skett de senaste åren och 2009 var det första året som det färdigställdes fler bostadsrätter än hyresrätter i länet.

Sedan 2015 har det årligen färdigställts fler bostadsrätter än hyresrätter på länsnivå.

De fyra delregionerna har olika fördelningar mellan upplåtelseformerna. I Göteborgsregionen färdigställdes under 2018 fler bostadsrätter än hyresrätter och så har det sett ut sedan 2011. I Boråsregionen är fördelningen mellan upplåtelseformerna jämnare och hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter har nästan lika stora andelar av de färdigställda bostäderna under 2018. I Skaraborg och Fyrbodal färdigställdes det under 2018 fler hyresrätter än bostadsrätter.

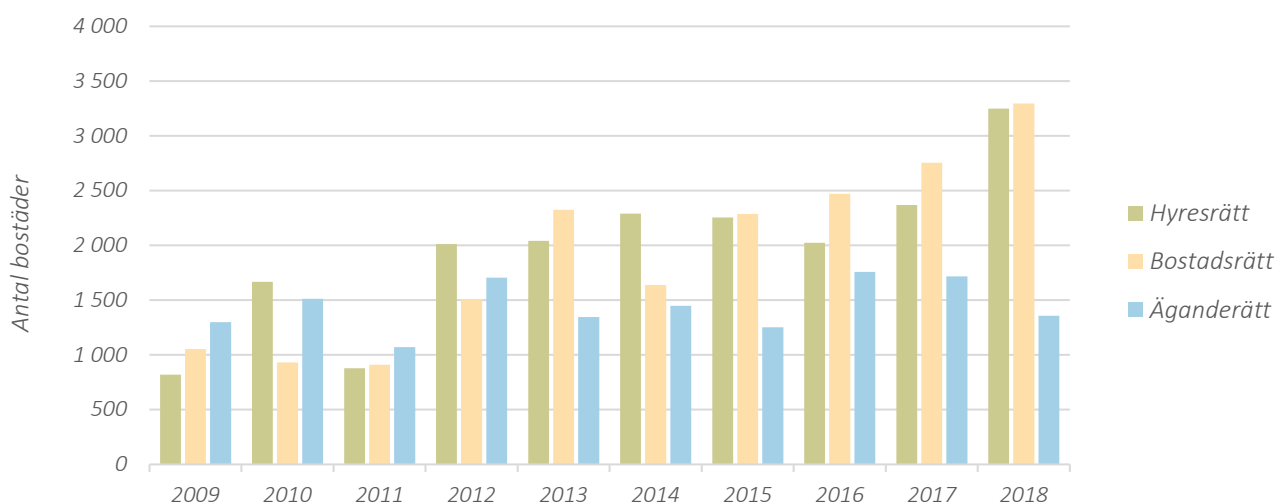


Diagram: Färdigställda bostäder 2009-2018, fördelat på upplåtelseformer. Källa: SCB.

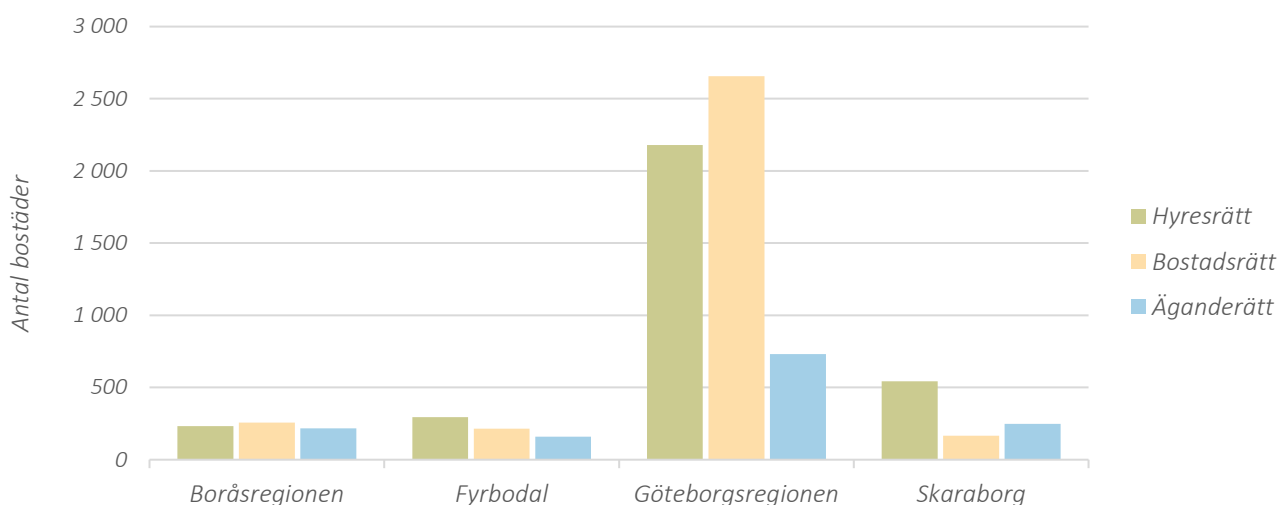


Diagram: Färdigställda bostäder 2018, fördelat på upplåtelseformer och delregioner. Källa: SCB.

Byggande av hyresrätter som har fått investeringsstöd

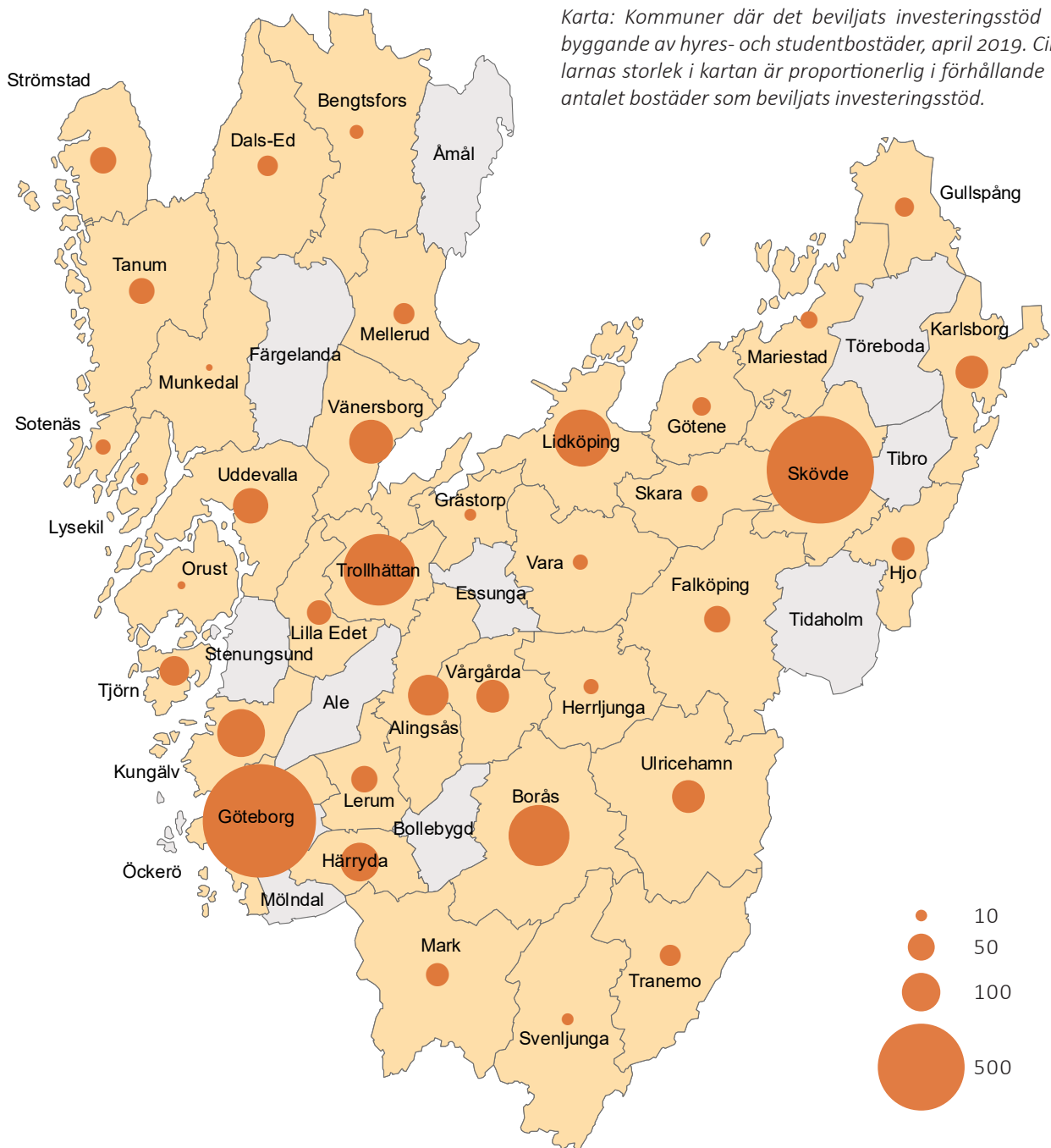
Sedan 2016 har byggföretag kunnat söka investeringsstöd för byggande av hyresrätter och bostäder för studerande.¹⁷ Länsstyrelserna ansvarar för handläggning och beslutar om att bevilja stöd och att godkänna att stödet betalas ut när bostäderna är färdigbyggda.

De första ansökningarna om investeringsstöd lämnades in under slutet av 2016 och antalet ansökningar har ökat över tiden och särskilt kraftigt under senare delen av 2018.

I Västra Götalands län har det fram till och med december 2018 fattats beslut om stöd till 3 750 bostäder.

Bostäderna som fått investeringsstöd är spridda över stora delar av länet, vilket framgår av kartan nedan. Totalt finns bostäderna i 37 av länets kommuner men projektens storlek varierar kraftigt. En stor andel av bostäderna byggs i några kommuner där större och/eller flera projekt genomförs. Göteborg och Skövde är de kommuner där det finns flest bostäder som fått beslut om investeringsstöd, 830 respektive 740 bostäder. Vidare är det många allmännyttiga bostadsbolag som sökt investeringsstöd, motsvarande 60

Karta: Kommuner där det beviljats investeringsstöd till byggande av hyres- och studentbostäder, april 2019. Cirk-larnas storlek i kartan är proportionerlig i förhållande till antalet bostäder som beviljats investeringsstöd.



17. För information om investeringsstödet, se www.boverket.se/sv/bidrag--garantier.

procent av bostäderna som fått stöd i länet. Dessutom är ca 10 procent studentbostäder.

Någon systematisk utvärdering av investeringsstödet betydelse för byggandet av hyresrätterna har inte gjorts på nationell nivå. Däremot pekar erfarenheterna från handläggningen i länet på två effekter: dels att stödet på svagare bostadsmarknader kan vara avgörande för att det ska vara möjligt att genomföra projektet, dels att det på starkare bostadsmarknader bidragit till lägre hyresnivåer i projekten som fått stöd. Färdigställandet av bostäderna kommer att vara utspritt under flera år varför det först i efterhand är möjligt att fullt ut jämföra det med övrigt byggande av hyresrätter. Under 2018 färdigställdes cirka 1 200 bostäder i länet som fått investeringsstöd. Som jämförelse färdigställdes det samma år totalt cirka 3 200 hyresrätter i länet.

Villkoren för investeringsstöden har ändrats det senaste året. I samband med riksdagens beslut om statens budget för 2019 avvecklades vissa av de bostadspolitiska stöden. Det innebär att inga ansökningar om investeringsstöd kunde beviljas efter den 31 december 2018. Det påverkade även ansökningar där beslut ännu inte kunnat fattas i avvaktan på att nya medel skulle anvisas 2019. Handläggningen av dessa ansökningar var klar men medlen som var avsatta i budgeten för 2018 var förbrukade. I regeringens vårproposition 2019 och vårändringsbudgeten föreslås åter en förändring som påverkar investeringsstöden. Den innebär att redan inkomna ansökningar, där beslut inte kunnat fattas, bör kunna hanteras och beviljas investe-

ringssöd. I Västra Götalands län finns inkomna ansökningar om stöd till ungefär 3 500 bostäder som skulle kunna bli aktuella för beslut.

Påbörjade bostäder

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

Under 2018 påbörjades totalt 9 380 bostäder i länet enligt den senaste statistiken från SCB.¹⁸ Det är tydligt att antalet påbörjade bostäder legat på en relativt stabil och betydligt högre nivå de senaste tre åren jämfört med tidigare år. Under 2018 minskade antalet påbörjade bostäder totalt i landet markant men så har inte skett i länet.

I Göteborgsregionen påbörjades nästan 6 900 bostäder under 2018. Det motsvarar drygt 73 procent av länets påbörjade bostäder. De andra delregionerna står för nästan lika stora andelar: i Fyrbodal påbörjades cirka 920 bostäder (10 procent)¹⁹, i Skaraborg 820 bostäder (9 procent) och i Boråsregionen 740 bostäder (9 procent).

En starkt bidragande orsak till utvecklingen i länet är att antalet påbörjade bostäder ökade kraftigt i Göteborg under 2018. Mer än hälften av alla bostäder som påbörjades i länet under 2018 fanns i Göteborg, knappt 5 150 bostäder. Det innebär att det bakom den relativt stabila nivån för länet som helhet finns stora skillnader mellan olika kommuner och delregioner i länet. En kraftig nedgång av antalet påbörjade bostäder har exempelvis skett under 2018

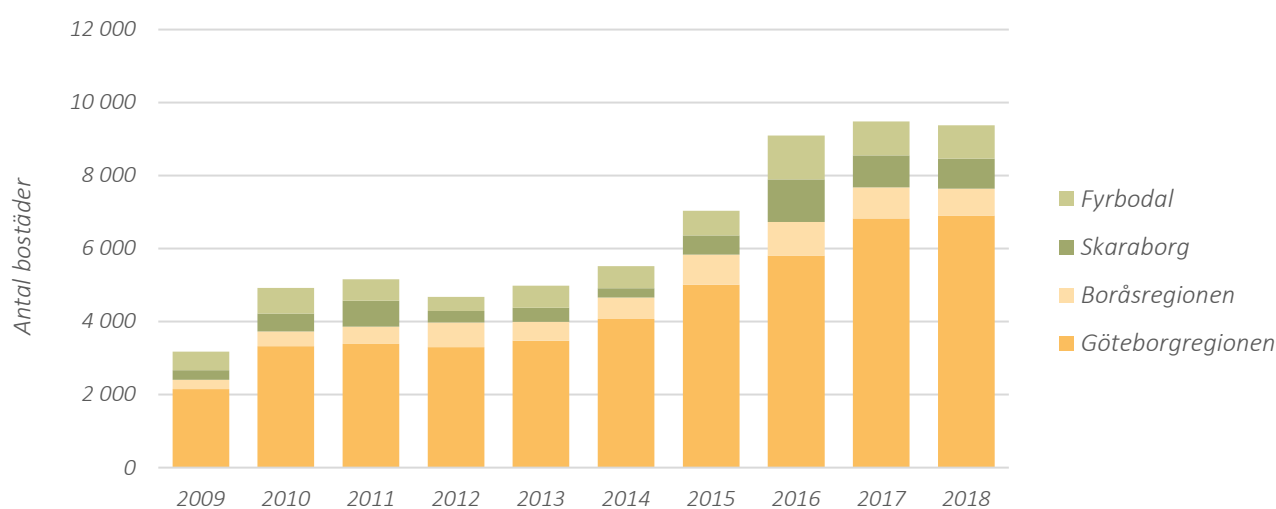


Diagram: Påbörjade bostäder 2009-2018, fördelat på delregioner. Källa: SCB.

18. Siffrorna för 2018 är preliminära och kommer erfarenhetsmässigt att revideras när ny statistisk publiceras vilket påverkar jämförelser med tidigare år.

19. Uppgifter om färdigställda bostäder i Uddevalla saknas i SCB:s statistik.

i de flesta av kommunerna i Göteborgsregionen förutom Göteborg. En kraftig nedgång av antalet påbörjade bostäder har exempelvis skett under 2018 i de flesta av kommunerna i Göteborgsregionen förutom Göteborg. Även i övriga delregioner minskade antalet påbörjade bostäder, i Boråsregionen med 13 procent, i Skaraborg med 6 procent och 2 procent i Fyrbodal.

Förväntningar om ökat bostadsbyggande

Kommunerna bedömer i bostadsmarknadsenkäten hur många bostäder som förväntas påbörjas de kommande två åren, i årets enkät alltså under 2019 och 2020. 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. Bedömningarna i bostadsmarknadsenkäten visar att det finns förväntningar om ett ökat bostadsbyggande i länet. Under 2019 antas drygt 11 500 bostäder kunna påbörjas och under 2020 knappt 12 400.²⁰ Även med hänsyn till en viss överskattning kan det framtida byggandet komma att vara på något högre nivåer än vad som faktiskt påbörjats de senaste åren.

En jämförelse mellan kommunernas svar i årets enkät och i enkäten ett år tidigare visar tydligt att osäkerheten om det framtida byggandet har ökat kraftigt. I enkäten förra året bedömde kommunerna att 14 800 bostäder skulle påbörjas under 2019 men i år har det minskat till

att 11 500 bostäder bedöms kunna påbörjas i år. Det förklaras helt av att antalet bostadsrätter som bedöms påbörjas har minskat drastiskt och mer än halverats jämfört med enkäten från förra året. En marginell minskning av antalet hyresrätter sker också.

Förväntan om ökat bostadsbyggande de kommande två åren finns i många kommuner i olika delar av länet och totalt förväntas byggandet öka i alla delregioner under 2019 och 2020 jämfört med 2018, se figur nedan.

Knappt 70 procent av de bostäder som förväntas påbörjas finns i kommuner i Göteborgsregionen men den relativt sett största ökningen mellan 2018 och 2019 förväntas ske i Fyrbodal och Skaraborg. I samtliga delregioner utom Skaraborg antas bostadsbyggandet fortsätta att öka även under 2020.

Det förväntade bostadsbyggandets fördelning på upplåtelseform visar också på stora skillnader i relation till det befintliga bostäderna i länet. Dessa fördelar sig ungefär på 40 procent hyresrätter, 20 procent bostadsrätter och 40 procent äganderätter (småhus). Bland det som förväntas byggas är dock andelen bostadsrätter något högre än i det befintliga beståndet, 28 procent 2019 och 37 procent år 2019. Andelen hyresrätter antas bli 40 procent båda åren medan andelen äganderätter är betydligt lägre än i det befintliga beståndet, 14 procent båda åren. Samtidigt är äganderätter också svårast att förutsäga eftersom relativt mycket byggs direkt via bygglovsansökan.

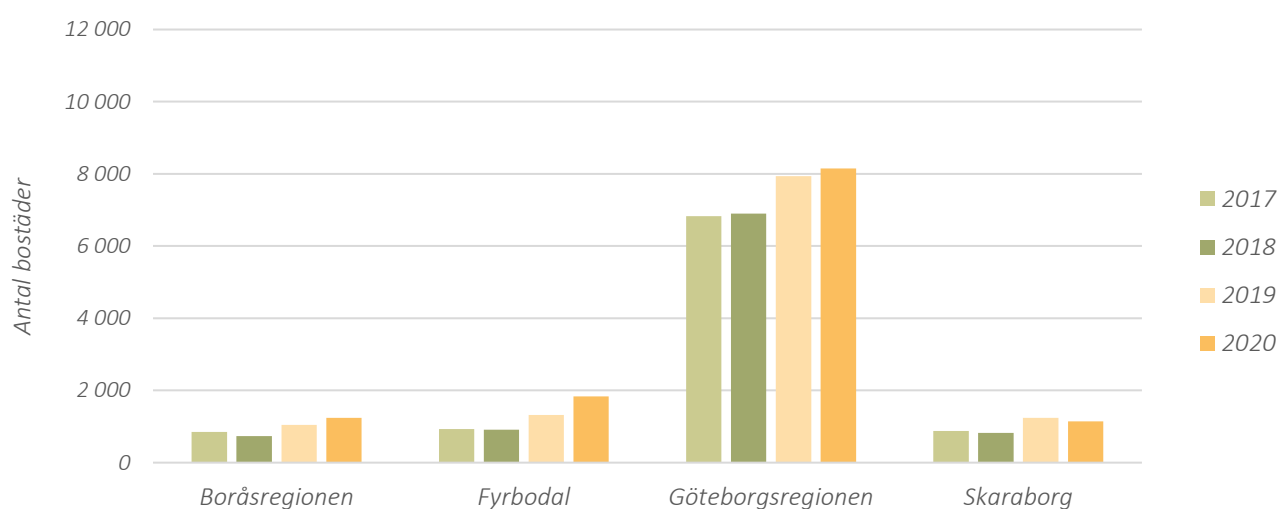


Diagram: Påbörjade bostäder 2017 och 2018 samt förväntat antal påbörjade bostäder 2019 och 2020.
Källa: SCB och Bostadsmarknadsenkäten 2019.

20. 48 kommuner har besvarat frågan.

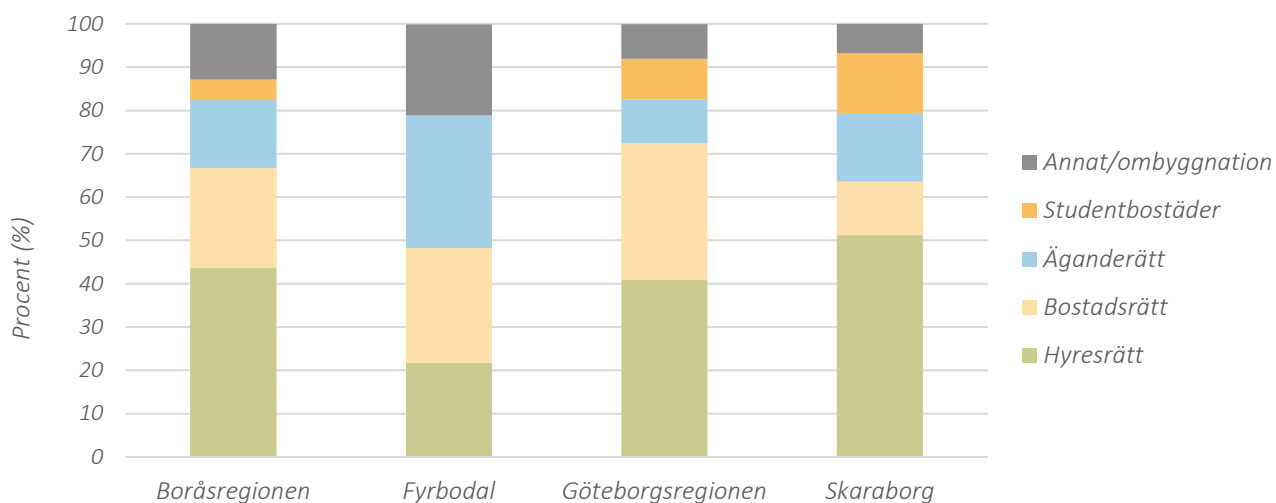


Diagram: Förväntat påbörjade bostäder 2019, fördelning på upplåtelseform. Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2019.

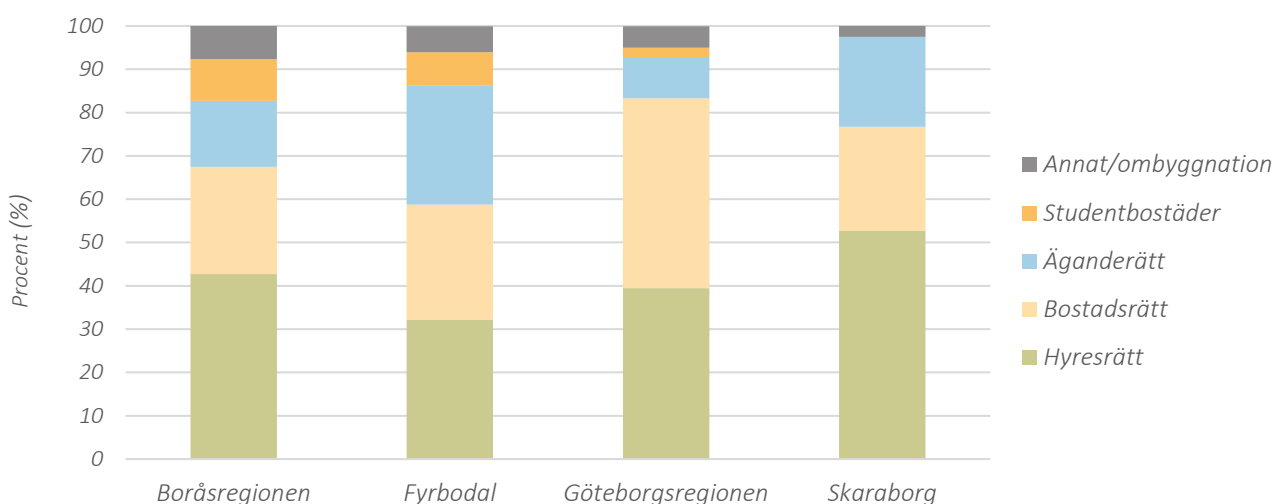


Diagram: Förväntat påbörjade bostäder 2020, fördelning på upplåtelseform. Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2019.

Det finns stora skillnader mellan delregionerna och andelen bostadsrätter är högst i Göteborgsregionen såväl 2019 som 2020. Högst andel hyresrätter återfinns i Skaraborg där de är mer än hälften av bostäderna såväl 2019 som 2020. Såväl i Göteborgsregionen som i Boråsregionen är andelen hyresrätter omkring 40 procent båda åren. I Fyrbodal är andelen äganderätter betydligt högre än i de andra delregionerna.

Sammanfattningsvis bedöms antalet påbörjade bostäder kunna öka något de kommande två åren jämfört med de senaste åren. Osäkerheten om det framtida bostadsbyggandet är dock stor.

Utvecklingen under 2018 visar att osäkerheten i de bedömningar om antalet påbörjade bostäder som gjorts i bostadsmarknadsenkäten har varit stor. Inte minst i de delregioner där mycket av byggandet antas vara bostadsrätter. Det är därför i dagsläget mycket svårt att bedöma hur utvecklingen blir i länet totalt såväl i år som under nästa år.

Konsekvenser av en allt tuffare bostadsmarknad

Underskottet på bostäder drabbar allt fler hushåll

Bostadsförsörjning handlar om att bygga och planera för alla samhällets invånare och deras olika behov. I regeringsformen 1 kap. 2 § står att det allmänna ska trygga rätten till en bostad. I Agenda 2030 är ett delmål att »senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder«. En lämplig bostad är en mänsklig rättighet och enligt FN:s bedömning har rätten till en bostad en avgörande betydelse för många andra rättigheter.²¹

»Den mänskliga rättigheten en lämplig bostad, som alltså härleds från rätten till tillfredsställelse levnadsvillkor, har en central betydelse för att alla ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter ska kunna åtnjutas.«²²

Trots att bostadsbyggandet i länet har ökat under flera år är underskottet av bostäder fortfarande stort. Många hushåll har ingen egen bostad utan blir hänvisade till tillfälliga bostäder i andrahand eller som inneboende hos vänner och familj. Underskottet på bostäder, och särskilt bristen på hyresrätter, medför också en ökad trångboddhet i vissa bostadsområden och ökar risken för svarta kontrakt. Andra hushåll har en bostad idag men behöver efter förändrade livssituationer flytta till en annan bostad. Konsekvenserna av bristen på bostäder varierar mellan olika hushåll men det finns några generella faktorer som begränsar hushållens valmöjligheter.

Särskilt svårt är det för hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden för första gången eller på en ny ort. Det handlar om ungdomar som vill flytta hemifrån, stu-

denter som kommit in på en utbildning, människor som fått arbete på en annan ort eller nyanlända flyktingar som vill påbörja sin etablering i en kommun. Tillgången till bostäder är en viktig faktor även för tillväxten eftersom underskott av bostäder försvårar för människor att flytta till nya jobb och för företag att rekrytera arbetskraft. Dessutom möter många hushåll som har behov av att flytta från sin nuvarande bostad stora svårigheter. Det gäller exempelvis människor som separerat och behöver två bostäder eller äldre som vill flytta från en bostad som av olika skäl inte längre är lämplig. Konsekvenserna av en allt tuffare bostadsmarknad är därför kännbara för många.

En annan utmaning på bostadsmarknaden är en ökande boendesegregation som påverkar enskilda hushåll och deras möjligheter till ett bra liv. Segregation förekommer inte bara på bostadsmarknaden utan även på arbetsmarknaden och inom skolan. Människor med olika bakgrund bor i olika områden, går i olika skolor och arbetar på olika arbetsplatser och inom olika yrken. Men det handlar inte bara om att bostadsområden, skolor, arbetsplatser är geografiskt åtskilda. Det handlar också om att de har olika status och kvalitet, något som påverkar människors livsvillkor och barns uppväxtvillkor på olika sätt. Inom forskningen betonas att det inte är ett bostadsområde eller en stadsdel som i sig är segregerad, utan hela kommuner och regioner, samt att utvecklingen i olika bostadsområden påverkar varandra.²³ Bostadsbyggande, befintligt bostadsbestånd och varierade boendekostnader påverkar flyttmönster inom och mellan kommuner och kan därmed förstärka segregationen. Det är också en viktig del i kommunernas utmaningar inom bostadsförsörjningen.

21. Enligt FN:s Allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, artikel 25; FN:s Konvention för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, artikel 11 samt Den (reviderade) europeiska sociala stadgan, artikel 31.

22. FN, Rätten till en lämplig bostad, Allmän kommentar nr. 4 från sjätte överläggningen (1991). Fri översättning från den engelska originaltexten (E/1992/23), av Tobias Rahm.

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

Hinder för att kunna få tag på en bostad

Svag ekonomi och höga bostadskostnader

För de flesta hushåll som inte har en egen bostad eller behöver flytta till en mer lämplig bostad är hushållets inkomst en central faktor. För de som vill köpa en bostadsrätt eller ett småhus kan prisnivåer i kombination med nya regler för bostadslån vara ett stort hinder. Det gäller främst hushåll som ska köpa en bostad för första gången och därför behöver ett eget kapital till kontantinsatsen. Flera studier har pekat på att även ensamstående med genomsnittliga inkomster, inte minst bland unga vuxna, har svårt att kunna köpa en bostad på många orter i Sverige.²⁴

Även hushåll med lägre inkomster som redan har en bostad har begränsade valmöjligheter. Det får tydliga konsekvenser när det inte finns lediga bostäder eller om hyran höjs markant i samband med renoveringar och de måste flytta. Bland annat många äldre hushåll med låga inkomster påverkas av detta. Var sjätte person över 65 år i Sverige har en inkomst som innebär risk för fattigdom. Bland de nordiska länderna har Sverige den högsta andelen äldre med en disponibel inkomst under den relativa fattigdomsgränsen.²⁵

Många har inte råd att efterfråga hyresbostäder i nyproduktion utan blir hänvisade till det äldre bestånd som finns. En nybyggd hyreslägenhet i Göteborgsregionen på tre rum och kök hade 2017 en genomsnittlig hyra på 11 043 kronor i månaden medan en nybyggd tvåa kostade 8 931 kronor i månaden. Det kan jämföras med genomsnittshyran i hela bostadsbeståndet som var ungefär 5 610 för tvåor och 6 760 för treor.²⁶ Med ett bostadsbyggande som har varit för lågt under en längre tid och en ökande folkmängd är konkurrensen om de bostäder som finns stor.

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 beror även på utvecklingen på arbetsmarknaden. Hushåll som har en svag ekonomi påverkas även av vilka krav som hyresvärdar ställer på de som söker bostad.²⁷ Att

detta beror såväl på utbudet av bostäder som hyresnivåer bekräftas också av kommunerna i bostadsmarknadsenkäten. 15 kommuner anger att underskottet på bostäder till ungdomar beror på att de lediga små lägenheter som finns är för dyra för ungdomar och 32 kommuner att det beror på att det generellt finns få lediga bostäder. När det gäller nyanlända svarar 39 kommuner att det är ett generellt underskott på hyreslägenheter och 16 kommuner att det är underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå.

Bristande kontaktnät och kort tid i bostadskö

Inkomstnivåer är alltså på olika sätt ett hinder för att kunna tillgodose sina bostadsbehov. 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 genom att de ska flytta hemifrån eller flytta till regionen är det därför extra svårt, särskilt i Göteborgsregionen och större tätorter i länet. I genomsnitt hade personer som fått en lägenhet under 2018 vid kontraktsskrivning varit registrerade hos Boplatz Göteborg i mer än fem år (1 968 dagar).²⁸ För att få en lägenhet via Boplatz Göteborg måste alltså en person ha varit registrerad sedan lång tid, även om det varierar något mellan olika delar av staden. Kortast genomsnittlig registreringstid fanns för lägenheter i stadsdelen Östra Göteborg, knappt fem år (1 790 dagar) och flest dagar för lägenheter i stadsdelen Majorna-Linné, 7,5 år (2 786 dagar). För de som ska flytta hemifrån eller till Göteborg från andra delar av landet är det ett betydande hinder för att kunna få tag på en hyreslägenhet.

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 ett särskilt uppdrag från regeringen att öka kunskapen om diskriminering på bostadsmarknaden och vidta särskilda åtgärder för att motverka detta.

24. Se exempelvis Swedbank och Sparbankerna, *En tredjedel av de unga vill flytta men har inte råd*, pressmeddelande 8 maj 2019 samt Skandia, *Lön utan lägenhet*, rapport, april 2019.

25. Socialstyrelsen, 2018.

26. SCB, www.scb.se.

27. *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.*

28. *Boplatz Göteborg är en marknadsplats där hyresvärdar i Göteborgsregionen kan annonsera sina lediga hyresrätter.*

Kommunalt ansvar med begränsad påverkan

Den långsiktiga bostadsförsörjningen syftar till att säkerställa att alla kan få en bostad som motsvarar deras behov. Kommunerna skapar genom fysisk planering förutsättningar för bostadsbyggande och kan i viss mån påverka inriktningen på byggandet. Det är bra och nödvändigt att bostadsbyggandet ökar, men nybyggda bostäder kan sällan direkt tillgodose behoven hos de hushåll som har det särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Det finns också kommuner där det inte byggs särskilt mycket på grund av att de ekonomiska förutsättningarna inte är tillräckligt goda. Detta leder till ett ökat underskott av bostäder när folkmängden ökar.

Ansaret för bostadsförsörjningen ligger främst hos kommunerna men möjligheterna för kommunerna att ensamma och fullt ut påverka utvecklingen på bostadsmarknaden när det gäller utbud och boendekostnader är på olika sätt begränsade. Dessutom påverkar utvecklingen av bostadsmarknaden förutsättningarna för kommunernas särskilda arbete för att motverka hemlöshet och möjligheten att tillgodose anvisade nyanländas behov av bostäder.

Kommunernas arbete mot hemlöshet

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 2017 genomförde Socialstyrelsen en nationell kartläggning av hemlösheten i Sverige.²⁹ Senast en sådan kartläggning gjordes var 2011. Socialstyrelsen gör i sin definition av hemlösheten en uppdelning av hemlösheten i ett antal situationer. Slutrapporten för uppdraget visar att den akuta hemlösheten har ökat i Sverige och några av resultaten på nationell nivå är:

- I jämförelse med 2011 är det fler personer 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.

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. I många fall är antalet hemlösa flest i de största städerna och tätorterna men i andra delar av länet har mindre kommuner ett högt antal hemlösa i relation till folkmängden.

Kommunernas arbete mot hemlöshet består till stor del av att skapa långsiktiga boendelösningar genom andrahandskontrakt som kan vara förenade med olika särskilda villkor. I bostadsmarknadsenkäten anger 45 kommuner i Västra Götalands län att de hyr ut lägenheter till de som inte på egen hand kunnat etablera sig på bostadsmarknaden, endast två kommuner anger att de inte har denna typ av lösning.³⁰ I kommentarer till frågan pekar också flera av de mindre kommunerna på att detta inte är en omfattande verksamhet och att de snarare skapar lösningar när individuella behov uppstår.

Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten fanns det 3 960 lägenheter i länet i början av 2019 som hyrdes ut i andra hand av kommunerna, varav nästan hälften i Göteborgs

29. Socialstyrelsen, 2017.

30. Två kommuner besvarade inte frågan.

stad. År 2010 fanns det ca 2 500 lägenheter i länet som hyrdes ut i andra hand, och 2015 var det något under 3 100 lägenheter. Svaren är dock inte helt jämförbara mellan olika år beroende på att antalet kommuner som svarat varierar men det går ändå att anta att antalet andrahandskontrakt har ökat över tid.

Utöver andrahandskontrakten finns andra mer akuta och tillfälliga lösningar som härbärgen, jourboenden och skyddade boenden där olika former av stöd förutsätts ingå i boendet. Kommuner bedriver det i egen regi eller betalar för upphandlade boendeplatser. Dessa verksamheter leder generellt sett till betydande kostnader för kommunerna.

Kommunerna arbetar även för att förebygga hemlöshet där den metod som flest kommuner anger i årets bostadsmarknadsenkät är att ha en uppsökande verksamhet för att förhindra vräkningar. Enligt Socialstyrelsens kartläggning var att ha blivit avhyst från sin bostad en bidragande faktor till hemlöshetssituationen för nästan var femte person. Kronofogdens statistik visar att under 2018 verkställdes 304 vräkningar i Västra Götalands län, en ökning med 14 stycken jämfört med 2017. De vräkningar som verkställdes under 2018 drabbade 37 barn, det lägsta antalet sedan 2008. Antalet barn i hushåll som vräks har minskat sedan 2008 och har i snitt varit 45 stycken de senaste fem åren.³¹

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

Många av de hemlösa i länet finns i Göteborg och den utvärdering av kommunens strategi och plan mot hemlöshet som gjorts pekar på flera tendenser.³² Kommunens egna kartläggning som gjordes våren 2018 visar att hemlösheten i Göteborg var på samma nivå då som den var 2015. Totalt var ca 3 300 hushåll med 3 800 vuxna och 1 600 barn hemlösa, enligt Socialstyrelsens definition. Andelen ensamhushåll var 77 procent, medan andelen barnfamiljer var 20 procent. De mest förekommande orsakerna till hemlösheten var missbruk eller psykisk ohälsa. Drygt hälften av hushållen och barnen bodde i långsiktiga boendelösningar framför allt med andrahandskontrakt. Den akuta hemlösheten hade dock fortsatt att öka, främst på grund av befolkningsökning och bostadsbrist. Merparten av ökningen av akut hemlöshet

bestod av barnfamiljer. I akut hemlöshet fanns 260 barnfamiljer och 660 barn som bodde i tillfälliga boendelösningar varav 80 procent saknade annan social problematik än att de inte kunnat finna en bostad. Bland de akut hemlösa var 60 procent födda utomlands men bland barnfamiljerna var nästan alla föräldrar födda utomlands. Inför det fortsatta arbetet påpekas att det är särskilt angeläget att bland annat fokusera på att trygga barns uppväxtvillkor.

Erfarenheterna från kommunerna pekar alltså på att hemlösheten fortsatt är en central fråga i arbetet med bostadsförsörjning. De flesta som har svårt att hitta en bostad löser det själva men det finns en nära koppling mellan hemlöshet och det generella underskottet på bostäder i de större tätorterna. Allt fler personer vänder sig till socialtjänsten därför att de i första hand inte kan få tag på en bostad och inte på grund av andra sociala eller medicinska problem. Generellt görs då främst insatser för barnfamiljer utifrån ett barnperspektiv. Gränsdragningen mellan arbetet mot hemlöshet och generell bostadsförsörjning blir dock allt mer komplicerad och att tydligt avgränsa socialtjänstens ansvar har blivit betydligt svårare.

Bostadsförsörjning för nyanlända

Mottagandet av nyanlända

Alla personer som invandrar till Sverige är inte nyanlända eller flyktingar. Under 2018 beviljade Migrationsverket 132 696 nya uppehållstillstånd, av dessa var 41 755 till asylsökande och anhöriga till dem, vilka räknas som nyanlända. Övriga fick uppehållstillstånd på grund av exempelvis arbete, studier eller familjeanknytning till någon som redan bor i landet med uppehållstillstånd som inte beviljats på grund av asylskäl.

Nyanlända har dock en speciellt utsatt situation och omfattas därför av lagstiftning som ger rätt till särskilt stöd de första åren i landet. Nyanlända har rätt att delta i SFI, samhällsorientering och arbetsförberedande insatser i Arbetsförmedlingens regi. Under vissa förutsättningar har nyanlända även rätt till hjälp med bostad enligt bostättningslagen, som började gälla 2016 och enligt vilken landets kommuner är skyldiga att bosätta nyanlända som anvisas till dem.

Det är Migrationsverket som beslutar hur många nyanlända som ska bosättas genom anvisning i varje län, och

31. Kronofogden, 2018.

32. Göteborgs stad, fastighetskontoret, Utvärdering av Strategi och plan mot hemlöshet 2015-2018, handling till fastighetsnämnden 2019-02-04.

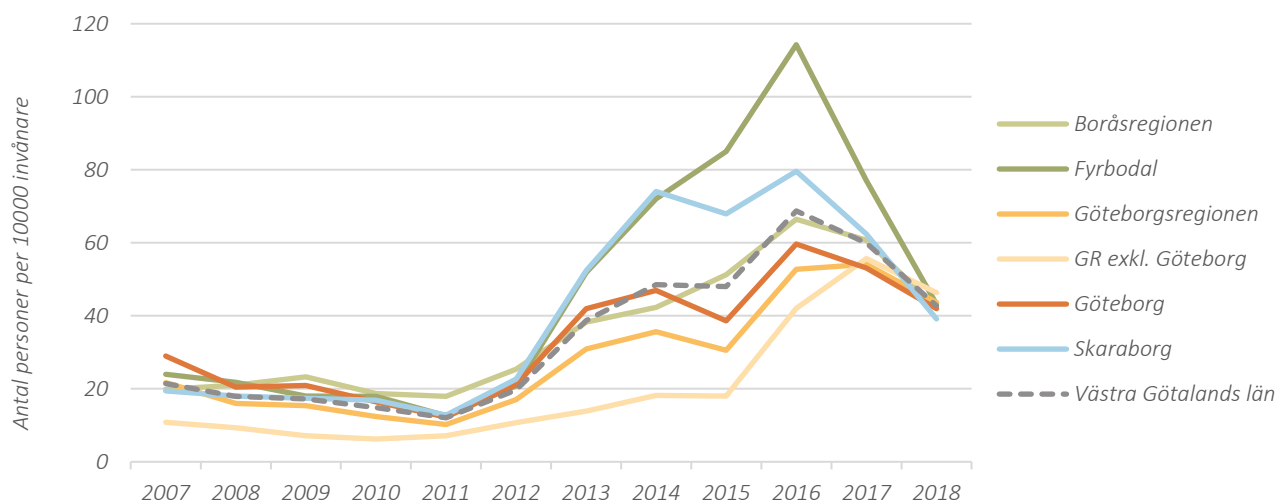


Diagram: Mottagande av nyanlända per 10 000 invånare. Källa: Migrationsverket och SCB.

Länsstyrelsen som beslutar hur många som ska anvisas till varje kommun. Migrationsverket anvisar därefter nyanlända till landets kommuner löpande under året.

Nyanlända som får uppehållstillstånd bosätts i kommunerna antingen genom en anvisning enligt bosättningslagen, eller genom att de själva löser sitt boende, så kallad självbosättning.

2018 bosattes 2 334 personer genom anvisning i Västra Götaland, och 5 034 personer bosatte sig själva i länet, totalt 7 368 personer. Sedan bosättningslagen infördes får en större andel av de nyanlända sin bostad genom anvisning, vilket innebär att kommunernas arbete med bosättning av nyanlända ökat.

De senaste tio åren har mottagandet av nyanlända i Västra Götaland förändrats markant. Mellan 2013 och 2016 ökade mottagandet i länet som helhet. Samtidigt blev mottagandet också mer ojämnt fördelat mellan länets kommuner och delregioner, sett i relation till befolkning.

Från och med 2017 har antalet nyanlända som bosatt sig i Västra Götaland åter minskat, som en följd av förändringar i Sveriges migrationspolitik. Enligt Migrationsverkets prognos kommer denna utveckling att fortsätta även under 2019. Detta återspeglas i länsstaten för antalet nyanlända som ska anvisas till Västra Götaland, vilket minskat från 3 577 för 2016 till 1 511 för 2019. Mottagandet 2018 var också betydligt jämnare fördelat mellan länets kommuner och delregioner än det varit föregående år. Efter att bosättningslagen infördes har andelen bosättningsanvisningar av nyanlända ökat, vilket troligtvis

är en bidragande faktor till det jämnare mottagandet av nyanlända i Västra Götaland 2018.

Även mottagandet av ensamkommande barn som söker asyl, vilka har rätt till boende i kommunal regi, har minskat. Mottagandet av ensamkommande barn gick upp kraftigt 2015, för att sedan åter minska 2016 och framåt.

De senaste årens förändringar i mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn har inneburit att länets kommuner har behövt ställa om sin verksamhet, ofta med kort varsel. Dels för att klara en ökning i mottagandet och ett ökat ansvar för bosättning i och med bosättningslagen, och dels för att anpassa kommunens organisation och verksamhet till ett minskande mottagande från och med 2017.

Kommunernas arbete med bostadsförsörjning för nyanlända

Bostadsförsörjningen för nyanlända är en stor utmaning för de flesta av länets kommuner. I årets bostadsmarknadsenkät svarar 42 kommuner att det är underskott på bostäder för nyanlända, medan sju svarar att det är balans. Alla kommuner utom tre svarar att underskottet främst beror på en generell bostadsbrist. Många anger även att det är brist på stora eller små lägenheter och 16 kommuner pekar på att det är brist på lägenheter med rimlig hyresnivå. Dessutom svarar tio kommuner att underskottet även beror på att hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning och elva att hyresvärdarna inte godkänner etableringsersättning som inkomst. Sammanfattningsvis är underskottet på bostäder för ny-

anlända främst relaterat till den generella bostadsbristen men även brist på vissa typer av bostäder samtidigt som hyresvärdars krav är ett hinder i flera kommuner.

Kommunernas insatser för att lösa bostadsförsörjningen för nyanlända inriktas huvudsakligen på de som anvisas enligt bostättningslagen. I 30 av länets kommuner förutsätts de som själva bosatt sig i kommunen främst lösa bostadsfrågan själva, på samma sätt som andra invånare. 14 kommuner uppger att de har insatser även för de självbosatta men det är framför allt i form av information, stöd för att söka bostad själv eller för hushåll med särskilda behov. Två kommuner anger att insatser görs vid vissa familjeåterföreningar, främst för ensamkommande barn. Många kommuner påpekar 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. En hel del av dessa hushåll vänder sig också till socialtjänsten för att få hjälp med en ohållbar boendesituation.

**HUR ARBETAR KOMMUNEN FÖR ATT SÄKERSTÄLLA
ATT DET FINNS BOSTÄDER FÖR ANVISADE
NYANLÄNDA PERSONER?**

	ANTAL SVAR*
Regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget	37
Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	21
Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	21
Kommunen hyr eller förmedlar bostäder från privatpersoner	18
Kommunen blockhyr fastigheter	16
Tar vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget	13
Kommunen bygger bostäder med tidsbegränsade bygglov	6
Kommunen bygger om lokaler till bostäder	6
Kommunen har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut	4

* Totalt 49 kommuner, men fler alternativ kan anges.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten, Boverket, 2019.

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 allra flesta har ett regelbundet samarbete med eller tar vid behov kontakt med allmännyttiga och/eller privata fastighetsägare. 18 kommuner hyr eller förmedlar bostäder från privatpersoner. I vissa fall blockförhyr kommunerna fastigheter eller bygger och äger själva bostäder som kan hyras ut.

De flesta kommunerna arbetar med en hel rad av boendelösningar för anvisade nyanlända samtidigt. Det innebär att nyanlända i olika skeden av sin bostättning erbjuds olika typer av mer eller mindre tillfälliga boendelösningar. 17 av kommunerna uppger att anvisade nyanlända i första hand erbjuds permanenta bostäder. I 25 kommuner får nyanlända till en början andrahandskontrakt med varierande giltighetstid men de övergår till permanenta kontrakt eller förlängs tills att den nyanlända har en god möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden i kommunen. Två kommuner svarar att de nyanlända i första hand hänvisas till den ordinarie bostadsmarknaden när den temporära lösningen upphör.

Sammanfattningsvis är bostadsförsörjningen för nyanlända en komplex fråga och i de allra flesta kommuner i länet finns ett underskott på bostäder för gruppen som helhet. Relativt många kommuner pekar dock på de lyckats få fram mer eller mindre permanenta lösningar för nyanlända som anvisas enligt bostättningslagen där de arbetat med många olika typer av insatser. Däremot har många av de som själva bosätter sig i kommunen stora svårigheter att hitta en lämplig bostad. Det leder ofta till otrygga och dåliga boendelösningar som kan försvåra möjligheten att fullt ut etablera sig i samhället och inte minst påverka barnens livssituation.

Riktlinjer för bostadsförsörjning och mellankommunal samverkan

De flesta kommuner har antagna riktlinjer

I april 2019 hade 45 kommuner antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen, se kartan på nästa sida. Uppdelat per mandatperiod hade 38 kommuner antagit riktlinjer under föregående mandatperiod (2015–2018), sju under mandatperioden dessförinnan (2011–2014) och fyra kommuner hade inte antagit riktlinjer alls.³³ Efter höstens val inleds nu en ny mandatperiod och det är därför dags för många kommuner att uppdatera och anta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Riktlinjernas omfattning och kvalitet ökar i flertalet kommuner

Länets kommuner har varierande förutsättningar att arbeta med bostadsförsörjning och riktlinjer. Omfattningen och kvaliteten på kommunernas riktlinjer skiljer sig därför åt men Länsstyrelsen kan se en generell positiv utveckling. Under de senaste åren har en majoritet av länets kommuner antagit riktlinjer som på olika sätt tar sig an de lokala utmaningar som finns inom bostadsförsörjningen. Här följer några exempel på hur tre olika kommuner hanterat riktlinjerna och beskrivit de lokala förutsättningarna: Gullspång³⁴, Trollhättan³⁵ och Falköping³⁶.

Gullspång – insatser på både kort och lång sikt

Gullspång är en kommun med cirka 5 300 invånare och är till invånarantal en av länets minsta kommuner. Gullspång antog riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017. Inledningsvis görs tydliga definitioner av centrala begrepp vilket underlättar den fortsatta läsningen och innebörden av riktlinjernas olika delar. Vidare redovisar kommunen vilka kvantitativa bostadsbehov som finns samt hur behoven ser ut för olika grupper. Utifrån de behov som framkommer i analysen har Gullspång tagit fram insatser som behöver genomföras. Insatserna specificeras för olika grupper och är uppdelade på kort och lång sikt. Det är ett intressant exempel på hur kommunala insatser både kan möta de behov som finns idag och framöver, ett perspektiv som är nödvändigt för en långsiktig bostadsförsörjning.

» Åtgärder planerade på kort sikt

För att möta behovet av hyresrätter för äldre bygger det kommunala bostadsbolaget 24 nya lägenheter i Hova. Lägenheternas utformning bygger på bolagets enkät och samtliga lägenheter är tillgänglighetsanpassade. Lägenheterna ska vara inflyttningsklara i oktober 2017.»

» Åtgärder planerade på längre sikt

Kommunstyrelsen har gett förvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för boende i centrala Gullspång. Kommande utredningar kommer fastslå typen av boende samt dess storlek. För att på sikt främja ett bostadsbyggande som möter behovet av fler bostäder anpassade för äldre, har kommunen i ägardirektiven till det kommunala bostadsbolaget valt att prioritera ett ökat byggande för målgruppen.»

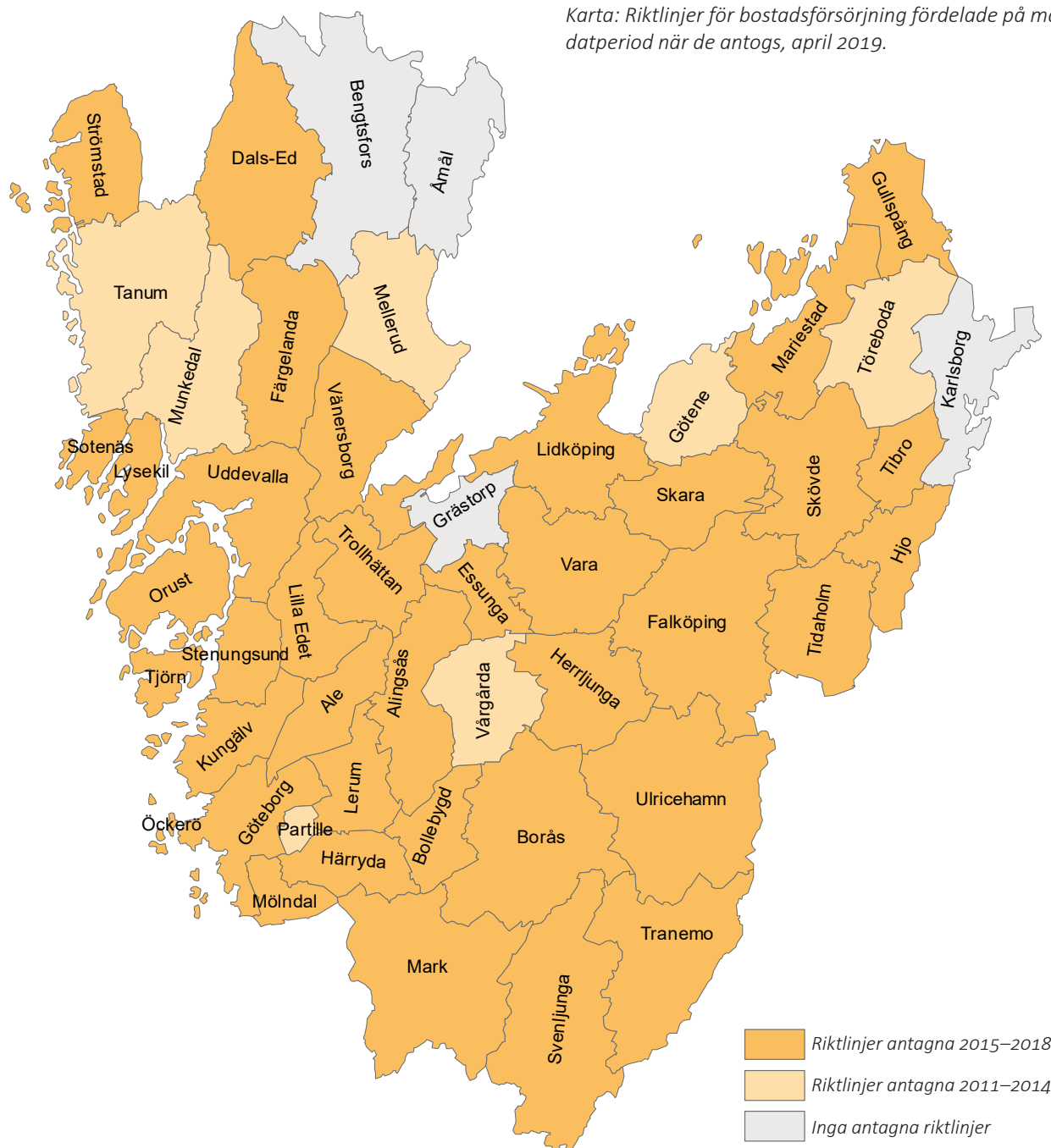
33. Bengtsfors, Åmål, Grästorp och Karlsborg.

34. Riktlinjer för bostadsförsörjning 2017–2025, Gullspångs kommun, Västra Götaland.

35. Riktlinjer för bostadsförsörjning, Trollhättans Stad, 2016–2020.

36. Strategi för bostadsförsörjning, Falköpings kommun, 2017–2020.

Karta: Riktlinjer för bostadsförsörjning fördelade på mandatperiod när de antogs, april 2019.



Trollhättan – brist, balans eller överskott?

Trollhättan är till invånarantalet en av länets större kommuner med närmare 59 000 invånare. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen, som antogs 2017, har tagits fram av en analysgrupp för bostadsförsörjning som innehåller representanter från olika förvaltningar. Kommunen gör en utförlig beskrivning av läget i Trollhättan avseende befolkningsutveckling, bostadsbeståndet, arbetsmarknad, pendling, prisutveckling på bostäder och genomgång av olika gruppers behov. Vidare förs en diskussion om begreppen brist, balans och överskott. En diskussion som på ett intressant sätt fångar komplexiteten i den kommunala bostadsförsörjningen.

»En utveckling sedan ett par år tillbaka är att allt fler kommuner bedömer att det är brist på bostäder. En sammanvägande bedömning av läget på bostadsmarknaden i Trollhättan vittnar om att det även i vår kommun är brist på bostäder av samtliga storlekar i samtliga delar av kommunen, både i centrum och i kommunens mer perifera områden. Att det är bostadsbrist innebär att särskilt utsatta grupper får det ännu svårare. [...] Begreppen behov och efterfrågan, och skillnaden dem emellan, behöver dock lyftas något. En person kan efterfråga vissa kvaliteter i en bostad mer än hen behöver – därför kan bostadsbehovet i en kommun vara tillgodosett, även om efterfrågan på vissa typer av bostäder eller i vissa delar av en kommun kvarstår. Och med tanke på de socioekonomiska skillnaderna i samhället har alla inte heller möjlighet att efterfråga vissa typer av bostäder.«

Falköping – omfattande analys av bostadsmarknaden

Falköpings kommun har drygt 33 000 invånare och antog 2017 nya riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna innehåller en omfattande genomgång av läget i kommunen avseende flertalet olika faktorer som berör bostadsmarknaden. Detta inbegriper till exempel demografi (åldersfördelning i nuläge och åldersfördelning prognos), fördelning av olika hustyper i jämförelse med andra kommuner, trångboddhet och hushållsstorlekar i jämförelse med närliggande kommuner. Vidare görs en omfattande analys av marknadsförutsättningarna och efterfrågan i kommunen, bland annat genom att redovisa medelpris för småhus, vakanstal för hyresrätter i flerbostadshus 1992–2015, hyresnivåer och svar från en enkät till bostadsföretag och mäklare verksamma i kommunen. Utifrån den behovsanalys som görs presenterar kommunen sedan nödvändiga åtgärder samt vem som ansvarar för att åtgärderna ska genomföras.

»Med en prognostiserad befolkningsökning på ca 360 personer per år måste minst 170 bostäder per år byggas för att trångboddheten inte ska öka.

Eftersom 70 % av hushållen består av en eller två personer och andelen äldre (vuxna utan familj) ökar måste bostadsproduktionen i flerbostadshus inriktas på bostadsstorlekarna 2–3 rum och kök.

Det finns indikationer på ett eftersatt tillgodoseende av efterfrågan på bostäder för ungdomar.

Produktion av bostäder i flerbostadshus måste öka markant med ca 75 enheter per år vilket motsvarar 45 % av nyproduktionen vilket i sin tur motsvarar ca 50 % av nyproduktionen av bostäder i kommunens tätorter.«

Mellankommunal samverkan

Av länets 49 kommuner uppger 21 kommuner i bostadsmarknadsenkäten att man samverkar med andra kommuner i planeringen av bostadsförsörjningen. Den vanligaste typen av samverkan är att kommunerna har ett etablerat nätverk för samverkan inom kommunalförbundet, 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.

Nästan alla kommuner uppger i svaren i bostadsmarknadsenkäten att det finns en intern samverkan mellan flera förvaltningar vid planeringen av bostadsförsörjningen. Flest kommuner (20) anger att den interna samverkan sker genom en grupp handläggare från olika förvaltningar men även att det sker genom en grupp av olika förvaltningschefer (9).

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.

En god bostadsförsörjning – prioritering för Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har identifierat en rad faktorer som utgör utmaningar för en långsiktigt hållbar utveckling i länet, bland annat bristen på bostäder. För att möta dessa utmaningar har Länsstyrelsen, utifrån Agenda 2030, tagit fram fem strategiska mål där en god bostadsförsörjning och bostadsbyggande ingår i de strategiska målen Ett jämlikt och jämställt Västra Götaland och Ett hållbart samhällsbyggande. I samverkan med kommuner och övriga aktörer ska Länsstyrelsen inrikta arbetet så att bästa möjliga förutsättningar uppkommer för att tillgodose invånarnas behov av bostäder, utan att ge avkall på anspråk som riksstressen eller andra förutsättningar för människors hälsa och välbefinnande.

Länsstyrelsens roll i kommunernas planeringsprocesser

- 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 lagstadgade 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 per år i länets alla 49 kommuner där aktuella frågor inom samhällsplanering och bostadsförsörjning lyfts fram.

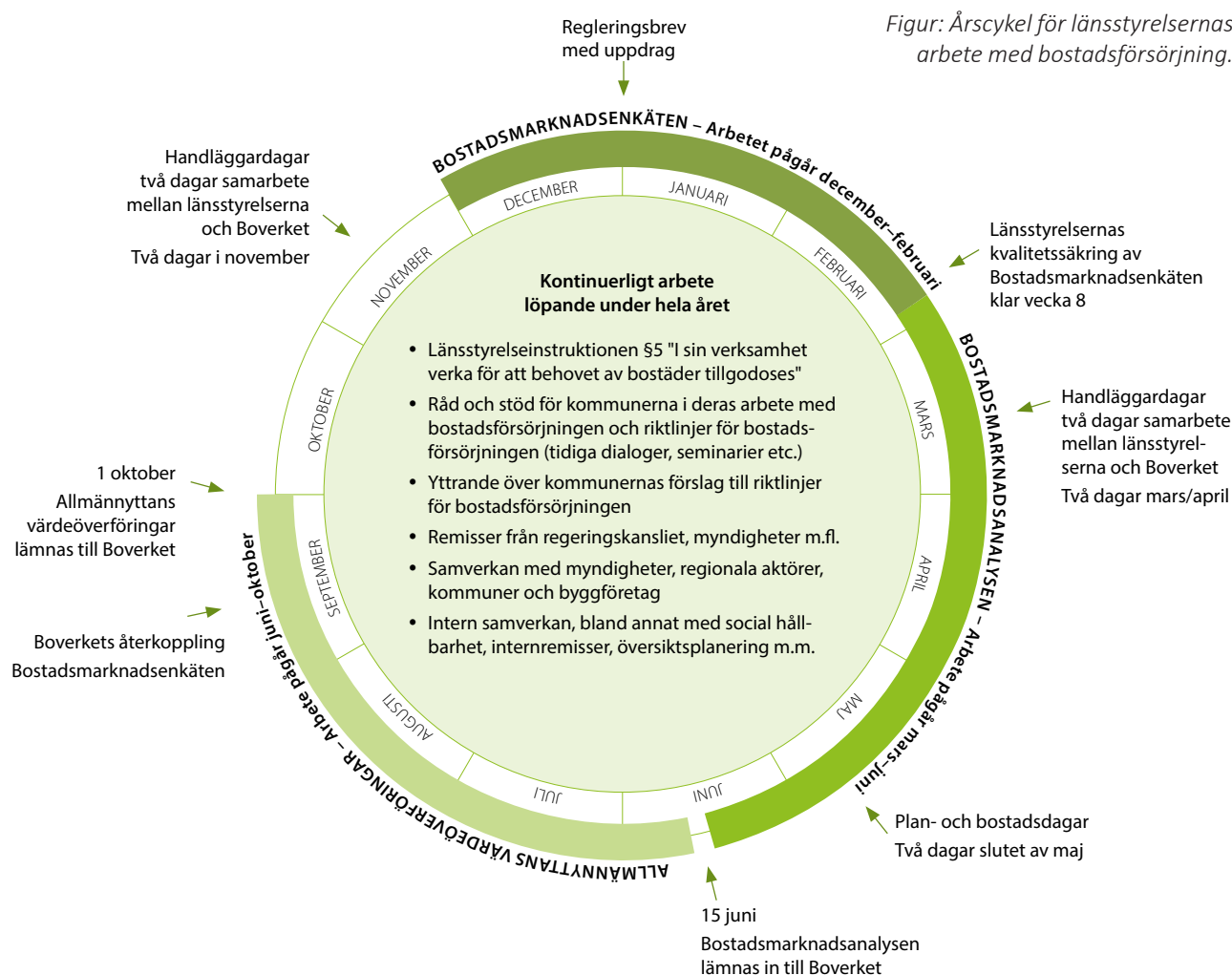
Handlägger investeringsstöd

Länsstyrelsen handlägger och beslutar om investeringsstöd till hyresbostäder samt bostäder för studerande och äldre. Vidare handlägger Länsstyrelsen också stöd till solceller och energilagring av egenproducerad el.³⁷

Länsstyrelsens roll enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

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 samarbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

37. Mer information om aktuella stöd återfinns på Boverkets hemsida, www.boverket.se/sv/bidrag--garantier.



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. Ett exempel är årets regleringsbrev 22, »Länsstyrelserna ska redovisa hur de har verkat för att behovet av bostäder tillgodoses, vad det strategiska arbetet bidragit till och vilka utmaningar som finns. Länsstyrelserna ska även fortsatt verka för att behovet av bostäder tillgodoses enligt förordningen med länsstyrelseinstruktion.«

Årligen samlar Länsstyrelsen in och kvalitetssäkrar Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värde-

överföringar 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. Ett exempel på informationsspridning och tillfälle för samverkan mellan olika aktörer var Länsstyrelsens Bostadskonferens i Trollhättan den 7 mars 2019. Under en dag samlades nationella, regionala och kommunala aktörer såsom representanter från Boverket, Sveriges Allmännytta, Länsstyrelsen, kommunala bostadsbolag och kommuner för föreläsningar och nätverkande om bostadsbyggande, bostadsförsörjning och hemlöshet.

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 för bostadsbyggande

De senaste årens ökande tillväxttakt av invånare i länet bröts under 2017 och 2018 var ökningen av antalet invånare på samma nivå som året innan. Att befolknings-tillväxten ligger på en något lägre nivå beror främst på minskad inflyttning från utlandet. I befolkningsprognosen från 2018 antas ökningen av folkmängden minska ytterligare fram till 2030. Behovet av nya bostäder på grund av ökande folkmängd minskar därför också.

De ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggandet har förändrats och tydligt påverkat bostadsbyggandet. På bostadsmarknaden minskade antalet påbörjade bostäder i Sverige kraftigt under 2018, främst i Stockholmsregionen. Efter en lång period med snabbt ökande priser på bostadsrätter och småhus bröts den utvecklingen under 2017 medan priserna förändrats relativt lite under 2018. Osäkerheten om den framtida efterfrågan till följd av förändrade lånevillkor och höga boendekostnader antas leda till att takten i bostadsbyggandet i riket riskerar att sjunka ytterligare under de kommande åren.

Ökat bostadsbyggande i länet och förväntningar om fortsatt ökning

Under 2018 färdigställdes 7 900 bostäder i Västra Götalands län vilket är 1 000 fler än 2017 och den högsta nivån sedan 1992. I nyproduktionen fanns också en blandning av upplåtelseformer där byggandet av bostadsrätter och hyresrätter står för en i stort sett lika stor andel av det totala byggandet. Till skillnad mot större delen av landet så minskade inte antalet påbörjade bostäder i länet under 2018, främst på grund av det i Göteborg skedde en kraftig ökning av bostadsbyggandet.

Länsstyrelsen har beräknat att ökningen av antalet hushåll i länet innebär ett behov av 7 100 nya bostäder per år de kommande tio åren. En utmaning för samtliga aktörer inom bostadssektorn är därför att byggtakten under ett antal år behöver ligga kvar på nästan samma höga nivå som 2018. Många kommuner har skapat planmässiga förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande de senaste åren och har förväntningar om ett ökat byggande framöver. Den nuvarande marknadsmässiga osäkerheten innebär dock att det finns risk för att dessa förväntningar inte infrias.

Stor utmaning att tillgodose bostadsbehoven

Under en längre tid har många människor i länet inte kunnat tillgodose sina behov av en bra bostad. Trots att bostadsbyggandet ökar bedömer alla kommuner i länet utom två att det är underskott på bostäder i kommunen som helhet. På tre års sikt är det tio kommuner som antar att det är balans på bostadsmarknaden.

Hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden som har svag ekonomi och svagt kontaktnät har särskilt svårt att hitta en första bostad. Hemlöshet, trångboddhet och boendesegregation är exempel på sociala konsekvenser av en allt tuffare bostadsmarknad. Ansvaret för bostadsförsörjningen ligger ytterst hos kommunerna men möjligheterna för kommunerna att ensamma och fullt ut påverka utvecklingen på bostadsmarknaden när det gäller utbud och boendekostnader är på olika sätt begränsade. I brist på en välfungerande bostadsmarknad ställs därför högre krav på kommunala insatser för att ordna bostäder till hushåll som saknar möjlighet att ordna en bostad på egen hand.

Käll- och litteraturförteckning

Enkätundersökning

Länsstyrelsen Västra Götalands län, Bostadsmarknadsenkät 2019 och tidigare

Lagtext m.m.

Den europeiska sociala stadgan artikel 31

Förordning (2007:825) med länsstyrelseinstruktion

FN:s Allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna artikel 25

FN:s Konvention för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter artikel 11

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

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Plan- och bygglag (2010:900)

Socialtjänstlagen (2001:453)

Regeringstryck m.m.

Uppdrag nr. 22 i Regleringsbrev till länsstyrelserna 2019

Rapporter, riktlinjer för bostadsförsörjningen m.m.

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

Falköpings kommun, Strategi för bostadsförsörjning 2017–2020

Gullspångs kommun, Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2025

Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2019

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

Rahm, Tobias, Rätten till en lämplig bostad, allmän kommentar nr. 4, 1991

Skandia, Lån utan lägenhet, 2019

Socialstyrelsen, Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär 2017

Socialstyrelsen, Vård och omsorg om äldre – Lägesrapport 2018

Trollhättans Stad, Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2020

Sveriges Byggindustrier, Byggkonjunktur Nr 1, 2019

Västra Götalandsregionen, Befolkningsprognos 2018–2035, juni 2018

Västra Götalandsregionen, Konjunkturbarometer för Västra Götalandsregionen, Våren 2019.

Västra Götalandsregionen, Utveckling Västra Götaland, kvartal 4 2018,

Internet

Boverket, www.boverket.se

Boplats, www.nya.boplats.se

Delmos, www.delmos.se

Diskrimineringsombudsmannen, www.do.se

Göteborgs Stad, www.goteborg.se

Kronofogden, www.kronofogden.se

Konjunkturinstitutet, www.konj.se

Migrationsverket, www.migrationsverket.se

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Svensk Mäklarstatistik AB, www.maklarstatistik.se

Swedbank, www.swedbank.se

Västra Götalandsregionen, www.vgregion.se

Valuegard, www.valueguard.se



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN