

# BOSTADSFÖRSÖRJNINGSSANALYS

## SKARABORG



2023-10-13

wsp

# BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPANALYS

## Skaraborg

Uppdragsnamn	Bostadsförsörjningsanalys Skaraborg
Uppdragsnummer	10350460
Författare	Linda Lövgren
Datum	2023-08-28

## KUND

**Skaraborgs Kommunalförbund**

## KONSULT

### WSP

121 88 Stockholm-Globen  
Besök: Arenavägen 7  
Tel: +46 10-722 50 00  
WSP Sverige AB  
Org nr: 556057-4880  
**wsp.com**

## KONTAKTPERSONER

Linda Lövgren, WSP

Magnus Fredricson, Skaraborgs kommunalförbund

Ida Helander, Skaraborgs kommunalförbund

# INNEHÅLL

<b>1</b>	<b>Sammanfattning</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Inledning</b>	<b>6</b>
2.1	Bakgrund	6
2.2	Metod och läsanvisning	6
<b>3</b>	<b>Förutsättningar och verktyg</b>	<b>7</b>
3.1	Utmaningar och möjligheter	7
3.2	Makro-ekonomiska förutsättningar	8
3.3	Politiska förutsättningar	9
3.4	Regionala och kommunala verktyg för bostadsförsörjning	9
3.4.1	Regionala verktyg	9
3.4.2	Delregionala verktyg	10
3.4.3	Kommunala verktyg	10
<b>4</b>	<b>Demografisk utveckling</b>	<b>12</b>
4.1	Befolkning	12
4.1.1	Befolkning i Skaraborg	12
4.1.2	Befolkning i kommunerna	14
4.2	Åldersstruktur	15
4.2.1	Åldersstruktur i Skaraborg	15
4.2.2	Åldersstruktur i kommunerna	16
4.3	Hushåll	16
4.3.1	Hushåll i Skaraborg	16
4.3.2	Hushåll i kommunerna	18
4.4	Pendling och tätorter	20
4.4.1	Pendling och tätorter i Skaraborg	20
4.4.2	Pendling och tätorter i kommunerna	21
<b>5</b>	<b>Utbud</b>	<b>23</b>
5.1	Bostadsbeståndet	23
5.1.1	Bostadsbeståndet i Skaraborg	23
5.1.2	Bostadsbeståndet i kommunerna	24
5.2	Bostadsbyggande	24
5.2.1	Byggande i Skaraborg	24
5.2.2	Byggande i kommunerna	26
<b>6</b>	<b>Efterfrågan</b>	<b>28</b>
6.1	Priser	28
6.1.1	Priser i Skaraborg	28
6.1.2	Priser i kommunerna	29

6.2	Hyresnivåer	31
6.2.1	Hyresnivåer i Skaraborg	31
6.2.2	Hyresnivåer i kommunerna	32
6.3	Investeringsvilja i Skaraborgs kommuner	34
<b>7</b>	<b>Socio-ekonomisk bostadsanalys</b>	<b>36</b>
7.1	Bostadsbrist	36
7.1.1	Bostadsbrist i Skaraborg	36
7.1.2	Bostadsbrist i kommunerna	38
7.2	Läget på bostadsmarknaden enligt bostadsmarknadsenkäten	38
<b>8</b>	<b>Befolkningsprognoser</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>Behov av bostäder och byggande</b>	<b>43</b>
9.1	Bostadsbehov	43
9.2	Byggbehov	44
9.3	Byggbehov per kommun	47
<b>10</b>	<b>Slutsatser</b>	<b>49</b>
10.1	Övergripande slutsatser	49
10.2	Byggbehovet	49
10.3	Målgrupper	50
<b>11</b>	<b>Åtgärdsförslag</b>	<b>50</b>
	<b>Bilaga 1: Kommunstatistik</b>	<b>52</b>

# 1 SAMMANFATTNING

Skaraborg står som region inför mycket stora möjligheter med hänsyn tagen till de industrisatsningar som sker. Delregionen kommer ha en kompetensbrist och behöver växa till 300 000 invånare till år 2030. För att detta ska ske behöver fler bostäder tillkomma. Samtidigt står bostadsmarknaden inför stora utmaningar. Byggandet beräknas minska vilket beror på räntehöjningar, ökade byggkostnader och lägre prisnivåer på bostäder. Denna rapport beskriver först nuläget för Skaraborg avseende demografi, utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden. Därefter har WSP gjort ett antal scenarier för befolkningen, bostadsbehov och byggbehov. Slutligen kommer WSP med en rad åtgärdsförslag för att delregionen ska ha möjlighet att uppnå de uppställda målen.

Skaraborgs befolkningsökning de senaste 20 åren har nästan uteslutande berott på invandring. Befolkningen blir äldre och om 20 år förväntas antalet som är över 80 år vara 50 procent fler, vilket påverkar bostadsförsörjningen då detta är en grupp som ofta är i behov av anpassade bostäder. En majoritet av Skaraborgarna bor i tätort, där Skövde är den största tätorten. Pendlingen till såväl som från Skaraborg har ökat över tid. Det är fler som pendlar från Skaraborg än till.

Hälften av bostadsbeståndet i Skaraborg består av småhus med äganderätt. De senaste 10 åren har det i genomsnitt byggts 617 bostäder per år. Knappt 1 800 hyresrätter har byggts med det numera avskaffade statliga investeringsstödet, varav knappt 900 hyresrätter i Skövde.

En villa kostar 2,2 miljoner kronor i Skaraborg och en bostadsrätt kostar knappt 900 tusen kronor. Priserna har sjunkit sedan pristoppen i början av år 2022. Det har sålts cirka 1 400 villor och 1 600 bostadsrätter i Skaraborg de senaste tolv månaderna. Utbudet av bostäder har sjunkit med 20 procent sedan toppen för två år sedan.

WSP har med hjälp av det regionala analys- och prognosystemet Raps tagit fram olika scenarier för befolkningsutvecklingen och för byggbehovet fram till 2030. Utgångspunkten är att befolkningen uppnår målet på 300 000 personer år 2030. För att nå målet om en befolkning på 300 000 invånare år 2030 behöver den årliga inflyttningen till Skaraborg vara i snitt 3 250 personer per år. Det skulle öka befolkningen med 26 000 personer. De resterande 4 000 kommer från ett positivt födelsenetto. Enligt våra scenarier finns den största befolkningsökningen i åldrarna 19-49 år, det vill säga i de arbetsföra ålderskategorierna. Andelen invandring i befolkningsscenarioerna följer det historiska mönstret, där den utgjort merparten av Skaraborgs positiva flyttnetto. Följaktligen innebär det att en stor del av befolkningsökningen kommer från invandring.

Två olika befolkningsscenarioer har tagits fram. Ett där inflyttningen och invandringen antas öka linjärt under perioden och den ökade inflyttningen fördelas efter utbildningsnivå, ålder, kön och födelseland enligt standardantagandet i Raps. I scenario två viktas befolkningens utbildningsnivå om efter det kompetensbehov som uppstår av battericellsfabriken i Mariestad, vilket innebär att en större andel av inflyttarna har gymnasial utbildning.

WSP har beräknat bostads- och byggbehovet i Skaraborg och behovet av nyproduktion utifrån WSP:s befolkningsscenarioer.

- **Bas-scenario/SCB:** Befolkningen följer basprognosen och byggbehovet följer det historiska boendemönster i regionen.
- **Byggscenario 1:** Befolkningen följer befolkningsscenario 1 som innebär 300 000 invånare till år 2030 och att befolkningen ökar på samma sätt som den har gjort historiskt. Byggbehovet följer det historiska boendemönstret i regionen.
- **Byggscenario 2:** Befolkningen följer befolkningsscenario 2 som innebär 300 000 invånare till år 2030 och att befolkningen uppfyller den kompetensbrist som uppstår. Byggbehovet följer det historiska boendemönstret i regionen.
- **Byggscenario 3:** Befolkningen följer befolkningsscenario 2 som innebär 300 000 invånare till år 2030 och att befolkningen uppfyller den kompetensbrist som uppstår. Byggbehovet justeras så att fler över 75 år bosätter sig i flerbostadshus, vilket leder till att flyttkedjor skapas.

Det modellberäknade byggbehovet hamnar totalt sett på runt 11 000 bostäder i befolkningsscenerierna med en befolkning på 300 000 personer år 2030.

Byggscenario 1 och byggscenario 2 har mycket lika utfall. De innebär att 40 procent av byggbehovet består av flerbostadshus och att 56 procent består av småhus. Resterande är specialbostäder<sup>1</sup> och studentbostäder. Sju procent av byggbehovet är ettor, 16 procent är tvåor och 21 procent är treor eller större.

Byggscenario 3 som innebär att fler äldre bosätter sig i flerbostadshus får ett annat utfall. I detta scenario är byggbehovet 89 procent flerbostadshus och nio procent småhus. Resterande är specialbostäder och studentbostäder. I gengäld är fler lägenheter större. 12 procent av byggbehovet är ettor, 36 procent är tvåor, 43 procent är treor eller större.

## 2 INLEDNING

### 2.1 BAKGRUND

Skaraborgs kommunalförbund har som mål att växa från dagens cirka 270 000 invånare till 300 000 invånare. Den delregionala utvecklingsstrategin (DRUS) innehåller även ett övergripande mål om att Skaraborg är en industriregion i världsklass där befintliga företag är framgångsrika, nya etablerar sig och dit människor flyttar.

Med utgångspunkt från dessa mål har WSP fått i uppdrag att genomföra en bostadsförsörjningsanalys som ska lägga grunden för arbetet med bostadsförsörjning i kommunerna och samverka mellan dem. Inriktningen på bostadsförsörjningsanalysen är att det ska finnas 300 000 invånare i Skaraborg år 2030 enligt målen i DRUS. Syftet med bostadsförsörjningsanalysen är att ge kunskap om nuläget för bostadsmarknaden i Skaraborg, beskriva och analysera förutsättningarna för bostadsbyggande fram till 2030 för att uppnå de tillväxtmål som finns i Skaraborg.

Analysen har genomförts under perioden januari-augusti 2023. Uppdragsledare och bostadsmarknadsanalytiker har varit Linda Lövgren. Övriga projektmedlemmar från WSP har varit Anders Axelsson som är regional analytiker, Per Lindberg som är Raps-analytiker och Sofia Rutberg som är samhällsplanerare. Kontaktpersoner på Skaraborgs kommunalförbund har varit Magnus Fredricson och Ida Helander.

### 2.2 METOD OCH LÄSANVISNING

Denna rapport är en kvantitativ studie av bostadsförsörjningen i Skaraborg och dess förutsättningar för att tillhandahålla bostäder till 300 000 invånare år 2030. Fokus är en analys av delregionen Skaraborg och med en övergripande analys av de 15 kommunerna som ingår i regionen. Grundläggande data tillhandahålls för att varje kommun därefter ska kunna gå vidare med sina egna bostadsförsörjningsanalyser.

Studien inleds med en beskrivning av förutsättningar och verktyg för bostadsmarknaden i Skaraborg. Avsnittet innehåller en genomgång av regionala och kommunala verktyg för att arbeta med bostadsförsörjning, politiska förutsättningar, makro-ekonomiska förutsättningar samt andra viktiga förutsättningar för utvecklingen av bostadsförsörjningen i Skaraborg.

Den demografiska utvecklingen i delregionen analyseras. Analysen innehåller befolkningens mängd, åldersstruktur, hushållsanalys, pendlingsmönster och en tätortsanalys för hela delregionen och översiktligt per kommun. Utbudet på bostadsmarknaden analyseras med fokus på existerande bostadsbestånd samt bostadsbyggandet. Marknadsförutsättningarna beskrivs med prisutveckling, hyresstatistik och en beräkning av Tobins Q som visar lönsamheten i byggandet.

---

<sup>1</sup> Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade och övriga specialbostäder.

En kort socio-ekonomisk bostadsanalys finns med i rapporten för att bostadsförsörjningsanalysen ska bli komplett. Underlag är Boverkets mått om bostadsbrist samt bostadsmarknadsenkäten.

WSP har gjort befolkningsprognoser i det regionala analys- och prognosystemet Raps som utgår från målet i delregionen om att det ska finnas 300 000 invånare fram till år 2030. Med utgångspunkt från olika befolkningsprognoser har ett antal scenarier skapats för hur många och vilken typ av bostäder som skulle behöva byggas för befolkningen i Skaraborg fram till år 2030.

Rapportens sista kapitel innehåller slutsatser av analysen samt åtgärdsförslag till regionen, delregionen och kommunerna.

Detaljerade data per kommun finns i en bilaga i Excel.

Arbetet har bedrivits i nära samarbete med Skaraborgs kommunalförbund. Avstämningar har skett med samhällsbyggnadscheferna i de 15 kommunerna i Skaraborg, med ledningen av Skaraborgs kommunalförbund samt med lokala fastighetsägare.

## 3 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH VERKTYG

I detta kapitel beskrivs vilka förutsättningar som finns för bostadsförsörjningen i Skaraborg. Vi beskriver utmaningar och möjligheter, makro-ekonomiska förutsättningar och politiska förutsättningar på en nationell nivå. Vidare beskrivs vilka verktyg för bostadsförsörjningen som regionen, delregionen och kommunerna har att tillgå.

### 3.1 UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER

I Skaraborg sker just nu en rad olika investeringar som kommer innebära stora möjligheter för regionen. AB Volvo etablerar en battericellstillverkning i Mariestad. Byggstart är planerad till 2024, produktionsstart sker under 2028 och fabriken ska vara i full drift år 2030. Fabriken kommer vara Sveriges största fabrik för produktion av battericeller. Metsä Tissue ska fördubbla sin produktionskapacitet. Lantmännen Reppe ska bygga en ny fabrik för utvinning av ärtprotein. Gasum bygger biogasanläggning. Ett flertal andra företag planerar att bygga ut, såsom Dafgårds, Arla, Semper, Ljusgårda, Daloc, Mio med flera. Logistikcentret Skaraborg Logistic Center bygger ut. Det finns även flera statliga investeringar i delregionen. Kriminalvården expanderar kraftigt i Tidaholm och Mariestad samtidigt som Försvaret expanderar<sup>2</sup>. Dessa olika privata och statliga investeringar kommer leda till ett ökat behov av arbetskraft som i sin tur leder till ett behov av fler bostäder.

Befolkningen i Skaraborg blir allt äldre, i likhet med övriga Sverige. Om 20 år förväntas personer över 80 år vara 50 procent fler. Det innebär att betydligt fler än tidigare är i behov av kommunala åtgärder för sin bostad, antingen i form av hemtjänst, bostadsanpassningar eller någon form av anpassade bostäder.

Fler hushåll än tidigare har en ansträngd ekonomisk situation på grund av högre räntenivåer, högre energikostnader och allmänt högre levnadsomkostnader. Detta gäller i hela Sverige inte bara i Skaraborg. Effekten är att hushållen har ett mindre konsumtionsutrymme och en lägre efterfrågan på bostäder än tidigare.

Bostadsutvecklare har just nu en mycket svår situation för sin verksamhet. Hushållens minskade efterfrågan är ena sidan av myntet. På andra sidan finns ökade kostnader för byggmaterial samt de högre räntornas påverkan på en finansiellt tung verksamhet. Bostadsutvecklingsprojekt med en positiv kalkyl för några år sedan går inte längre att genomföra då kalkylerna inte går ihop.

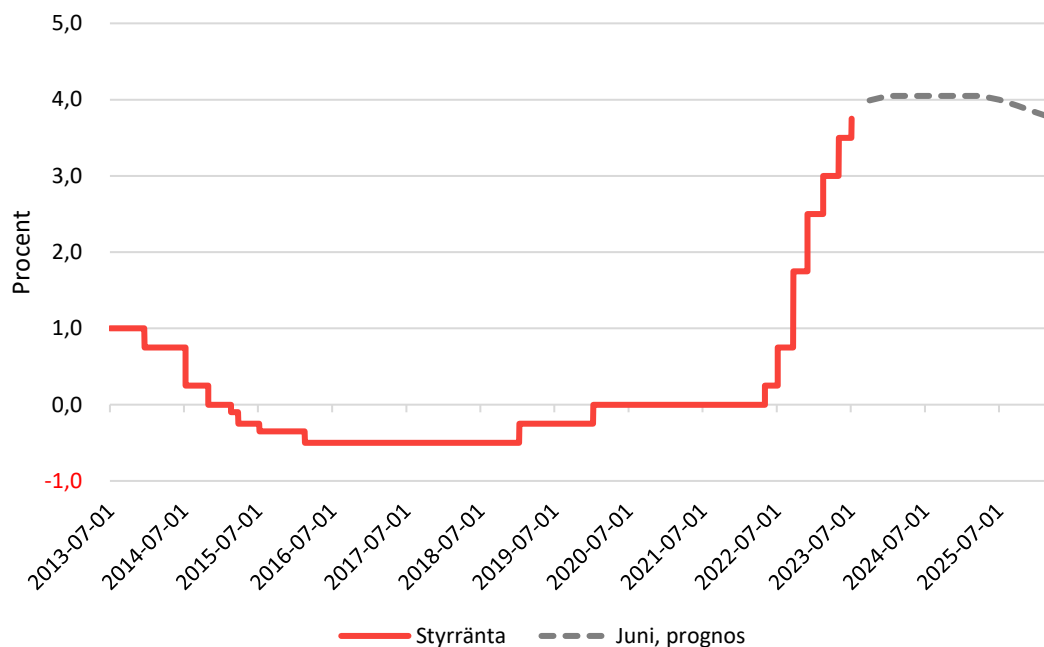
Sammantaget finns en stor rad möjligheter och utmaningar för Skaraborg samtidigt som kommer påverka bostadsförsörjningen i regionen.

---

<sup>2</sup> Källa: Kommunalförbundet Skaraborg.

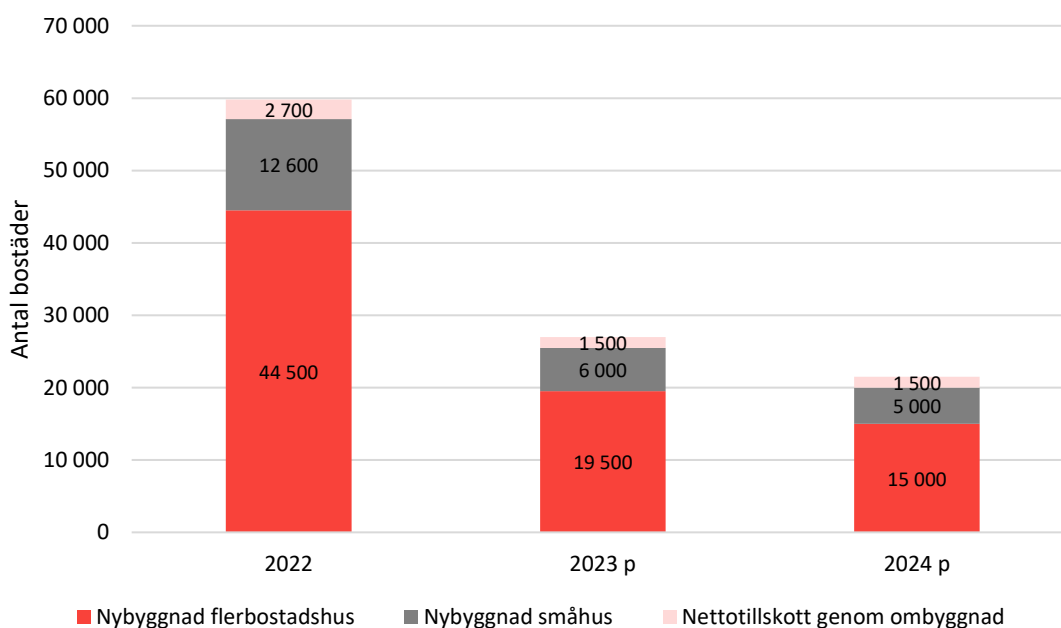
## 3.2 MAKRO-EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Det har gått drygt ett år från en nollränta till en styrränta på 3,75 procent. Bostadsbranschen har långa processer som kräver tunga investeringar. Det gör att branschen nu har stora problem med sin finansiering och den högre räntenivån gör att bostadsaktörers kalkyler har svårt att gå ihop. Den högre räntenivån innebär även högre bolåneräntor vilket gör att bostadskonsumeters efterfrågan minskar. Den snabba förändringen innebär även en stor osäkerhet för konsumenten avseende vilka räntenivåer som kan förväntas framöver.



**Diagram 1.** Riksbankens styrränta under tio år samt prognos från juni 2023. Källa: Riksbanken.

Enligt Boverkets prognos minskar påbörjade nybyggda bostäder från 68 000 under toppåret 2021 till 27 000 år 2023 och 21 500 år 2024. Detta innebär en nedgång av bostadsbyggandet med 60 procent i år och 68 procent år 2024 jämfört med 2021. Boverket menar dock att osäkerhetsintervallet är stort på grund av en svåröversäglig utveckling i samhällsekonomin.



**Diagram 2.** Prognos för antal påbörjade bostäder i Sverige, juni 2023. Källa: Boverket.



De faktorer som förklarar inbromsningen av bostadsbyggandet enligt Boverket är att:

- Bostadsräntorna kan tredubblas jämfört med 2021 men därefter falla något.
- Byggekostnaderna har stigit med 27 procent sedan början av 2021.
- Bostadspriserna kan falla cirka 20 procent från toppen.
- Det kommer att dröja innan hushållens köpkraft återställs.
- Den finansiella oron och en ovilja att binda kapital bromsar privat hyresproduktion kraftigt.
- Kraftigt minskade bokningar och skärpta finansieringskrav försvårar finansiering av nya bostadsrätter kraftigt.

### **3.3 POLITISKA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Den nuvarande regeringen har i skrivande stund varit vid makten i knappt ett år. Regeringens ambition är att lägga om bostadspolitiken. Fler ska kunna förverkliga sina boendedrömmar och människor ska kunna flytta dit arbeten finns enligt regeringen.

Den stora bostadspolitiska förändringen som har skett sedan tillträdet är att det statliga investeringsstödet för hyresrätter har avskaffats sedan årsskiftet. Detta får framför allt stora effekter för hyresmarknaden i Skövde, då Skövde är en av de kommuner i landet som har byggt mest bostäder med statliga investeringsstöd.

Regeringen har vidtagit en rad initiativ som kan komma att påverka bostadsmarknaden framöver. En ny utredning har tillsatts i uppdrag att föreslå en ny modell för hyrköp av bostäder och en utvidgning av systemet med ägarlägenheter. Syftet är att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende och att öka mångfalden av boendeformer i Sverige. Utredningen ska redovisas senast den 2 december 2024.

Regeringen har gett en särskild utredare i uppdrag att föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta uthyrning. Utredaren ska ta ställning till hur hyror för nyproducerade lägenheter ska kunna ändras för att det ska bli enklare att bygga nya hyresbostäder.

Boverket har fått i uppdrag att föreslå lättnader i byggkraven för studentbostäder för att minska byggkostnader och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud.

Det finns en färdig utredning (SOU 2022:12) om startlån för förstagångsköpare som de flesta partier i riksdagen ställer sig positiva till. Ännu finns inget färdigt förslag på statliga startlån. Utredningen föreslår att införa startlån på upp till 250 000 kronor till förstagångsköpare. En statlig myndighet ska ställa ut garantier till bolåneaktörer, som i sin tur beviljar bolån utöver bolånetaket till förstagångsköpare. Den beräknade effekten av förslaget är att knappt 400 000 fler personer har möjlighet att köpa en bostad.

### **3.4 REGIONALA OCH KOMMUNALA VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING**

#### **3.4.1 Regionala verktyg**

Regionen ansvarar för regionala tillväxt- och utvecklingsfrågor och för samhällsplanering på länsnivå. Regionen tar fram en regional utvecklingsstrategi. Kommunerna ska enligt bostadsförsörjningslagen ta hänsyn till regionala mål, planer och program, vilket medför ett visst regionalt inflytande på kommunernas bostadsförsörjningsarbete. Regionen har tillgång till statliga kompensatoriska och konkurrensutsatta medel för regional tillväxt från Vinnova och Tillväxtverket. Regionen kan även söka medel från EU:s fonder. Dessa är främst Socialfonden i frågor som rör kompetensförsörjning och arbetsmarknad, Regionalfonden i frågor som företagande, forskning och utveckling, Landsbygdsprogrammet i frågor som rör landsbygdsutveckling samt INTERREG i frågor som rör gränsöverskridande program mellan medlemsstater.

### **3.4.2 Delregionala verktyg**

Delregionen Skaraborg ansvarar för att ta fram en delregional utvecklingsstrategi. Delregionen samordnar utvecklingsarbetet i delregionen, och arbetar med samverkan, styrning och uppföljning av tillväxt- och utvecklingsfrågor. Delregionen Skaraborg sammanställer även kommuners behov och önskemål och tar fram beslutsunderlag.

### **3.4.3 Kommunala verktyg**

Kommuner har det huvudsakliga ansvaret för bostadsförsörjningen och de har ett antal verktyg som är möjliga att använda för sin bostadsförsörjning. Nedan följer en genomgång av verktygen.

#### **Riktlinjer för bostadsförsörjning**

Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska grundas på en analys av kommunens demografiska utveckling, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna. Vanligtvis brukar resultatet av detta arbete kallas bostadsförsörjningsprogram eller bostadsförsörjningsplan i kommunerna. Ett gediget utfört arbete kan hjälpa kommunen att ta reda på hur bostadsförsörjningen fungerar i kommunen, vilka mål som kommunen har med bostadsförsörjningen, vilka åtgärder som ska vidtas, samt om de uppställda målen har uppfyllts. Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett viktigt underlag för översiktsplanen.

#### **Samverkan, styrning och uppföljning**

Bostadsförsörjningen i en kommun berör många olika verksamheter i en kommun. Vanligtvis gäller detta följande typer av områden: samhällsbyggnad, plan, exploatering, socialtjänsten, äldre frågor, nyanlända och övergripande strategiska frågor. Dessa verksamhetsområden har olika perspektiv och inriktningar i sitt arbete med bostadsförsörjningen. Beroende på hur kommunens organisation ser ut kan de olika verksamheterna som arbetar med bostadsförsörjning vara placerade i helt olika organisationer. Därför är det viktigt att olika delar av kommunen regelbundet samverkar kring sina perspektiv på bostadsförsörjningen. Förslagsvis bör styrningen av bostadsförsörjningen ske från en centralt placerad tjänst, vilket förenklar den politiska styrningen av bostadsförsörjningsarbetet. Likaså bör uppföljning av arbetet med bostadsförsörjningen ske regelbundet och allra helst inarbetas i det ordinarie uppföljningsarbetet.

#### **Allmännyttigt bostadsbolag**

Syftet med ett allmännyttigt bostadsbolag (allmännyttan) är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Via allmännyttan kan kommunen påverka produktionen av hyresrätter och ange ramar för det allmännyttiga beståndet via ägardirektiv. Kommunen kan även genom allmännyttan till viss del styra andelen hyresrätter i vissa områden så att en balanserad blandning av upplåtelseformer uppnås. Genom tillträdeskraven för blivande hyresgäster kan kommunen styra vilken typ av hushåll som har möjlighet att få en bostad. Kommunens styrning av allmännyttan sker primärt genom bolagsordningen, ägardirektiven samt budgeten. I Hjo kommun finns inget allmännyttigt bostadsbolag. Skövde kommun har det största allmännyttiga bostadsbolaget både till antal bostäder och till andel av det totala bostadsbeståndet i kommunen, vilket är 19 procent.

#### **Strategisk markpolitik**

Genom att inneha mark kan kommunen genom markanvisningsavtal styra inriktningen på bostadsbyggandet avseende till exempel upplåtelseformer eller storlek på bostäder. Genom en aktiv markpolitik med mål och strategier för markförvärv och markanvisningar kan kommunen påverka ytterligare hur bostadsbyggandet sker. Genom god framförhållning vid bland annat markförvärv, ökar kommunens möjligheter att styra hur byggnationer sker i kommunen. Kommunen har viss påverkansmöjlighet även när exploatören äger marken genom exploateringsavtal. Det ger kommunen rätt att reglera när och hur exploateringen ska genomföras. Viktiga styrdokument är riktlinjer för kommunala markanvisningar samt bestämmelser för tomtkö och köp av småhustomt.

## **Kommunalt planmonopol**

Det är bara kommunen som har befogenhet att bestämma om detaljplanering ska ske och att anta en detaljplan. I detaljplanen kan bland annat storlek på lägenheter, fördelning mellan lägenhetsstorlekar och andel lägenheter av ett visst slag (till exempel studentlägenheter) regleras. Kommunen kan också reglera vilken typ av byggnad som kan uppföras, en- och två bostadshus eller flerbostadshus. Det kommunala planmonopolet är ett viktigt verktyg för att styra bostadsbyggandet. Tillräckligt mycket planlagd mark för bostäder behöver finnas tillgänglig och det ska finnas en planeringsberedskap för att möjliggöra kommunens befolkningsmål. Planmonopolets begränsning ligger i att planera för när och i vilken ordning bebyggelse ska uppföras eller vilken upplåtelseform bebyggelsen ska ha.

## **Strategisk lokalförsörjning**

Ibland kan kommunernas behov av bostäder tillgodoses genom lokaler som redan finns inom kommunens bestånd men som används för andra ändamål. Det kan handla om skolor eller förskolor som kan byggas om till vårdboende eller att lokaler kan samnyttjas. En strategisk planering av kommunens lokaler kan göra stor skillnad, framför allt i kommuner där lönsamheten för att bygga bostäder är låg.

Likaså är det viktigt med en väl utarbetad process för att hantera socialtjänstens strategiska behov av boenden och eventuella behov av investering och planering av utökade/nya boenden.

## **Kommunal bostadsförmedling**

En kommunal bostadsförmedling är en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Kommunen kan också besluta att bostadsförmedlingen ska ge förtur åt vissa hushåll av till exempel sociala eller medicinska skäl.

## **Hyresgarantier**

En hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person. Detta kan både lämnas med stöd av 4 kap. 1 § Socialtjänstlagen, som en form av bistånd till boende, eller med stöd av 2 kap. 6 § lagen om vissa kommunala befogenheter. Syftet med hyresgaranti inom ramen för kommunala befogenheter är att hjälpa personer som har ekonomisk förmåga att betala för ett eget boende, men som har svårt att få en hyreslägenhet med besittningsrätt. En kommun som har lämnat en hyresgaranti enligt lagen om vissa kommunala befogenheter kan ansöka om statligt bidrag. Den eller de som hyresgarantin avser måste få ett förstahandskontrakt på en bostad.

## **Bostadssociala lösningar/boendelösningar för hemlösa**

I kommunerna finns det olika sätt att tillhandahålla tillfälliga bostäder för hushåll som står utan bostad och som av olika anledningar inte kan få någon ny bostad på egen hand. Det vanligaste är att kommunen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till bostadslösa hushåll. Ofta ingår också någon form av boendestöd.

Hur kommuners organisation ser ut för att hantera bostadssociala frågor kan se olika ut. I vissa kommuner finns egna bostadssociala enheter på ett fastighetskontor som hanterar fastighetskontrakten för socialtjänstens boenden och kommunikation med hyresvärdar. Det finns olika organisationsmodeller som baseras på den enskilda kommunens behov. Det viktiga är att organisationen underlättar kommunens skyldighet att tillhandahålla boenden till de grupper som kommuner har ett lagstadgat ansvar att tillhandahålla boende till samt i övrigt uppfyller kommunens mål.

## **Främja alternativa sätt att bygga och bo**

Kommuner kan på olika sätt främja alternativa sätt bygga och bo, som till exempel kollektivhus, boendekollektiv och byggemenskaper. Detta kan till exempel ske i detaljplanering och genom markanvisning.

## Samverkan/avtal med privata organisationer/civilsamhället

Det finns gott om exempel på kommuner som har olika typer av avtal eller samverkan med privata organisationer och civilsamhället för sin bostadsförsörjning. Det kan handla om bostadssociala lösningar, boenden för nyanlända, studenter eller andra typer av förturer.

## Övriga lagar och regler

Det finns flera fall där kommunen har en lagstadgad skyldighet att tillhandahålla bostäder eller där det finns specialregler som rör den kommunala verktygslådan. Lagar som påverkar kommuners skyldigheter att tillhandahålla bostäder är Socialtjänstlagen, LSS och Bosättningslagen. Det finns även andra typer av hushåll där olika specialregler är tillämpbara.

En åtgärd som berör det existerande bostadsbeståndet är bostadsanpassning. Det är olika former av åtgärder i hemmet som möjliggör för den boende att bo kvar trots olika typer av funktionsnedsättning.

# 4 DEMOGRAFISK UTVECKLING

I detta kapitel beskrivs den demografiska utvecklingen för Skaraborg samt för de 15 kommuner som ingår i delregionen. Kapitlet innefattar befolkningsutveckling - både historiskt och prognosticerad utveckling framåt, åldersstruktur, hushållsammansättning och hushållsstorlek samt pendling och tätortsutveckling.

## 4.1 BEFOLKNING

### 4.1.1 Befolkning i Skaraborg

Det bor i nuläget cirka 270 000 invånare i Skaraborg. De senaste 10 åren har invånarantalet ökat med i genomsnitt cirka 1 350 invånare per år. Befolkningsökningen är något ojämnt fördelad över perioden med en kraftigare årlig ökning fram till 2019 som därefter har minskat. Detta beror på ett stort positivt invandringnetto som har minskat efter år 2019.

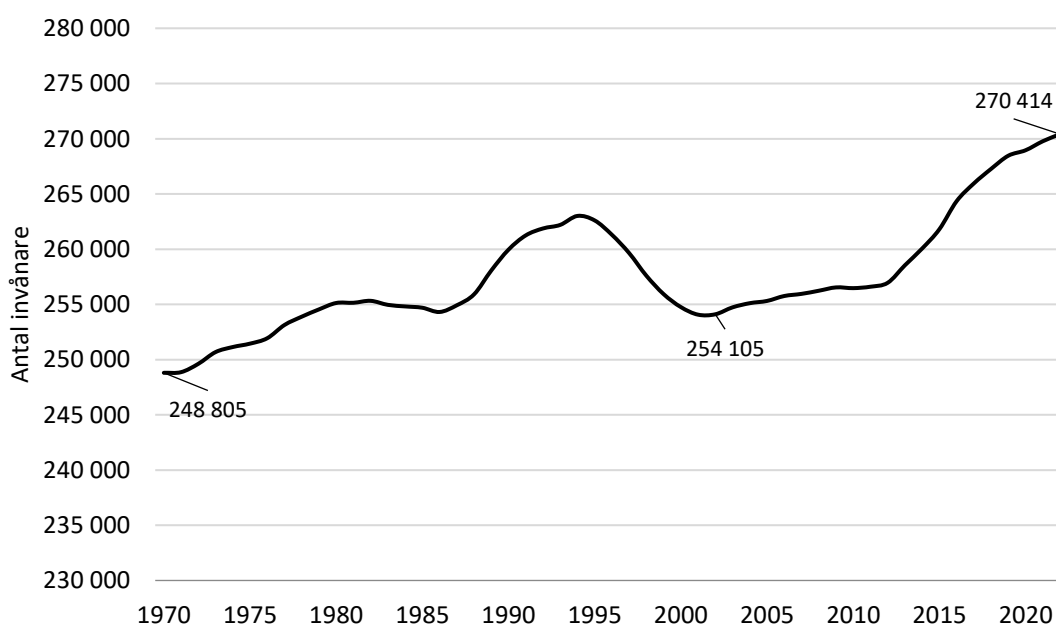
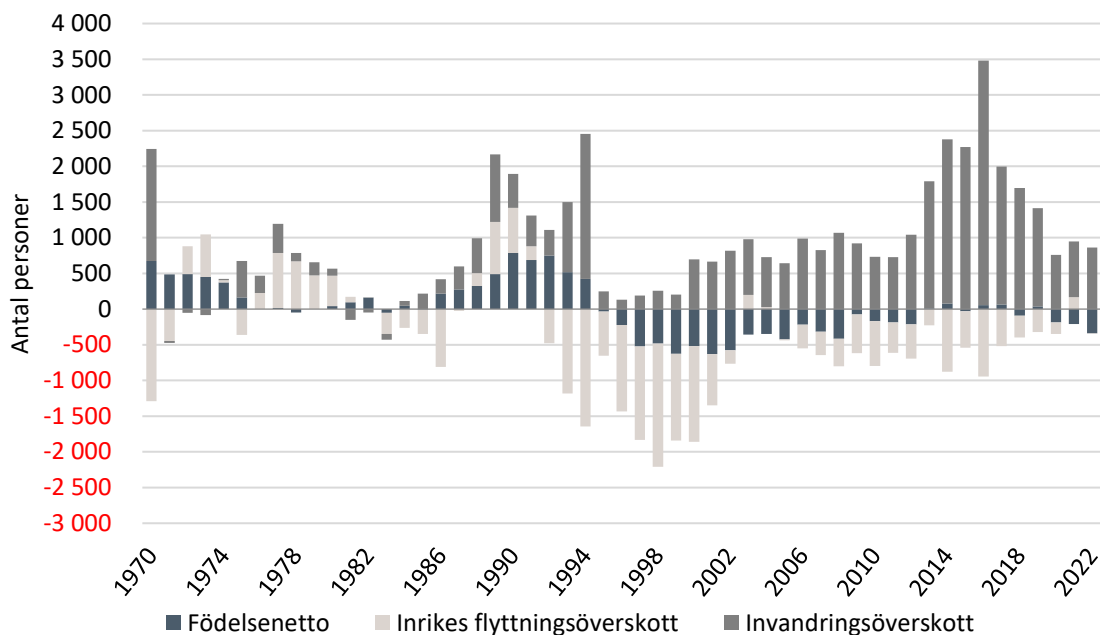


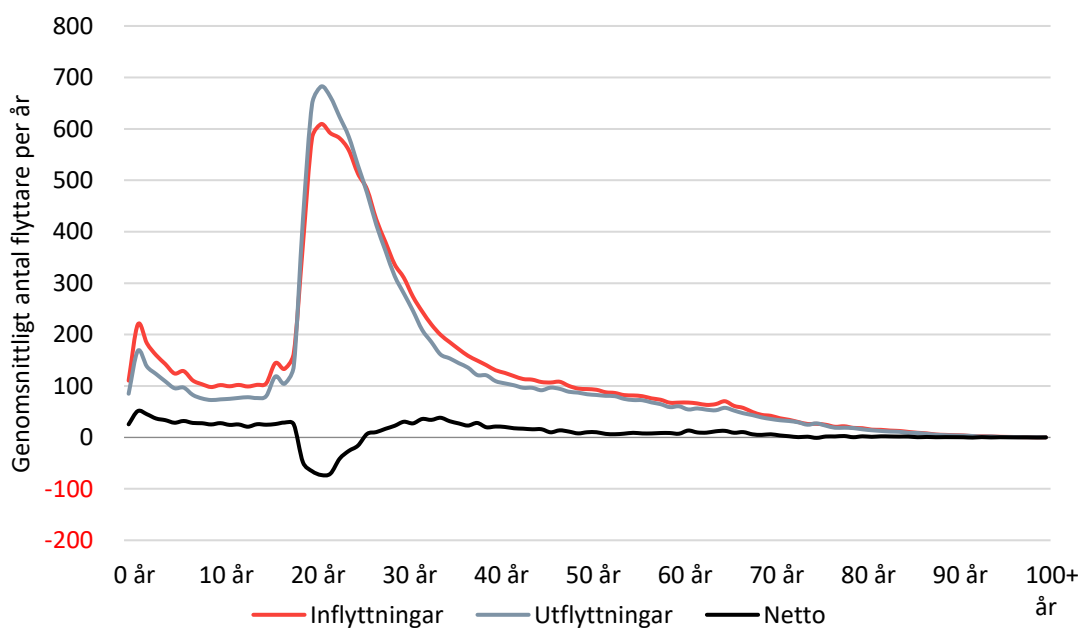
Diagram 3. Folkmängd 1970 – 2022 i Skaraborg. Källa: SCB.

Under hela 2000-talet har befolkningsökningen i princip enbart berott på ett positivt invandringsnetto. Födelsenettet och det inrikes flyttningsnettot har under de flesta åren varit negativt.



**Diagram 4.** Befolkningsförändringar i Skaraborg. 1970 – 2022. Källa: SCB.

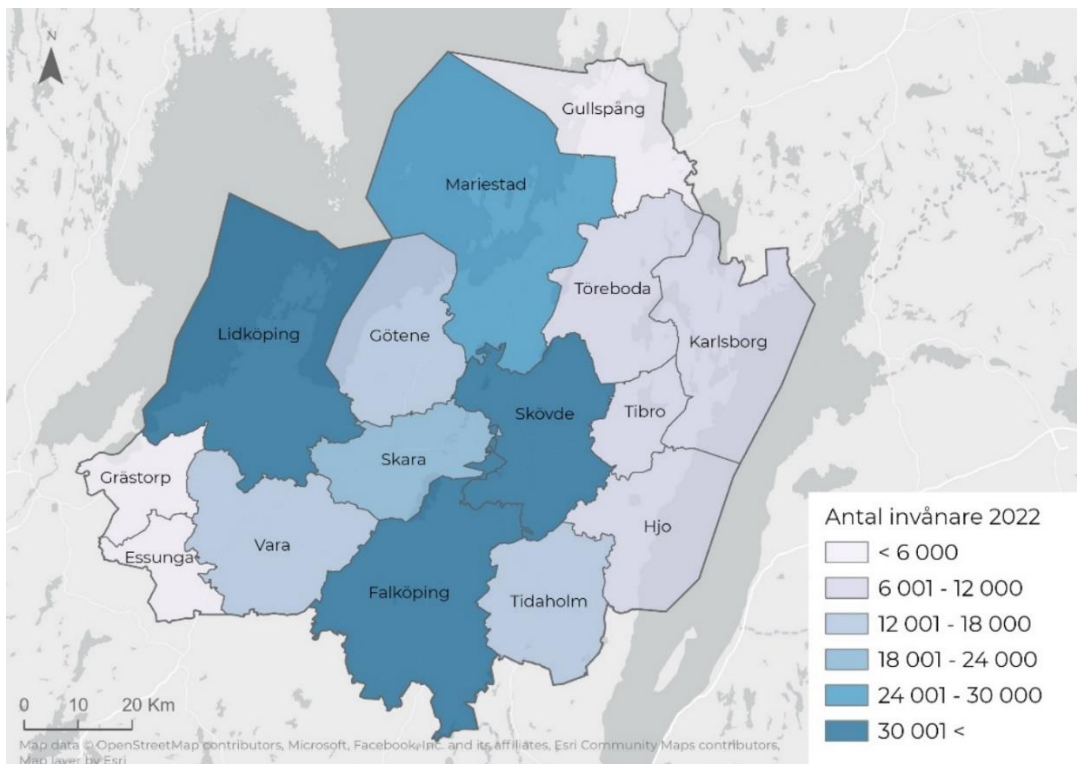
De flesta flyttar till och från Skaraborg sker bland invånare i åldrarna 19 till 44 år. Allra flest flyttar sker i åldrarna 20 till 25 år, och då är det fler som flyttar från än till Skaraborg. I alla andra åldrar är det fler som flyttar till än från Skaraborg, även om skillnaden mellan antalet inflyttare och utflyttare är liten. I åldrarna över 45 år sker få flyttar.



**Diagram 5.** Flyttrörelser till och från Skaraborg. Genomsnitt 2002 – 2021. Källa: SCB.

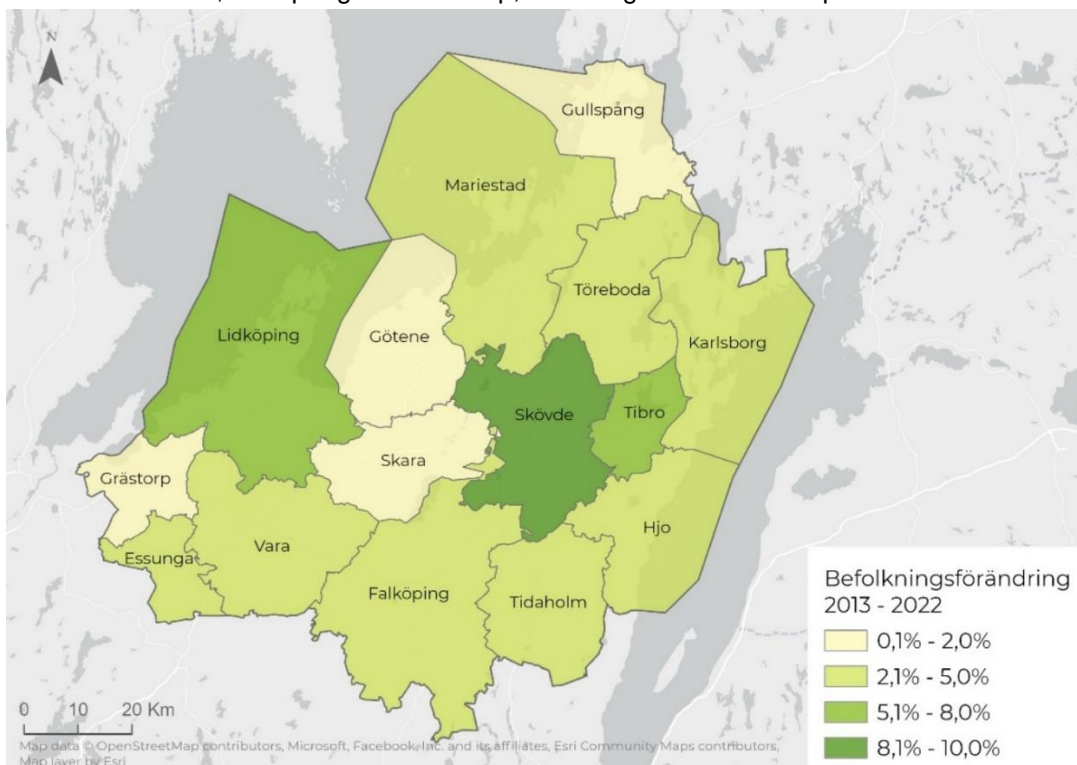
#### 4.1.2 Befolkning i kommunerna

Skarborgs 15 kommuner har mycket varierande invånarantal. Det finns tre större kommuner: Skövde, Lidköping och Falköping med över 30 000 invånare och tre kommuner med färre än 6 000 invånare: Gullspång, Grästorp och Essunga.



**Figur 1.** Invånarantal i Skarborgs kommuner, år 2022. Källa: SCB.

De senaste 10 åren har befolkningen i Skarborgs kommuner i genomsnitt ökat med 3,5 procent. Det finns även här stora skillnader mellan kommunerna. Skövde har haft den största ökningen med 8,7 procent. I tre kommuner: Skara, Gullspång och Grästorp, är ökningen mindre än 1 procent.

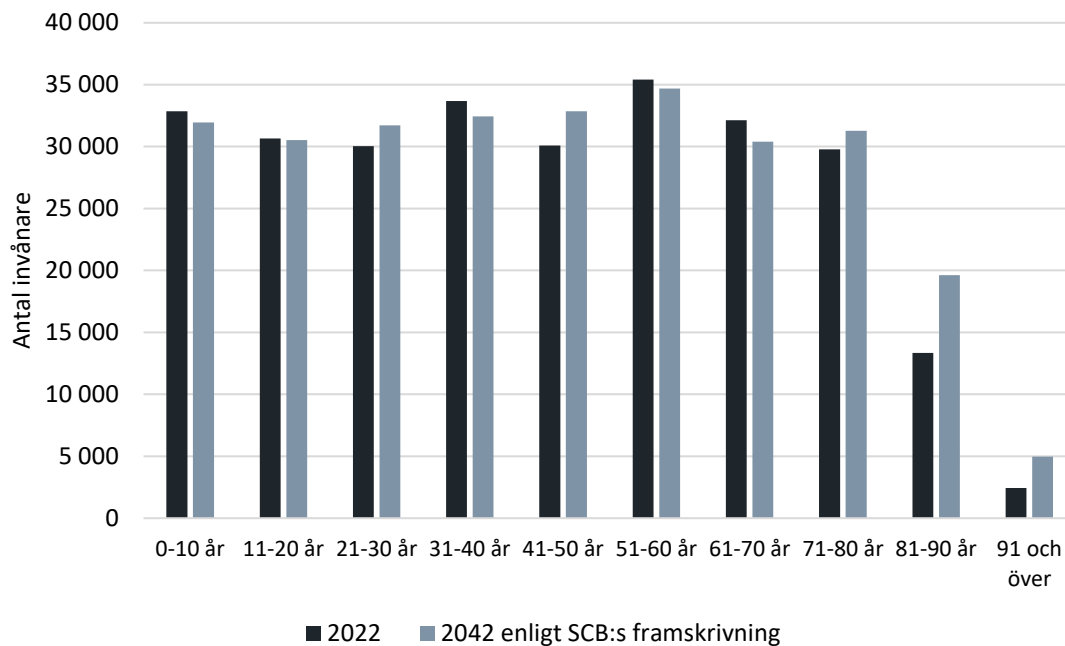


**Figur 2.** Befolkningsförändring de senaste 10 åren i respektive kommun. Källa: SCB

## 4.2 ÅLDERSSTRUKTUR

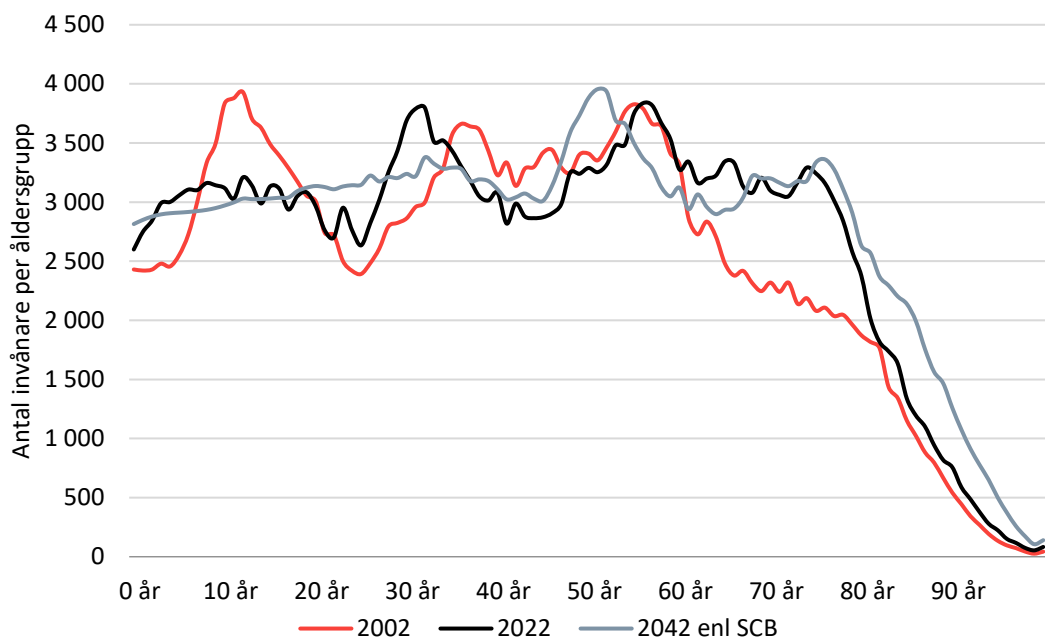
### 4.2.1 Åldersstruktur i Skaraborg

Skaraborgs invånare är relativt jämnt fördelade i ålder. Uppdelat i 10-års klasser är skillnaden inte så stor vad gäller antal invånare i de olika åldersgrupperna. Ett undantag är de som är över 80 år, som utgör en mindre andel av befolkningen jämfört med övriga åldersgrupper.



**Diagram 6.** Antal invånare per åldersgrupp i Skaraborg år 2022 och år 2042. Källa: SCB.

Jämfört med för 20 år sedan är det idag betydligt fler som är över 80 år. Om 20 år förväntas antalet som är över 80 år vara 50 procent fler. Detta är viktigt att ta hänsyn till i bostadsförsörjningen då behovet av hemtjänst, bostadsanpassning eller någon typ av seniorbostad vanligtvis uppstår i 80-årsåldern.



**Diagram 7.** Åldersstruktur i Skaraborg för 20 år sedan, idag och om 20 år. Källa: SCB.

#### 4.2.2 Åldersstruktur i kommunerna

Det finns en viss variation i de olika kommunerna avseende befolkningens åldersstruktur. Framför allt är det åldrarna 21 – 40 år som skiljer sig åt mellan de olika kommunerna. I Skövde kommun är det cirka 30 procent av befolkningen som är mellan 21 och 40 år. I Gullspång är det endast cirka 17 procent som ingår i åldersgruppen. Andelen personer som är över 80 år är mer jämn mellan kommunerna. Skövde har lägst andel, 5 procent, och Gullspång har högst andel, 7 procent.

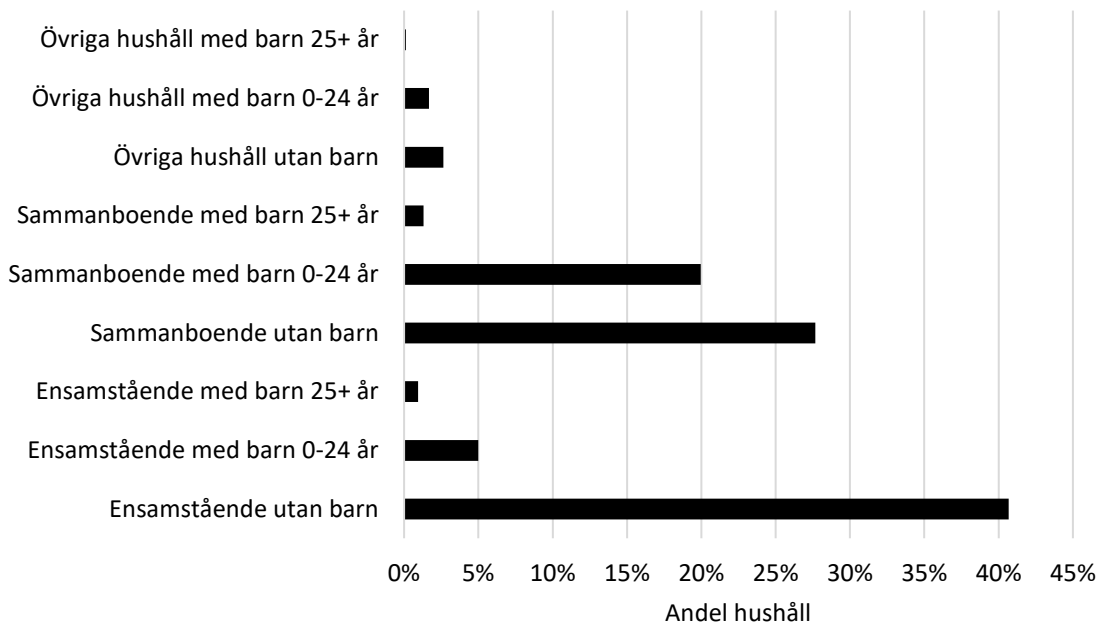
Om 20 år förväntas andelen 80-åringar vara större i alla kommuner jämfört med idag. Det är dock stor variation i hur stor ökningen blir mellan de olika kommunerna. I Gullspång, Essunga och Götene ökar seniorerna med över 70 procent. I Mariestad, Tidaholm och Falköping är ökningen kring 40 procent och i Tibro är ökningen 35 procent.

### 4.3 HUSHÅLL

#### 4.3.1 Hushåll i Skaraborg

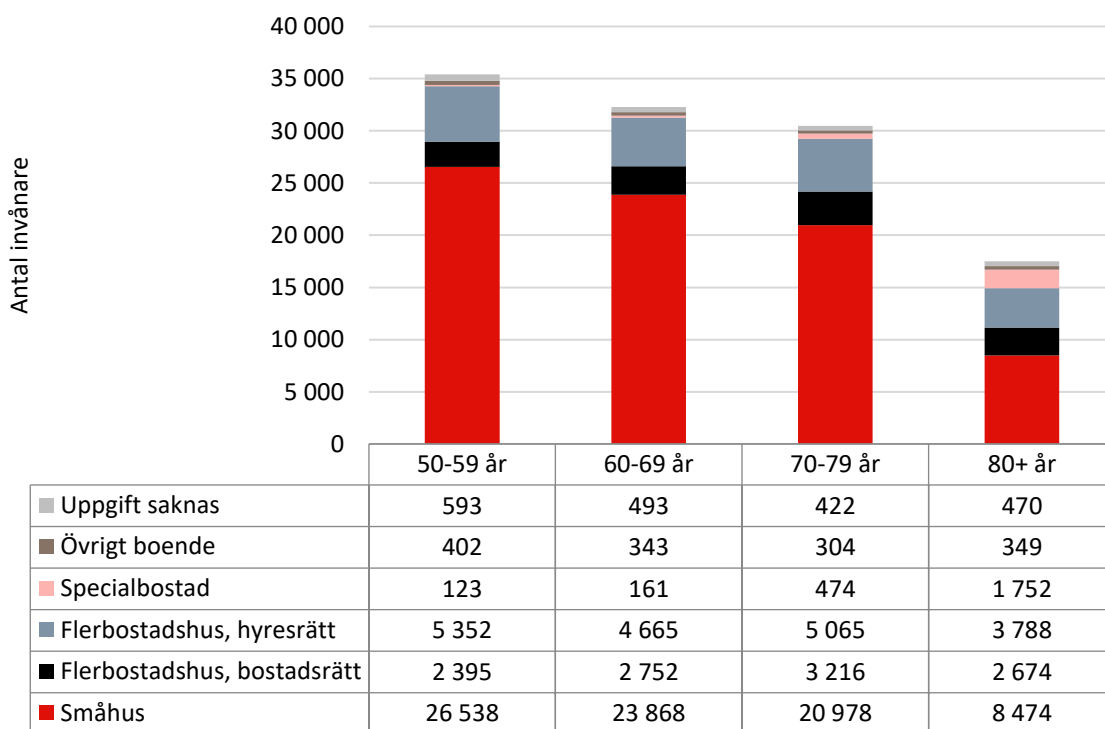
Det finns totalt 127 715 hushåll i Skaraborg. Den vanligaste hushållstypen är ensamstående utan barn vilket utgör 41 procent av det totala antalet hushåll. Det näst vanligaste hushållstypen är sammanboende utan barn (28 procent) följt av sammanboende med barn (20 procent). Enpersons- och tvåpersonshushåll utgör tillsammans över hälften av antalet hushåll. Den genomsnittliga hushållsstorleken i Skaraborg är 2,11 personer per hushåll.





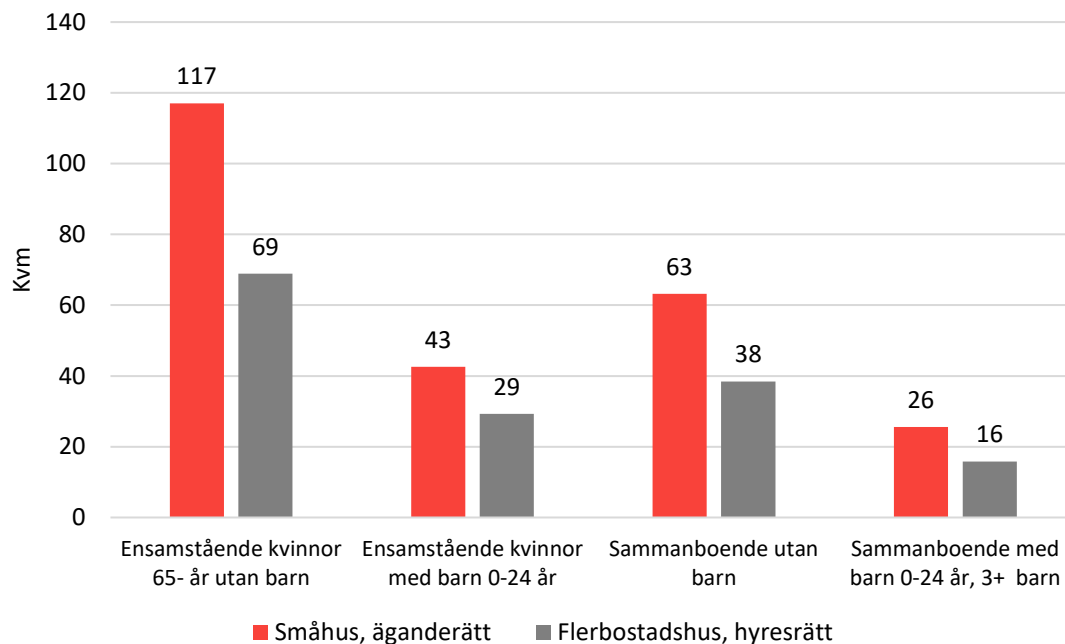
**Diagram 8.** Hushållstyper i Skaraborg år 2021. Källa: SCB

Skaraborgarna bor till övervägande del i småhus med äganderätt (62 procent). Den näst vanligaste boendeformen är hyresrätt i flerbostadshus (20 procent). Endast 9 procent av invånarna bor i bostadsrättslägenhet. Det skiljer sig dock till viss del mellan åldersgrupperna. I diagrammet nedan illustreras hur invånare bor som är 50 år eller äldre. Bland 50–59 åringarna är det 75 procent, drygt 25 000 personer, som bor i småhus. Bland 80-åringarna är motsvarande siffra knappt 50 procent, drygt 7 600 personer.



**Diagram 9.** Boendeformer för invånare 50+ år i Skaraborg år 2021. Källa: SCB.

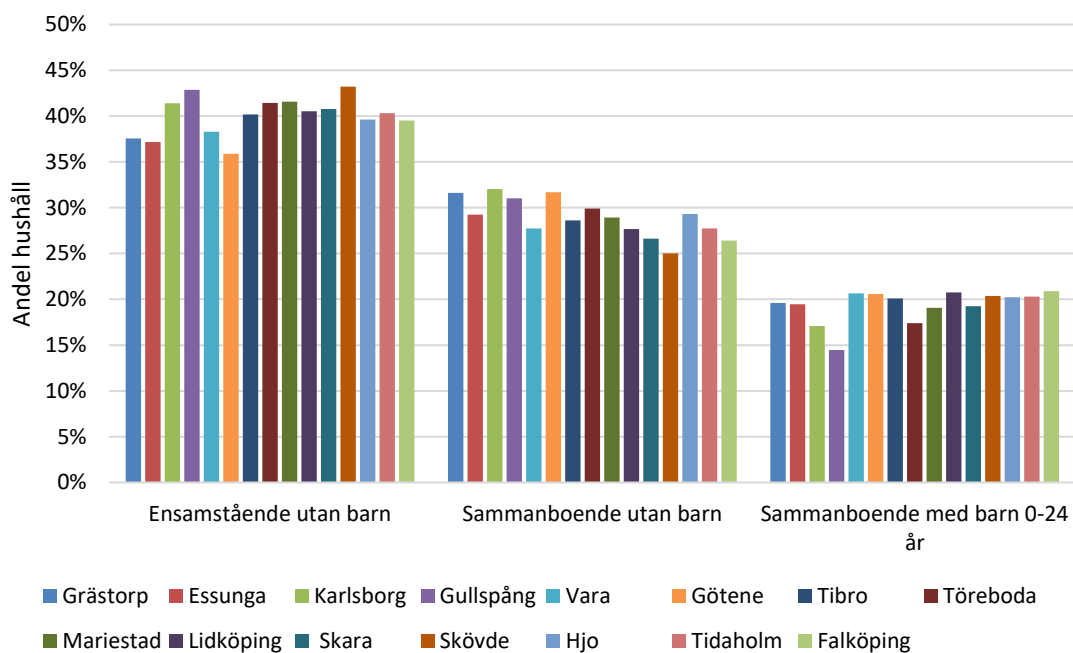
Bostadsbeståndet är ojämnt fördelat för olika typer av hushåll. Detta faktum är extra tydligt vid jämförelse av de olika hushållstyperna och boendeformerna nedan. Ensamstående kvinnor över 65 år utan barn som bor i en ägd villa har i genomsnitt 117 kvadratmeter boendeyta. I jämförelse har sammanboende med tre barn eller fler boende i hyresrättslägenhet i genomsnitt 16 kvadratmeter boendeyta per person.



**Diagram 10.** Genomsnittlig bostadsstorlek för olika hushållstyper och boendeformer i Skaraborg år 2021. Källa: SCB.

#### 4.3.2 Hushåll i kommunerna

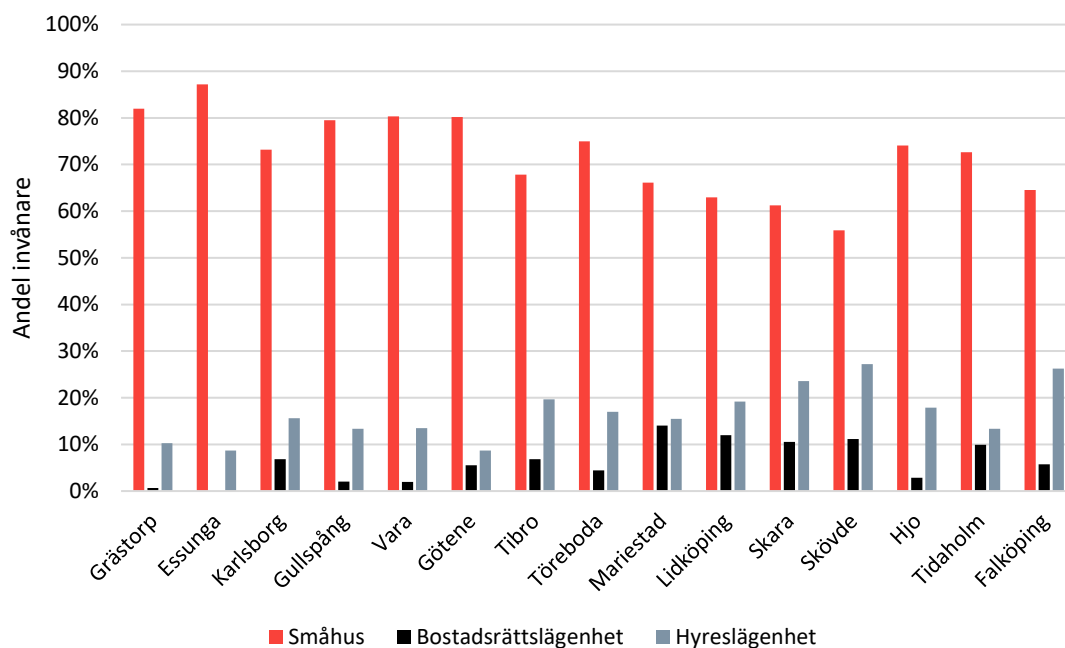
Fördelningen mellan hushållstyperna i de olika kommunerna stämmer relativt väl överens med hur det ser ut för Skaraborg som helhet. I kommunerna är det 36 – 43 procent som utgörs av ensamstående utan barn. Götene har lägst andel ensamhushåll och Skövde har högst andel ensamhushåll. Mellan 25 – 32 procent av hushållen är sammanboende utan barn, med lägst andel i Skövde och högst andel i Grästorps, Karlsborg och Götene. Andelen barnfamiljer varierar mellan 14 och 21 procent, där Gullspång har lägst andel. Vara, Götene, Lidköping och Falköping har högst andel barnfamiljer.



**Diagram 11.** Andel av hushållen i respektive kommun som ingår i hushållsgrupperna ensamstående utan barn, sammanboende utan barn eller sammanboende med barn 0–24 år. År 2021. Källa: SCB.

Den genomsnittliga hushållsstorleken är störst i Gullspång, 2,67 personer per hushåll, och lägst i Karlsborg med 2,01 personer per hushåll.

Det finns en stor variation mellan kommunerna avseende hur invånarna bor. I alla kommuner bor majoriteten av invånarna i småhus, men andelen varierar mellan 56 och 87 procent. Störst andel av invånarna bor i småhus i Essunga och lägst andel i Skövde. I Mariestad bor 14 procent i bostadsrättslägenhet, medan det i princip saknas boende i bostadsrättslägenheter i Essunga. I Skövde bor 27 procent av invånarna i hyresrätt och i Essunga och Götene är motsvarande siffra 9 procent.

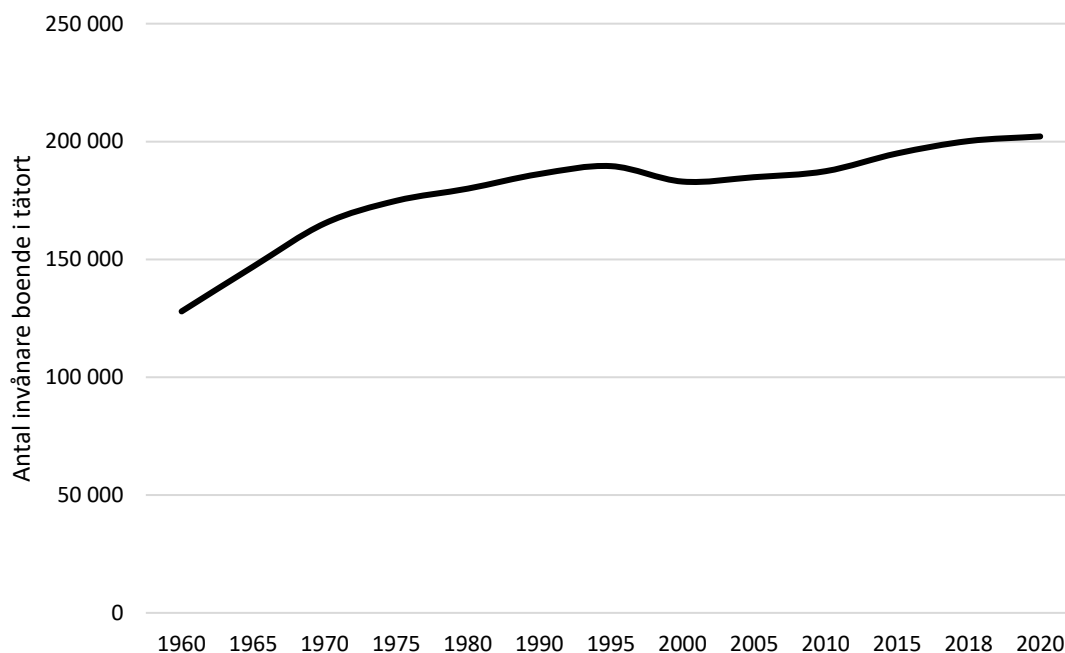


**Diagram 12.** Andel invånare i respektive boendeform. Till småhus räknas både småhus med äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Andel boende i specialbostad eller övrigt boende redovisas inte i diagrammet. År 2021. Källa: SCB.

## 4.4 PENDLING OCH TÄTORTER

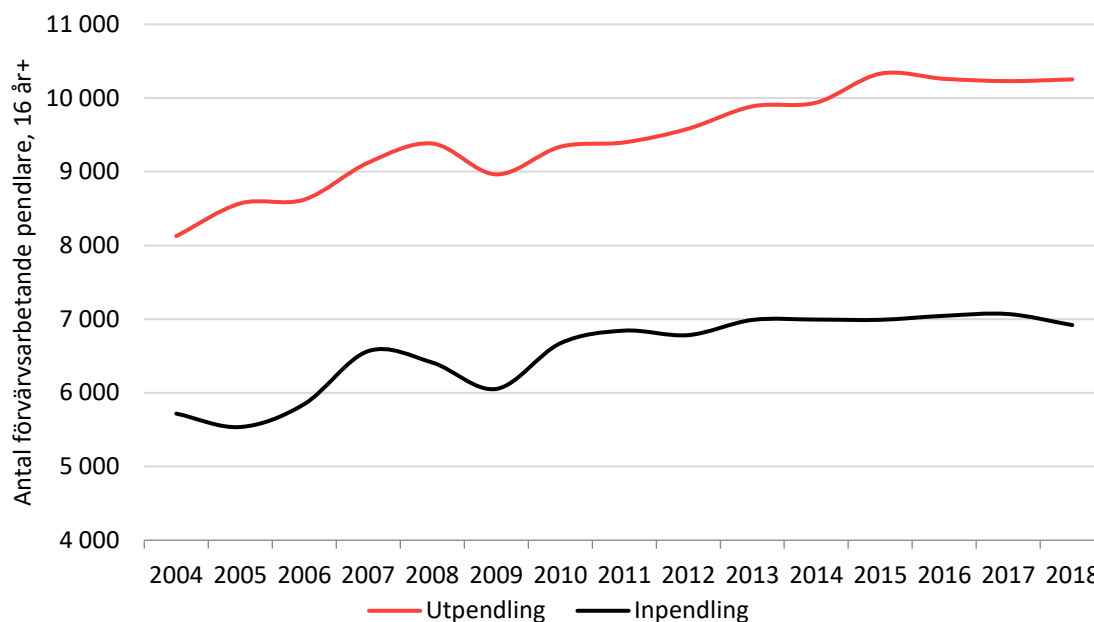
### 4.4.1 Pendling och tätorter i Skaraborg

Tre av fyra av Skaraborgs invånare bodde i någon av Skaraborgs 73 tätorter år 2020. Liksom på många håll i Sverige har andelen boende i tätort ökat över tid. Sedan 1960-talet har den procentuella ökningen varit cirka 60 procent. Skövde är den största tätorten och nästan 15 procent av Skaraborgs invånare bor i Skövde tätort.



**Diagram 13.** Utveckling av antal boende i tätort i Skaraborg från 1960 till 2020. Källa: SCB, WSP.

Pendlingen till såväl som från Skaraborg har ökat över tid. Mellan 2004 och 2018 har utpendlingen ökat med 26 procent och inpendlingen med 21 procent. Idag är det knappt 10 250 personer som pendlar ut från Skaraborg och knappt 6 920 som pendlar in till Skaraborg. I dessa siffror ingår inte den inbördes pendlingen mellan Skaraborgs kommuner.

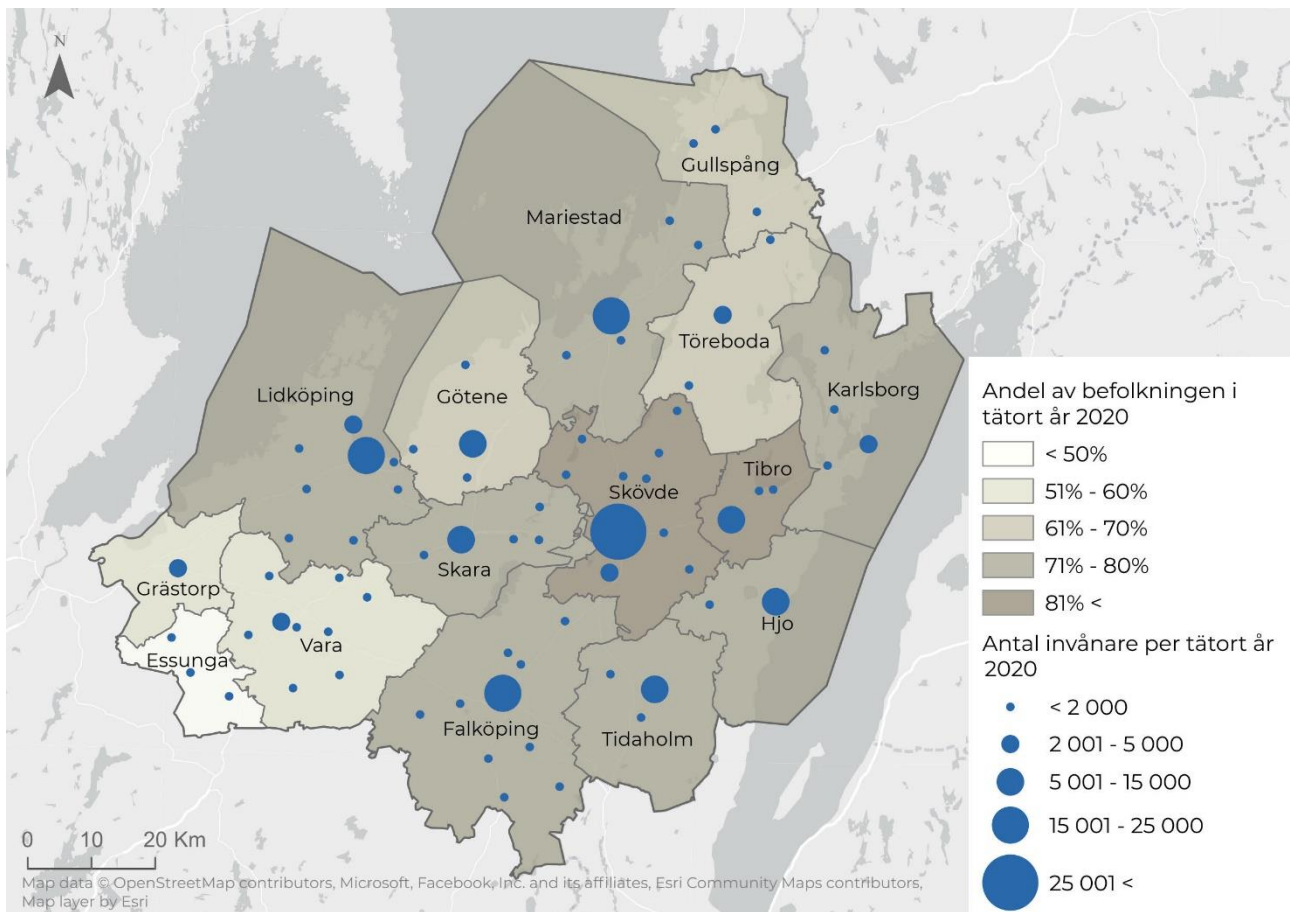


**Diagram 14.** Utveckling av antalet in- och utpendlare till Skaraborg mellan 2004 – 2018. Källa: SCB.

#### 4.4.2 Pendling och tätorter i kommunerna

Det är stor skillnad mellan kommunerna avseende hur stor andel av invånarna som bor i någon av kommunens tätorter. I Skövde bor 87 procent av invånarna i tätort medan motsvarande siffra i Essunga är 46 procent. I 58 av Skaraborgs 73 tätorter bor det färre än 2 000 invånare. Det finns fyra tätorter med fler än 10 000 invånare. Skövde är störst med cirka 39 600 invånare. Därefter följer Lidköping (cirka 23 700), Falköping (cirka 18 000), Mariestad (cirka 16 600) och Skara (cirka 11 500).

Sedan 1960 har andelen boende i tätort minskat i två kommuner, Karlsborg och Gullspång. I övriga kommuner har andelen ökat. Särskilt sticker Grästorp ur där den procentuella ökningen är 126 procent. I Skövde och Essunga är ökningen 93 respektive 96 procent.

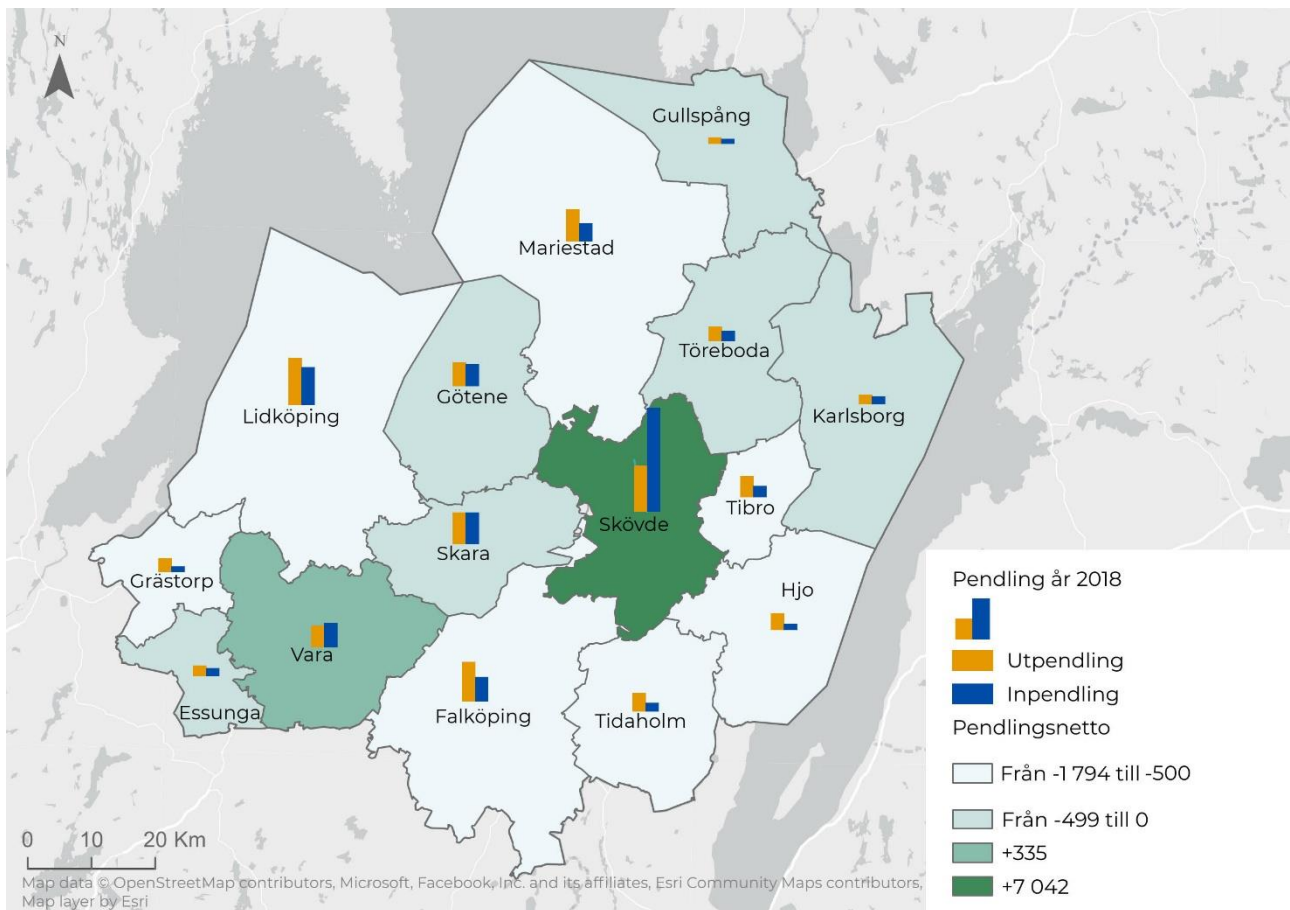


**Figur 3.** Andel av befolkningen i tätort samt antal invånare per tätort år 2020. Källa: SCB.

Alla kommuner utom Skövde och Vara hade år 2018 ett negativt pendlingsnetto, det vill säga fler som pendlar från än till respektive kommun. Det är drygt 7 000 fler som pendlar till än från Skövde. En stor del av inpendlarna till Skövde kommer från grannkommunerna Falköping, Mariestad, Tibro, Skara och Hjo.

Mariestad är den kommun som har näst störst negativt pendlingsnetto efter Falköping. Det är knappt 1 800 personer fler som pendlar ut från kommunen än in till kommunen. Boende i Mariestad pendlar framför allt till Skövde. Till Mariestad är det flest boende i Töreboda som pendlar.

Mellan 2004 till 2018 har såväl utpendling som inpendling ökat till nästan alla kommuner. Ett undantag är Karlsborg. Sedan 2004 har utpendlingen minskat med 1 procent medan inpendlingen har ökat med över 100 procent. Totalt sett är pendlingsnettot till Karlsborg dock negativt, även om skillnaden mellan antal in- och utpendlare är marginell. I dessa siffror ingår både den pendling som sker mellan Skaraborgs kommuner och till kommuner utanför Skaraborg.



Figur 4. Ut- och inpendling år 2018. Pendling både inom och utom Skaraborg ingår. Källa: SCB.

## 5 UTBUD

Detta kapitel fokuserar på Skaraborgs och ingående kommuners utbud av bostäder och innefattar såväl befintligt bestånd som historiskt och planerat bostadsbyggande.

### 5.1 BOSTADSBESTÅNDET

#### 5.1.1 Bostadsbeståndet i Skaraborg

I dagsläget finns det drygt 134 500 bostäder i Skaraborg. Majoriteten av bostadsbeståndet i Skaraborg, 55 procent, utgörs av småhus. Hälften av bostadsbeståndet består av äganderätter, en tredjedel av hyresrätter och 15 procent av bostadsrätter.

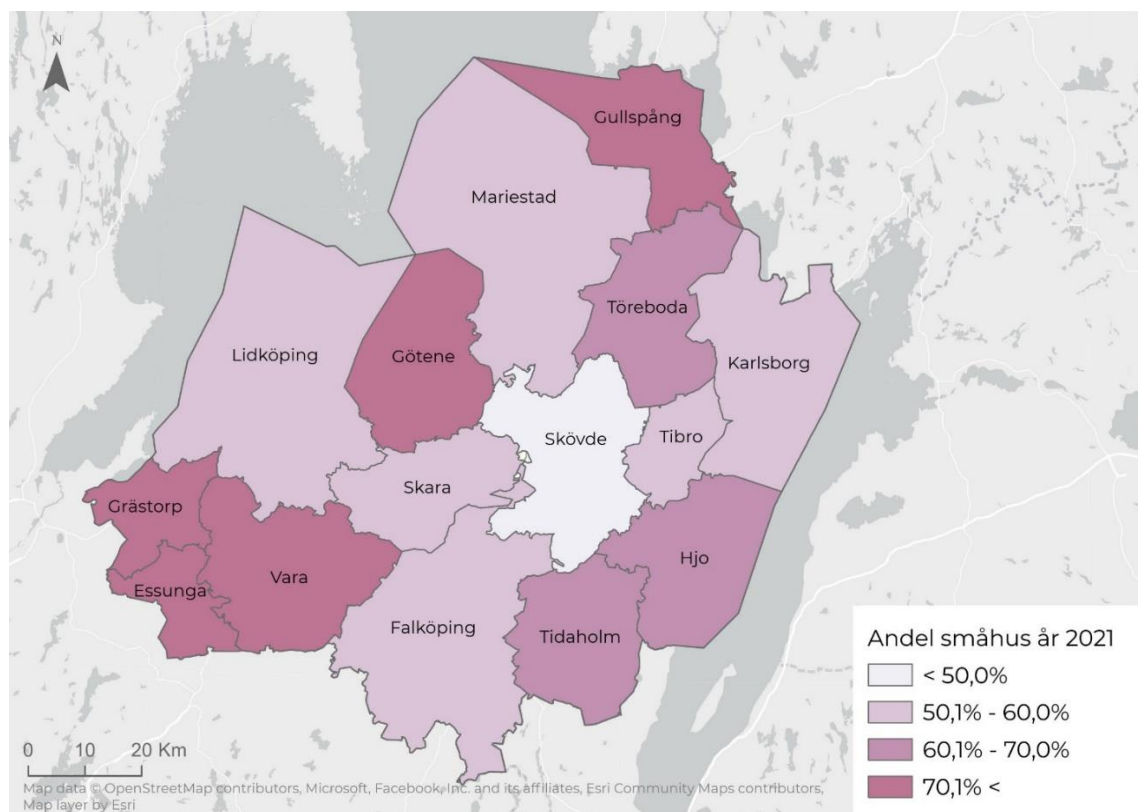
Tabell 1. Upplåtelseformer och hustyper i Skaraborg år 2021. Källa: SCB.

	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder	Total
Hyresrätt	2 618	34 490	2 633	6 315	46 056
Bostadsrätt	3 469	16 946	79	57	20 551
Äganderätt	67 921	0	0	0	67 921
Uppgift saknas	7	0	0	0	7
<b>Totalt</b>	<b>74 015</b>	<b>51 436</b>	<b>2 712</b>	<b>6 372</b>	<b>134 535</b>

Det finns även 12 392 fritidshus i Skaraborg. Efter pandemin och de utökade vanorna att arbeta digitalt har det blivit vanligare att fritidshus utnyttjas under större delar av året alternativt att de helt omvandlas till permanenta bostäder. Högst andel fritidshus i förhållande till beståndet har Gullspång följt av Karlsborg. Högst antal fritidshus har Lidköping följt av Mariestad.

### 5.1.2 Bostadsbeståndet i kommunerna

Fördelningen mellan hustyper och upplåtelseformer varierar mellan Skaraborgs kommuner. I de flesta kommuner utgör småhus mellan 50 – 60 procent av bostadsbeståndet. I Skövde utgörs mindre än 50 procent av bostadsbeståndet av småhus och i Gullspång, Götene, Vara, Grästorp och Essunga är mer än 70 procent av bostäderna småhus.



**Figur 5.** Andel småhus år 2021. Källa: SCB.

Bostadsrätter utgör den minsta andelen av upplåtelseformerna i samtliga kommuner. Generellt är andelen bostadsrätter något högre i de större kommunerna. I Mariestad består nästan 30 procent av bostadsbeståndet av bostadsrätter.

I de flesta kommunerna utgör andelen hyresrätter cirka 30 procent av bostadsbeståndet. Det finns dock några undantag. I Skövde och Falköping utgör andelen hyresrätter ungefär 40 procent. I Götene å andra sidan är andelen cirka 20 procent.

## 5.2 BOSTADSBYGGANDE

### 5.2.1 Byggnad i Skaraborg

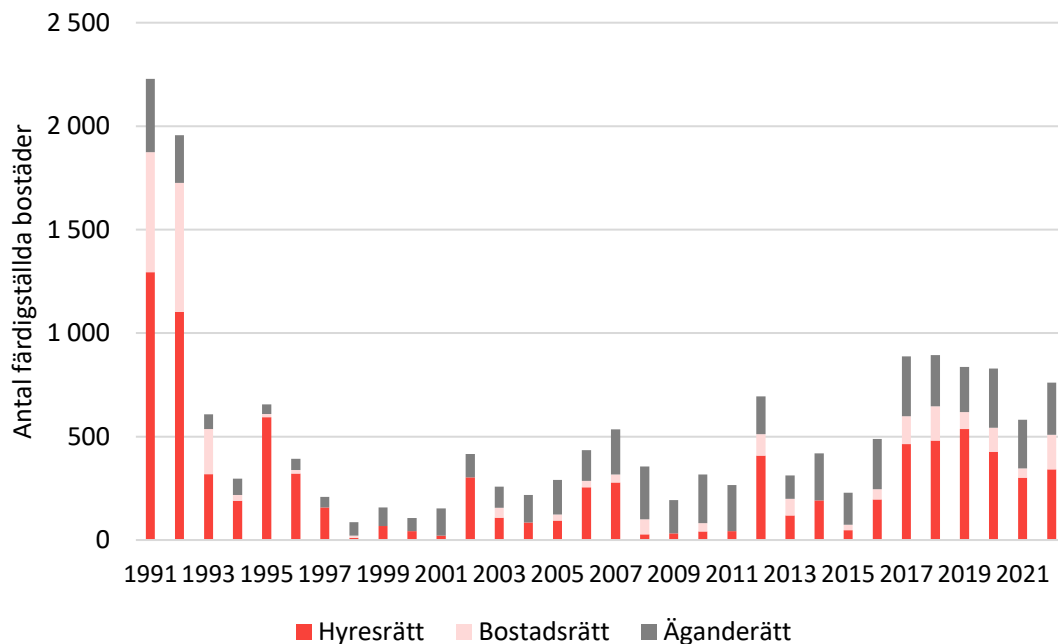
Under de senaste 10 åren har det byggts drygt 6 200 bostäder i Skaraborg. Hälften har varit hyresrätter, 37 procent har varit äganderätter och 14 procent bostadsrätter. I diagrammet nedan noteras ett kraftigt bostadsbyggande i början på 90-talet som därefter föll till betydligt lägre nivåer år 1993. Detta hänger samman med 90-talets finanskris och en förändring av bidrag och skatter för bostadsbyggande.

Mellan 2013 och 2022 har det i genomsnitt byggts 624 bostäder per år. Särskilt kraftigt var bostadsbyggandet mellan 2017 och 2020 då 861 bostäder byggdes per år i genomsnitt. År 2021 skedde en



liten inbromsning och totalt färdigställdes 581 bostäder. Under 2022 har ytterligare 760 bostäder färdigställts och byggandet av 861 bostäder har påbörjats.

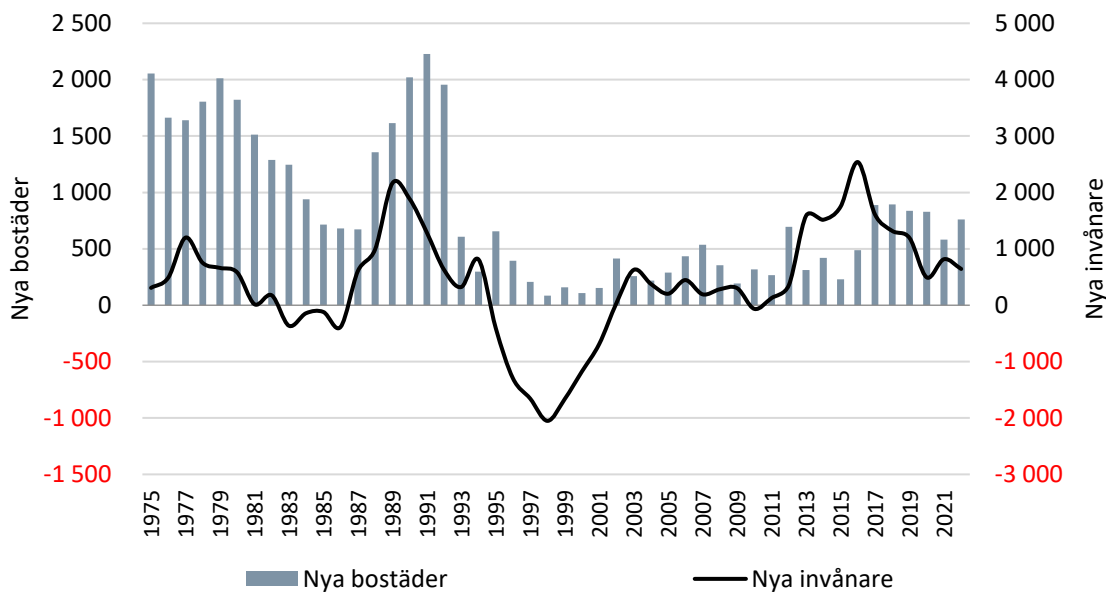
Av bostadsmarknadsenkäten 2023 framgår att det under 2023 förväntas påbörjas totalt 1 325 bostäder varav 1 098 bostäder i flerbostadshus och 227 småhus. År 2024 förväntas totalt 1 001 bostäder påbörjas, varav 757 bostäder i flerbostadshus och 244 småhus.



**Diagram 15.** Antal färdigställda bostäder per upplåtelseform i Skaraborg mellan år 1991 – 2022. Källa: SCB.

I diagrammet nedan illustreras antalet byggda bostäder i relation till antalet nya invånare. I diagrammet motsvarar en ny bostad två nya invånare. Om balans råder på bostadsmarknaden på lång sikt ska staplarna med antal nya bostäder vara lika höga som linjen med nya invånare. Då bevaras hushållsstorleken intakt med i genomsnitt två invånare per bostad.

En analys av balans på bostadsmarknaden kräver en lång tidslinje, och hur det ser ut enskilda år spelar mindre roll. Det balansdiagrammet visar är den strukturella balansen på bostadsmarknaden och därmed bostadsbehovet. Det visar även om det finns befolkningsunderlag för bostadsbyggande eller inte.

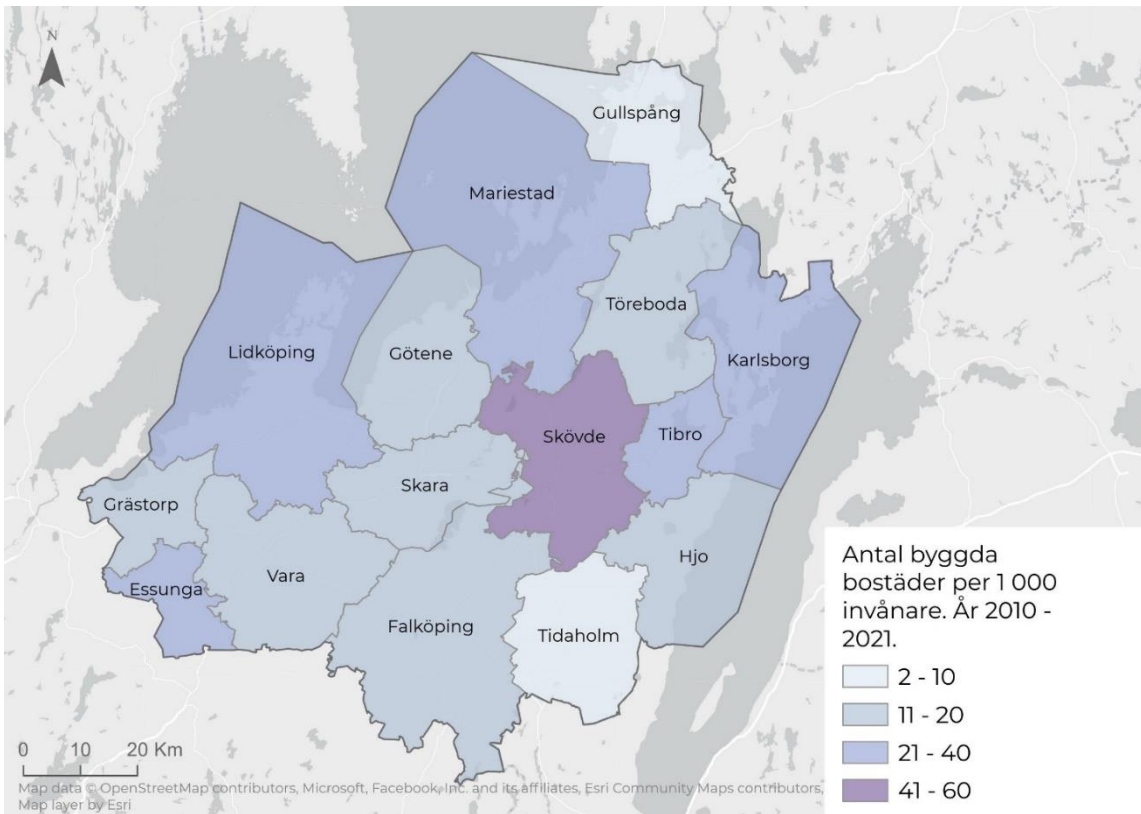


**Diagram 16.** Balansanalys. Bostadsbyggande och folkökning i Skaraborg 1975-2022.  
Källa: SCB, WSP.

Rent strukturellt finns ingen bostadsbrist i Skaraborg på grund av det stora antal bostäder som byggdes under 70-talet och början av 90-talet. Det kan ändå vara så att de bostäder som finns i kommunen på olika vis inte motsvarar det behov som finns idag. Det kan handla om bostäder på fel plats, med fel standard, eller som har fel hustyp. Det kan även vara så att bostadsbehovet är ojämnt fördelat, på så vis att vissa bor stort, medan andra tränger ihop sig eller har en bostad som inte motsvarar sina behov.

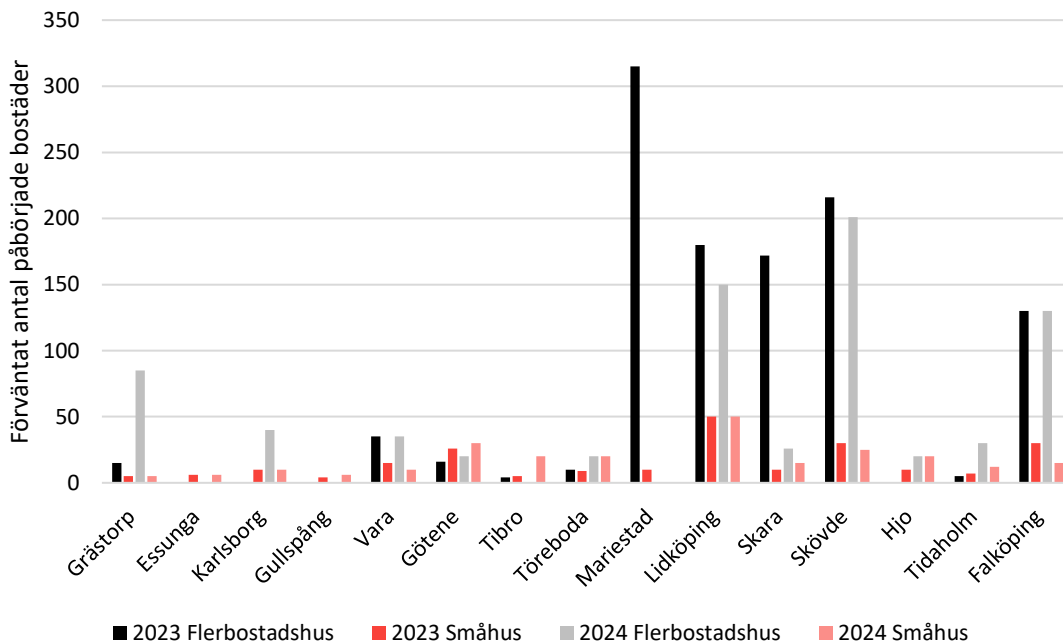
### 5.2.2 Byggande i kommunerna

I kartan nedan illustreras antalet byggda bostäder per 1 000 invånare från 2010 och framåt. Flest antal bostäder per 1 000 invånare har byggts i Skövde följt av Lidköping, Essunga, Tibro, Mariestad och Karlsborg. Minst antal bostäder har byggts i Gullspång under perioden.



**Figur 6.** Antal byggda bostäder per 1 000 invånare år 2010 – 2021. Källa: SCB.

I diagrammet nedan illustreras antal bostäder som förväntas påbörjas under 2023 och 2024. Det största antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus förväntas under 2023 i Mariestad följt av Skövde, Lidköping, Skara och Falköping. Småhus är mer jämnt fördelade mellan kommunerna. År 2024 förväntas ett större antal bostäder i flerbostadshus påbörjas i Skövde, Lidköping och Falköping.



**Diagram 17.** Förväntat bostadsbyggande år 2023 och 2024 i kommunerna i Skaraborg. Källa: Boverket.

Alla kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten 2023 att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. De vanligaste orsakerna som en majoritet av kommunerna anger, är svårigheter för privatpersoner att få lån, svårigheter för byggherrar att få lån samt höga produktionskostnader.

## 6 EFTERFRÅGAN

I kapitlet beskrivs efterfrågan på bostäder i Skaraborg samt ingående kommuner utifrån fyra perspektiv: priser och prisutveckling över tid, hyresnivåer, vakanser inom det allmännyttiga hyresbostadsbeståndet samt investeringsvilja.

### 6.1 PRISER

#### 6.1.1 Priser i Skaraborg

WSP har räknat fram kvadratmeterpriset för Skaraborg. Prisberäkningen är balanserad med hänsyn tagen till att det säljs olika många bostäder i de 15 kommunerna. Under kvartal två 2023 var kvadratmeterpriset 18 069 kr/kvm för villor och 12 018 kr/kvm för bostadsrätter. Priserna har gått ner med sju procent sedan maxnivån som inträffade kvartal ett år 2022 för villor. Priserna har gått ner med 16 procent sedan maxnivån som inträffade kvartal två år 2022 för bostadsrätter. Totalpris för en villa är 2,2 miljoner kronor under kvartal två år 2023. Totalpris för en bostadsrätt är 889 tusen kronor under kvartal två år 2023.

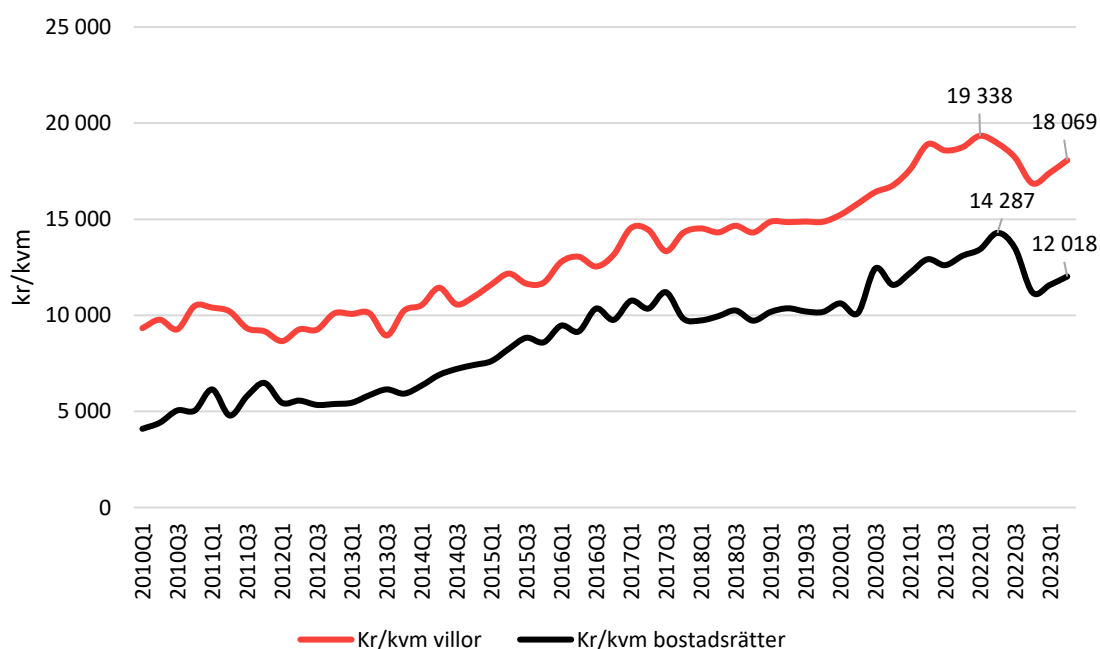
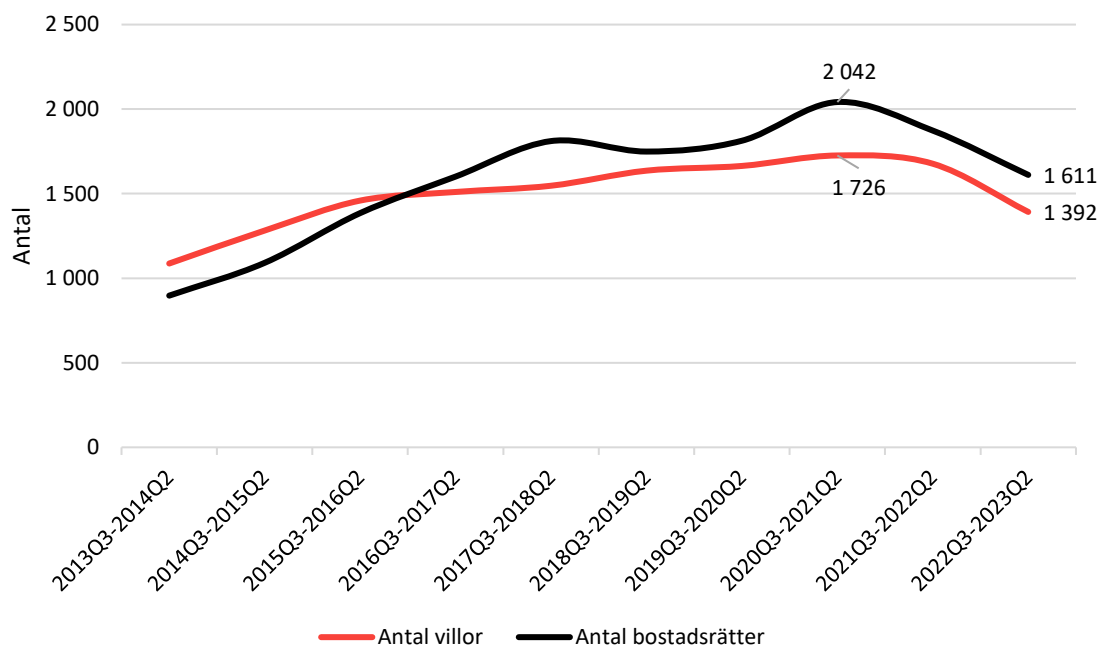


Diagram 18. Beräknat kvadratmeterpris för Skaraborg 2010-2023Q2. Källa: Svensk Mäklarstatistik. Beräkning av WSP.

Nedan syns antalet bostadsförsäljningar i Skaraborg under en tioårsperiod. Antalet bostadsförsäljningar har minskat i Skaraborg med 20 procent sedan toppen för två år sedan. De senaste fyra kvartalen har det sålts 1 392 villor och 1 611 bostadsrätter.



**Diagram 19.** Antal bostadsförsäljningar i Skaraborg de 2013Q3-2023Q2. Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Det senaste året har ett antal nyproduktionsprojekt, både bostadsrätter och äganderätter, byggts och sålts i Skaraborg. I tabellen nedan sammanfattas antal sålda nyproducerade bostäder samt det genomsnittliga kvadratmeterpriset på sålda objekt. Priserna ligger betydligt högre än det genomsnittliga priset för äldre bostäder i Skaraborg. Bostadsrättslägenheter har sålts i Skövde, Lidköping, Mariestad samt en i Essunga. Bostadsrättshus har sålts i Lidköping, Skövde, Tidaholm och Falköping. Nybyggda villor med äganderätt har sålts i Karlsborg, Lidköping, Falköping, Mariestad, Vara, Skara och Skövde.

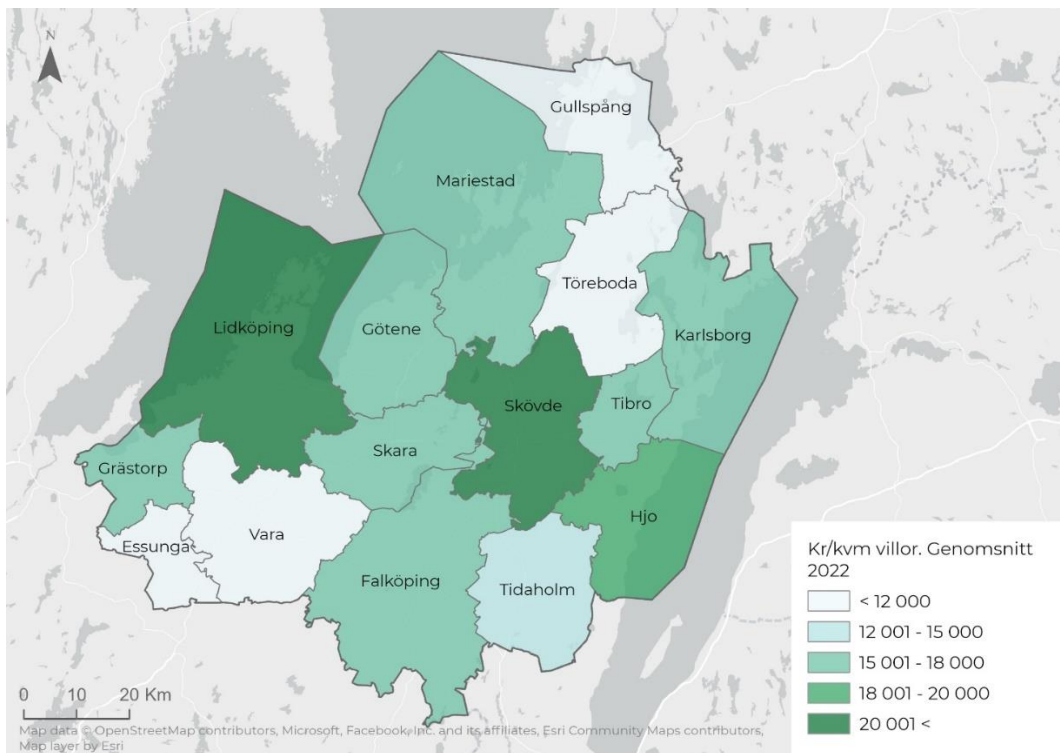
**Tabell 2.** Nyproducerade bostäder i Skaraborg 2022-07-01 – 2023-06-30. Källa: Booli Pro.

	Bostadsrättslägenhet	Bostadsrättshus	Ägandehus
<b>Antal sålda bostäder</b>	125	48	62
<b>Genomsnittligt kvadratmeterpris</b>	32 621	21 023	24 589

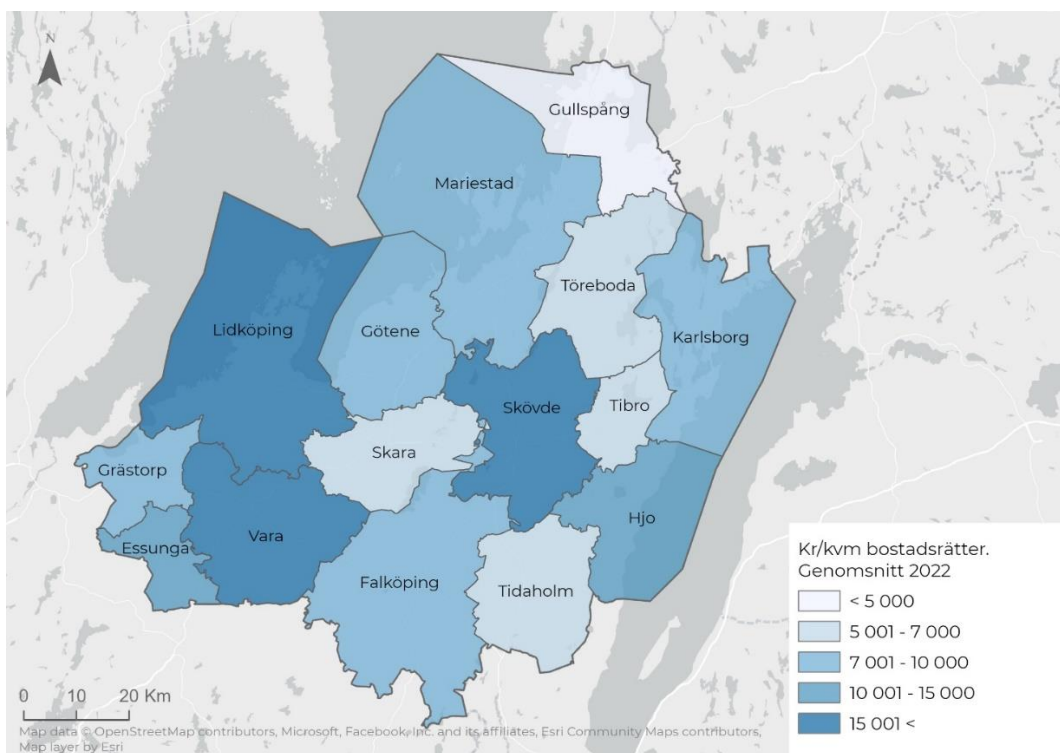
Under det senaste tolv månaderna har det sålts 29 tomter i Skaraborg. Flest har sålts i Mariestad, Götene, Lidköping och Töreboda. Tomterna har i genomsnitt kostat 20 662 kr/kvm.

### 6.1.2 Priser i kommunerna

I kartorna nedan illustreras det genomsnittliga kvadratmeterpriser för villor och bostadsrätter år 2022 i Skaraborgs 15 kommuner. Som visas i kartan är det stor skillnad i prisnivå mellan de olika kommunerna. Kvadratmeterpriser för villor har ett spann på mellan 10 423 kr/kvm i Töreboda till 25 448 kr/kvm i Skövde. För bostadsrätter är prisspannet ännu större. Från 3 657 kr/kvm i Gullspång till 19 683 kr/kvm i Skövde.

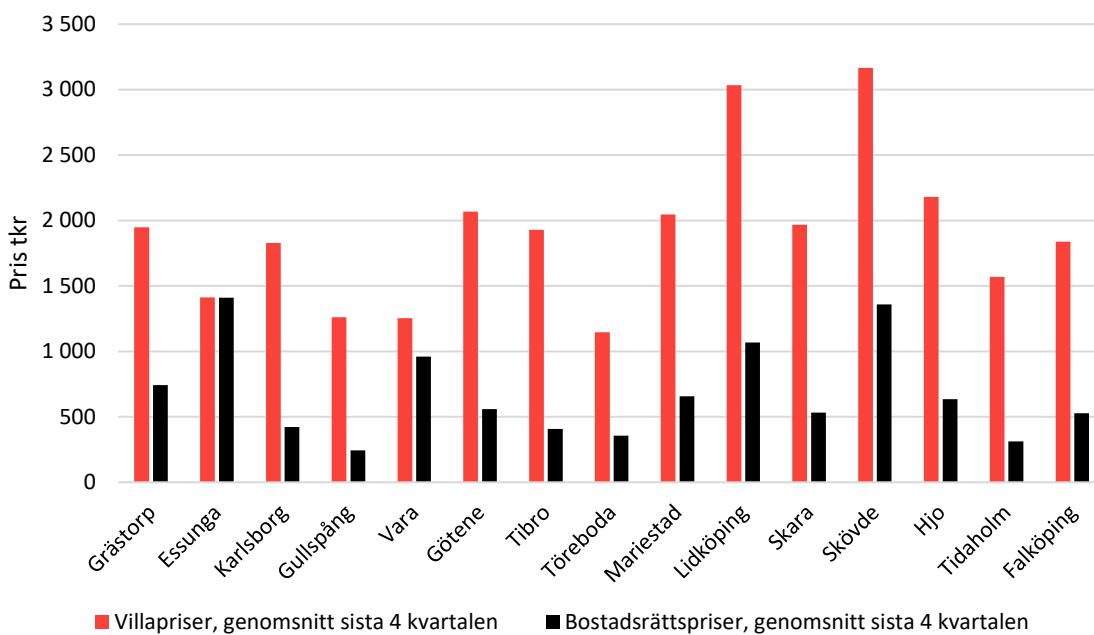


Figur 7. Villapriser kr/kvm år 2022. Källa: Svensk Mäklarstatistik.



Figur 8. Bostadsrättspriser kr/kvm år 2022. Källa: Svensk Mäklarstatistik.

I diagrammet nedan visas totalpriser för villor respektive bostadsrätter för år 2022. De lägsta villapriserna fanns i Töreboda och Gullspång där en villa kostade omkring 1,1 miljoner kronor. Som mest kostade en villa i Skövde, cirka 3,2 miljoner, följt av Lidköping, cirka 3,1 miljoner. Bostadsrätterna är betydligt billigare än villorna i alla kommuner. Det lägsta genomsnittspriset var i Gullspång, cirka 280 000 kr, och det högsta i Skövde, cirka 1,35 miljoner.

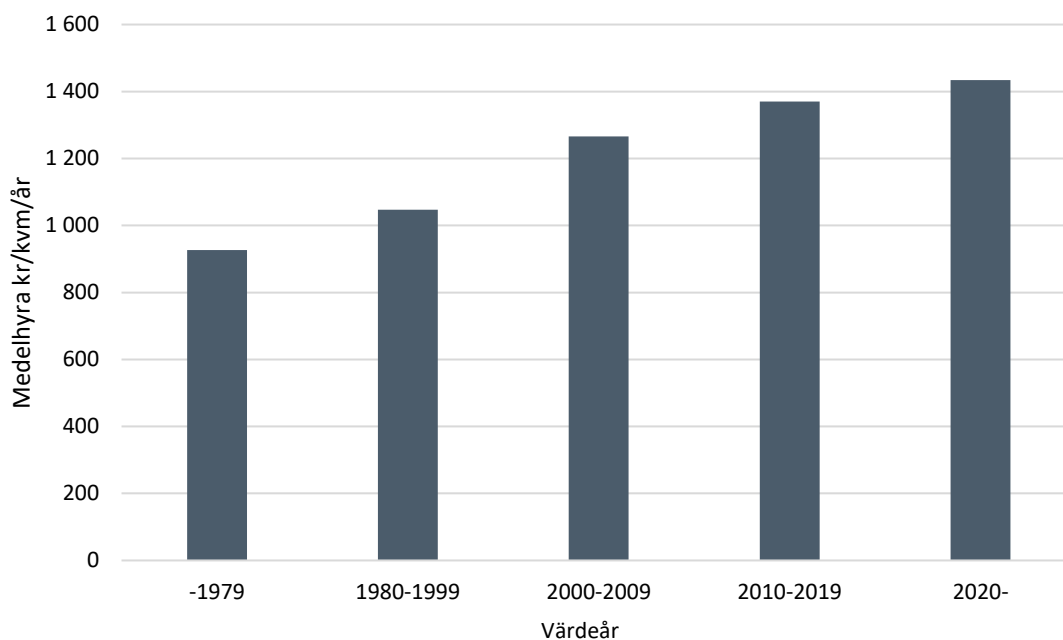


**Diagram 20.** Genomsnittliga villa- och bostadsrättspriser år 2022Q2 till 2023Q1 för kommuner i Skaraborg. Källa: Svensk Mäklarstatistik.

## 6.2 HYRESNIVÅER

### 6.2.1 Hyresnivåer i Skaraborg

Enligt SCB är medianhyran per år och kvadratmeter 970 kr i Skaraborg. Medelhyran är 995 kr/kvm. Det finns dock variationer i hyresnivå beroende på värdeår. Värdeår är en sammanvägning av byggår och år för större renoveringar. Hyresbostäder med värdeår före 1979 har i genomsnitt en hyresnivå på 927 kr/kvm/år. För bostäder med värdeår från 2020 och framåt är motsvarande siffra 1 434 kr/kvm/år.

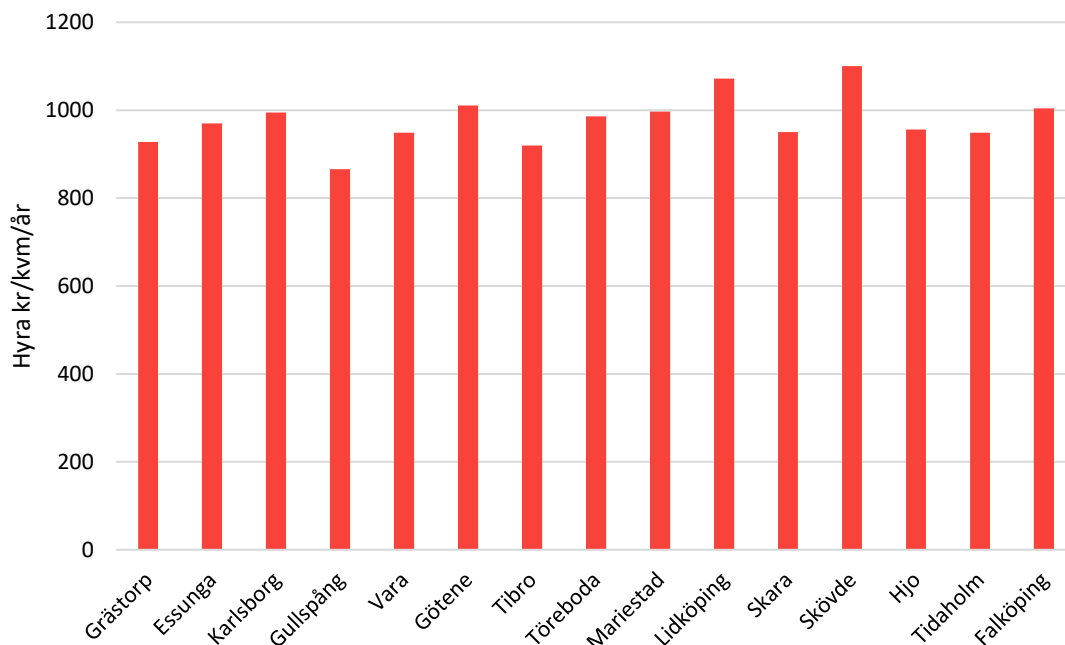


**Diagram 21.** Medelhyra per kvadratmeter i Skaraborg för olika värdeår. Källa: Datscha.

Hur vakansgraden ser ut i de allmännyttiga bostadsbolagens lägenhetsbestånd kan sägas vara en indikator på efterfrågan på hyreslägenheter. År 2021 fanns det totalt 13 950 allmännyttiga bostadslägenheter. Av dessa var 117 vakanta, vilket ger en vakansgrad på 0,01 procent.

### 6.2.2 Hyresnivåer i kommunerna

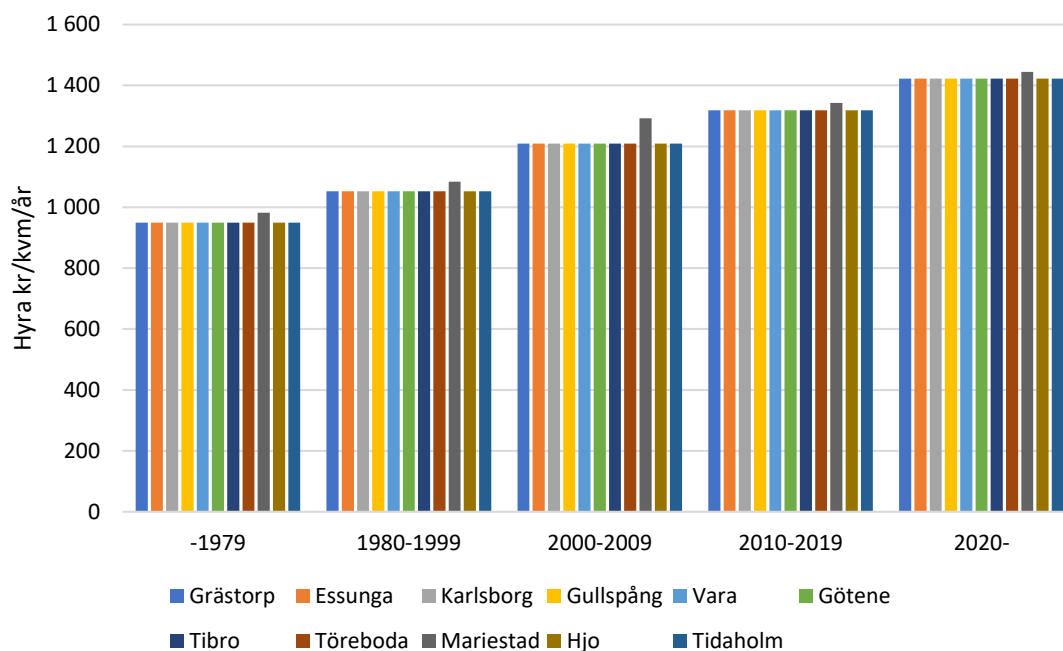
Medianhyran per kvadratmeter och år varierar enligt SCB mellan som minst 866 kr i Gullspång till som mest 1 100 kr i Skövde.



**Diagram 22.** Medianhyra per år och kvadratmeter i hyreslägenhet i Skaraborg. År 2022. Källa: SCB.

Databasen Datscha klassificerar områden i vissa större kommuner från A, som innefattar det mest centrala läget, till D, som innefattar det minst centrala läget. I Skövde, Skara, Lidköping och Falköping är hyresnivåerna högre i centrala lägen än i mindre centrala lägen. Det är ändå större skillnad i hyresnivå beroende på värdeår än på läge. I diagrammet nedan visas resterande kommuners hyresnivå efter värdeår. Alla kommuner utom Mariestad, som har en något högre hyresnivå än övriga kommuner, har samma hyresnivå för hyreslägenheter med samma värdeår.



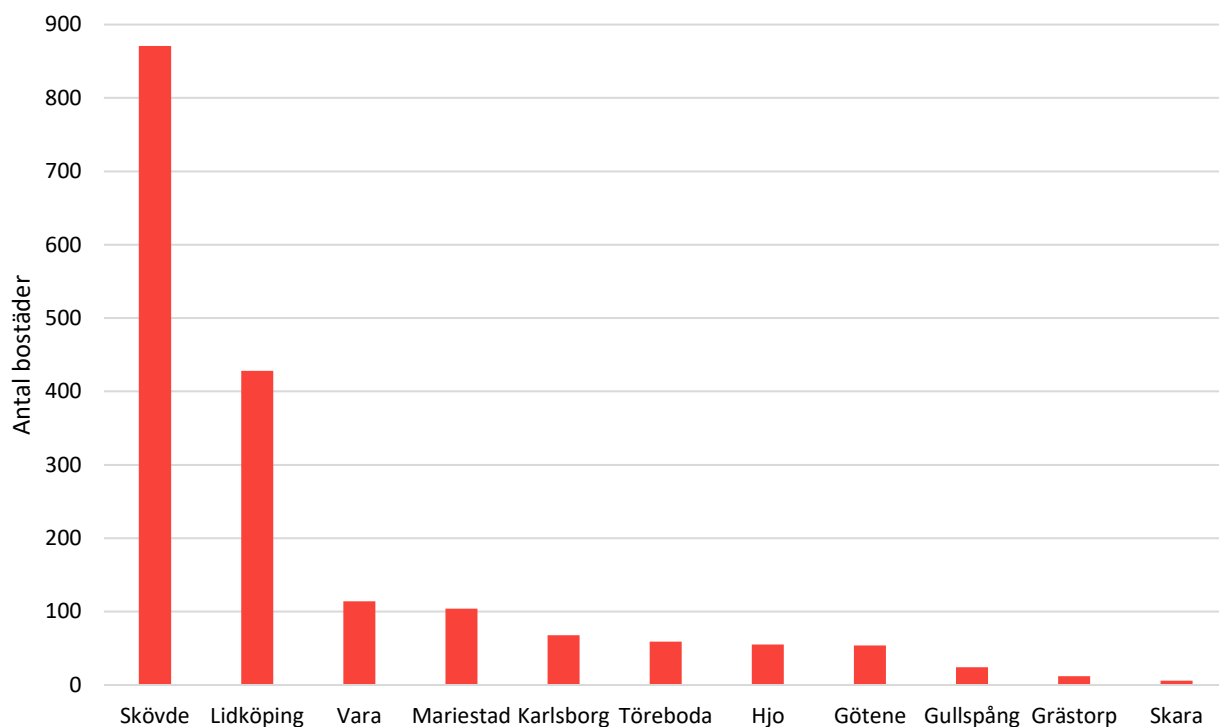


**Diagram 23.** Hyresnivåer för hyresbostäder efter värdeår. Källa: Datscha.

I de flesta av Skaraborgs kommuner är vakansgraden i allmännyttan under en procent. Det finns dock vissa undantag. Gullspång sticker ut med en vakansgrad på 13,5 procent. År 2021 var 41 av allmännyttans totalt 303 lägenheter i Gullspång vakanta.

År 2017 infördes ett statligt investeringsstöd för byggande av hyresbostäder och studentbostäder. Syftet med stödet var att främja byggandet av nyproducerade hyresrätter med lägre hyra än annan nyproduktion. Stödet avvecklades efter årsskiftet 2021/2022 men medel betalas ut till alla som beviljats stöd före den 31 december 2022.

I elva av Skaraborgs kommuner har stöd beviljats för byggandet av hyresbostäder under perioden 2017 till 2023. Totalt har stöd beviljats för 1 795 lägenheter varav 871 i Skövde. Skövde är bland de 10 kommuner i Sverige där flest hyresbostäder byggts med investeringsstöd under perioden. I Skövde och Vara har stöd även beviljats för 132 respektive 40 studentbostäder.

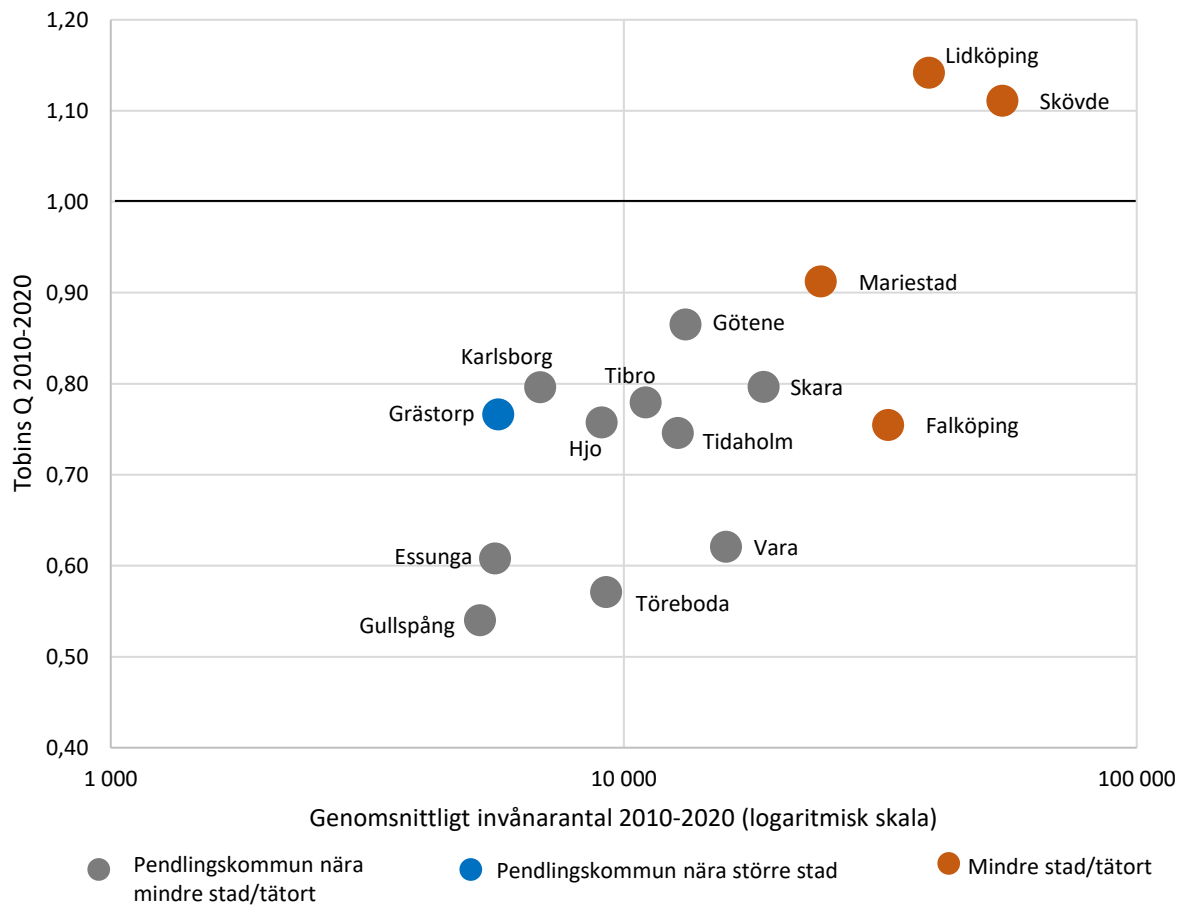


**Diagram 24.** Antal hyresbostäder som byggts med statligt investeringsstöd i Skaraborg år 2017 – 2023. Källa: Boverket.

### 6.3 INVESTERINGSVILJA I SKARABORGS KOMMUNER

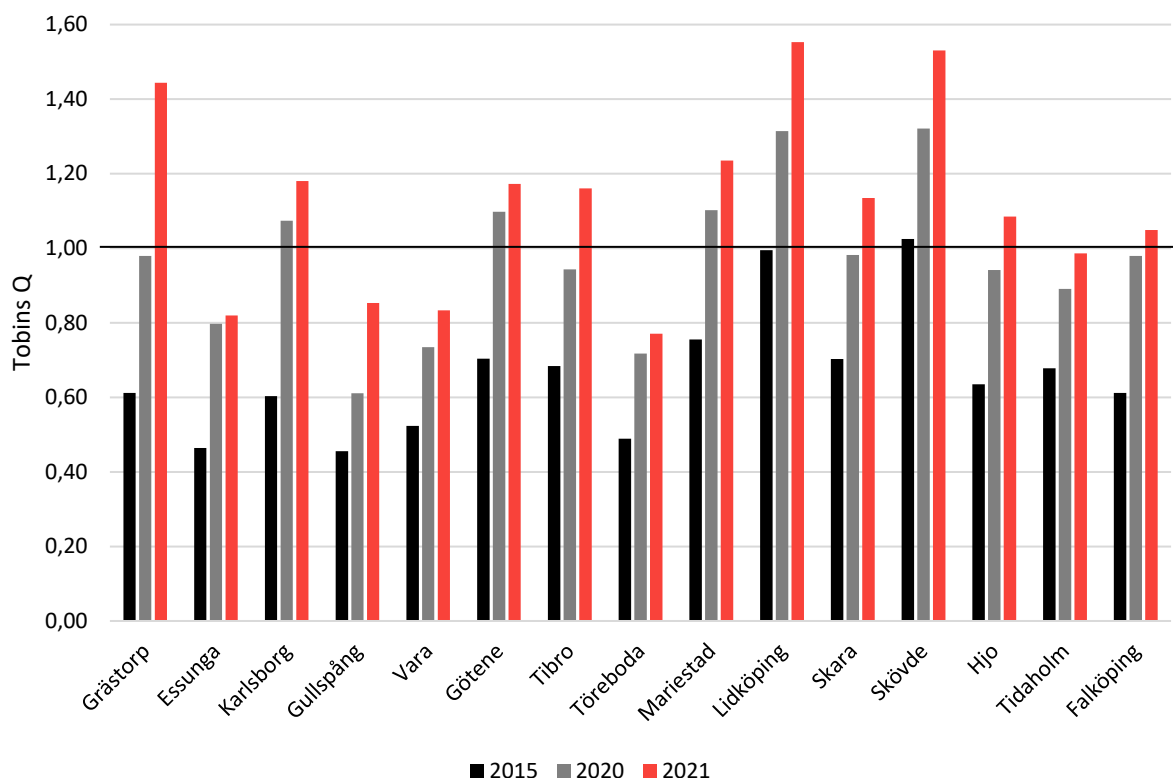
Lönsamhetsmättet Tobins Q visar relationen mellan betalningsviljan/marknadsvärdet och produktionskostnaden. Mättet visar därmed de ekonomiska förutsättningarna att investera i bostäder i en kommun. Om kvoten är 1 innebär det att nyproduktion är lönsam – det vill säga att det precis är möjligt att få betalt för sina kostnader. Detta innebär att kvoten borde vara en bit över 1,0 för att räkna in risker såsom en lång planeringshorisont som innebär risker för konjunkturfällor med mera. Tobins Q är också ett jämviktsmått. Om kvoten ligger över 1 under en lång period förklaras det framför allt av att det finns utbudsbegränsningar, det vill säga det har byggts för lite och efterfrågan (priset) är därmed relativt högt. Slutsatsen är därmed att ju högre Tobins Q, desto bättre förutsättningar för att bygga.

Tobins Q är tätt sammanknuten med invånarantalet och vilken typ av kommun det handlar om. I diagrammet nedan syns Skaraborgs 15 kommuner sorterade efter kommuntyp. I genomsnitt mellan 2012 – 2021 har det endast varit lönsamt att bygga i Lidköping och i Skövde som också är de två största kommunerna sett till invånarantal.



**Diagram 25.** Samband mellan Tobins Q och kommunstorlek per kommun 2012 - 2021. Källa: IBF, SCB, WSP.

I diagrammet nedan visas Tobins Q för år 2015, 2020 och 2021. Tobins Q har ökat i alla kommuner sedan 2015. År 2021 var det flera kommuner som nådde ett Tobins Q över 1,0.



**Diagram 26.** Tobins Q för kommuner i Skaraborg år 2010 och 2021. Källa: SCB, IBF. Efter 2010: Beräkning av WSP.

## 7 SOCIO-EKONOMISK BOSTADSANALYS

I detta kapitel görs en övergripande beskrivning av den socio-ekonomiska situationen för Skaraborg samt för de 15 kommuner som ingår i delregionen. Uppgifterna är hämtade från Boverket.

### 7.1 BOSTADSBRIST

#### 7.1.1 Bostadsbrist i Skaraborg

För att allas bostadsbehov ska omfattas i planeringen av bostadsförsörjningen ska det enligt den uppdaterade bostadsförsörjningslagen från den 1 oktober 2022 göras en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av det underlag som Boverket tar fram över den behovsbaserade bostadsbristen.

Det underlag som Boverket tillhandahåller innehåller mått som på olika sätt beskriver hur hushållen bor. Måtten är framtagna för att fungera som underlag vid en bedömning av hur många hushåll som bor i bostäder som kan anses inte vara ändamålsenliga. Syftet är således inte att det ska finnas en enskild siffra som säger hur stor den behovsbaserade bostadsbristen är utan att underlaget ska ge en bra beskrivning av hushållens möjligheter att bo i goda bostäder.

### Definition av Boverkets mått på bostadsbrist

*Ansträngd boendeekonomi* definieras som att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen.

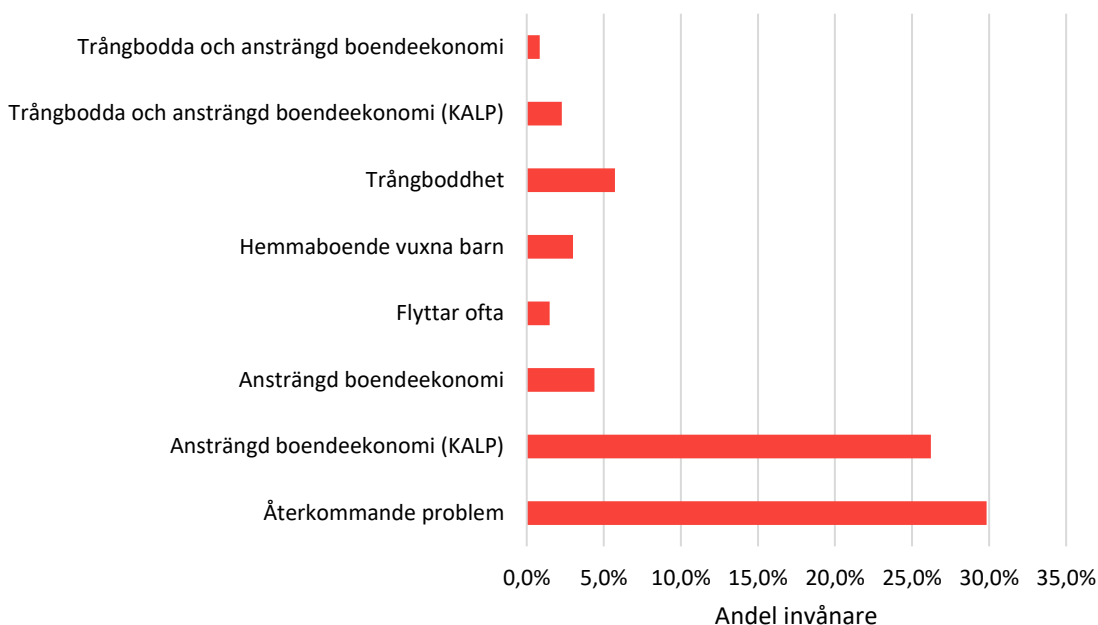
Hushållet är *trångbott* om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

*Hushåll som flyttar ofta* definieras som hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.

*Hushåll med hemmaboende vuxna barn* definieras som att hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.

*Hushåll med ansträngd boendeekonomi KALP* definieras som att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på kalkyl baserade på ett genomsnitt av bankernas kalkyler.

*Hushåll med återkommande problem* definieras som att hushållet uppfyller något av måtten två år i rad.



**Diagram 27.** Bedömning av bostadsbrist i Skaraborg. Källa: Boverket.

I diagrammet ovan illustreras andelen hushåll i Skaraborg som uppfyller kriterierna för något av Boverkets mått på bostadsbrist. Bortsett från återkommande problem, vilket innebär att något av måtten uppfylls två år i rad, är ansträngd boendeekonomi utifrån en kvar att leva på (KALP) kalkyl det som störst andel av hushållen uppfyller. Detta innebär att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad

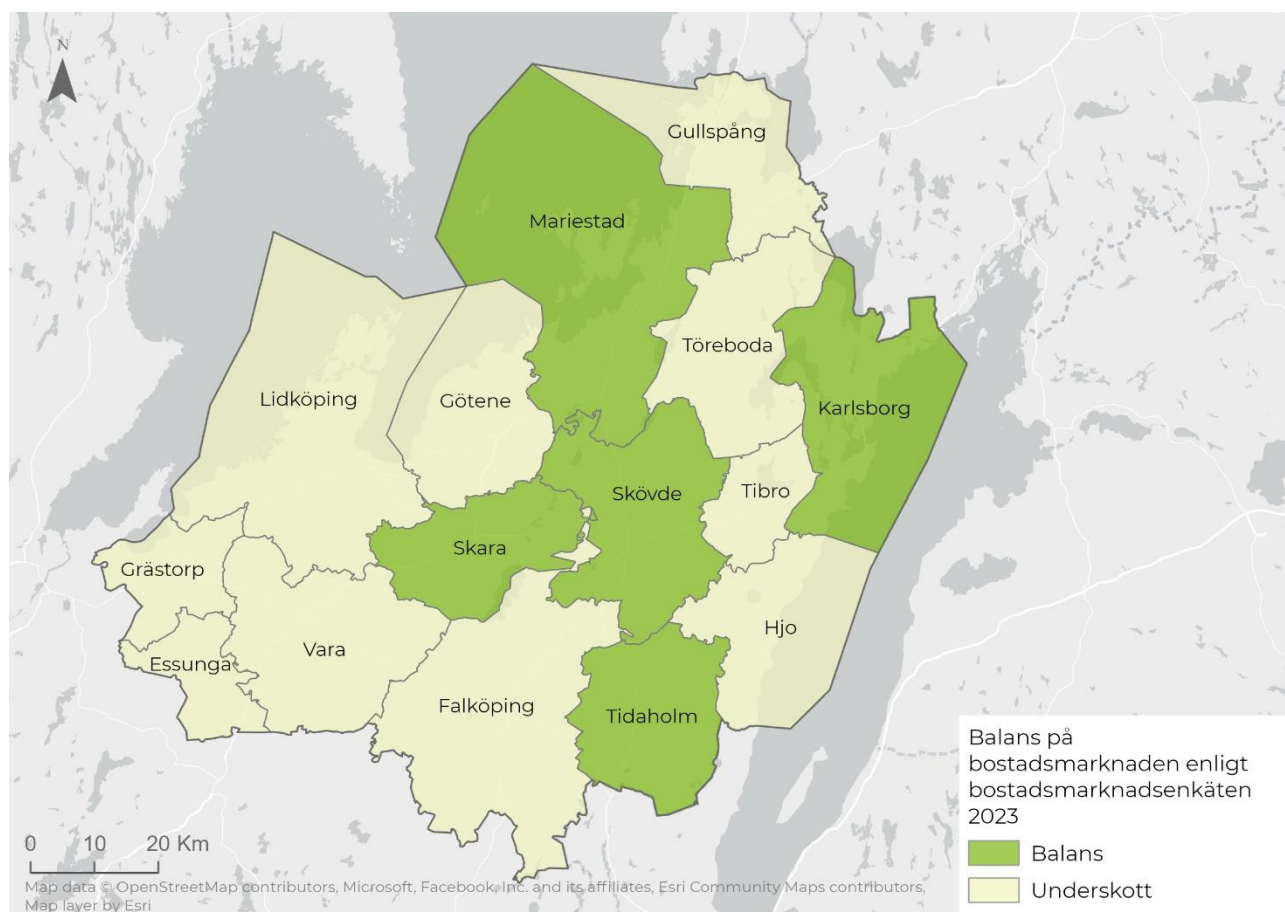
utifrån genomsnittshyror på orten och en KALP-kalkyl baserad på ett genomsnitt av bankernas kalkyler. Detta innebär inte nödvändigt att hushållet har ett sämre boende på något vis. Däremot innebär att hushållen inte har möjlighet att köpa en bostad.

### 7.1.2 Bostadsbrist i kommunerna

Skarborgs kommuner har en ganska likartad situation för de flesta måtten på bostadsbrist. Ett undantag är ansträngd boendeekonomi (KALP) där variationen är större mellan kommunerna. I Gullspång och Töreboda är det över 30 procent av hushållen som uppfyller måttets kriterium medan det i Götene och Lidköping är under 24 procent.

## 7.2 LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN ENLIGT BOSTADSMARKNADSENKÄTEN

Varje år skickar Boverket ut bostadsmarknadsenkäten till Sveriges alla kommuner. I enkäten får kommunerna besvara frågor om hur läget ser ut på bostadsmarknaden i kommunen generellt och för olika grupper. I kartan nedan illustreras hur Skarborgs kommuner har svarat i 2023 års undersökning avseende balansen på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Mariestad, Skövde, Skara, Tidaholm och Karlsborg anger att det i nuläget råder balans på bostadsmarknaden. Däremot anger både Mariestad och Tidaholm att det råder brist på bostäder i centralorten. I enkäten bedömer kommunerna också läget på tre års sikt. Om tre år har lägesbilden förändrats något. Då anger Grästorp och Falköping att bostadsmarknaden kommer vara i balans, medan Mariestad och Tidaholm anger att det kommer råda brist på bostäder i kommunen som helhet.



Figur 9. Balansen på bostadsmarknaden enligt bostadsmarknadsenkäten 2023. Källa: Boverket.

I bostadsmarknadsenkäten svarar kommunerna också på frågan kring vilka de huvudsakliga problemen är avseende bostadsbrist. 8 av 15 kommuner anger att det är underskott på små bostäder och 6 av 15 att det är underskott på stora bostäder. 8 av 15 anger att det är underskott på bostäder med rimliga boendekostnader.

## 8 BEFOLKNINGSPROGNOSER

I detta kapitel finns prognoser och scenarier för den framtida befolkningen som är framtagna med hjälp av det regionala analys- och prognosystemet Raps.

### Om Raps

Raps är ett regionalt analys- och prognosystem som bygger på en databas med regionalt fördelad statistik. Det består av två delar där den ena utgörs av en internetdatabas kallat Regionalt informationssystem (RIS). Modellsystemet är uppbyggt kring fem delmodeller som länkar samman befolkning, arbetsmarknad, regional ekonomi, bostadsmarknad och en kommunal eftermodell som bland annat inkluderar det kommunala utjämningsystemet. Delmodellerna bygger på kontinuerligt uppdaterad statistik, SCB:s demografiantaganden och långtidsutredningens antaganden om utvecklingen per bransch. Tillsammans med ett antal justerbara parametrar kan Raps skapa prognoser och alternativa scenarier på regional nivå. Tillväxtverket ansvarar för Raps. WSP är den ledande miljön för att tillämpa modellverket Raps och ingår även i Raps driftsorganisation, med ansvar för bland annat teoretisk modellutveckling och helpdesk.

WSP har tagit fram tre olika scenarier för befolkningsutvecklingen som grund till beräkningen av byggbehovet fram till 2030, en basprognos och två scenarier. Basprognosen är i princip densamma som SCB:s befolkningsprognos för Skaraborg där befolkningen uppgår till cirka 275 000 mot slutet av perioden.

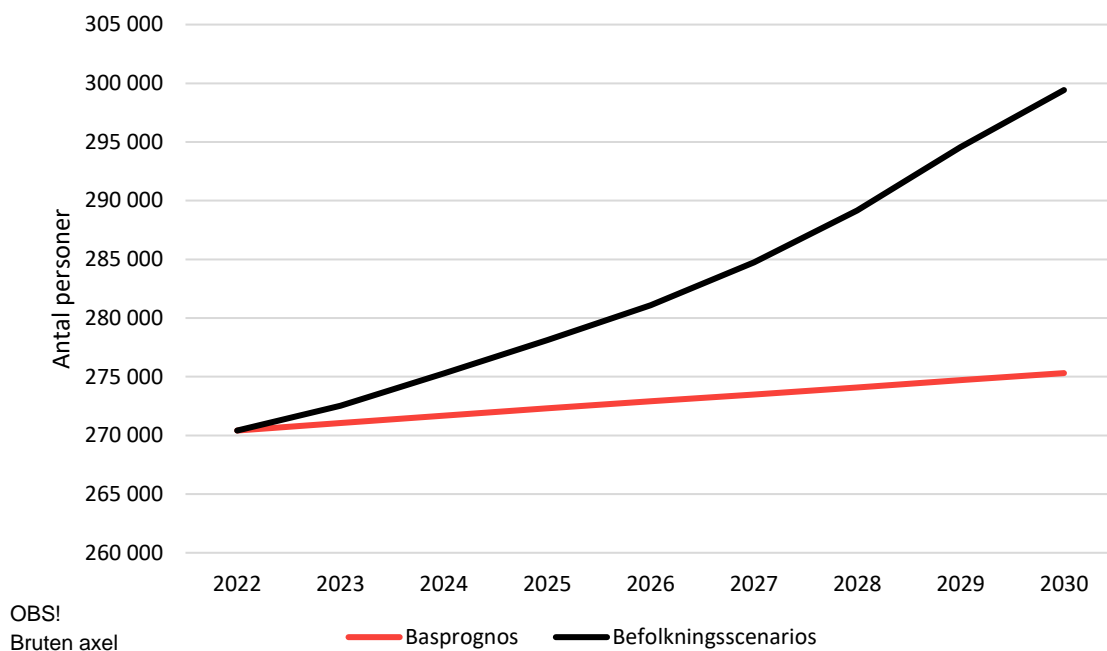
I befolkningsscenario 1 har inflyttningen och invandringen antagits öka linjärt under perioden så att totalbefolkningen uppnår det uttalade målet på 300 000 personer år 2030. Syftet med scenariot är att ge ett kvantitativt demografiskt underlag för att i nästa skede beräkna ett framtida bostadsbehov i Skaraborg, vilket också görs med Raps-modellen.

Befolkningsscenario 1 har utgått från följande antaganden:

- Etableringen av battericellstillverkning i Mariestad antas skapa 5 000 nya arbetstillfällen. I scenariot antas dessa arbetstillfällen fyllas genom inflyttning till Skaraborg.
- Etableringen av battericellstillverkning antas generera följdinvesteringar i andra branscher.
- Enligt SCB:s senaste regionala utbildnings- och arbetsmarknadsprognos beräknas det bli stor kompetensbrist i Skaraborg om arbetskrafts- och utbildningsutbudet fortsätter följa dagens utveckling. I scenariot antas en ökad inflyttning till Skaraborg som leder till att tillgång och efterfrågan på arbetskraft/kompetens balanseras.

I befolkningsscenario 2 har befolkningen från scenario 1 viktats om så att utbildningsnivån hos den arbetsföra befolkningen matchar efterfrågan på arbetskraft. Det innebär i praktiken att andelen med gymnasiekompetens och kortare eftergymnasial utbildning blir relativt sett fler än i scenario två. Antal personer per år blir detsamma som i befolkningsscenario 1.

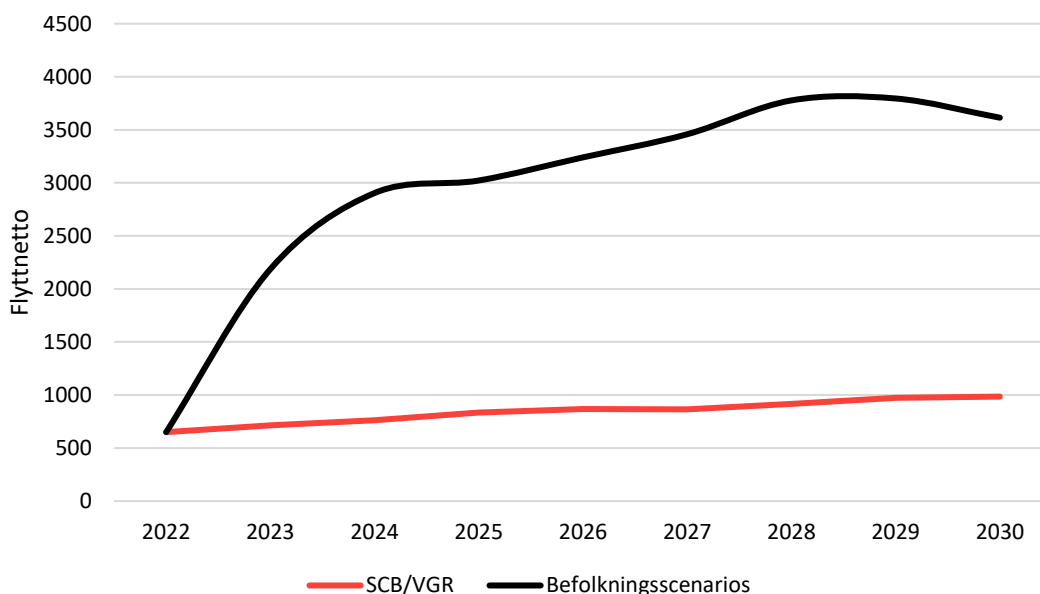
Scenarierna har gjorts med hjälp av det regionala analys- och prognosverket Raps, där befolkningsframskrivningar kan göras på regional nivå utifrån ungefär samma modell som SCB använder sig av.



**Diagram 28.** Befolkning i Skaraborg, basprognos och befolkningsscenarios. Källa: WSP:s beräkningar i Raps.

Befolkningsutvecklingen bestäms av fyra faktorer: födda, avlidna, inflyttade och invandrade. Födda minus avlidna ger det som kallas den "naturliga folkökningen" eller födelsenetto. Inflyttade och invandrade avser nettot, det vill säga, inflyttade minus utflyttade respektive invandrade minus utvandrade. Tillsammans bildar dessa flyttnettot. I figuren nedan visas hur flyttnettot antas utvecklas enligt VGR:s prognos respektive de scenarier som WSP har tagit fram med hjälp av Raps.

För att nå målet om en befolkning på 300 000 invånare år 2030 behöver den årliga inflyttningen till Skaraborg vara i snitt 3 250 personer per år. Det skulle öka befolkningen med 26 000 personer. De resterande 4 000 kommer från ett positivt födelsenetto (den naturliga folkökningen).



**Diagram 29.** Årligt flyttnetto för Skaraborg enligt SCB:s/VGR:s befolkningsprognos och WSP:s befolkningsscenarier. Källa: SCB, VGR samt WSP:s beräkningar i Raps.



Befolkningsscenarierna är uppdelade per ålder, kön, födelse-land och utbildningsbakgrund (se tabell nedan), och fördelningen mellan de olika befolkningskategorierna bestäms med ungefär samma metod som i SCB:s befolkningsframskrivning. Befolkningsscenario 1 och 2 skiljer sig endast med avseende på utbildningsbakgrunden i befolkningen.

**Tabell 3.** Kriterier för befolkningsprognoserna.

Åldersklass	Kön	Födelse-land	Utbildningsnivå
0-18	Man	Infödd	Ingen speciell utbildning
19-29	Kvinna	Utlandsfödd	Minst 3-årig gymnasieutbildning
30-49			Kortare än 3-år eftergymnasial utbildning
50-69			Minst 3-år eftergymnasial utbildning
70+			

Mer specifikt bygger de tre olika scenarierna på följande antaganden:

**Basprognos:** Befolkningsframskrivningen syftar till att så nära som möjligt återskapa SCB:s prognos för Skaraborg med avseende på inflyttning, invandring, nettofödslar och folkmängd. I framskrivningen används de parameterantaganden som är standard i Raps vad gäller fördelningen av inflyttare, dödsrisker och nativitet mellan olika befolkningskategorier.

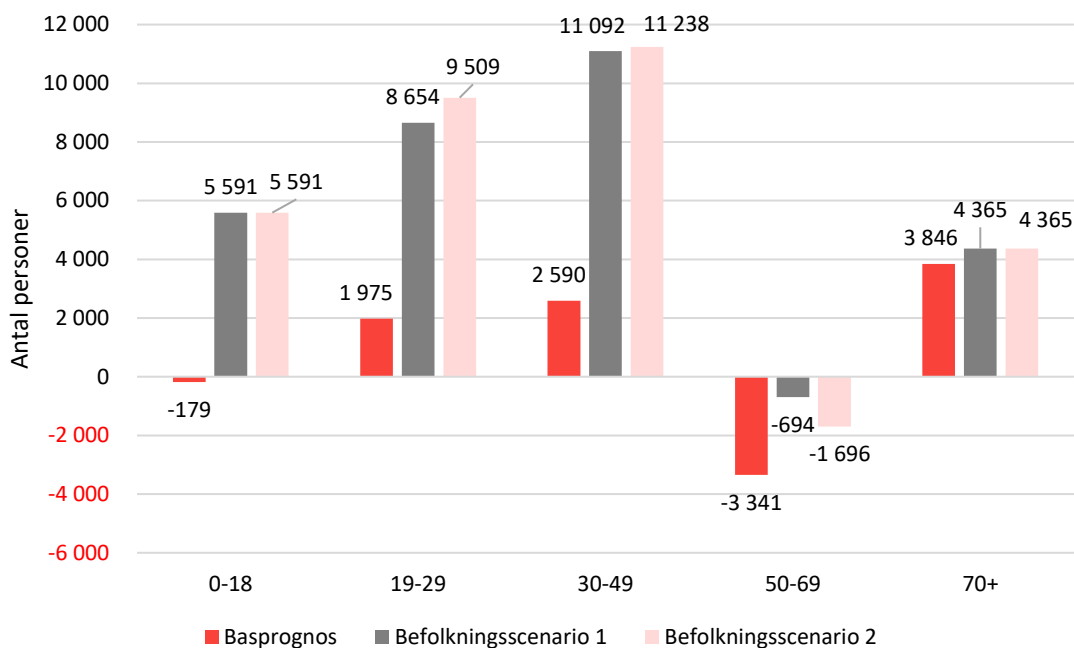
**Befolkningsscenario 1:** Inflyttningen och invandringen antas öka linjärt under perioden så att befolkningen når 300 000 år 2030. Den ökade inflyttningen fördelas efter utbildningsnivå, ålder, kön och födelse-land enligt standardantagandet i Raps.

**Befolkningsscenario 2:** Det finns en förväntad skevhet i matchning mellan tillgång och efterfrågan på arbetskraft i regionen enligt SCB:s prognos över kompetensbehovet i regionen. Utöver det leder etableringen av battericellstillverkningen i Mariestad med 5 000 förväntade arbetstillfällen att bristen på arbetskraft med en viss profil ökar. Därför har ett scenario tagits fram där den skevheten rättas till genom att utbildningsnivån hos den arbetsföra befolkningen justeras. Mer specifikt viktas respektive utbildningsnivå om så att den relativa fördelningen motsvarar fördelningen i efterfrågan på arbetskraft. Efterfrågan på befolkningens utbildningsnivå hämtas dels från SCB:s kompetensförsörjningsprognos, dels från antagandet om att det behövs 5 000 ytterligare personer med en kompetensprofil som motsvarar den genomsnittliga fördelningen i den bransch som battericellstillverkningen tillhör.

Nedan visas befolkningsförändringen i respektive scenario mellan 2022-2030 uppdelat på olika befolkningskategorier.

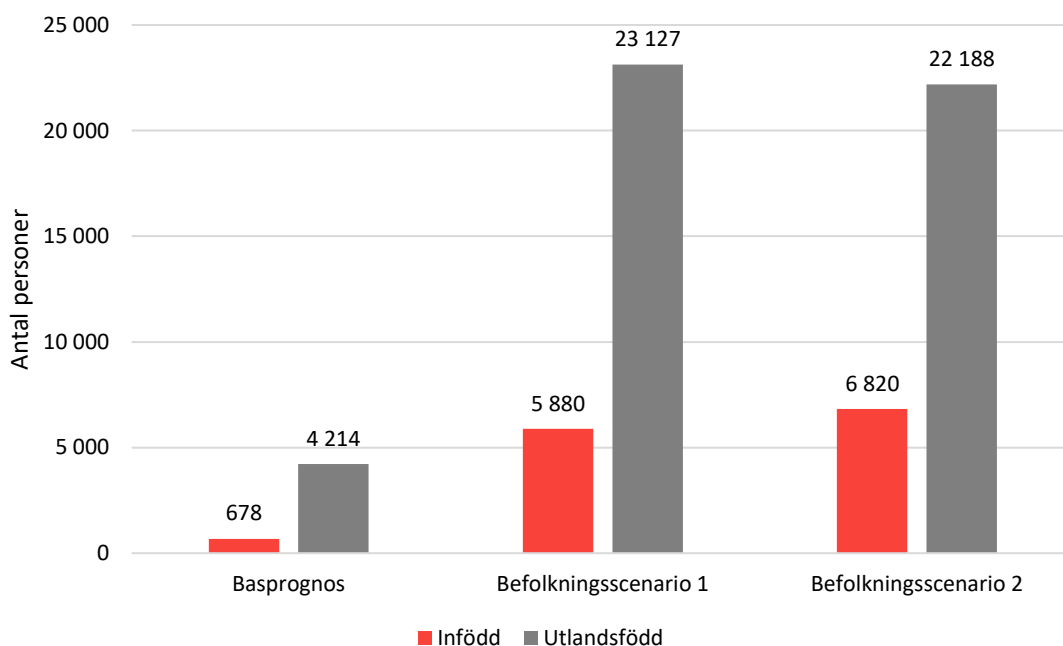
I befolkningsscenario 2 viktas befolkningens utbildningsnivå om efter kompetensbehovet. Där är det framför allt personer med yrkesinriktad gymnasiekompetens som blir fler, medan behovet av personer med längre högskoleexamen tillgodoses genom befolkningstillväxten. Tillskottet av personer med yrkesinriktad gymnasiekompetens höjer också antalet unga vuxna i befolkningsscenario 2 jämfört med 1.

I basprognosen sker den största befolkningsökningen i åldern 70 år och äldre, medan personer i åldern 50-69 år minskar. Det är ingen större skillnad i ålderskategorier mellan befolkningsscenarierna 1 och 2. I dessa prognoser finns den största befolkningsökningen i åldrarna 19-49 år, det vill säga i de arbetsföra ålderskategorierna.



**Diagram 30.** Befolkningsförändring i Skaraborg per åldersklass 2022-2030. Källa: WSP:s beräkningar i Raps.

Andelen invandring i befolkningsscenarierna följer det historiska mönstret, där den utgjort merparten av Skaraborgs positiva flyttnetto. Följaktligen innebär det att en hög del av befolkningsökningen kommer från invandring.



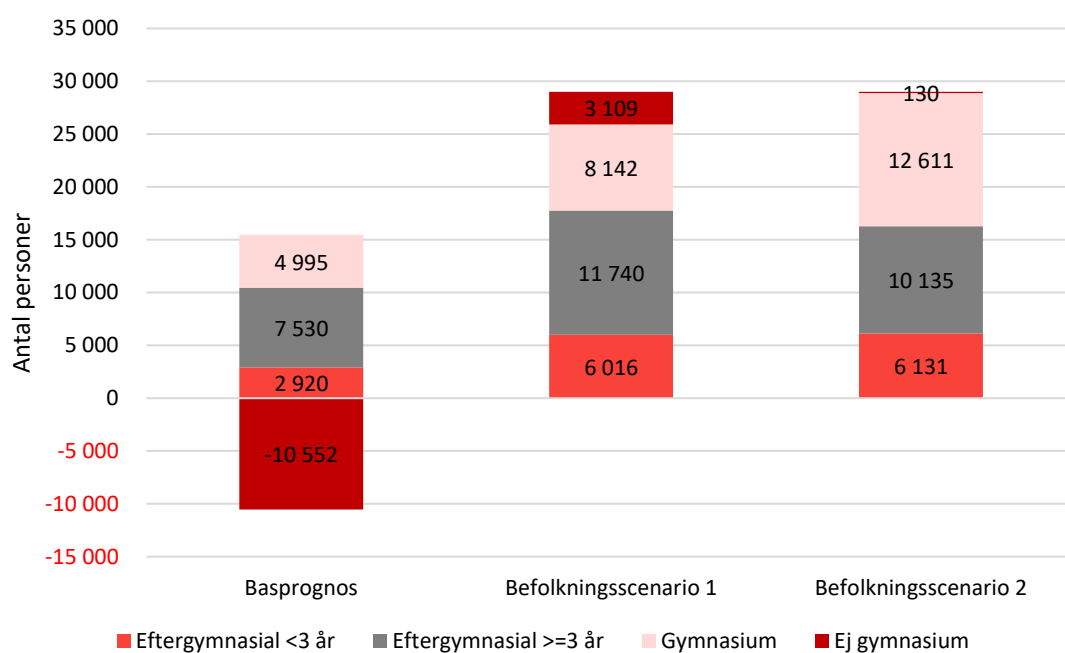
**Diagram 31.** Förändring per födelseland i Skaraborg 2022-2030. Källa: WSP:s beräkningar i Raps

Raps-modellen arbetar med totalt 12 utbildningsgrupper (nivå och inriktning). Utifrån statistik över utbildningsprofilen hos de sysselsatta i branschaggregatet *Tillverkning av datorer, elektronikvaror, optik, elapparatur och andra maskiner och apparater* (SNI 26–28) har ett antagande gjorts om att utbildningsprofilen för battericellstillverkningen i Mariestad kommer motsvara genomsnittet för branschaggregatet.

För övrig inflyttning har vi gjort antagandet om att den följer de utbildningsgrupper som SCB klassat som bristutbildningar i den regionala utbildnings- och arbetsmarknadsprognosen.

Utbildningsprofilen på de sysselsatta i battericellstillverkningen antas utgöras av omkring 40 procent med en utbildning motsvarande industriteknisk gymnasial utbildning och cirka 30 procent med en eftergymnasial utbildning med teknisk eller naturvetenskaplig inriktning. Resterande 30 procent antas utgöra en blandning av gymnasiala och eftergymnasiala utbildningar med andra inriktningar som till exempel administration, ekonomi, service och underhåll.

Utbildningsprofilen för övriga inflyttade utifrån kompetensbehovet enligt SCB:s regionala utbildnings- och arbetsmarknadsprofil antas utgöras av omkring 50 procent med gymnasial yrkesutbildning och 50 procent med eftergymnasial utbildning. De gymnasiala yrkesutbildningar som bedöms efterfrågas är primärt tekniska respektive vårdinriktade. De efterfrågade inriktningarna bland de eftergymnasiala utbildningarna domineras av vård, pedagogik och teknik.



**Diagram 32.** Förändring per utbildningsnivå i Skaraborg 2022-2030. Källa: WSP:s beräkningar i Raps

## 9 BEHOV AV BOSTÄDER OCH BYGGANDE

I detta kapitel finns prognoser och scenarier för bostads- och byggbehovet som är framtagna med hjälp av det regionala analys- och prognosystemet Raps.

### 9.1 BOSTADSBEHOV

WSP har beräknat bostadsbehovet i Skaraborg och behovet av nyproduktion utifrån de tre befolkningsframskrivningarna ovan. Det har gjorts med hjälp av bostadsmodulen i Raps, som i första hand är en demografisk framskrivning av bostads- och byggbehovet utifrån det historiska boendemönstret i regionen. I grunden ligger de olika befolkningsframskrivningarna uppdelade på fyra olika befolkningskategorier: ålder, kön, födelse- och utbildningsbakgrund. Bostadsbehovet beräknas därefter separat för respektive kombination av de fyra kategorierna, utifrån hur respektive grupp historiskt sett har fördelat sig över tio olika bostadstyper. Bostadstyperna är uppdelade efter dimensionerna småhus/flerbostadshus, lägenhetsstorlek samt boendeform (reguljär-, student- eller specialbostad). Det framräknade behovet av respektive bostadstyp kommer därmed följa den demografiska utvecklingen utifrån respektive grupps historiska boendemönster.

Bostadsbehovet beräknas genom den så kallade hushållsfrekvensmetoden. Först skattas hushållsbildningen utifrån befolkningsprognosen, där antalet hushåll uppdelat på storlekarna ett till fem beräknas utifrån de olika befolkningsgruppernas historiska boendemönster i kommunerna. Därefter skattas bostadsbehovet utifrån hur respektive hushållsstorlek historiskt sett har fördelat sig över olika bostadstyper.<sup>3</sup> De olika bostadstyperna är definierade enligt tabellen nedan.

**Tabell 4.** Definition av hushållstyper i Raps.

Boendeform	Antal rum
Flerbostadshus	1 / 2 / 3+
Studentbostad	1 / 2 / 3+
Specialbostad	1 / 2 / 3+
Småhus	antal rum okänt

Bostadsbehovet i Raps är huvudsakligen skattat utifrån befolkningsprognosen och historiskt boendemönster i regionen. Utöver det görs en viss justering för ofrivillig trångboddhet, så att de hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi antas ha behov av en större bostad jämfört med det historiska boendemönstret. I praktiken innebär det att cirka fem procent av hushållen i ett och tvåor antas vara i behov av en större lägenhet. Behovet av småhus, student- eller specialbostäder<sup>4</sup> påverkas inte av justeringen för trångboddhet.<sup>5</sup>

## 9.2 BYGGBEHOV

Byggbehovet under en viss period beräknas som skillnaden mellan bostadsbehovet vid periodens slut och beståndet vid periodens början. Byggbehovet skattas per bostadstyp, vilket gör att byggbehovet både kan bli negativt och positivt beroende på om behovet är större än beståndet för just den bostadstypen. Här blir det därför nödvändigt att göra vissa justeringar, om det till exempel finns ett beräknat underskott på flerbostadshus men ett överskott på småhus. Då kan det vara rimligt att beståndet av småhus egentligen täcker bostadsbehovet för de hushåll som enligt modellen efterfrågar en lägenhet i ett flerbostadshus. I det fallet kan det vara aktuellt att kvitta bristen på en viss bostadstyp mot överskottet på en annan. Enligt modellen uppstår det dock bara ett överskott på special- och studentbostäder i det här fallet. Det överskottet har inte kvittats mot en brist på övriga bostadstyper.

Utifrån de tre befolkningsprognoserna har fyra olika scenarier för byggbehovet i sin tur tagits fram: bas-scenario/SCB samt byggscenario 1-3. Bas-scenariot och två av scenarierna för byggbehovet skattas enligt standardmodellen i Raps, där det historiska boendemönstret i respektive kommun används som grund för att beräkna det demografiskt drivna framtida bostadsbehovet. Det tredje byggscenariot delar upp byggbehovet så att fler äldre över 70 år bor i flerbostadshus än idag. Detta för att simulera effekten av att äldre flyttar från sina småhus till bättre anpassade flerbostadshus för att på så sätt skapa flyttkedjor som leder till att barnfamiljer kan flytta in i småhusen i stället.

I alla scenarierna har byggbehovet beräknats på regional nivå för Skaraborg, vilket innebär att över- och underskott på olika bostadstyper definieras på regional nivå. I praktiken innebär det att ett hushåll som enligt modellen exempelvis efterfrågar ett småhus i Mariestad antas kunna flytta till en annan närliggande kommun som har ett överskott av småhus. Bristen på olika typer av bostäder antas inte behöva byggas bort per kommun. Mer specifikt definieras de olika byggbehovs-scenarierna på följande sätt:

<sup>3</sup> Befolkningen i modellen är uppdelad på fem hushållsstorlekar, upp till fempersonshushåll eller större. På samma sätt är lägenheterna uppdelade på 1 rok, 2 rok samt 3 rum och kök eller större. Uppdelningen beror på sekretesskäl, där enskilda individer inte ska kunna identifieras.

<sup>4</sup> Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade och övriga specialbostäder.

<sup>5</sup> På grund av begränsat dataunderlag har justeringen för trångboddhet gjorts utifrån ett antal förenklade antaganden. Först identifieras de trångbodda hushållen som hushåll i ett och tvåor med fler personer än antalet rum. En andel av dessa hushåll antas därefter ha behov av en större bostad, där andelen bestäms efter andelen i kommunen som både är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi.

- **Bas-scenario/SCB:** Befolkningen följer basprognosen och byggbehovet följer det historiska boendemönstret i regionen.
- **Byggscenario 1:** Befolkningen följer befolkningsscenario 1 och byggbehovet följer det historiska boendemönstret i regionen.
- **Byggscenario 2:** Befolkningen följer befolkningsscenario 2 och byggbehovet följer det historiska boendemönstret i regionen.
- **Byggscenario 3:** Befolkningen följer befolkningsscenario 2 och byggbehovet följer det historiska boendemönster i regionen för alla under 75 år. För befolkningen över 75 år justeras byggbehovet om så att fler äldre bor i flerbostadshus än idag. Detta beräknas efter boendemönster i tre andra, liknande kommuner enligt tabellen nedan. De tre kommunerna är Nyköping, Fagersta och Landskrona, och de är utvalda eftersom de är de kommuner som dels liknar Skaraborgs kommuner (tillhör samma kommungrupp), dels har den högsta andelen av äldre boendes i flerbostadshus inom respektive kommungrupp. Syftet är att beskriva ett scenario där Skaraborg lyckas med att få äldre att flytta från sina småhus och in i bättre anpassade bostäder för att på så sätt skapa flyttkedjor som leder till ett effektivare utnyttjande av bostadsbeståndet. Själva hushållsbildningen (antal hushåll per storlek) antas dock vara densamma som i byggscenario 2 och det enda som ändras är vilken typ av bostad som de olika hushållen bor i.

**Tabell 5.** Jämförelsekommuner med en hög andel äldre i flerbostadshus.

Kommun	Jämförelsekommun	Kommungrupp SKR
Essunga	Fagersta	Pendlingskommun till mindre tätort
Falköping	Nyköping	Mindre stad/tätort
Grästorps	Landskrona	Pendlingskommun nära större stad
Gullspång	Fagersta	Pendlingskommun till mindre tätort
Götene	Fagersta	Pendlingskommun till mindre tätort
Hjo	Fagersta	Pendlingskommun till mindre tätort
Karlsborg	Fagersta	Pendlingskommun till mindre tätort
Lidköping	Nyköping	Mindre stad/tätort
Mariestad	Nyköping	Mindre stad/tätort
Skara	Fagersta	Pendlingskommun till mindre tätort
Skövde	Nyköping	Mindre stad/tätort
Tibro	Fagersta	Pendlingskommun till mindre tätort
Tidaholm	Fagersta	Pendlingskommun till mindre tätort
Töreboda	Fagersta	Pendlingskommun till mindre tätort
Vara	Fagersta	Pendlingskommun till mindre tätort

Det modellberäknade byggbehovet hamnar totalt sett på runt 11 000 bostäder i byggscenerierna med en befolkning på 300 000 personer år 2030. Det ger en boendetäthet på runt 2,4 personer per bostad för befolkningstillskottet beroende på scenario. I tabellen nedan sammanfattas det totala byggbehovet.

**Tabell 6.** Sammanfattning av totalt byggbehov i Skaraborg.

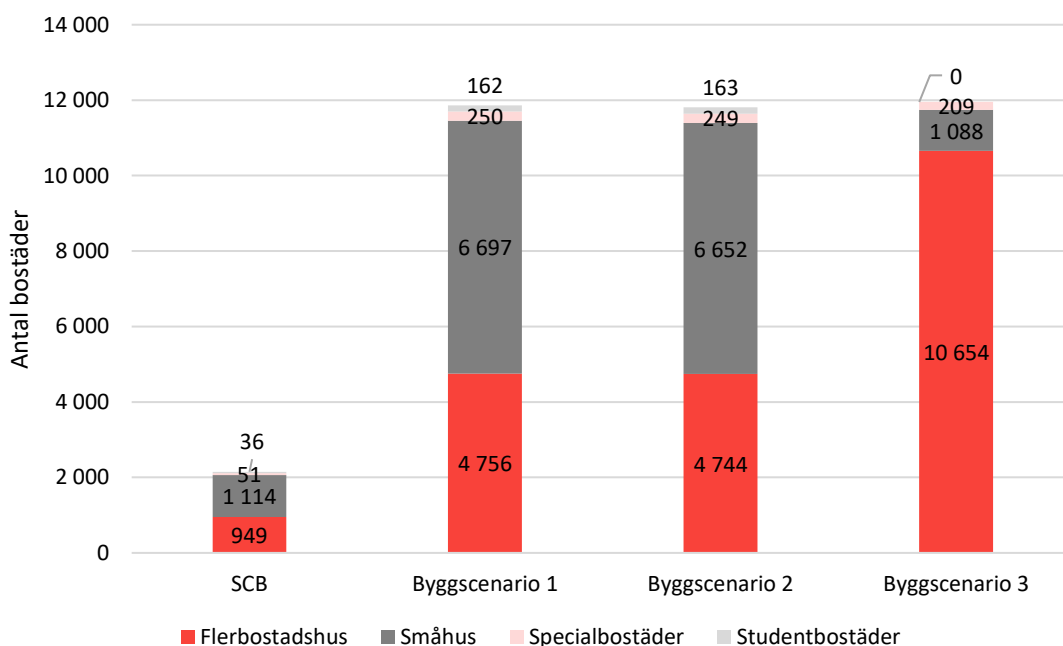
	Befolkningsökning 2022-2030	Byggbehov, antal bostäder	Uppskattad boendetäthet i nyproduktion
Byggscenario 1	29 008	11 865	2,44
Byggscenario 2	29 008	11 808	2,46
Byggscenario 3	29 008	11 951	2,43

Det finns vissa skillnader i det totala byggbehovet mellan byggscenario 1-3. Skillnaden mellan byggscenario 1 och 2 finns framför allt i hushållsbildningen, där befolkningen justerad för kompetensbehovet bor något tätare och har behov av något färre bostäder. Det beror i sin tur på en relativ större befolkning i åldersgruppen 19-29 år i byggscenario 2. I byggscenario 2 och 3 är hushållen i stället lika många eftersom

befolkningen är identisk och hushållsbildningen i modellen har antagits följa det historiska mönstret i regionen. Ökningen i totalt byggbehov på cirka 100 bostäder kommer i stället från att bostadsbehovet fördelar sig olika vad gäller special- och studentbostäder. Detta har att göra med att byggbehovet för vanliga flerbostadshus och specialbostäder beräknas separat där ett underskott i det ena beståndet inte kvittas mot vakanser i det andra. Historiskt sett bor de äldre i Skaraborg i specialbostäder i högre utsträckning än i jämförelsekommunerna. När de äldre antas ha samma bostadsbehov som i jämförelsekommunerna (scenario 3) leder det till ett ökat behov av ordinarie lägenheter, samtidigt som behovet av specialbostäder blir lägre än det faktiska beståndet. Det leder till ett högre totalt byggbehov, eftersom det uppstår vakanser i specialbostäderna. Ett alternativ är att justera ner byggbehovet av ordinarie flerbostadshus i scenario 3, så att det totala byggbehovet blir detsamma som i scenario 2. Det implicita antagandet blir då att det befintliga beståndet av specialbostäder är ett fullgott substitut till ordinarie flerbostadshus för en andel av de äldre.

Att behovet av specialbostäder är lägre i kommuner med fler andel äldre i flerbostadshus är troligtvis heller ingen slump. Eftersom nyproducerade lägenheter i regel är bättre anpassade minskar behovet av speciallösningar för de äldre.

Resultatet i figuren nedan visar att justeringen av befolkningens utbildningsnivå inte ger så stora effekter på fördelningen mellan flerbostadshus och småhus i byggscenario 1 och 2. Betydligt större effekt blir det med antagandet att Skaraborg skulle skapa andra boendemönster för de äldre. I byggscenario 3 blir behovet av nyproducerade flerbostadshus nästan dubbelt så hög, medan det bara behövs byggas ett tusental fler småhus. En tentativ slutsats är att skillnader i boendemönster mellan kommuner är större än skillnaderna mellan olika utbildningsgrupper inom kommuner.



**Diagram 33.** Byggbehov per hustyp i Skaraborg enligt olika scenarier. Källa: WSP:s beräkningar i Raps

WSP har beräknat byggbehov per antal rum enligt de olika scenarierna. I byggscenario 3 finns ett behov av att bygga större lägenheter än i de övriga scenarierna. Detta beror på att det byggs färre småhus i byggscenario 3.

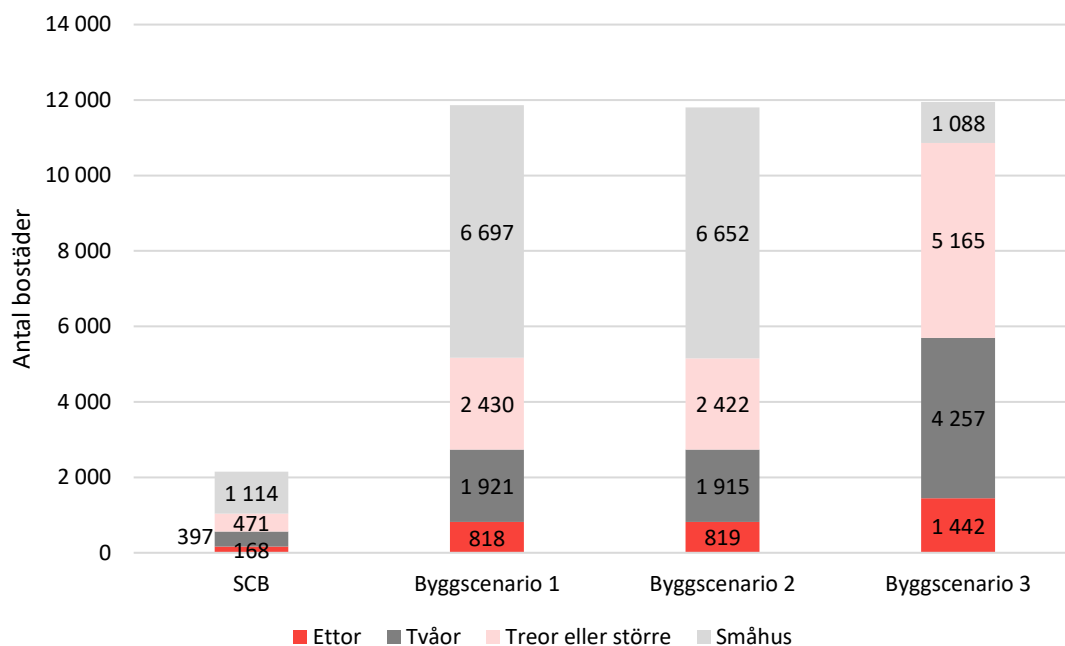


Diagram 34. Byggbehov per rumsstorlek i Skaraborg enligt olika scenarier. Källa: WSP:s beräkningar i Raps

### 9.3 BYGGBEHOV PER KOMMUN

WSP har även genomfört en beräkning av bostadsbyggnadsbehov per kommun för scenario 2 och 3 per kommun. Dessa beräkningar är gjorda utifrån en historisk fördelning. Utfallet av bostadsbyggandet påverkas givetvis av vilka nya yttre faktorer som inträffar i varje kommun (till exempel etablering av battericellstillverkning i Mariestad), enskilda kommuners bostadsbyggnadsplaner, enskilda bostadsaktörers investeringsplaner etcetera. Därför ska nedanstående tabeller endast ses som indikationer på vilket det sammanlagda byggbehovet är i varje kommun och något som går att förfinas ytterligare.

Tabell 7. Byggbehov i Skaraborg enligt byggsenario 2 per kommun.

Scenario 2	Bostäder i flerbostadshus	Småhus	Totalsumma
1444 Grästorp	94	132	226
1445 Essunga	68	95	163
1446 Karlsborg	94	131	225
1447 Gullspång	33	47	80
1470 Vara	69	97	166
1471 Götene	188	264	452
1472 Tibro	212	297	509
1473 Töreboda	55	77	131
1493 Mariestad	300	421	721
1494 Lidköping	652	915	1 567
1495 Skara	416	583	998
1496 Skövde	1 940	2 720	4 659

<b>1497 Hjo</b>	150	211	<b>361</b>
<b>1498 Tidaholm</b>	104	146	<b>249</b>
<b>1499 Falköping</b>	369	518	<b>887</b>
<b>Totalsumma</b>	<b>4 744</b>	<b>6 652</b>	<b>11 397</b>

Tabell 8. Byggbehov i Skaraborg enligt byggscenario 3 per kommun.

<b>Scenario 3</b>	<b>Bostäder i flerbostadshus</b>	<b>Småhus</b>	<b>Totalsumma</b>
<b>1444 Grästorp</b>	212	22	<b>233</b>
<b>1445 Essunga</b>	153	16	<b>168</b>
<b>1446 Karlsborg</b>	210	21	<b>232</b>
<b>1447 Gullspång</b>	75	8	<b>83</b>
<b>1470 Vara</b>	156	16	<b>171</b>
<b>1471 Götene</b>	423	43	<b>466</b>
<b>1472 Tibro</b>	475	49	<b>524</b>
<b>1473 Töreboda</b>	123	13	<b>135</b>
<b>1493 Mariestad</b>	674	69	<b>743</b>
<b>1494 Lidköping</b>	1 465	150	<b>1 614</b>
<b>1495 Skara</b>	933	95	<b>1 029</b>
<b>1496 Skövde</b>	4 356	445	<b>4 801</b>
<b>1497 Hjo</b>	338	34	<b>372</b>
<b>1498 Tidaholm</b>	233	24	<b>257</b>
<b>1499 Falköping</b>	829	85	<b>914</b>
<b>Totalsumma</b>	<b>10 654</b>	<b>1 088</b>	<b>11 742</b>



## 10 SLUTSATSER

### 10.1 ÖVERGRIPANDE SLUTSATSER

Skaraborg står som delregion inför mycket stora möjligheter med hänsyn tagen till de industrisatsningar som sker. Delregionen kommer ha en kompetensbrist och har målet att växa till 300 000 invånare till år 2030. För att detta ska ske behöver fler bostäder tillkomma. Samtidigt står bostadsmarknaden inför stora utmaningar. Byggandet beräknas minska vilket beror på räntehöjningar, ökade byggkostnader och lägre prisnivåer på bostäder.

Det kommer vara mycket utmanande för Skaraborgs kommuner att nå de uppsatta målen för bostadsbyggandet. Alla typer av insatser för att locka bostadsutvecklare bör prioriteras. En nära dialog med bostadsutvecklare krävs och kreativa åtgärder behöver vidtas.

Hushållen har en mer ansträngd ekonomisk situation än på många år. Nya bostäder är dyrare än äldre bostäder. Det gör att efterfrågan på nya bostäder är lägre än tidigare från hushållens sida. För att kunna möjliggöra byggandet av bostäder kommer det att krävas god kunskap om olika hushålls efterfrågan i olika kommuner.

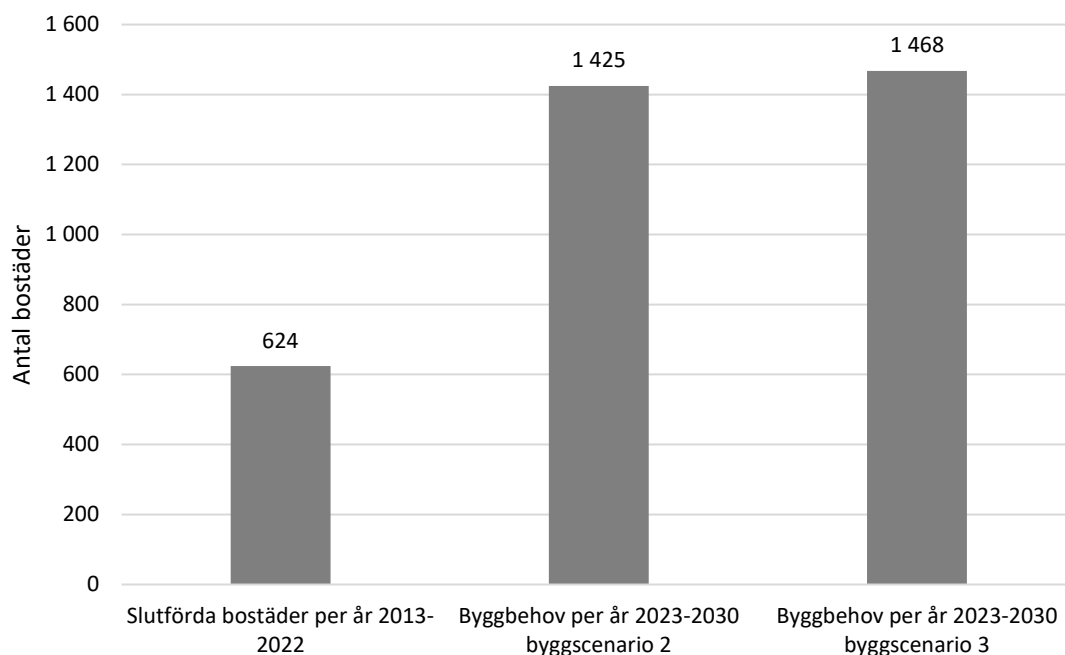
Allmännyttan i de olika kommunerna kommer ha en viktig roll. Här tillkommer dock en försvårande faktor då en stor andel av de bostäder som har byggt de senaste åren har byggts med det numera avskaffade statliga investeringsstödet, vilket försvårar för hyresmarknaden främst i Skövde. Andra upplåtelseformer kommer ha lättare att möta en efterfrågan i regionen på grund av detta.

Befolkningen blir äldre och om 20 år förväntas antalet som är över 80 år vara 50 procent fler, vilket påverkar bostadsförsörjningen då detta är en grupp som ofta är i behov av anpassade bostäder. Den vanligaste bostadstypen i Skaraborg är villor och det är även den vanligaste bostadstypen för äldre. Här finns en möjlighet för Skaraborg att skapa flyttkedjor så att inflyttande barnfamiljer kan bosätta sig i de villor som nu bebos av en eller två seniorer. Utmaningen är att skapa attraktiva bostäder för seniorer att bosätta sig i. Här gäller det att vara lyhörda för vad den målgruppen efterfrågar och hur betalningsviljan ser ut. WSP har gjort ett byggscenari som räknar på hur detta skulle se ut. Slutsatserna är att i stället för att bygga en hög andel småhus, så kan Skaraborgs kommuner bygga flerbostadshus med primär målgrupp äldre i stället.

Skaraborgs befolkningsökning de senaste 20 åren har nästan uteslutande berott på invandring. Invandringen minskar nu i Sverige, vilket till stor del beror på en ändrad politik. En möjlighet är att locka den stora grupp människor som invandrade till Sverige under åren runt 2015. En annan möjlighet är att skapa förutsättningar för fler unga att stanna kvar i regionen i stället för att flytta till en annan region.

### 10.2 BYGGBEHOVET

Det modellberäknade byggbehovet hamnar totalt sett på mellan 11 och 12 000 bostäder fram till år 2030, vilket innebär ett byggbehov mellan 2023 och 2030 på mellan 1 400-1 500 bostäder per år. Under åren 2013-2022 har det byggts 624 bostäder per år. Detta innebär att delregionen har som mål att bygga 128-135 procent mer bostäder per år samtidigt som bostadsmarknaden viker kraftigt. Om bostadsbyggandet skulle hålla samma takt som det gjort under de senaste tio åren även framöver kommer målen för bostadsbyggandet uppnås mellan åren 2039 och 2040.



**Diagram 35.** Slutförda bostäder de senaste tio åren samt byggbehov per år enligt olika scenarier för Skaraborg. Källa: SCB och WSP:s beräkningar i Raps

## 10.3 MÅLGRUPPER

Befolkningsökningen kommer huvudsakligen ske i åldrarna 30-49 år, följt av åldrarna 19-29 år, det vill säga befolkning i arbetsför ålder. Merparten av befolkningsökningen antas bestå av personer som är födda i utlandet. Den vanligaste utbildningsbakgrunden i befolkningsscenario 1 är eftergymnasial bakgrund kortare än tre år och den vanligaste utbildningsbakgrunden i befolkningsscenario 2 är gymnasial bakgrund.

Befolkningen blir allt äldre i hela Sverige, inte bara i Skaraborg. Specifikt för Skaraborg är att en hög andel äldre bor i villor. Det medför att fungerande flyttkedjor och attraktiva boenden för äldre är ännu viktigare än på andra håll i landet

Det ska betonas att hela samhället är viktigt för en bra bostadsförsörjning. Till att börja med handlar det om att skapa tydliga och välkända platsvarumärken för delregionen och kommunerna. Goda kommunikationer för både bil och kollektivtrafik är viktig både inom och till/från delregionen. En konkurrensfördel för att locka barnfamiljer är god kvalitet på skola/förskola. Andra faktorer som har betydelse för att locka inflyttare är satsningar på idrott, kultur och nöje. Slutligen är det viktigt att tänka på arbetstillfällen för medföljande till arbetande i industrietableringar.

Målgruppsanalysen är här på en övergripande nivå som gäller för hela delregionen och fram till 2030. Det är viktigt att betona att analysen behöver förfinas genom dialog med olika grupper och den behöver även specificeras per plats.

## 11 ÅTGÄRDSFÖRSLAG

Nedan följer ett antal idéer och åtgärdsförslag för olika parter.

**Västra Götalandsregionen** fortsätter sitt regionala utvecklingsarbete med att bland annat söka medel för utveckling- och tillväxtprojekt i Skaraborg samt söka stöd från EU:s olika fonder för Skaraborg.

**Skarborgs kommunalförbund** tar fram delregionala underlag, initierar diskussioner i delregionen och skapar samverkan inom delregionen. Om det visar sig behövas kan delregionen också försöka påverka ansvarsfördelningen mellan kommuner. Det är en stor arbetsbörda som den kommande utvecklingen för Skarborg innebär och det arbetet kan underlättas om vissa kommuner ansvarar mer eller mindre för vissa uppgifter.

Vidare kan Skarborgs kommunalförbund tillsammans med övriga aktörer leda arbetet med att påverka den statliga politiken och den nationella debatten för att inkludera Skarborg i den diskussion som finns om norra Norrland om utökat statligt stöd för industriella satsningar. Det kan handla om att skriva debattartiklar i nationell media, medverka i TV/radio, möten med nationella politiker etcetera. Syftet är att eventuella regionala stödåtgärder för norra Norrland även inkluderar Skarborg.

Vi rekommenderar att **kommunerna** vidtar följande policyåtgärder:

- Säkerställ en strategisk markpolitik med mål att locka bostadsutvecklare. Eftersom bostadsmarknaden just nu är satt under stark press är det viktigt att vidta innovativa åtgärder för att locka bostadsutvecklare. Det kan handla om priset för mark, vad kommunen ska betala och vad bostadsutvecklaren ska betala. När betalning för marken ska ske är också något att överväga. Att införa tomträtt är en möjlighet, alternativt att marken hyrs ut i exempelvis fem år för att därefter säljas till bostadsutvecklaren. Innovation i nära kontakt med både lokala och nationella bostadsutvecklare bör stå i fokus.
- Korta handläggningstider för detaljplaner och bygglov. Enligt initiativet Bygg i tid är genomsnittlig handläggningstid för de kommuner de undersökt 4,5 år. Bygg i Tid menar att givet nuvarande lagstiftning bör ledtiderna kunna ligga på 2,5 år. Ett sätt att korta ledtiderna är att utöva en återhållsamhet med antal utredningar som görs inom en plan.
- Kortare handläggningstider går även att åstadkomma genom att genomföra till exempel markundersökningar i förväg. En förutsättning för detta är att det finns en kommunal planeringsbudget som inte är beroende av exploatörer.
- Fånga målgruppen för nya bostäder. Dialog och intervjuer med relevanta målgrupper om vilka kvaliteter de efterfrågar i en ny bostad bör genomföras. Fokus bör vara på äldre, men även på familjebildare, unga par och singlar. Den här informationen kan användas för att locka bostadsutvecklare.
- Mer studier om betalningsviljan hos hushållen för bostäder behövs. Ökade levnadsomkostnader och borttaget investeringsstöd sätter betalningsviljan hos hushållen under press. Vissa svar levereras i denna rapport, men eftersom detta är en avgörande fråga behövs mer närstudier.
- Se över tillträdeskraven hos allmännyttan. Detta är en strategisk fråga för kommunerna. Finns det möjligheter att lätta på tillträdeskraven så fler har råd med dyr nyproduktion vore det bra.
- Tillsätt en kommunal äldrelots som informerar och underlättar för äldre som vill flytta från sin bostad. Stödet kan fokusera på kommunens boendestöd och boenden till äldre, men kan även utökas till att informera om privata boenden och vad som gäller vid en försäljning av en villa.
- Eftersom bostadsförsörjningsfrågan är viktig för Skarborgs kommuner och eftersom bostadsförsörjningen berör flera ansvarsområdena inom en kommun kan det vara en god idé att ansvaret för bostadsförsörjningsfrågor placeras centralt i kommunens organisation.

Här följer några kommunala policyåtgärder som är inspirerade utifrån samtal med styrelsen i Fastighetsägarna Skarborg. Dessa kan vara politiskt känsliga att genomföra, men bör ändå nämnas som en möjlighet som kommunerna har att tillgå:

- Ta fram en processbeskrivning för en exploatörsdriven planprocess. Detta finns redan i vissa kommuner, men säkert inte i alla kommuner. Det är alltid kommunen som fattar planbesluten, men vissa delar av planprocessen är det möjligt att lägga på exploatörer. Grundläggande är att det är kommunen som styr hur processen ska gå till.
- Överväg att allmännyttan tar risken för bostadsbyggandet, på så sätt att allmännyttan bygger först och därefter säljer bostäderna till privata aktörer. Om detta sker bör kommunen/ allmännyttan ta betalt för den risk som tas, och har på så sätt möjlighet att tjäna på affären.

Kopplingen till näringsliv och övriga samhället är en central aspekt som behöver fångas upp. Här följer våra åtgärdsförslag:

- Det största bostadsbehovet kommer uppstå på grund av AB Volvos etablering av battericellstillverkning. Hur ser AB Volvo på sitt bostadsförsörjningsansvar? Det handlar om dels tillfälliga bostäder för byggarbetarna, och troligtvis även till personal som är fast bosatt på annan plats. Entreprenörsbostäder med tillfälliga bygglov kommer behövas, åtminstone under en övergångsperiod. Ett samverkansavtal om bostäder med AB Volvo, kommuner, delregionen, privata bostadsaktörer och allmännyttan kan vara en möjlig lösning.
- Skapa en annonsplats för lediga bostäder för det behov som uppstår av industrisatsningen. En variant är en organisation som även förmedlar bostäder under uppstartsskedet av battericellstillverkningen, då behovet är som störst.
- En annan lösning som har historisk inspiration är att skapa en bostadsstiftelse ägd gemensamt av industrin och kommuner. En sådan organisation är Aros Ekens i Västerås som har en lång historia av byggnation och förvaltning av bostäder.

## BILAGA 1: KOMMUNSTATISTIK

I tabellbilagan "Bilaga 1\_Kommunstatistik" i Excel redovisas uppgifter om demografi, bostadsbestånd och hyres- och prisutveckling på bostadsmarknaden uppdelat för samtliga kommuner i Skaraborg. Detta underlag kan användas av kommunerna för att göra egna bostadsförsörjningsanalyser.

Bilagan innehåller följande data:

- Befolkningsförändringar
- Flyttar efter ålder
- Folkmängd efter ålder
- Pending
- Hushåll
- Bostadsbestånd
- Boendeförhållanden
- Bostadsbrist
- Bostadspriser
- Hyror
- Tobins Q

## VI ÄR WSP

WSP är en av världens ledande rådgivare och konsultbolag inom samhällsutveckling. Med cirka 55 000 medarbetare i över 40 länder samlar vi experter inom analys och teknik, för att framtidssäkra världen.

Tillsammans med våra kunder tar vi fram innovativa lösningar för en mänsklig, trygg och välfungerande morgondag. Vi planerar, projekterar, designar och projektleder olika uppdrag inom transport och infrastruktur, fastigheter och byggnader, hållbarhet och miljö, energi och industri samt urban utveckling. Så tar vi ansvar för framtiden.

**wsp.com**

### WSP Sverige AB

121 88 Stockholm-Globen  
Besök: Arenavägen 7

T: +46 10-722 50 00  
Org nr: 556057-4880  
**wsp.com**

