

Bostadsmarknadsanalys för Skövde kommun

Uppdragsnummer 7002777000

Slutrapport 2011-09-16, Slutjusterad 101011,

Uppdaterad maj 2018



Foto: Skövde kommun

Sweco Society AB

Projektorganisation

Beställaren

Mikael Zsiga

Skövde kommun, beställarens projektledare

Lennart Torstensson

Skövde kommun, statistiker

Sweco

Erik Bergfors

Ulf Johansson

Jenni Ljunglöf

Uppdragsledare

Expertstöd, workshops

GIS-kartor

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Om Sweco.....	3
1 Bakgrund.....	4
2 Skövde kommun - en del av Västra Götaland.....	5
2.1 Befolkningsutveckling och flyttmönster.....	6
2.2 Utbildningsnivå.....	11
2.3 Näringsliv och sysselsättning.....	16
2.4 Arbetspendling.....	19
3 Bostadsmarknaden i Västra Götaland.....	21
4 Bostadsmarknaden i Skövde kommun.....	26
4.1 Förutsättningarna i Skövde.....	26
4.2 Det kommande bostadsbehovet.....	38
5 Analys.....	40
5.1 Bostadsmarknadens utveckling på ett nationellt plan.....	40
5.2 Behovsanalys Skövde.....	41
6 SWOT-analys Skövde2017.....	47

Om Sweco

Sweco är ett internationellt teknikkonsultföretag. Med 14 500 medarbetare är koncernen en av de större aktörerna i Europa och marknadsledande i Norden inom ett flertal verksamhetsområden. Vi hjälper våra kunder att förverkliga sina ambitioner genom att erbjuda kvalificerade konsulttjänster. Våra ingenjörer, miljöexperter, arkitekter och samhällsvetare samverkar för att bidra till utvecklingen av ett hållbart samhälle.

Sweco Society, ett av bolagen inom Sweco-koncernen, har idag cirka 50 konsulter med huvudsaklig inriktning mot regional och lokal utveckling, entreprenörskap, företagande och näringslivsutveckling samt innovationsfrågor. Alla konsulter i vårt företag har akademisk examen och flera av konsulterna är doktorerade.

Vi samarbetar även med andra Swecobolag – i detta uppdrag med Sweco Position, experter inom GIS och dataanalys.

1 Bakgrund

Skövde kommun tog under 2011-2012 fram ett Boendestrategiskt program. Arbetet skedde i projektform med Närings- och samhällsbyggnadsenheten som projektägare och Kommunstyrelsens arbetsutskott som styrgrupp.

Programmet i sin helhet består av tre delar: Del 1 – Bostadspolitiska mål och riktlinjer, Del 2 – Åtgärdsplan med utbyggnadsordning och Del 3 – Bostadsmarknadsanalys.

Del 3 togs i sin första version fram av Sweco år 2011. Föreliggande rapport är den uppdaterade version, som tagits fram av Sweco under 2017.

Rapporten tar sin utgångspunkt i Vision Skövde 2025, vars utgångspunkt är;

”Vi har lyckats skapa förutsättning för det goda livet om vi år 2025”:

- har invånare som är nöjda med sina liv och den samhällsservice som erbjuds.
- använder så gott som uteslutande förnybar energi.
- har en andel högskoleutbildade som ökat snabbare än genomsnittet för riket.
- har ett varumärke som är välkänt i hela Sverige.
- är 60 000 invånare.

För att nå fram till visionen har sex prioriterade utvecklingsområden tagits fram som ska vara styrande för utvecklingen de kommande åren, varav ett är Attraktiva boendemiljöer:

”Vi ska skapa attraktiva boendemiljöer som är anpassade till människors olika intressen och behov. Förutsättningarna för nybyggnation av bostäder ska utvecklas och vi ska stimulera intressenter att investera i Skövde.”

Boendeplanering

En väl planerad boendestruktur är centralt för en fungerande kommunal tillväxt och välfärd samtidigt som det ger kommunen verktyg att styra hur kommunen utvecklas.

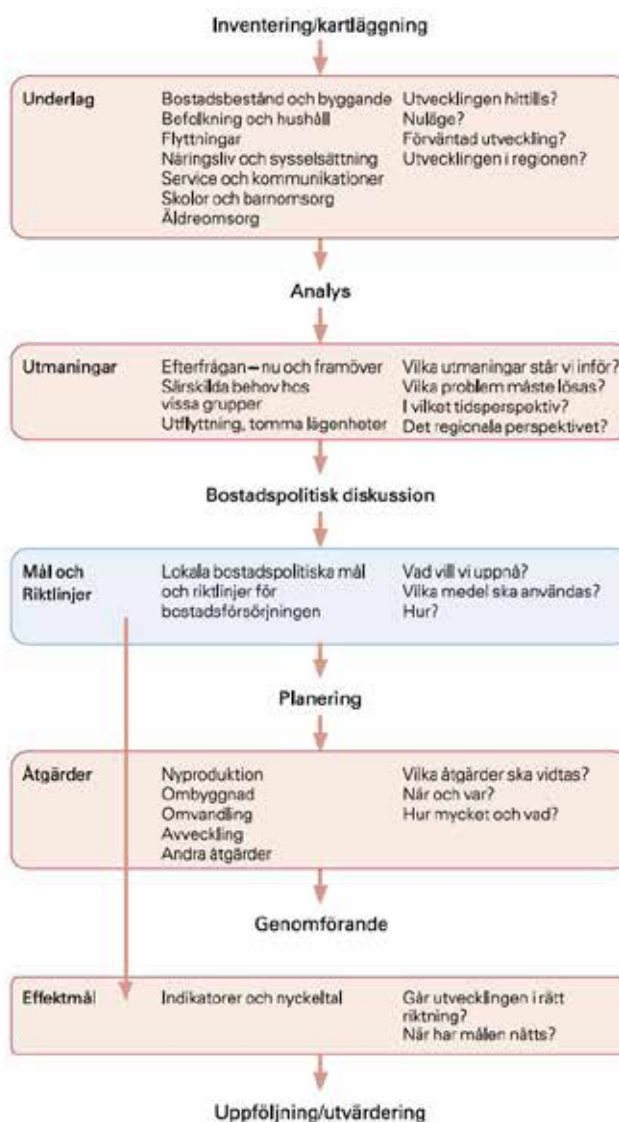
Samtidigt krävs det att planeringen bygger på korrekta underlag, vilket är en viktig förutsättning för att bygga en hållbar boendemiljö i kommunen.

Var är vi idag?

I figur 1.1 visas en principskiss för boendeplanering. Skövde kommun befinner sig idag i skedena Inventering/Kartläggning och Analys.

Aktuella frågeställningar är bland annat:

- Hur bedöms befolkningsstrukturen se ut 2014?
- Kommer bostadsbeståndet att räcka till för den växande befolkningen?
- Var och hur vill invånarna bo?



Figur 1.1 Principskiss för boendeplanering. Källa: Boverket.

2 Skövde kommun - en del av Västra Götaland

Skövde kommun ligger mellan sjöarna Vänern och Vättern och är en av 49* kommuner i Västra Götalandsregionen. Skövde är även en del av Skaraborgs kommunalförbund, ett av fyra förbund i Västra Götaland, vars främsta uppgift är gemensamt arbete med tillväxt- och utvecklingsfrågor.

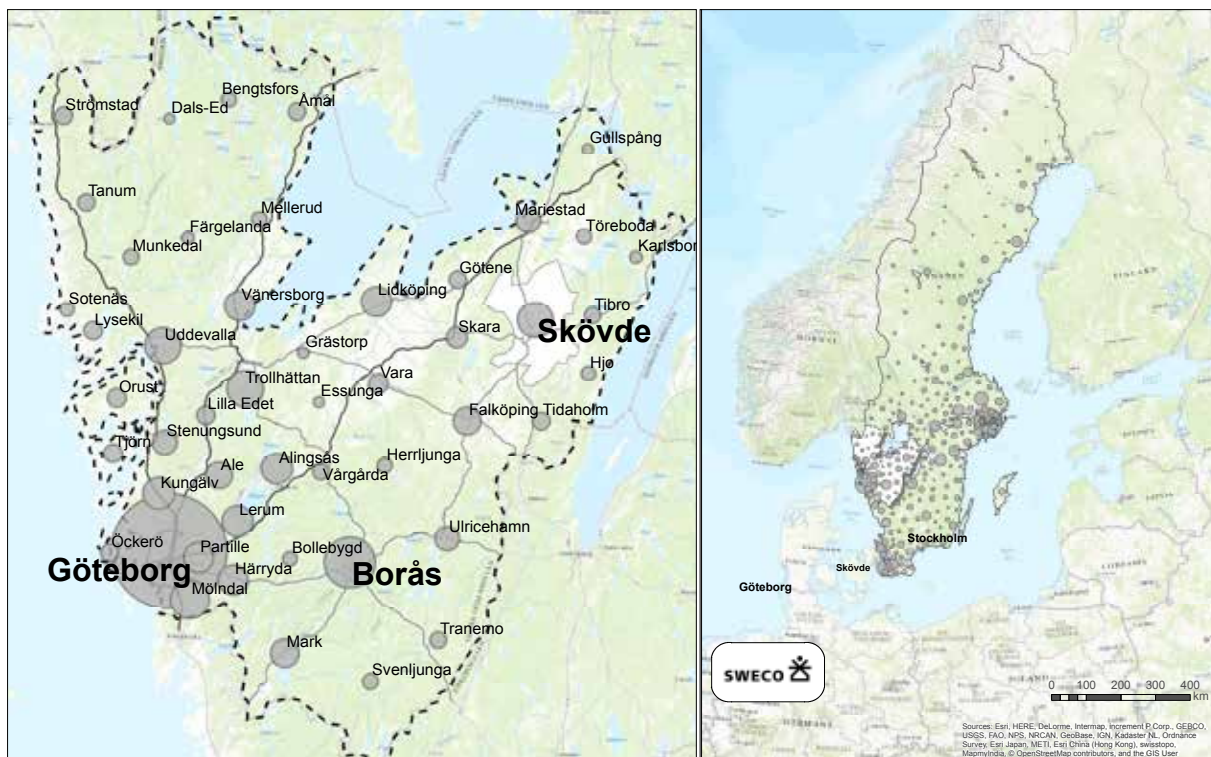
Det regionala samarbetet är ett av de prioriterade utvecklingsområdena i Skövdes planeringsdokument "Vision Skövde 2025".

Skövde kommun ska förstärka rollen som attraktiv centralort och verka för att skapa en större, gemensam arbetsmarknadsregion, arbeta för en utveckling av infrastrukturen och vara en aktiv och tydlig aktör i Västra Götaland.

Befolkningen i hela Skövde kommun är idag (2016) cirka 54 100 personer. Cirka 85 procent av befolkningen bor i någon av Skövdes tio tätorter, där den största är Skövde tätort med drygt 36 800 invånare.

Skövde är genom Västra Stambanan sammanknutet med både Göteborg och Stockholm. Skövdes resecentrum är en viktig regional knutpunkt för kommunikationer inom kollektivtrafik och tåg. Mer än 200 tåg och bussar har dagligen Skövde resecentrum som målpunkt.

* Västra Götalandsregionen består av kommunerna: Ale, Alingsås, Bengtsfors, Bollebygd, Borås, Dals-Ed, Essunga, Falköping, Färgelanda, Grästorp, Gullspång, Göteborg, Götene, Herrljunga, Hjo, Härryda, Karlsborg, Kungälv, Lerum, Lidköping, Lilla Edet, Lysekil, Mariestad, Mark, Mellerud, Munkedal, Mölndal, Orust, Partille, Skara, Skövde, Svenljunga, Strömstad, Stenungsund, Tanum, Tibro, Tidaholm, Tjörn, Tranemo, Trollhättan, Töreboda, Uddevalla, Ulricehamn, Vara, Vargårda, Vänersborg, Åmål, Öckerö



Figur 2.1 Skövde ligger i nordöstra delen av Västra Götalandsregionen. Cirka 85% av kommunens befolkning bor i någon av Skövdes tätorter. Källa: SCB, kartillustration Sweco.

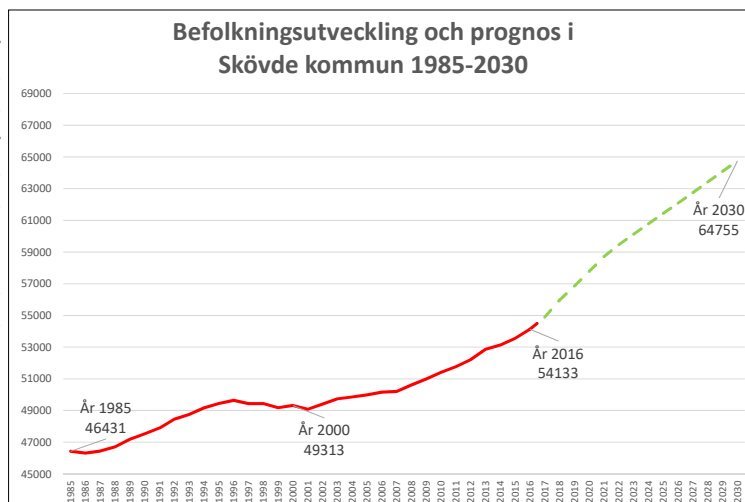
2.1 Befolkningsutveckling och flyttmönster

Skövde kommun har under den senaste tioårsperioden haft positiv befolkningsutveckling. Ett liknande mönster går att se för så gott som hela Västra Götaland, se figur 2.1:1. Endast ett fåtal av regionens mindre kommuner har minskat i befolkning.

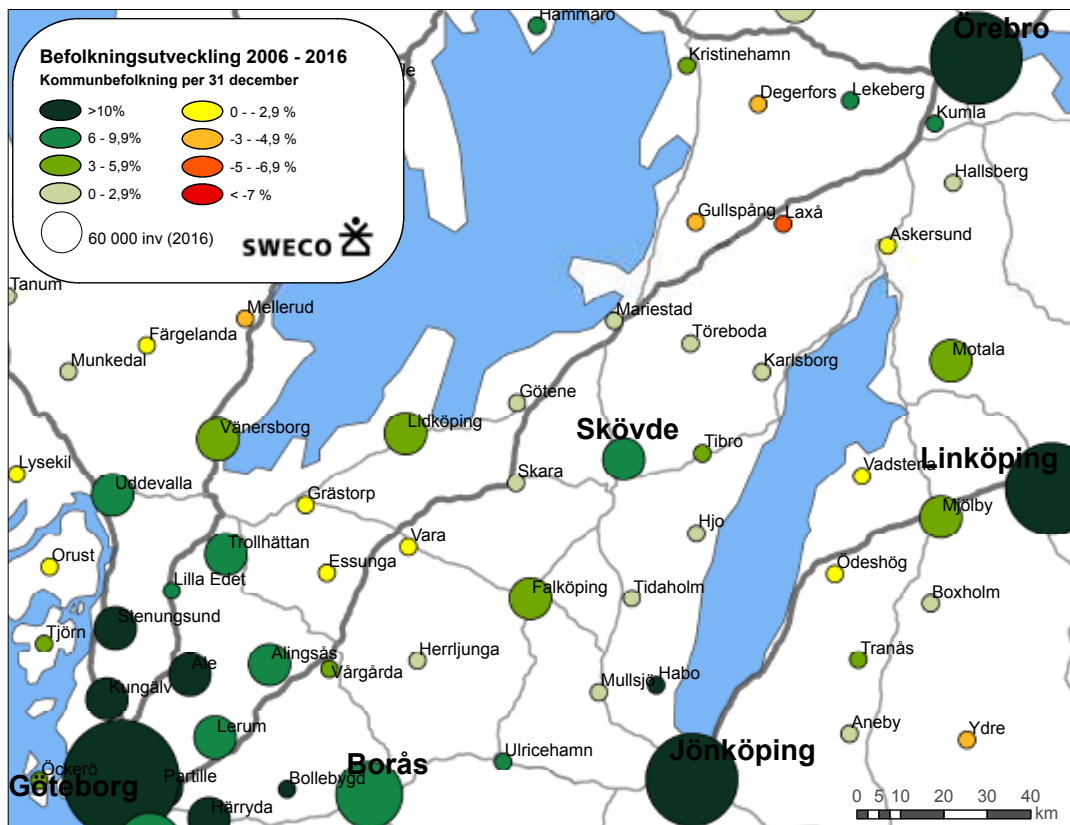
Störst befolkningsökning har kommunerna inom dagspendlingsavstånd till Göteborg. Skövdes befolkningsutveckling intar dock (tillsammans med Lidköping) en särställning i Skaraborg.

Enligt Västra Götalandsregionens senaste befolkningsprognos kommer dagens befolkning (ca 1,6 miljoner 2016) att öka med cirka 270 000 invånare till 2030.

Den prognosticerade ökningen bedöms förstärka det befintliga befolkningsmönstret med koncentration kring Göteborgsområdet. Även Skövde kommun bedöms fortsätta öka i befolkning, se figur 2.1:2.



Figur 2.1:2 Skövdes befolkningsökning förväntas fortsätta. Källa: SCB, bearbetat av Skövde kommun och Sweco.



Figur 2.1:1 Västra Götaland - och Skövde - ökar i befolkning. Källa: SCB, bearbetat av Sweco.

Befolkningsökningen i Västra Götaland bygger på positivt flyttnetto från utlandet...

Det flyttar in fler än vad det flyttar ut från Västra Götalandsregionen. De senaste tio åren har hela regionen ett positivt flyttnetto, i synnerhet p.g.a utrikes inflyttning, vilket totalt sett har inneburit befolkningsökning.

Det positiva flyttnettot från utlandet står för nära 80 procent (2016) av Västra Götalandsregionens totala befolkningsökning och är den huvudsakliga orsaken för befolkningsökning i 48 av regionens 49 kommuner.

...likadant i Skövde

Skövde kommun har sedan 1990-talet haft stadigt ökande flyttvolym, och har även ett stabilt positivt flyttnetto. Nettoinflyttningen till Skövde sker huvudsakligen från utlandet och från närområdet (Skaraborg).

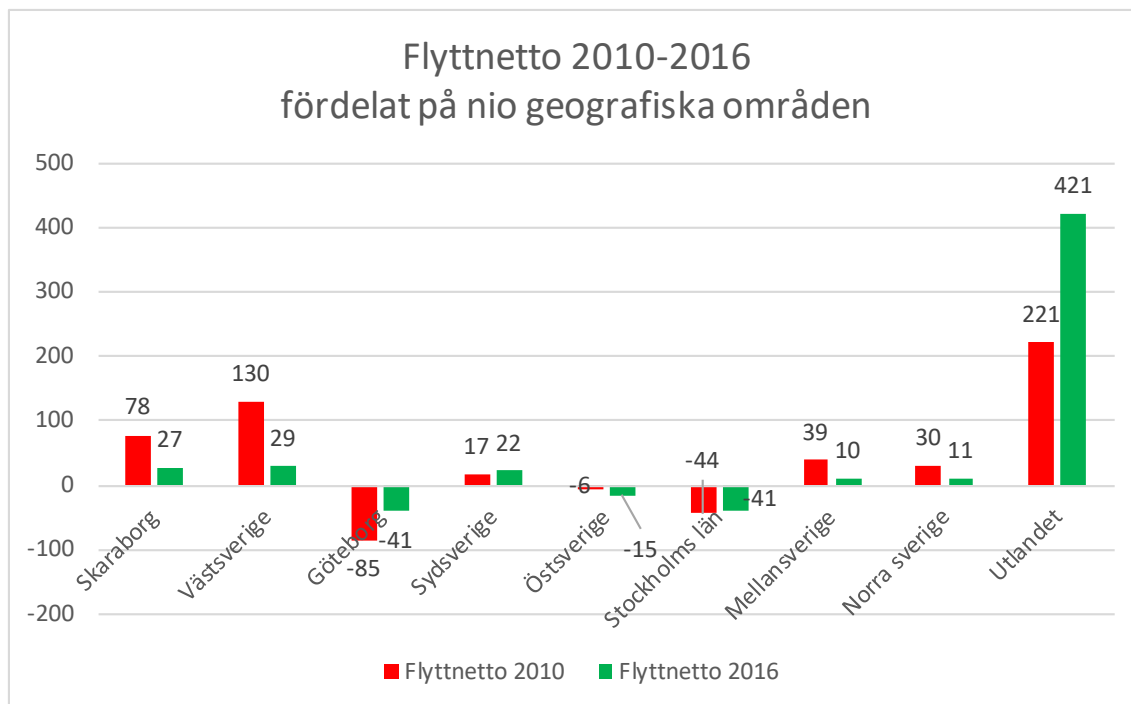
Stabilt inrikesöverskott i Västra Götaland...

Nettoinflyttningen inom Sverige har inte lika stor inverkan för Västra Götaland som nettoinflyttningen från utlandet, i synnerhet inte de senaste åren. Regionen har dock ett positivt flyttnetto gentemot flertalet län i Sverige. De flesta bosätter sig i Göteborgsregionen.

En av de grupper som rör mest på sig är unga som har flyttat till Västra Götaland för att studera. Allt fler av lärosätena i regionen rekryterar även från andra delar av landet, något som ökar både in- och utflyttning.

...likadant i Skövde

Antalet människor som flyttar till Skövde ökar kontinuerligt från hela Sverige, även om flyttströmmarna är störst inom Västra Götalandsregionen.



Figur 2.1:3 Nettoinflyttningen till Skövde sker huvudsakligen från utlandet och från Västsverige. Källa: SCB, bearbetat av Skövde kommun.

Flyttmönster per åldersgrupp - Västra Götaland

En viktig orsak till Västra Götalands positiva nettoinflyttning är den stora inflyttningen av människor i åldersgruppen 20-29 år.

Flyttströmmen för åldersgrupperna 0-14 år respektive 30-64 år går dock i hög grad i motsatt riktning. Sannolikt rör det sig till stor del om barnfamiljer som flyttar och där det finns medlemmar från båda åldersgrupper.

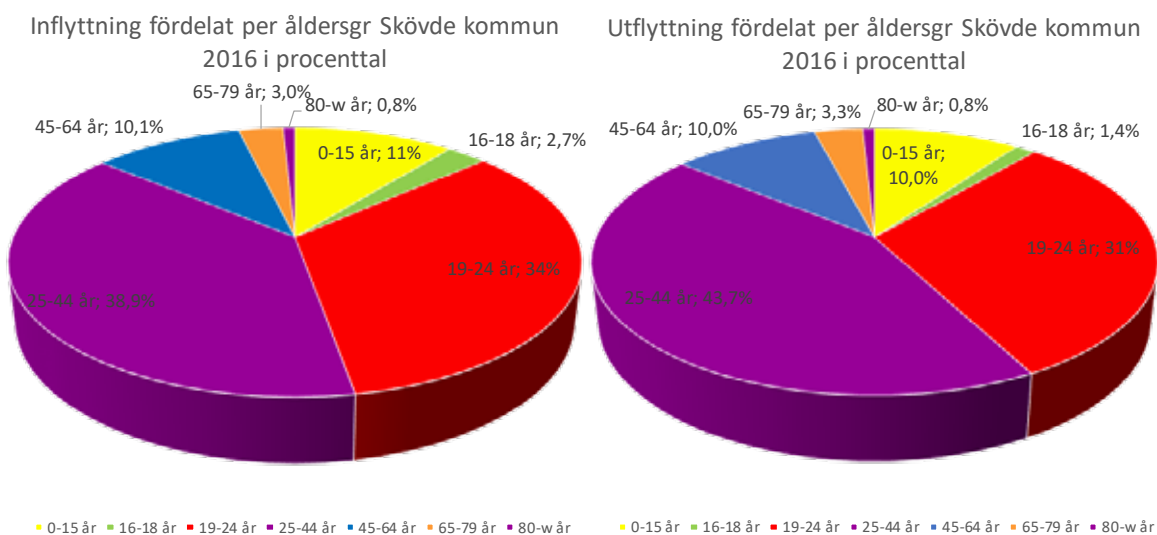
Flyttmönstren för dessa åldersgrupper medför utmaningar för den kommunala planeringen. Till exempel är tillgången på bra skolor en viktig faktor som styr valet av bostadsort för barnfamiljer, men något som inte är lika viktigt för de flesta 20-29-åringar.

Flyttmönster per åldersgrupp - Skövde

Män och kvinnor flyttar ungefär lika mycket till/från Skövde kommun. Det förekommer viss variation mellan olika år, men sett över en period på flera år är skillnaderna relativt små.

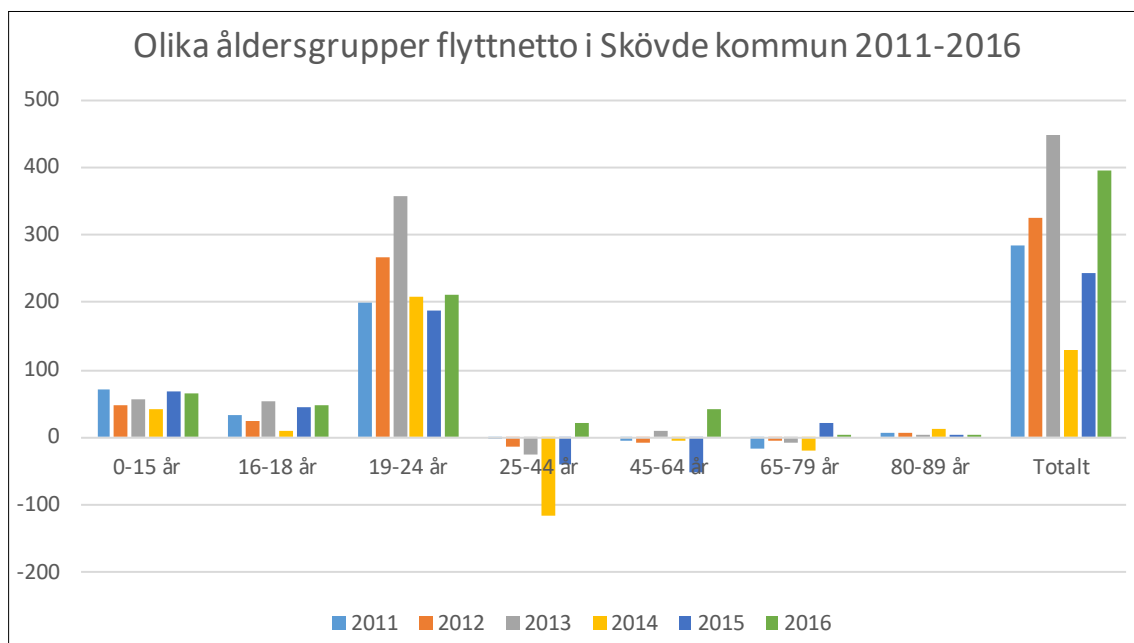
Åldersstrukturen i in- och utflyttningen har i stort likheter med hela Västra Götalandsregionen.

Åldersgruppen 19-24 år, som är den största inflyttande åldersgruppen i Skövde, innefattar i huvudsak studenter. Både inflyttning och utflyttning är stor i denna grupp, vilket delvis beror på att ett stort antal individer hinner studera färdigt och flytta för att arbeta innan de byter åldersgrupp.



Figur 2.1:4 Omflyttningarna i ålderskategorin 19-44 år är större än åldersgruppens andel av Skövdes befolkning. Källa: SCB Befpack, bearbetat av Sweco.

Skövde kommun har, med enstaka undantag, haft ett kontinuerligt flyttunderskott för åldersgrupperna 25-44 respektive 45-64 år ända sedan år 2000. Det är i dessa åldersgrupper som barnfamiljer huvudsakligen återfinns i. Detta kan på längre sikt innebära ett problem för kommunen, något som behöver hanteras för att säkerställa en långsiktigt hållbar befolkningsutveckling.



Figur 2.1:5 Skövde kommun har haft flyttunderskott i åldersgruppen 25-64 år sedan 2000. I diagrammet visas perioden 2011-2016. Källa: SCB Befpack, bearbetat av Sweco.

Flyttmönstren inom Västra Götaland domineras av Göteborgsområdet

De interna flyttmönstren i Västra Götaland domineras (givetvis) av Göteborgsområdet.

Jämfört med just folkmängden i LA-områdena är den absoluta skillnaden mellan in-/utflyttare ganska liten. Figur 2.1:6 illustrerar de interna flyttningarna mellan olika lokala arbetsmarknadsregioner (LA-regioner) i Västra Götaland.

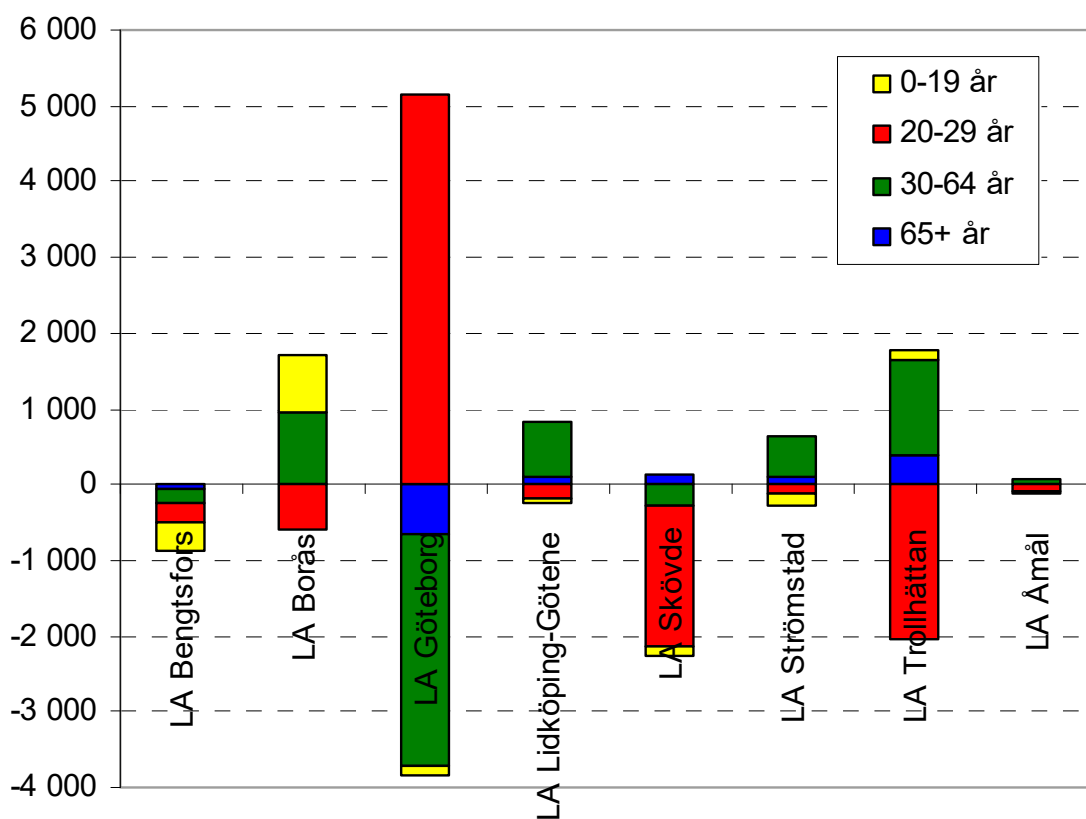
Som figuren visar är det stora skillnader i åldersstrukturen. 20-29-åringar flyttar i hög grad till LA Göteborg från övriga Västra Götaland. Å andra sidan har LA Göteborg stor nettoutflyttning av 30-64-åringar, medan flera andra områden har nettoinflyttning av denna åldersgrupp.

Skövde har nettoutflyttning inom Västra Götalandsregionen

LA Skövde, som innefattar Skövde kommun samt ytterligare nio kommuner och är den 9:e största LA-regionen i Sverige, har totalt sett ett negativt internt flyttnetto för alla åldersgrupper utom 65+.

UTMANINGAR:

- Hur når Skövde ett positivt flytt-netto i fler åldersgrupper?
- Hur ska Skövde locka fler barnfamiljer?



Figur 2.1:6 Figuren visar flyttningsmönstret mellan LA-regioner inom Västra Götalandsregionen. Källa: SCB/Västra Götalandsregionen.

2.2 Utbildningsnivå

Utbildningsnivån i Västra Götaland

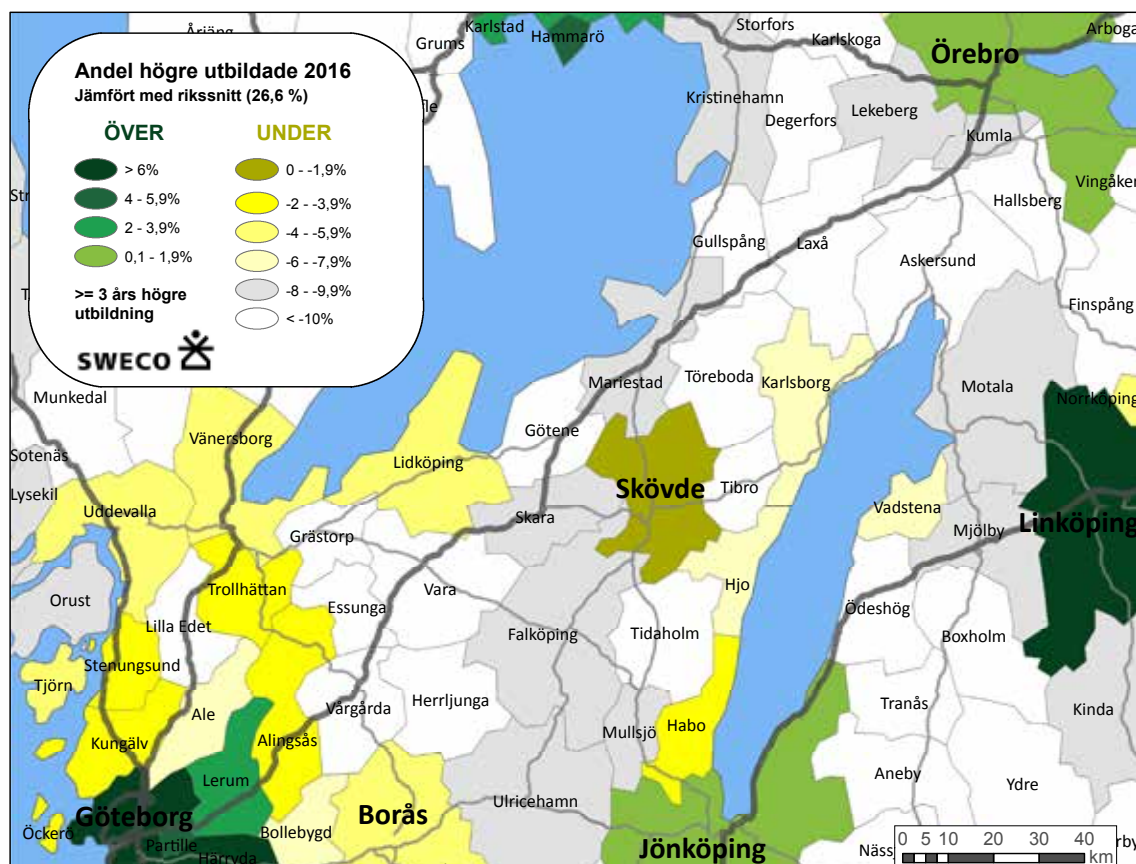
Näringslivets tillgång till arbetskraft med hög utbildningsnivå inom olika kompetensområden är en viktig förutsättning för tillväxt och specialisering. När arbetsmarknadsregioners geografiska upptagningsområden vidgas och förstärks ökar företagens möjligheter att hitta individer med rätt kompetenser, liksom möjligheten för båda personerna i en parrelation att få kvalificerade arbeten. Resultatet, bättre matchning på arbetsmarknaden, är positivt både för den enskilde, för näringslivet och för samhället som helhet.

Utbildningsnivån i svenska kommuner påverkas i hög grad av att många väljer att bo kvar inom pendlingsavstånd till utbildningsorten, förutsatt att arbetsmarknaden är tillräckligt mångsidig eller att arbetspendling är möjlig. Detta har inneburit att den sedan många år stigande utbildningsnivån hos befolkningen är tydligast i direkt anslutning till universitets-/högskolorna.

Även i kommuner med svagare tillgänglighet till högre utbildning har andelen eftergymnasialt utbildade ökat, dock ej i samma takt som riket i stort. (I figur 2.2:1 jämförs med rikssnitt, vilket ger en god indikation av en kommuns styrkeposition i förhållande till regionen/riket.)

Personer med eftergymnasial utbildning flyttar från Skaraborg i större utsträckning än de flyttar in. Utflyttningen sker främst till Stockholmsområdet. Inom Västra Götaland sker däremot ett utbyte av personer. I stort kan sägas att personer med gymnasial och förgymnasial utbildning flyttar till Skaraborg medan personer med eftergymnasial utbildning flyttar från Skaraborg.

I hela Västra Götaland syns detta genom att befolkningsandelen med eftergymnasial utbildning (minst 3 år) har stigit under de senaste 20 åren. Trots det finns det stora skillnader inom regionen. Ökningen av andelen med eftergymnasial utbildning har varit nästan dubbelt så hög i Göteborgsregionen som i resten av Västra Götaland.



Figur 2.2:1 Ju högre tillgänglighet till universitet/högskolor, desto högre utbildningsnivå i kommunen. Källa: SCB, bearbetat av Sweco.

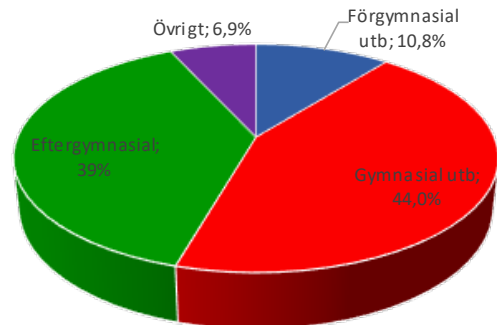
Utbildningsnivån i Skövde

Skövde kommuns andel befolkning med eftergymnasial utbildning (minst tre år) är lägre än andelen för riket som helhet. Jämfört med delregioncentra Borås, Trollhättan och Uddevalla är dock situationen i Skövde något bättre.

Inflyttande med gymnasial utbildning är den största gruppen som flyttar till Skövde och står för nästan hälften av de som flyttar in (se figur 2.2:2). Merparten är personer som skall påbörja högre utbildning i Skövde.

Skövdes har negativt flyttnetto för personer med eftergymnasial utbildning ("högutbildade"), vilket på sikt kan försvåra kompetensförsörjningen av högutbildade. Vid en jämförelse av flyttnetto för åren 2010 och 2015 (se figur 2.2:3) har dock skett en förbättring och det negativa flyttnettot har minskat något, en utveckling som i rapportens förra utgåva kunde ses ända från år 2005.

Inflyttning år 2015 efter utbildningsnivå



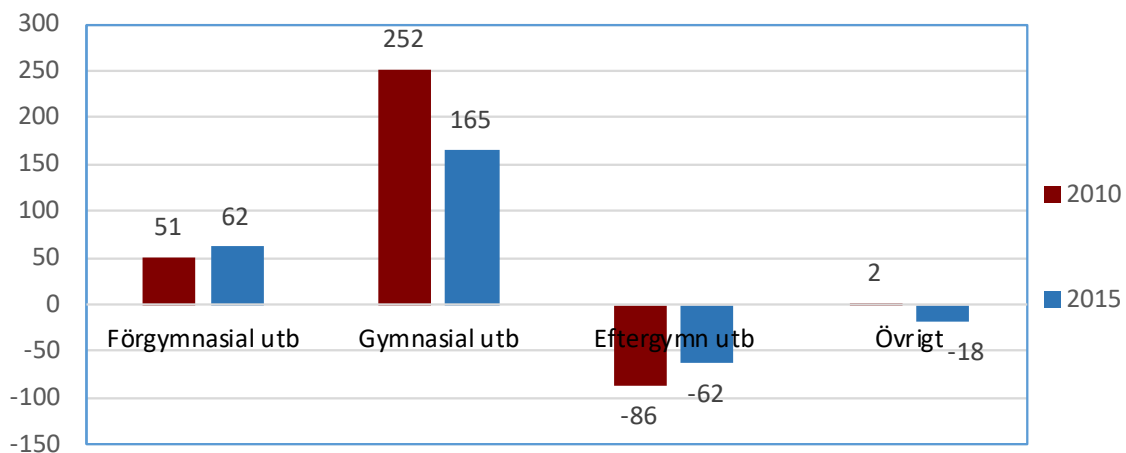
■ Förgymnasial utb ■ Gymnasial utb ■ Eftergymnasial ■ Övrigt

Figur 2.2:2 Det är främst de med gymnasial utbildning som flyttar till Skövde. Källa: SCB.

UTMANING:

- Hur lockar man fler med eftergymnasial utbildning att flytta till Skövde?

Flyttnetto efter utbildningsnivå Skövde kommun 2010-2015 Befolkning 16-74 år



Figur 2.2:3 Skövde har svårt att locka personer med högre utbildning Källa: SCB, bearbetat av Sweco.

Studentrekrytering i Västra Götaland

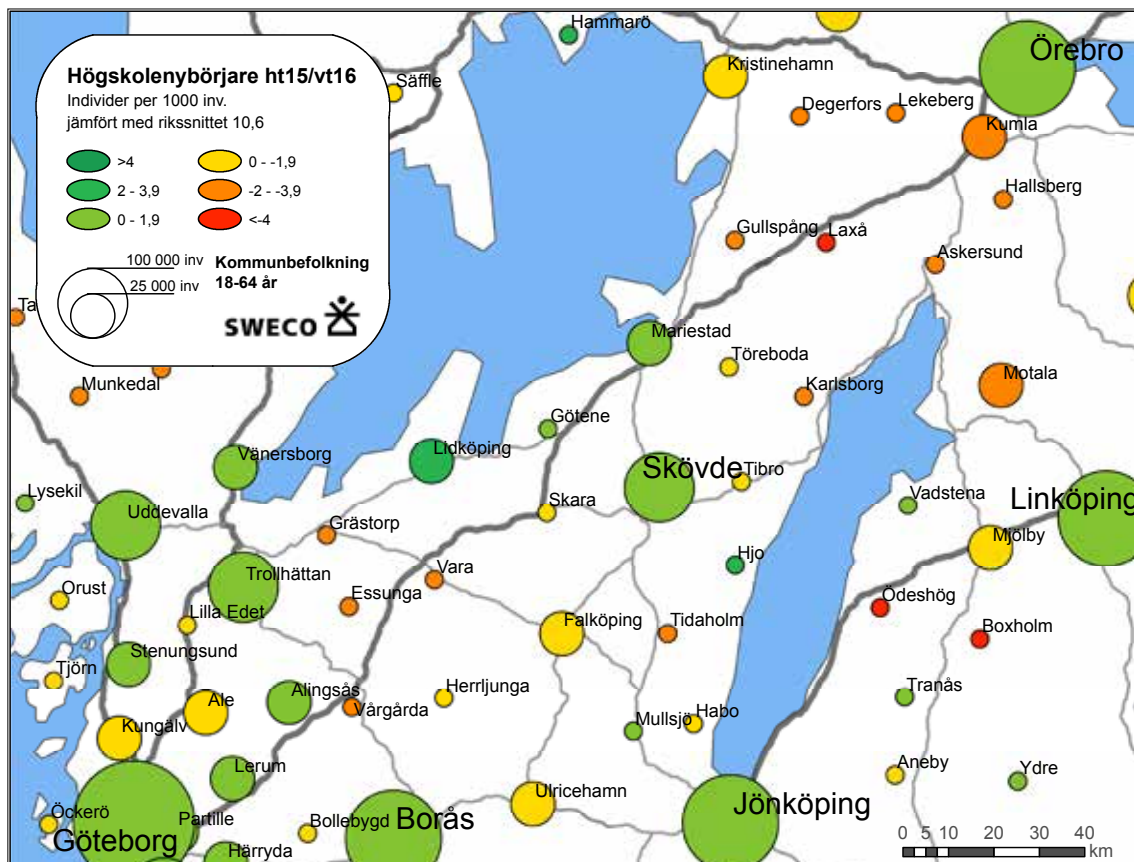
Den svenska högskolan expanderade kraftigt under mitten av 1990-talet, med fler lärosäten med tydligt regional koppling. Detta har bidragit till en högre utbildningsnivå även i de delar av landet som ligger längre ifrån de klassiska universitetsorterna (t.ex. Göteborg, Lund, Uppsala, Stockholm).

Flera faktorer påverkar den lokala och regionala rekryteringen till högre utbildning. Utbildningsnivån hos föräldrar styr i hög grad. Till exempel har Lund, med hög utbildningsnivå i befolkningen, övergångsfrekvens till högre studier på nära 80 procent, medan kommuner med lägre utbildningsnivå idag har övergångsfrekvens på cirka 20 procent.

Det finns lärosäten som i hög grad rekryterar nationellt (främst de klassiska studieorterna och lärosäten med specialistutbildningar), men för de flesta lärosäten är den lokala/regionala rekryteringen viktigast.

Två tredjedelar av alla invånare i Västra Götaland som börjar läsa vid universitet/högskola väljer att studera vid något av Västra Götalands egna lärosäten. Det är endast Chalmers som rekryterar mer än hälften av sina nybörjare utanför regionen.

Utbildningsnivån hos Västra Götalands befolkning har därmed höjts, dels på grund av att fler yngre har längre utbildning, dels eftersom andelen som skaffat sig eftergymnasial utbildning ökat.



Figur 2.2:4 Antalet högskolenybörjare är högt i nästan hela regionen. (Högskolebörjare räknas till den kommun där de bor året de ansöker till högskola/universitet.) Källa: SCB, bearbetat av Sweco.

Studentrekrytering i Skövde

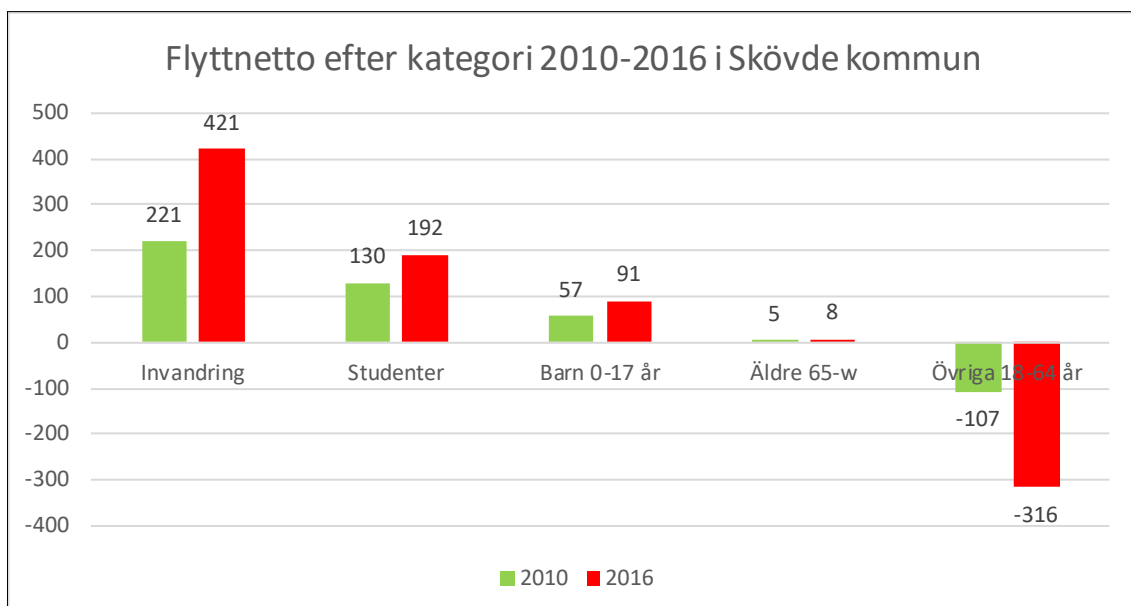
Flyttströmmarna till/från Skövde kommun har ökat stadigt under de senaste åren. Mellan 2010 och 2016 ökade den totala flyttningen (in-/utflyttning) med cirka 550 personer (från 5318 till 5874 personer). Under samma period ökade det positiva flyttnettot med cirka 100 personer. Skövde kommun lockar med andra ord fler än tidigare att stanna kvar.

Genom Högskolan i Skövde är kommunen ett viktigt regionalt utbildningscentrum. Studenter har historiskt utgjort en stor andel av kommunens totala flyttnetto (men år 2016 stod invandring för den största nettoinflyttningen). Under perioden 2010-2016 har studenternas flyttnetto ökat från 130 till 192 personer.

Högskolan i Skövde rekryterar i betydande grad regionalt. Totalt rekryterar högskolan cirka 1400 högstskolenybörjare (person som läser sin första termin vid högskola/universitet) varje år. Drygt hälften av dessa rekryteras från Västra Götaland.

UTMANING:

- Hur får man studenterna att stanna i Skövde efter färdig utbildning?



Figur 2.2:5 Studenter och invandrare är de största inflyttargrupperna i Skövde kommun.
Källa: SCB, bearbetat av Sweco.

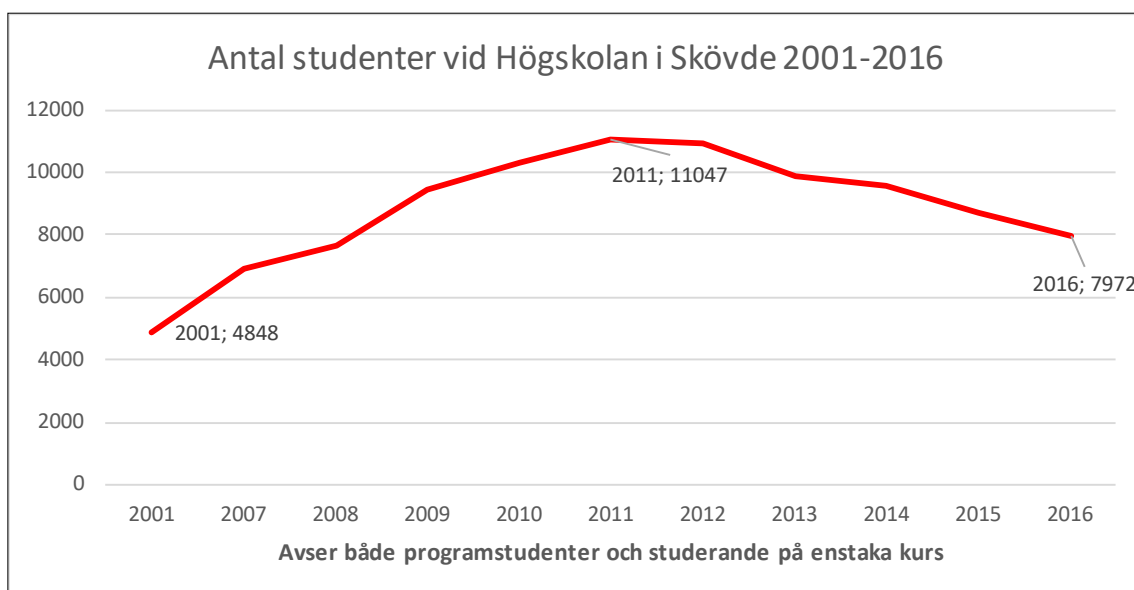
Högskolan i Skövde ökade i storlek under hela 00-talet vad gäller både programstudenter, fristående kurser och högskolans totala antal studenter. Antalet studenter mer än fördubblades mellan 2001 och 2011, vilket visas i figur 2.2:6. Den kraftiga ökningen fram till 2011, och minskningen därefter, är en utveckling som kunnat ses i hela landet.

Enligt UKÄ:s (Universitetskanslerämbetet) analyser beror det minskade antalet studenter inte på söktrycket, utan på statens dimensionering av högskolan. Tillfälliga utbyggnader av den högre utbildningen har upphört och högre ersättningsbelopp per student har givit plats för färre studenter.

I figur 2.2:6 visas totalt antal studenter, vilket avser det antal individer) som har varit registrerade på kurser någon gång under terminerna. Eftersom en del av dessa läser kortare kurser eller läser andra kurser parallellt med sina ordinarie utbildningar, förekommer en viss dubbelregistrering i statistiken.

Antalet helårsstudenter uppgick 2016 till nära 3700 personer (Källa: Högskolan i Skövde), vilket är en minskning med 10 procent de senaste tre åren.

Nedgången har i första hand gällt studerande på enstaka kurser medan antalet programstuderande minskat i betydligt mindre grad. Cirka 60 % av helårsstudenterna läser på ett program, vilket oftast innebär studier på campus och ger en indikator på den kontinuerliga studentpopulationen i Skövde. (Programstudier kan dock även ske på distans.)



Figur 2.2:6 Antalet studenter (individer) har minskat sedan toppåret 2011. Källa: Högskolan i Skövde, bearbetat av Sweco.

2.3 Näringsliv och sysselsättning

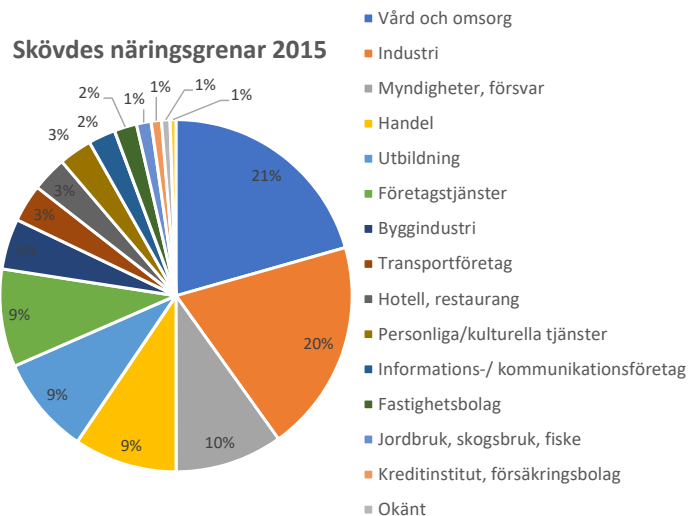
Näringslivsstruktur

Skövde är en av huvudorterna i regionen och har därmed en högre andel anställda i offentlig sektor än riksgenomsnittet.

Skövde kommun sysselsätter ett stort antal personer i den egna organisationen och kommunen återfinns som den nionde största arbetsgivaren i hela Västra Götalands län. Andra stora offentliga arbetsställen är Västra Götalandsregionen och Försvarsmakten, Skaraborgs sjukhus samt Högskolan i Skövde.

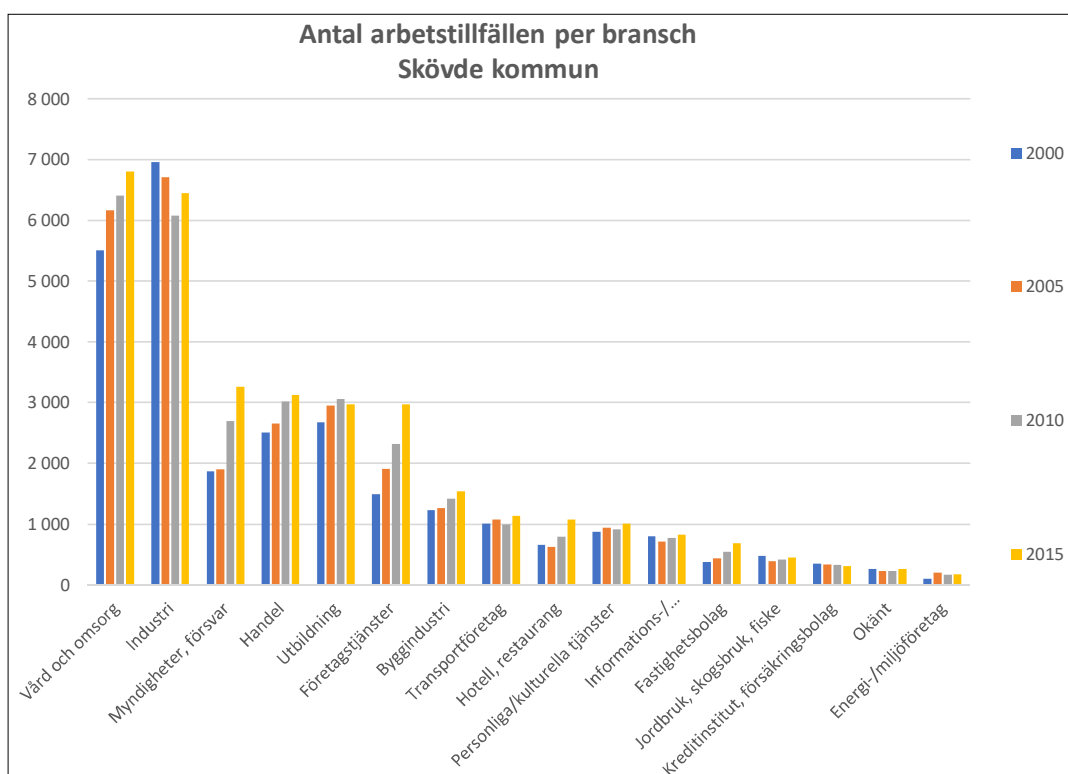
Tillverkningsindustrin var länge den största sektorn i Skövde kommun. Branschen drabbades hårt av den ekonomiska krisen och minskade sektorn med cirka 1000 arbetstillfällen mellan 2008 och 2009. Därefter skedde en återhämtning och mellan 2010 och 2015 ökade branschens sysselsättning med cirka 350 arbetstillfällen.

Skövde kommun har en relativt stor handelssektor med många små och medelstora företag. I anslutning till högskolan finns en teknikpark



Figur 2.3:1 Vård/omsorg, industri och myndigheter/ försvar är Skövdes tre största näringsgrenar. Källa: SCB, bearbetat av Sweco.

med flera små utvecklingsföretag inom högteknologiska branscher bl.a. dataspelsutveckling. Flest nya jobb skapas inom företagstjänster.

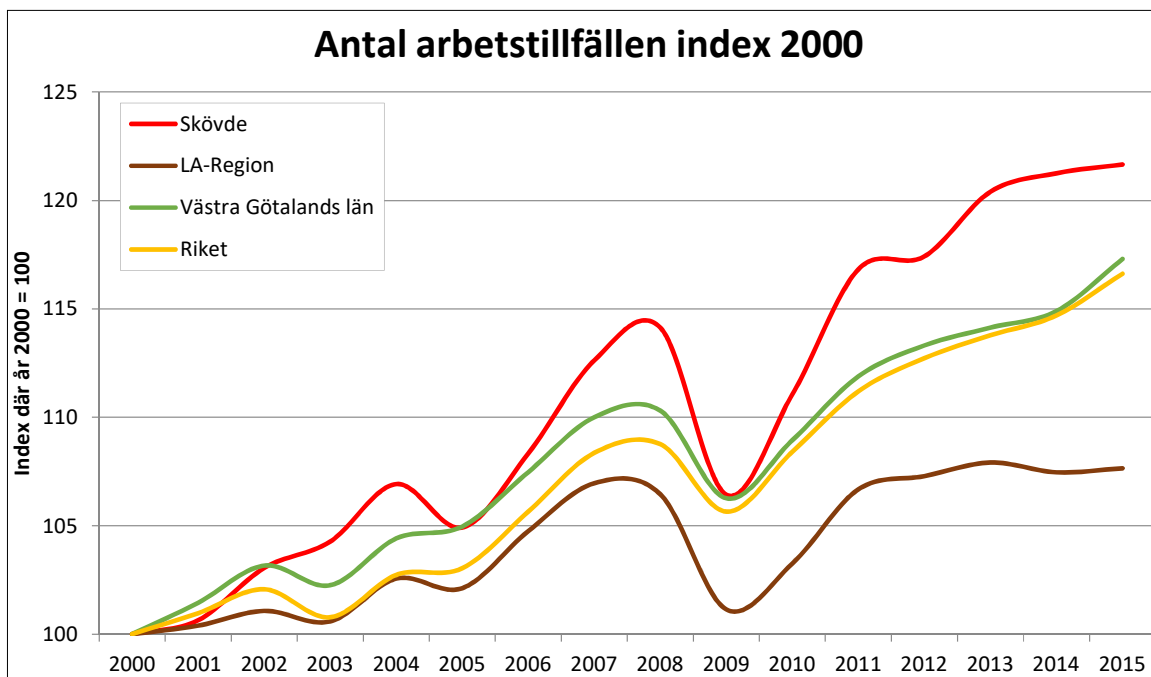


Figur 2.3:2 Sysselsättningsutvecklingen har varit särskilt stark inom vård/omsorg, myndigheter/ försvar och företagstjänster. Källa: SCB, bearbetat av Sweco.

Sysselsättning i Skövde

Ur ett längre perspektiv har Skövde kommun utvecklats bättre än omkringliggande kommuner och har därmed stärkt sin position i Skaraborg (se figur 2.3:3). Sedan mitten av 1980-talet är det endast större finanskriser - exempelvis 2009 som visas nedan - som har inneburit en märkbar negativ utveckling i Skövdes sysselsättningsnivåer.

2009 års finanskris innebar en kraftigt minskad ökning i alla kommuner, och Skövde drabbades genom tillverkningsindustrin hårdare än flera jämförbara kommuner. Sedan 2010 har återhämtningen däremot varit snabbare än i såväl riket som i Västra Götaland och i flertalet jämförda kommuner.



Figur 2.3:3 Antalet arbetstillfällen i Skövde ökar snabbare än i omkringliggande kommuner och har med undantag för år med finanskriser ökat sedan 1985. Källa: SCB, bearbetat av Sweco.

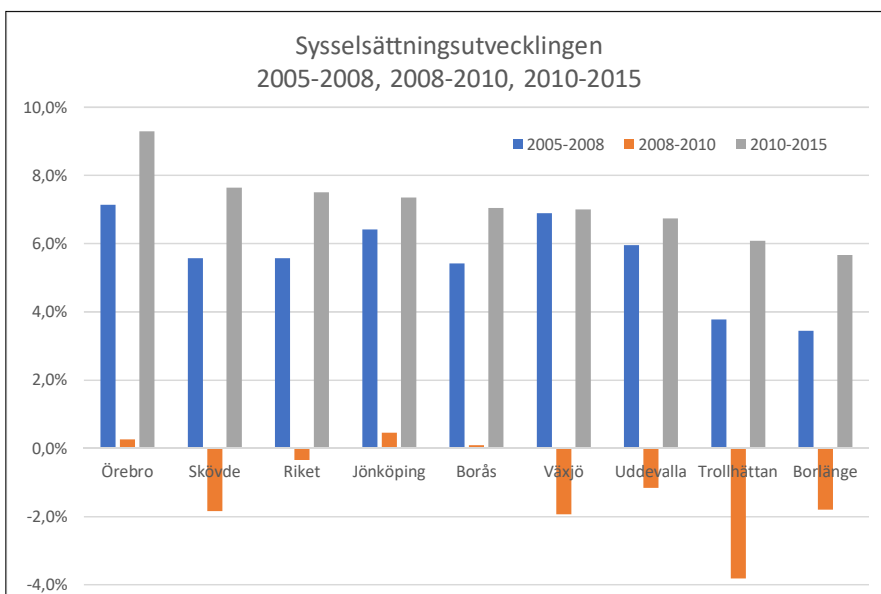
Skövde kommun hade år 2015 (senaste statistikår) ca 33 000 arbetstillfällen fördelade på ca 4 500 arbetsställen, vilket innebär en tillväxt sedan 2010 i nivå med riket (se figur 2.3:4).

Vid en jämförelse mellan Skövde och ett antal liknande kommuner står sig Skövde bra, se figur 2.3:4. Mellan 2005 och 2008 hade Skövde en avsevärt bättre utveckling avseende antalet arbetstillfällen än alla andra kommuner. På tre år ökade antalet arbetstillfällen med drygt 8 %.

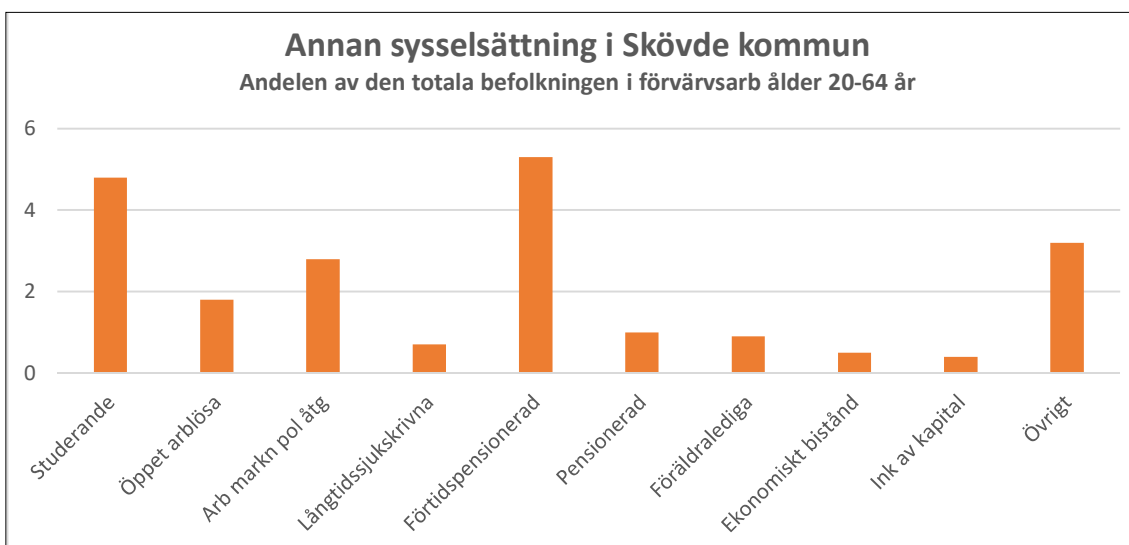
Fördelning mellan olika grupper

Skövde har en större andel studenter än genomsnittet i Västra Götaland och Sverige, vilket ytterligare understryker Skövdes roll som utbildningsort (se figur 2.3:5).

Andelen förtidspensionerade är hög i hela landet, så trots att det är den enskilt största gruppen i Skövde är mönstret inte unikt för kommunen.



Figur 2.3:4 Utvecklingen i Skövde kommun är fortsatt i paritet med jämförbara kommuner. I synnerhet jämfört med Trollhättan som också har en hög andel anställda inom tillverkningsindustrin (bil). Källa: SCB, bearbetat av Sweco.



Figur 2.3:5 Skövde har höga andelar förtidspensionerade (generellt för riket) och studenter. Källa: SCB.

2.4 Arbetspendling

Ju större områden som är möjliga att nå genom dagspendling, desto mer allsidig och inbördes kompletterande arbetsmarknad. Regioner med stor arbetsmarknad och bra matchning mellan kompetenser och efterfrågan klarar bättre av konjunktursvängningar och struktur-omvandlingar.

En större arbetsmarknadsregion är också mer attraktiv för inflyttande eftersom det finns ett större utbud av arbetsställen. Man kan därmed i högre grad byta arbete utan att behöva flytta från sin bostadsort. Regionförstoring innebär att ytterligare kommuner ansluts till en pendlingsregion när pendlingsutbytet ökar i omfattning.

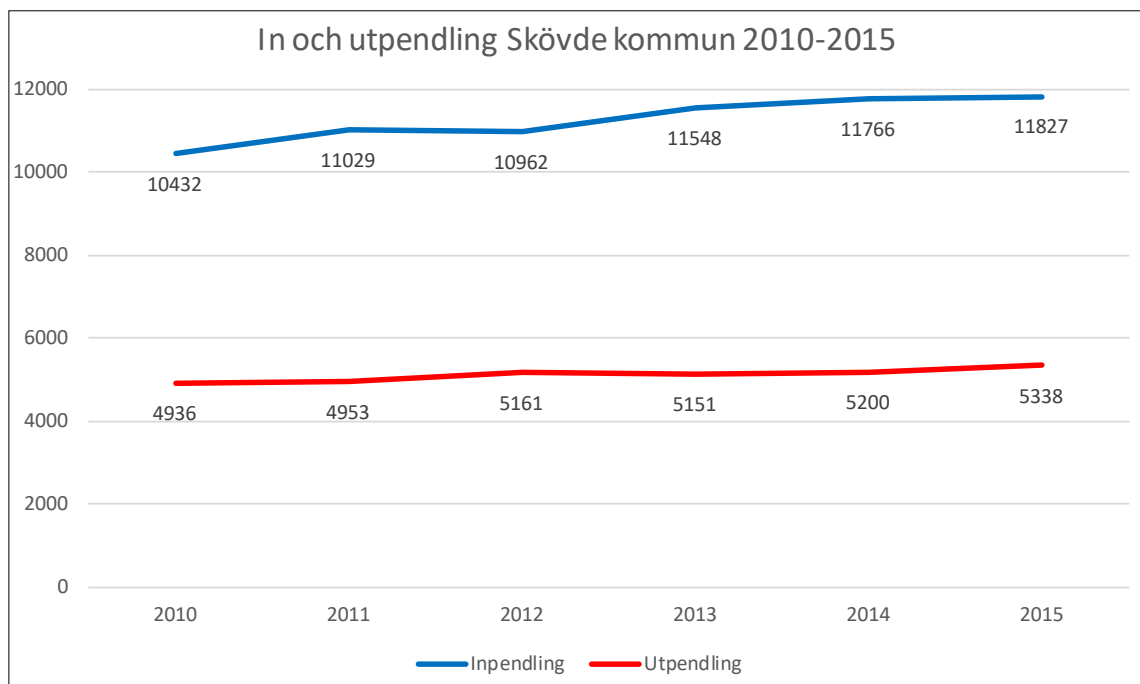
Skövde LA-region

Skövdes LA-region uppgår till ca 180 000 invånare och ca 80 000 arbetstillfällen. Enligt f.d Nuteks bedömningar kommer Skövdes och Lidköpings LA-regioner att växa samman. En ny pendlingsregion, LA Skaraborg, som omfattar alla femton kommunerna i Skaraborg med ca 250 000 invånare, skulle därmed skapas.

Nio strategiska pendlingsstråk, varav tre i Skaraborg, har pekats ut i Västra Götalands läns-transportplan. Ett av dessa, stråket Karlsborg – Skövde – Skara – Lidköping, av stor betydelse för att sammanföra Skövdes och Lidköpings pendlingsregioner till region Skaraborg.

Skövde - ett delregionalt pendlingsnav

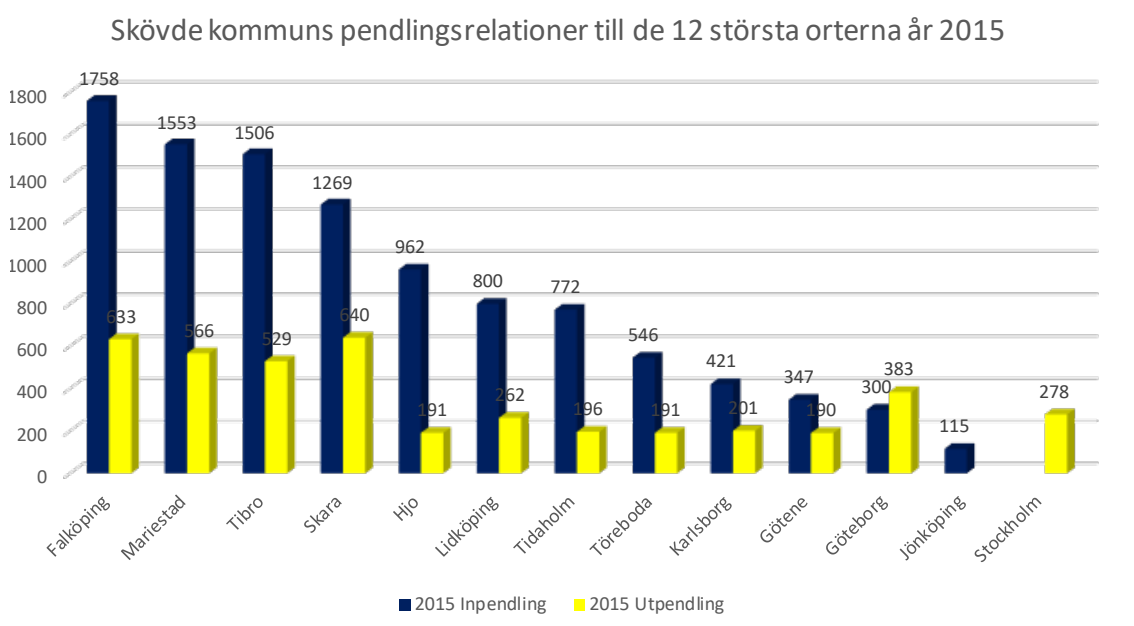
Skövde kommun har sedan 1990 haft positiv pendlingsutveckling. Både in- och utpendlingen har ökat stadigt sedan 1990. Inpendlingen är ca dubbelt så hög som utpendlingen (se figur 2.4:1) vilket innebär att Skövde fyller en viktig roll i Skaraborgs näringsliv och de många arbetstillfällena lockar många att pendla från grannkommunerna.



Figur 2.4:1 Det pendlar två in till Skövde för varje individ som pendlar ut. Källa: SCB, bearbetat av Sweco.

Pendlingen till Skövde har konsekvent en tydlig lokal tyngdpunkt. De största inpendlingsflödena utgörs sedan en lång tid tillbaka av Skövdes grannkommuner inom Skaraborg. De fem största relationerna är oförändrade sedan 1995; Falköping, Mariestad, Tibro, Skara och Hjo (se figur 2.4 :2). Pendlingen från Göteborg till Skövde är förhållandevis stor med tanke på avståndet.

Mönstret är likartat för Skövde kommuns utpendling. Rangordningen mellan kommunerna är i tabellen nedan lite omkastad, men det är i stort samma kommuner som har de största relationerna. Den största skillnaden är de cirka 280 personer som pendlar till Stockholm. De är enbart cirka 100 stycken färre än flödet till Göteborg, trots ett betydligt större avstånd.



Figur 2.4:2 Pendlingsutbytet med Falköping har varit stort under hela 2000-talet. Källa: SCB Ampak 2000-2009, bearbetat av Sweco.

3 Bostadsmarknaden i Västra Götaland

Detta kapitel är en översiktlig sammanfattning av rapporten Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län (Rapport 2017:32, ISSN 1403-168X), publicerad av Länsstyrelsen.

Befolkningstillväxt och ökade bostadsbehov

Under det senaste decenniet har Västra Götalands befolkning ökat med nära 134 000 invånare. År 2016 ökade befolkningen med hela 23 100 personer, vilket motsvarar ett helt Ulricehamn som behöver någonstans att bo.

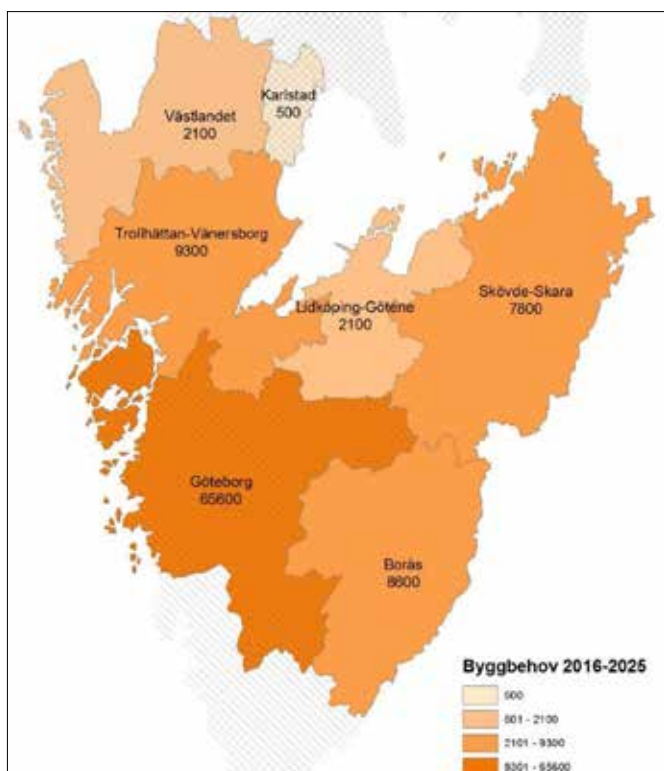
Prognosen tyder på att befolkningsökningen i Västra Götaland kommer att ligga på denna nivå även de närmaste åren. Befolkningen förväntas uppgå till drygt 1,9 miljoner invånare år 2030, vilket är en ökning med 270 000 invånare från år 2015.

Utmaningarna att klara bostadsförsörjningen ökar därmed ytterligare, särskilt som 47 av länets 49 kommuner redan nu bedömer att de har ett underskott på bostäder totalt sett i kommunen (figur 3.1:1).

Utifrån befolkningsprognosen 2016 har Länsstyrelsen beräknat bostadsbyggnadsbehovet i länet till drygt 96 000 bostäder fram till år 2025. Störst är behovet i FA Göteborg, men samtliga delar av länet bedöms behöva nyproduktion av bostäder (figur 3.1:2).



Figur 3.1:1 Diagrammet visar antal kommuner som redovisat bostadsbrist i kommunen. Som synes har det varit brist på bostäder i många år. Källa: VGR 2017.



Figur 3.1:2 Byggbehov 2016-2025. Källa: VGR 2017.

Bostadsbyggandet i VGR-kommunerna 2016

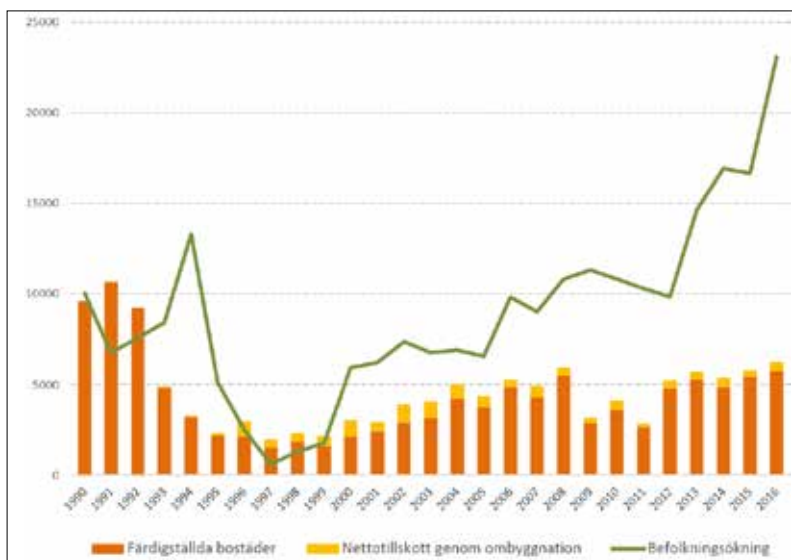
Antalet färdigställda bostäder i Västra Götaland ökade under år 2016 och uppgick till ca 6 900 bostäder i nybyggda hus, via ombyggnation samt specialbostäder. Detta innebar en ökning med nära tio procent sedan 2015, och markant högre nivåer än vid 10-talets början. Ökningen det senaste året består i huvudsak av fler bostäder i småhus (från cirka 1400 till strax över 2000), medan antalet bostäder i flerbostadshus ligger relativt lika sedan 2015.

Under 2016 påbörjades byggandet av ca 9 000 bostäder, loksom tidigare i stor utsträckning koncentrerat till Göteborgsregionen.

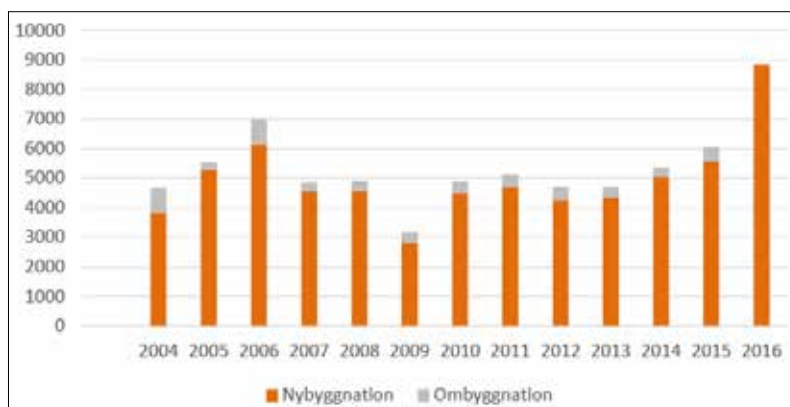
Kommunernas förväntningar på bostadsbyggandet

Kommunerna har fortsatt höga förväntningar på bostadsbyggandet. Totalt bedöms ca 12 300 bostäder påbörjas i länet år 2017 och drygt 15 300 bostäder år 2018. Detta är en markant högre nivå än de ca 5 000 bostäder som historiskt sett byggt varje år i länet. Även om bedömningarna av förväntat byggande i regel är överskattade, tyder mycket på att bostadsbyggandet de kommande åren ändå kommer att ligga på en högre nivå än tidigare.

För de kommande två åren (2017-2018) bedöms andelen hyresrätter utgöra mer än hälften av den totalt produktionen av flerbostadshus. Totalt förväntas byggandet av flerbostadshus öka från cirka 8 600 nya flerbostadshuslägenheter år 2017 till över 10 800 nya flerbostadshuslägenheter år 2018.



Figur 3.1:3 Färdigställda bostäder och befolkningsökning 1990-2016, Västra Götalands län. Källa: VGR 2017.



Figur 3.1:4 Påbörjade bostäder i Västra Götalands län 2004-2016. Källa: VGR 2017

Sociala konsekvenser av en tuff bostadsmarknad

Ett långsiktigt hållbart boende är en förutsättning för att människor ska kunna planera och styra över sina liv och en nödvändighet för att känna tillhörighet i samhället. Att människor känner tillhörighet till samhället är i sin tur avgörande för samhällets välbefinnande.

Underskottet på bostäder drabbar många människor och förekommer i många av Västra Götalands kommuner, vilket åskådliggörs i figur 3.1:5.

Ungdomar som vill flytta hemifrån och nyanlända flyktingar som vill påbörja etableringen i en kommun, är de grupper där flest kommuner i länet anger att bostadsmarknaden är i obalans. Studenter samt personer som inte kan flytta ut från institutionsboende är också grupper med särskilda svårigheter på bostadsmarknaden. VGR skriver:

”Hemlöshet, trångboddhet och boendesegregation är exempel på sociala konsekvenser av en tuff bostadsmarknad.”

Regionens tillväxt förutsätter bostäder

Även ur regionens tillväxtperspektiv är en fungerande bostadsmarknad av stor betydelse. Även om många människor bor på en annan ort än där de arbetar, finns även behov hos en del människor att flytta för att komma närmare arbetsplatsen.

För att möjliggöra denna regionala rörlighet krävs lediga bostäder, inte minst hyresrätter, något som försvåras av den mycket höga bostadsefterfrågan i förhållande till byggandet. En följd av bostadsbristen är att företag får svårt att rekrytera, vilket exempelvis Västsvenska handelskammaren visat påverkar så mycket som en tredjedel av de undersökta företagen.

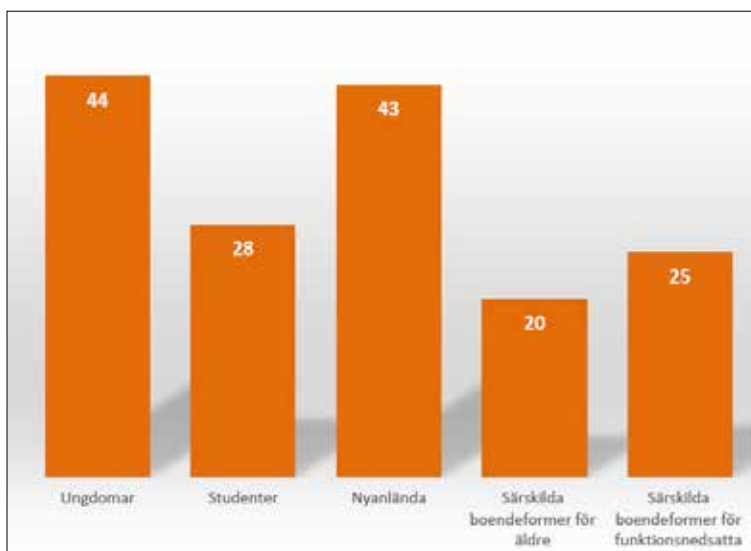
Regionförstoring utgår ofta från ett arbetsmarknadsperspektiv, men handlar även i hög grad om att bredda bostadsmarknaden för att möjliggöra arbete och bosättning över en större geografisk yta. Klarar en region inte detta riskerar bostadsbristen bli ett hinder för hållbar tillväxt och utveckling, bland annat då näringslivet (och det offentliga) får svårt att hitta rätt kompetens.

VGR lyfter att tillgången till hyresrätter specifikt är en viktig faktor för tillväxten:

”För att kunna locka till sig specialiserad arbetskraft kan det vara av avgörande betydelse om det finns tillgång till boende att hyra, i synnerhet om arbetskraften idag inte finns inom den egna tillgängliga geografin.”

”Hyresrätten är viktig dels för att kunna veckopendla men också för att få möjlighet att testa hur man trivs med boende där man är verksam samt arbetsplatsen i sig innan man eventuellt tar klivet och flyttar.”

”Detta är viktigt för alla storlekar av kommuner där den efterfrågade arbetskraften kanske inte kan eller vill köpa sig ett boende.”

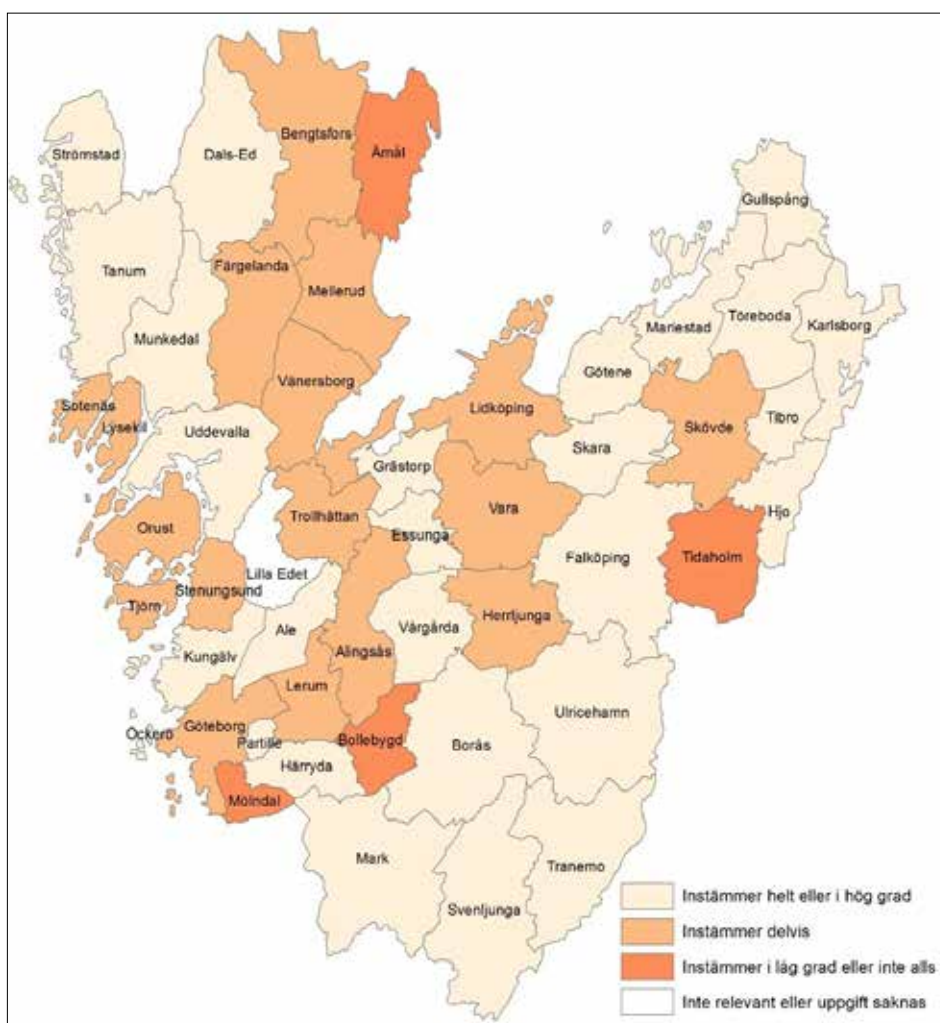


Figur 3.1:5 Antal kommuner som anger obalans på bostadsmarknaden för olika grupper. Källa: VGR 2017.

Bostäder och bostadsförsörjning för nyanlända

De nyanlända flyktingarnas etablering på bostadsmarknaden är ett av länets största utmaningar. 43 av länets kommuner uppgav 2017 att de har ett underskott av bostäder för nyanlända flyktingar, se figur 3.1:6. Här ligger ett av de största hindren för nyanlända att etablera sig.

Bostadsbristen drabbar både de som tvingas bo kvar i anläggningsboende och de som tas i emot i kommunernas tillfälliga, men det drabbar även egenbosatta. Kommunerna rapporterar underskott på både små och stora lägenheter. I bostadsmarknadsenkäten från mars 2017 anger endast 27 av länets 49 kommuner i enkäten att deras bostadslösningar för anvisade ger goda förutsättningar för etablering och integration.

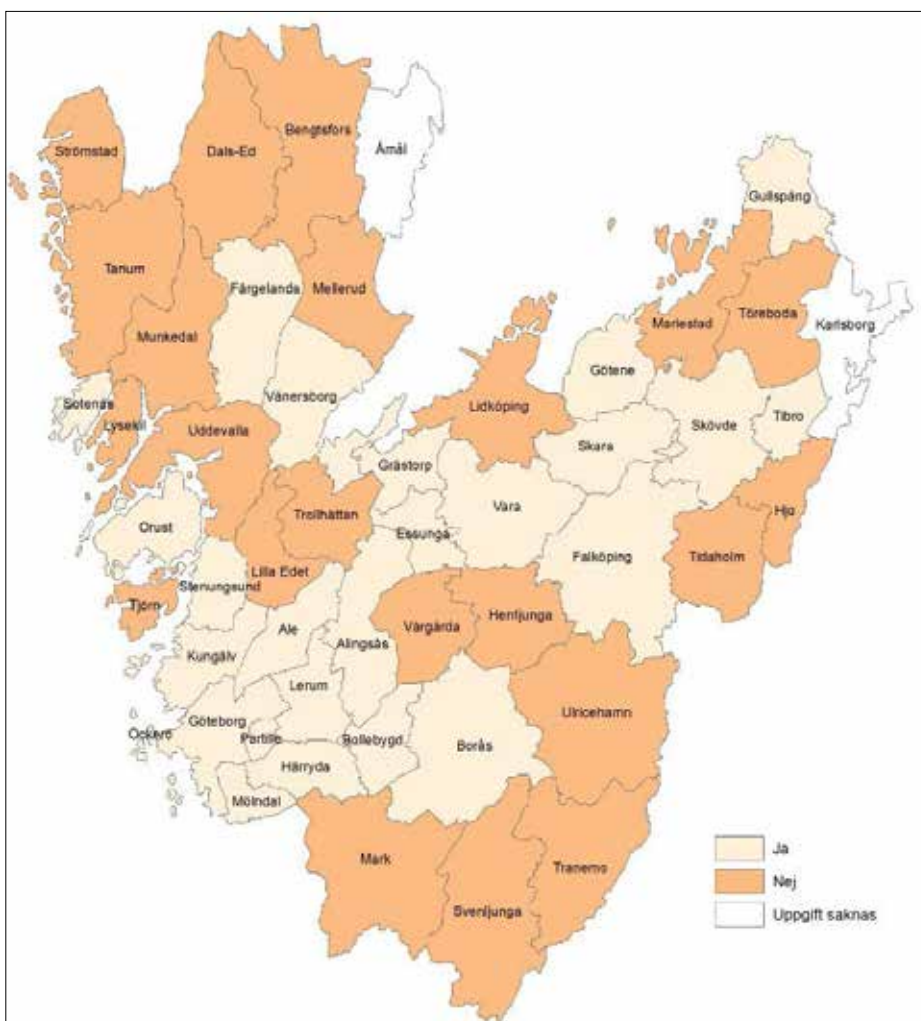


Figur 3.1:6 Bedömning av hur väl kommunens bostadslösningar för anvisade nyanlända ger goda förutsättningar för etablering och integration. Källa: VGR 2017.

Samverkan – en förutsättning för en långsiktig bostadsförsörjning

Mellankommunal samverkan är nödvändig för att möta behovet av bostäder. Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunerna samverka med andra kommuner som berörs av bostadsplaneringen.

I bostadsmarknadenkäten för 2017 (se figur 3.1:7) svarar 25 kommuner att man anser att samverkan sker med andra kommuner i planeringen kring bostadsförsörjningen. Den interna samverkan inom kommunen är också central. Länsstyrelsens erfarenhet är att kommunerna idag i större grad samverkar internt för att möta bostadsbehoven.



Figur 3.1:7 Samverkan kring planeringen av kommunernas bostadsförsörjning. Källa: VGR 2017.

4 Bostadsmarknaden i Skövde kommun

4.1 Förutsättningarna i Skövde

Skövde kommun arbetar långsiktigt med bostadsfrågan och har omfattande underlagsmaterial att utgå från.

Följande avsnitt har sin utgångspunkt i kommunens behovsberäkningar samt data över befolkning och bostadsbestånd, framtaget för denna rapport i juni 2017.

Boendetäthet

Skövde kommun har sedan 1960-talet haft en minskande boendetäthet (dvs invånare per hushåll). Minskningen var större från 1960-talet för att sedan plana ut mot slutet av 2000-talet. Idag har Skövde kommun 2,1 invånare per hushåll, jämfört med 3 invånare per hushåll 1960. Eftersom förändringen i boendetäthet har varit marginell under 2000-talet har kommunen inte förändrat boendetätheten i befolkningsprognosen i 2014. Däremot har en anpassning till den områdesspecifika tätheten gjorts, baserat på 2016 års siffror.

Faktorer och antaganden som påverkar boendetätheten i Skövde kommun

Boendetätheten påverkas av ett antal faktorer i de grundberäkningar som Skövde kommun har genomfört, exempelvis:

- Antalet Studenter
- Antalet skilsmässor och övriga separationer
- Invandring
- Andelen äldre
- Hur många barn som föds
- Antagande om lägenhetsreservsbehov

FAKTARUTA:

- Begreppet boendetäthet är ett mått på antalet invånare per hushåll.

Boendeformer i Skövde

I Skövde kommun finns idag drygt 27 000 bostäder varav merparten (strax över 70 %) finns i kommunens tätorter, i huvudsak i Skövde tätort.

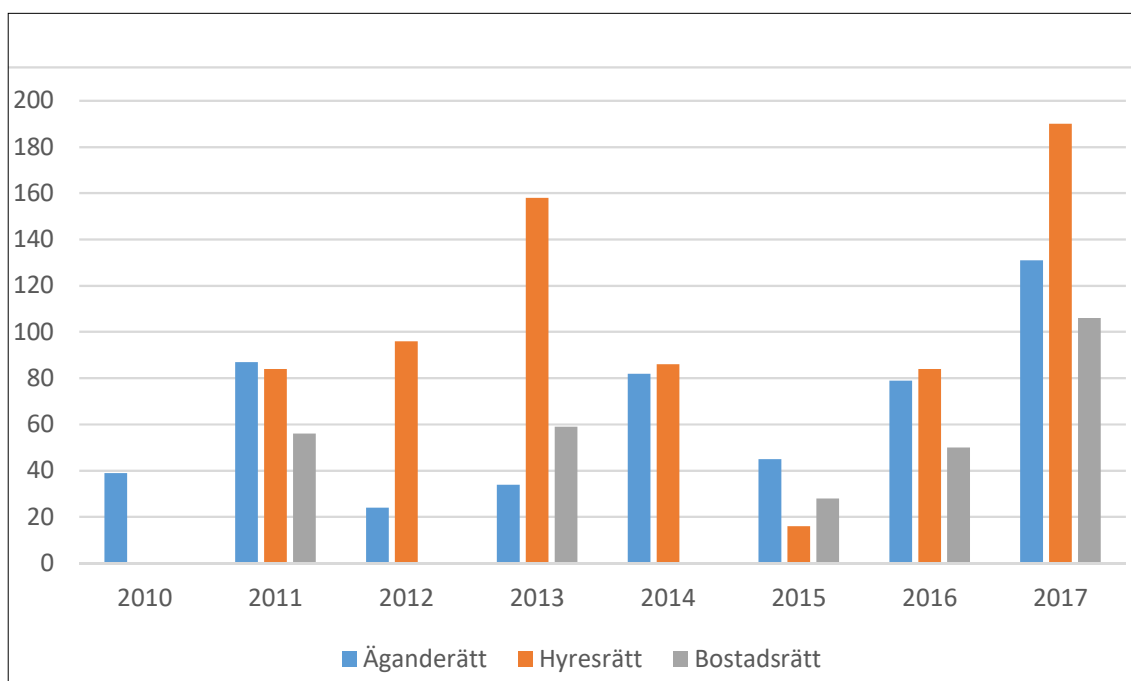
Fördelningen mellan småhus och övriga bostäder är cirka 40/60, fördelade på 38 % äganderätter, 19 % bostadsrätter och 43 % hyresrätter.

Utanför Skövde tätort är småhus ("villa") den i särklass vanligaste boendeformen och utgör i vissa områden i stort sett hela bostadsbeståndet. I de omkringliggande tätorterna finns ett visst utbud av lägenheter, men småhusen utgör fortfarande 50-75 % av det totala bostadsbeståndet. I vissa glesbygdsområden finns nästan inga lägenheter (bostads-/hyresrätt).

Bostadsrätter samt privata hyresrätter finns i huvudsak i Skövde tätort. Skövdebostädernas hyresrätter finns enbart inom Skövde tätort och utgör cirka 17 % av den totala bostadsmarknaden. I Skövdes centrala delar finns nästan uteslutande lägenheter men andelen villor stiger markant i tätortens utkanter.

Skövde kommuns bostadsbestånd, fördelat på andel småhuslägenheter resp. flerbostadslägenheter (enligt SCB:s definition) motsvarar i stort sett riksnittet resp. snittet för Västra Götaland. I riket är andelen småhus ca 44 % och andelen flerbostadslägenheter ca 56 %.

De senaste åren har nära hälften av nyproduktionen bestått av hyresrätter, ca en tredjedel av äganderätter och ca 15-20 % av bostadsrätter.



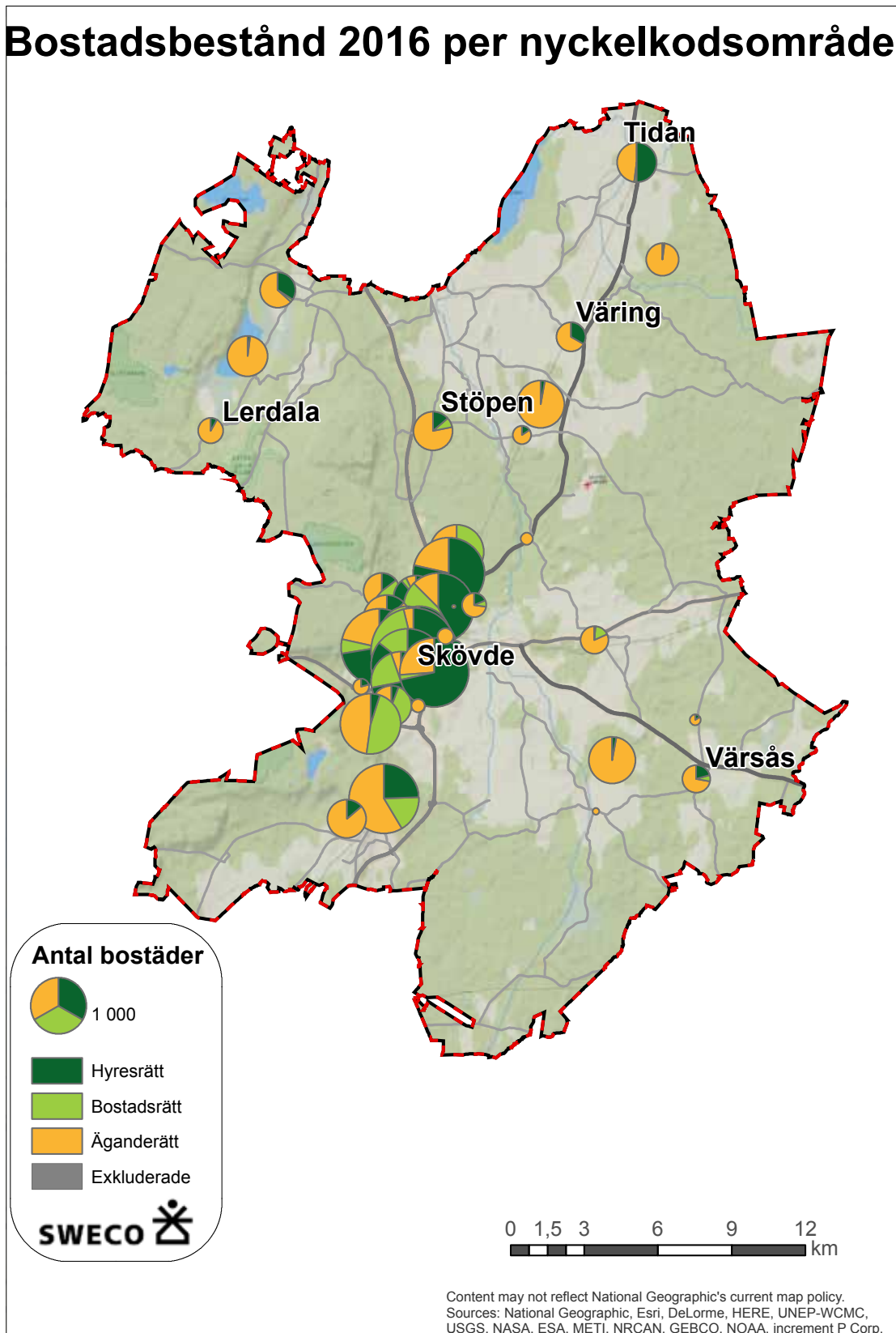
Figur 4.1:1 De senaste årens nyproduktion, fördelad på upplåtelseformer. Källa: Skövde kommun.

Boendeform	Antal	Andel
Flerbostadshus	12 938	48%
Småhus	11 558	42%
Specialbostäder	2 119	8%
Övriga hus	597	2%
Totalt antal bostäder	27 212	100%

Boendeform	Antal	Andel
Studentbostäder	1100	4%
Övrigt äldreboende	754	3%
Trygghetsbostäder	170	1%
Servicelägenheter	95	0%
Totalt antal specialbostäder	2119	8%

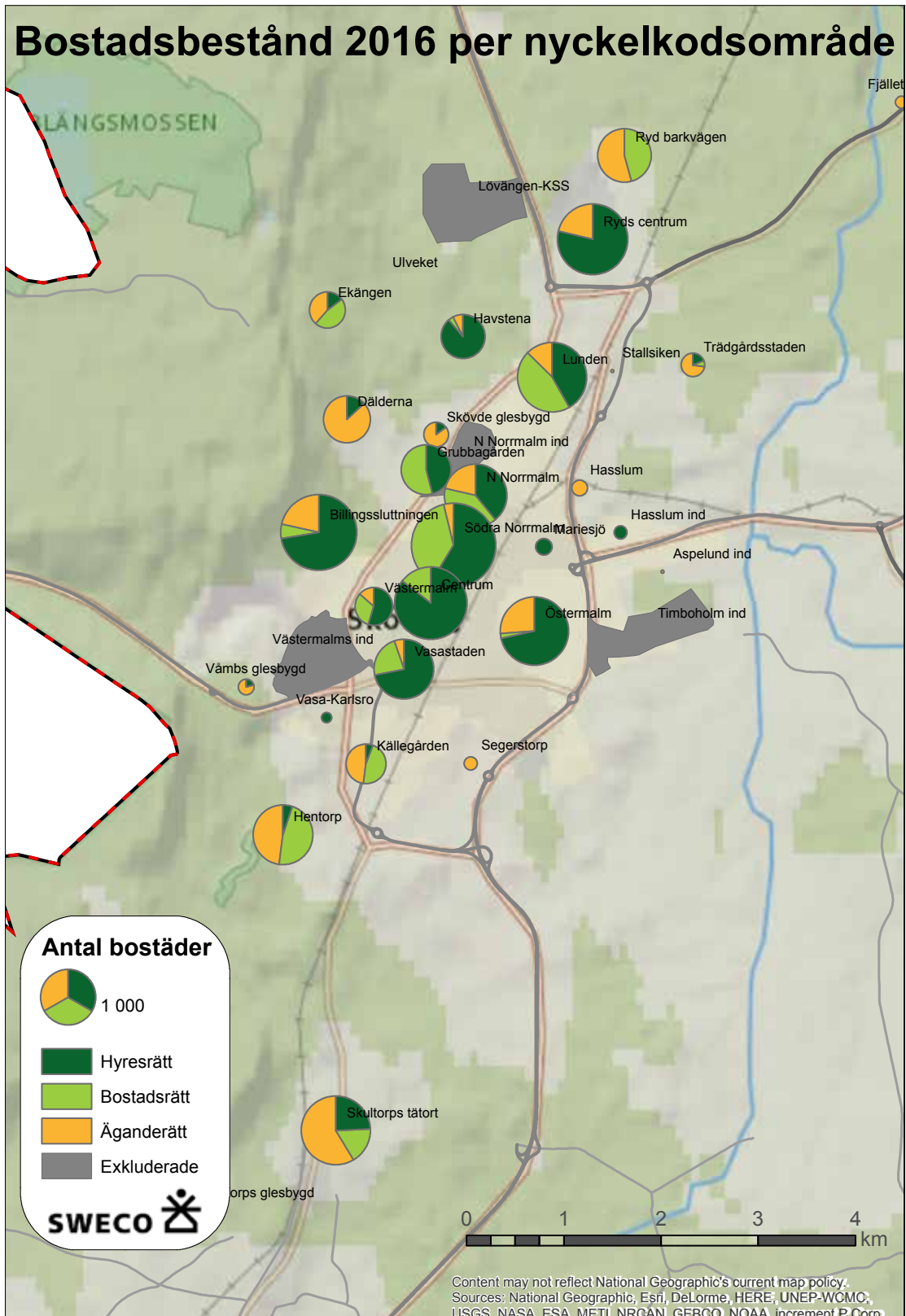
Figur 4.1:2 Boendeformer i Skövde kommun 2017. Specialbostäderna (tabellen till höger) står för ca 8 % av det totala bostadsbeståndet. Källa: Skövde kommun (Folk o Bostadsräkning 1990 och NSE:s årliga beräkningar, skattade siffror).

Bostadsbestånd 2016 per nyckelkodsområde



Figur 4.1:3 Bostadsbeståndet i Skövde kommun 2016-12-31.

Källa: Skövde kommun, bearbetad av Sweco.



Figur 4.1:4 Bostadsbeståndet i Skövde tätort 2016-12-31.

Källa: Skövde kommun, bearbetad av Sweco.

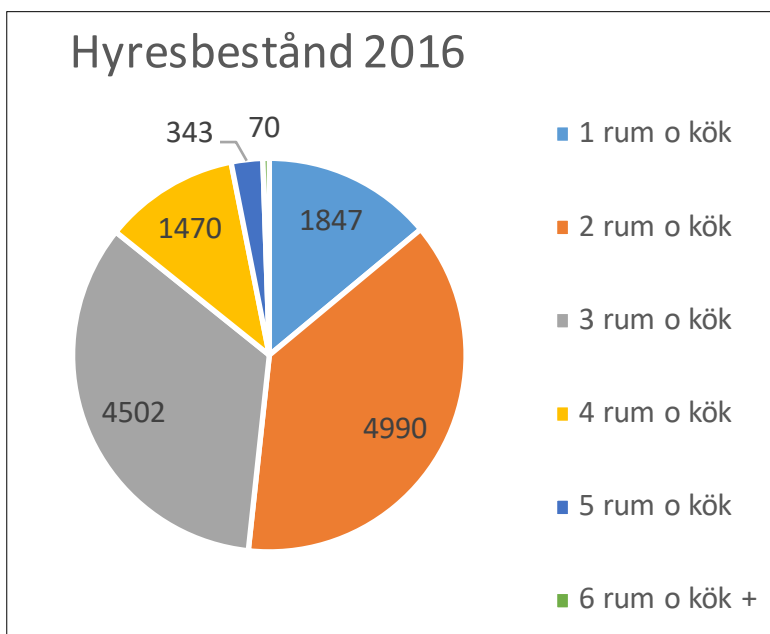
Hyresbeståndet i Skövde

Utöver villor och bostadsrätter finns i Skövde kommun ett stort antal hyreslägenheter med varierande storlekar.

Totalt finns inom Skövde kommun cirka 13 200 lägenheter 2016. Totalt sett består cirka hälften av det storleksklassade lägenhetsbeståndet av 2-rums och 3-rumslägenheter. Inkluderas även 1-rumslägenheter kan man se att 85% av beståndet består av små och medelstora lägenheter.

En relativt stor andel (cirka 30%) av 1-orna och 2-orna är studentlägenheter, vilket gör att de inte är tillgängliga för icke studenter, exempelvis äldre. Sett till Skövdes totala bostadsmarknad utgör studentlägenheterna cirka 7% av det totala beståndet.

De senaste åren har omflyttningen i studentbostadsbeståndet legat runt 50 % och i övriga beståndet kring 14 %.



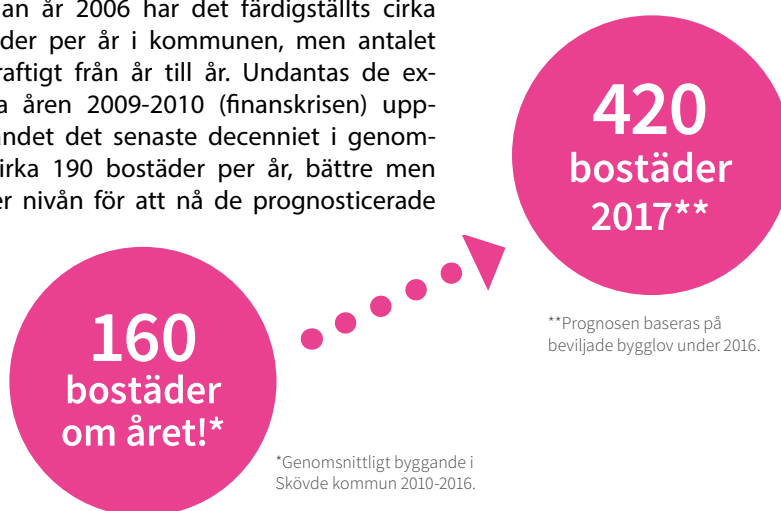
Figur 4.1:5 Hyresbestånd i Skövde kommun 2016.

Källa: SCB, bearbetat av Sweco.

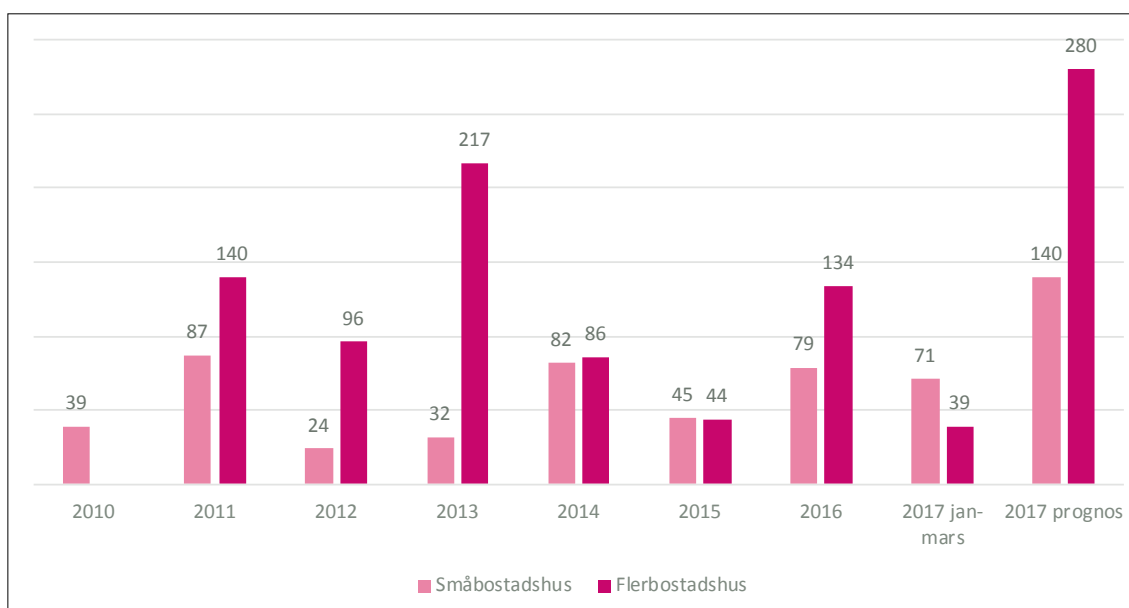
Nyproduktion i Skövde

Nyproduktionen i Skövde kommun har varierat mellan perioder med begränsat byggande och perioder när det byggts mer. Sedan 00-talet har planeringsarbetet för framtida nybyggnationsområden bedrivits löpande.

Sedan 2006 har det totalt byggts cirka 1 800 bostäder, varav drygt 2/3 var flerbostadshuslägenheter. Sedan år 2006 har det färdigställts cirka 160 bostäder per år i kommunen, men antalet varierar kraftigt från år till år. Undantags de exceptionella åren 2009-2010 (finanskrisen) uppgår byggandet det senaste decenniet i genomsnitt till cirka 190 bostäder per år, bättre men klart under nivån för att nå de prognosticerade behoven.



Figur 4.1:6 Under 2017 förväntas byggandet uppgå till 420-430 bostäder, vilket är högsta siffran sedan 90-talet. Källa: Skövde kommun. Uppföljning av bostadsplanering och byggande, tertial 1 2017 samt kompletterande data från Skövde kommun.



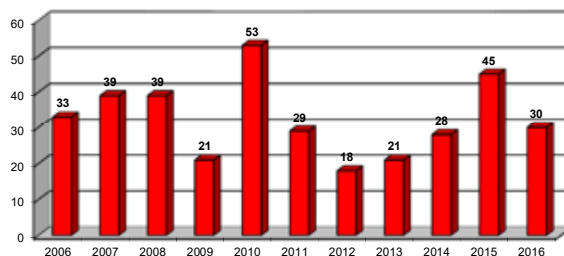
Figur 4.1:7 Nybyggnationen i Skövde kommun är störst inom flerbostadshus. Källa: Skövde kommun. Uppföljning av bostadsplanering och byggande, tertial 1 2017.

Tomtförsäljningar och tomtkö

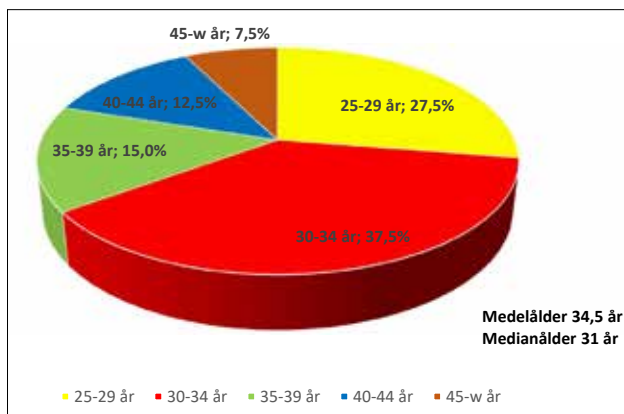
En viktig förutsättning för positiv befolkningsutveckling är att kommunen kan erbjuda attraktiv mark för bostadsbyggande, på alternativa platser och för olika typer av bostäder.

Efterfrågan på villor och villatomter är hög. För närvarande uppgår tomtkön till cirka 275 hushåll, en kraftig ökning sedan 2012/2013. Sedan 2005 har tomtkön varierat mellan cirka 80-275 hushåll, se figur 4.1:10.

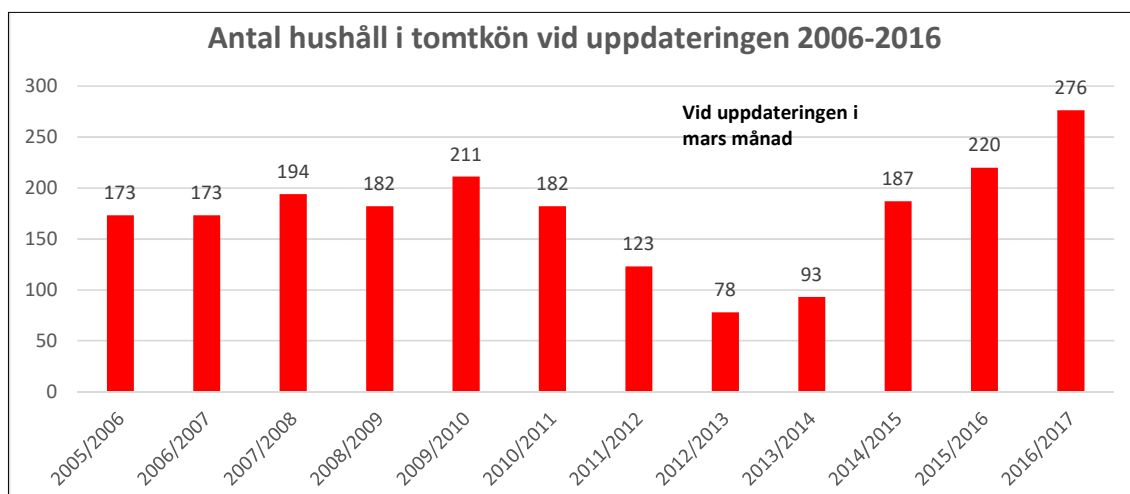
Åldersgruppen 30-39 år utgör drygt hälften av de som köper tomter i Skövde, se figur 4.1:8. År 2010 såldes flest tomter under hela 2000-talet, se figur 4.1:6. Merparten av tomterna säljs till personer som redan bor i kommunen.



Figur 4.1:8 Antalet sålda tomter nådde under 00-talet sin topp år 2010. Merparten av tomtköparna är mellan 30-39 år. Källa: Skövde kommun.



Figur 4.1:9 Åldersfördelning tomtköpade i Skövde kommun 2016. Merparten av tomtköparna är mellan 30-39 år. Källa: Skövde kommun.



Figur 4.1:10 Antalet hushåll i Skövde kommuns tomtkö har ökat under hela 2000-talet. Källa: Skövde kommun.

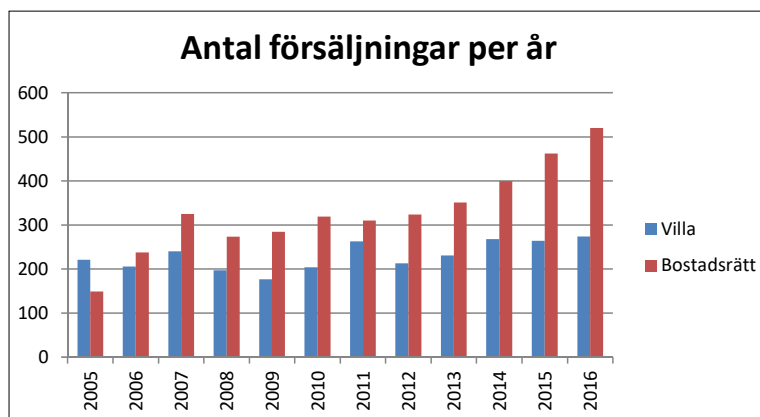
Bostadsförsäljningar i Skövde

Det totala antalet försäljningar av bostäder i Skövde har ökat under hela den studerade perioden 2005-2016, se figur 4.1:11.

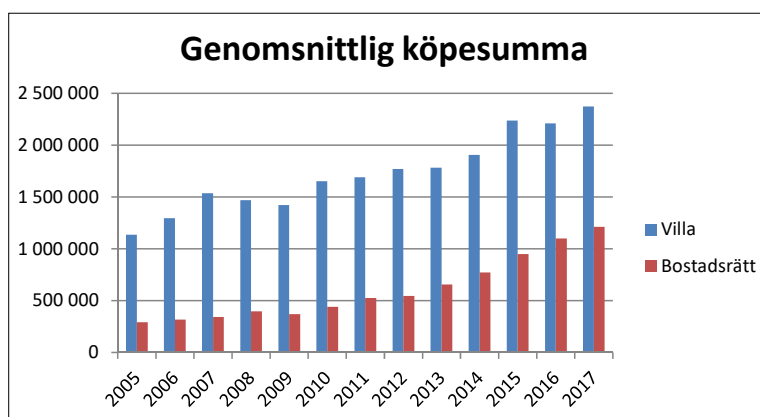
I Skövde kommun finns ca 15 500 bostadsrätter resp. äganderätter (merparten av sistnämnda är villor). Strax under 5% av dessa är ute för försäljning under ett år.

Försäljningen av villor nådde en topp 2007. Antalet minskade 2008/2009 för att svagt öka igen 2010-2011. De senaste åren har nivån legat på ca 230 - 270 sålda villor per år. Den största orsaken till den totala ökningen är däremot att antalet sålda bostadsrätter per år har mer än fördubblats sedan 2008.

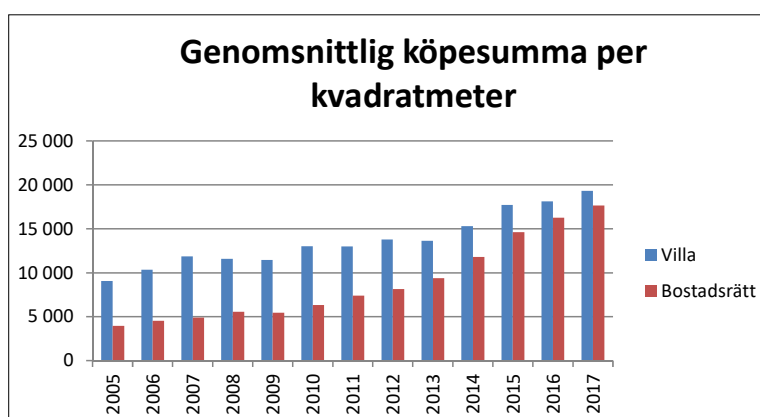
Prisbilden för villor har utvecklats bättre än antalet försäljningar och både den genomsnittliga köpesumman och kvadratmeterpriset har ökat stadigt ända sedan 2005.



Figur 4.1:11 Antalet bostadsrätter som säljs har ökat sedan 2005. Källa: Mäklarstatistik, bearbetat av Sweco.



Figur 4.1:12 Medelpriserna för både villor och bostadsrätter har ökat sedan 2005. Källa: Mäklarstatistik, bearbetat av Sweco.

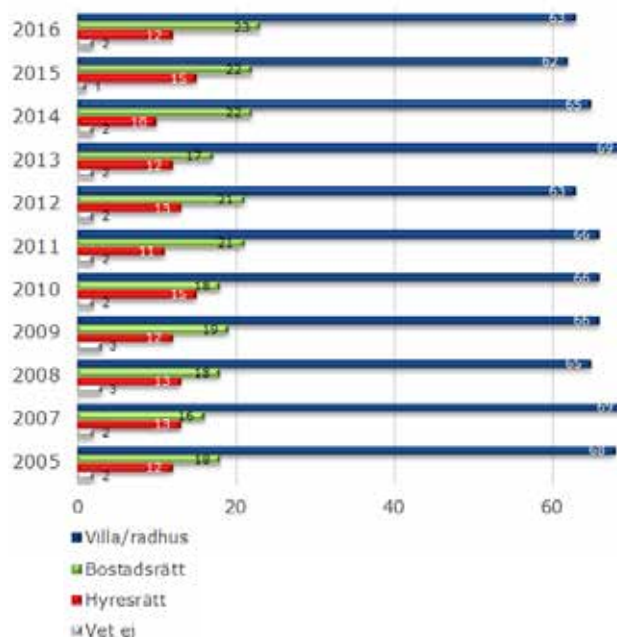


Figur 4.1:13 Kvadratmeterpriset ligger på det dubbla för villor jämfört med bostadsrätter. Källa: Mäklarstatistik, bearbetat av Sweco.

Attraktiva boendeformer

Demoskop genomför sedan 2005 en årlig undersökning av hushållens boendepreferenser. Resultaten tyder på att eget ägande (villa/radhus) är den boendeform som svenska hushåll i största utsträckning föredrar. Cirka 20% föredrar bostadsrätt och bara drygt en av tio bor helst i hyresrätt.

I Skövde kommuns boendeundersökning svarade ca 60% att de föredrar eget ägande och knappt 20% att de föredrar bostadsrätt. Däremot föredrar 20% hyresrätten som ägandeform, vilket är högre än i Demoskops nationella undersökning. Boende i villa är således en mycket attraktiv boendeform i Skövde. Även hyresrätten har en stark ställning jämfört med riket i stort.



Figur 4.1:16 Hur vill du helst bo? Nationell undersökning utförd av Demoskop, på uppdrag av SEB. Underlag: 1020 intervjuer för 2011. Källa: Demoskop/SEB, bearbetat av Sweco.

BOSTADSEFTERFRÅGAN

Skövde kommuns boendeundersökning hösten 2010:

- Hur bor du idag?

Totalt bor 45% av de tillfrågade i villa. Andelen ökar i åldern 35-54 år för att sedan avta något.

- Vilken ägandeform föredrar du?

Den absoluta merparten (ca 60%) föredrar eget ägande. Bland 35-54-åringar är denna andel nära 70%, för att sedan avta. Totalt 17% föredrar bostadsrätt, 20% hyresrätt.

- Vilken bostadstyp vill du helst bo i?

58% vill helst bo i villa och 13% i radhus/parhus, sammanlagt 71%. (Bland 35-54-åringar är denna andel ca 80-85%, för att sedan avta.) 25% föredrar lägenhet.

- Var vill du helst bo i Skövde kommun?

1. Centrum
2. Billingsluttningen
3. Norrmalm
4. Hentorp/Källegården

- Planerar du att inom en tvåårsperiod byta boende?

18-24 år: 35% ja, 39% vet ej.

25-34 år: 28% ja, 33% nej, 23% vet ej.

35- år: 50-65% nej.

Några specifika målgrupper - vad är viktigt?

Ungdomar

Skövde kommun genomförde 2010 en fokusgruppundersökning för att belysa ungdomars boendeefterfrågan. I denna konstateras att:

- Ca 50% av 18-24-åringarna bor i lägenhet.
- Fördelningen är relativt jämn mellan de som föredrar eget ägande och de som föredrar bostadsrätt/hyresrätt.
- Ca 60% av 18-24-åringarna vill helst bo i villa (i framtiden?).
- Man vill helst bo i Centrum, Billingsluttningen eller Norrmalm.

Studenter

Högskolan i Skövde genomförde hösten 2010 en enkätstudie riktad till nya programstudenter. Sammanfattning av enkätsvaren:

Har du flyttat till nu bostad för att kunna studera i Skövde?

41% ja, 59% nej.

Ligger din nya bostad i Skövde kommun?

88% ja, 12% nej.

Hur skulle du helst vilja bo under din studietid i Skövde?

56%: i egen lägenhet.

Hur upplevde du sökandet efter ny bostad?

Jämn fördelning från "mycket svårt" till "mycket lätt".

Hur mycket är du villig att betala för boende under din studietid?

37%: "2000-3000 kr/månad."

28%: "3000-4000 kr/månad."

Äldre personer

Enligt kommunens boendeundersökning 2010 bor ca 2/3 av 65-74-åringarna i villa eller radhus/parhus.

I åldersgruppen +75 år minskar villaboendet markant. I denna grupp bor en högre andel i bostadsrätt; 31%, att jämföra med 17% av 65-74-åringarna.

Enligt kommunens undersökning vill personer i åldersgruppen +65 år helst bo i Centrum, Norrmalm, Billingsluttningen och Hentorp/Källgården.

Under november månad 2008 skickade Skövde kommun ut en enkät till 10% av befolkningen över 65 år i Skövde kommun. Resultatet av enkäten visar bl a att:

- 16 % av dem som svarat kan tänka sig att flytta ganska omgående eller inom något år.

- 56 % kan tänka sig att flytta om livssituationen väsentligt förändras.

- Flest föredrar den kategori av seniorboende med högst servicegrad.

- Störst efterfrågan på seniorbostäder finns i de yngre åldersgrupperna (65-79 år).

- För de som kan tänka sig att flytta till ett seniorboende omgående spelar avståndet till nuvarande bostad mindre roll. I åldersgruppen 65-79 år ökar dock betydelsen ju äldre man blir.

- En dryg fjärdedel av de som har svarat känner andra som är intresserade av seniorboende.

Betalningsvilja

För att bedöma bostadsefterfrågans inriktning och omfattning behövs detaljerade kunskaper om hushållens betalningsvilja för bostäder med väl specificerade kvaliteter, något som inte ingår i denna studie att ta fram.

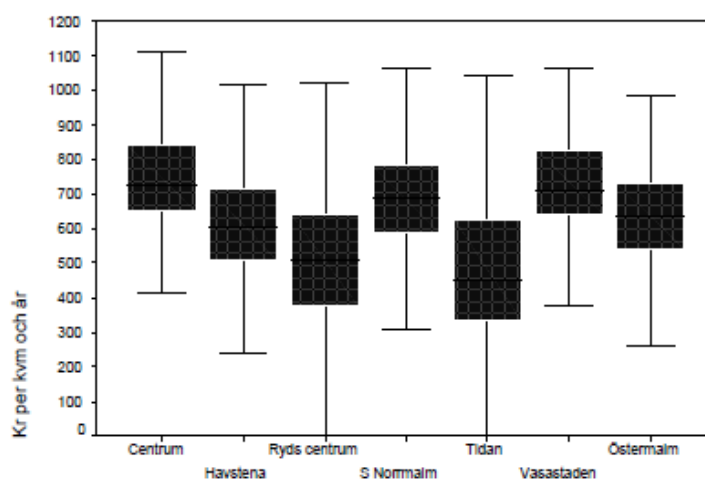
Däremot visar en del andra utvärderingar samt viss praktisk erfarenhet att hushållens betalningsvilja för boende med hyresrätt ofta tenderar att vara densamma som betalningsviljan för bostadsrätt, om bostäderna i övrigt har likvärdiga kvaliteter. Därför kan hushållens faktiskt betalningsvilja för bostadsrätter med olika kvalitetsegenskaper användas som en indikator på hushållens betalningsvilja för att bo i hyresrätter med motsvarande kvaliteter.¹

Fransson m.fl gjorde 2001 en studie av värdering av betalningsvilja, med Skövde som en av de studerade kommunerna. (Av det skälet refereras studien här, trots att ingen nyare finns.)

I figur 4.1:15 visas betalningsviljan (prisnivå 2001) för olika bostadsområden i Skövde, fördelat efter det bostadsområde som respondenterna själva bor (bodde) i. Den genomsnittliga extra betalningsviljan för att bo i Centrum är (var) 45 kr per kvadratmeter respektive 22 kr per kvadratmeter i Vasastaden.²

Värderar bor i	Centrum	Havstena	Ryds C	S Norrmalm	Tidan	Vasastaden	Östermalm
Centrum	-	-157	-253	-96	-276	-29	-145
Havstena	34	-	-107	22	-171	46	37
Ryds C	86	5	-	42	-112	63	16
S Norrmalm	45	-164	-33	-	-357	25	-121
Tidan	47	-19	-185	16	-	41	-6
Vasastaden	28	-128	-220	-47	-253	-	-105
Östermalm	43	-84	-205	-5	-227	53	-
Medeltal	45	-123	-260	-33	-272	22	-103

Figur 4.1:15 Betalningsviljan för olika bostadsområden, fördelat efter det bostadsområde som respondenterna själva bor i. Källa: Fransson m.fl 2001, bearbetat av Sweco.



Figur 4.1:16 Spridning av betalningsvilja för sju bostadsområden i Skövde. Inom respektive "box" inryms 50% av de tillfrågade. Källa: Fransson m.fl 2001.

¹ Värdering av stadskvaliteter. Evidens/Spacescape 2011.

² Fransson m.fl. skriver: "För varje bostadsområde uppges den extra betalningsviljan (negativa och positiva värden) för alla övriga bostadsområden i kommunen. Differenserna mellan bostadsområdena har sedan summeras för alla hushåll i alla områden, vilket resulterar i data om betalningsvilja för olika områden som är oberoende av nivån på den faktiska hyran. Fokuseringen på differenserna i betalningsvilja för olika bostadsområden innebär också att vi kan bortse från att de flesta bostadsområden markeras med negativ betalningsvilja. Med denna analys kan vi i stället inrikta oss på skillnader i dessa minusteckens storlek."

I figur 4.1:16 visas betalningsviljan för varje enskilt område. Spridningen i betalningsvilja är stor. Skövde uppvisar samma mönster som de andra studerade kommunerna: de mest centralt belägna bostadsområdena värderas högst. Betalningsviljan är (var) högst för Centrum, Södra Norrmalm och Vasastaden och lägst i Ryd och tätorten Tidän. Skillnaden i betalningsvilja mellan Centrum och Tidän var stor i dessa sammanhang, ca 300 kronor per kvadratmeter och år.³

³ Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden. Urban Fransson, Gunnar Rosenqvist & Bengt Turner. Institutet för bostads- och urbanforskning 2001.

4.2 Det kommande bostadsbehovet

Bostadsbyggande per år

Utifrån den prognosticerade befolkningsökningen och dagens boendetäthet på 2,14 (boendetäthet 2016 för hela kommunen) ger en översiktlig bedömning vid handen att det behöver byggas upp till 360 bostäder per år fram till 2030 för att möta behovet.

Detta skulle överskrida det tidigare uppsatta målet om knappt 300 bostäder/år (290 närmare bestämt), och är ett byggbehov markant högre än det senaste decenniets nivå som legat på cirka 160-190 bostäder/år (beroende på om 2009-2010 räknas med eller ej).

Nyskapandebehovet är totalt för Skövde kommun och tar inte anspråk på att göra en bedömning på de olika behov som gäller avseende storlek på bostäder.

Boendetätheten varierar mellan tätorten och landsbygden. Skövde tätort hade 2010-12-31 en boendetäthet på 2,0. Skövde landsbygd hade en boendetäthet på 2,5 vid samma tidpunkt. Hushållen är således mindre inom kommunhuvudorten, vilket visas i figur 4.2:2.

Antal invånare 2016	54 133
Antal hushåll 2016	25 348
Boendetäthet	2,14
Antal invånare 2030 (prognos)	64 755
Antal hushåll 2030 (prognos)	30 259
Boendetäthet 2030 (antagande)	2,14
Ökning av antal hushåll 2016-2030	4 911
Tillk. lgh.reserv 1% av hyresbest	120
Nödv. byggande 2016-2030	5 031
Bostadsbyggande/år	359
Mål i Vision Skövde 2025	290

Figur 4.2:1 Bedömt bostadsbehov enligt prognosberäkningar och visionen. Källa: Skövde kommun.

Delområde	Ant hushåll	Folkmängd	Boendetäthet
Trädgårdsstaden	166	541	3,26
Hasslum	85	264	3,1
Ulveket	292	866	2,97
Segerstorp	57	163	2,86
Dälderna	726	2015	2,77
Stöpens tätort	498	1323	2,66
Igelstorps tätort	243	639	2,63
Ryd barkv	940	2413	2,57
Våmb's kyrkby	81	207	2,56
Timmersdala glesb	524	1330	2,54
Lerdala tätort	208	527	2,53
Binnebergs tätort	738	1832	2,48
Värsås glesbygd	700	1727	2,47
Hentorp	1080	2652	2,46
Ekängen	411	1006	2,45
Fjället	47	115	2,45
Skövde glesb	196	478	2,44
Ryds centrum	1584	3854	2,43
Skultorps Tätort	1517	3667	2,42
Värsås	254	612	2,41
Värings tätort	269	635	2,36
Ulvåkers tätort	104	245	2,36
Tidan glesbygd	336	787	2,34
Stallsiken	3	7	2,33
Skultorps glesbygd	456	1056	2,32
Varola	14	32	2,29
Timmersdala tätort	394	886	2,25
Källegården	505	1074	2,13
Vasa-Karlsro	35	73	2,09
Tidans tätort	462	958	2,07
Lunden	1459	2931	2,01
Nybo	34	67	1,97
Havstena	549	1081	1,97
Billingslutt	1788	3467	1,94
Östermalm	1404	2705	1,93
Västermalm	423	783	1,85
N Norrmalm	1198	2164	1,81
Vasastaden	1045	1755	1,68
S Norrmalm	2144	3478	1,62
Grubbagården	774	1232	1,59
Centrum	1576	2397	1,52
Marjesjö	13	18	1,38
Aspelunds ind	8	11	1,38
Hasslums ind	8	11	1,38
Skövde kommun	25348	54133	2,14

Figur 4.2:2 Boendetätheten är lägre i tätortsområdena. Till exempel är enpersonhushållen fler. Källa: Skövde kommun.

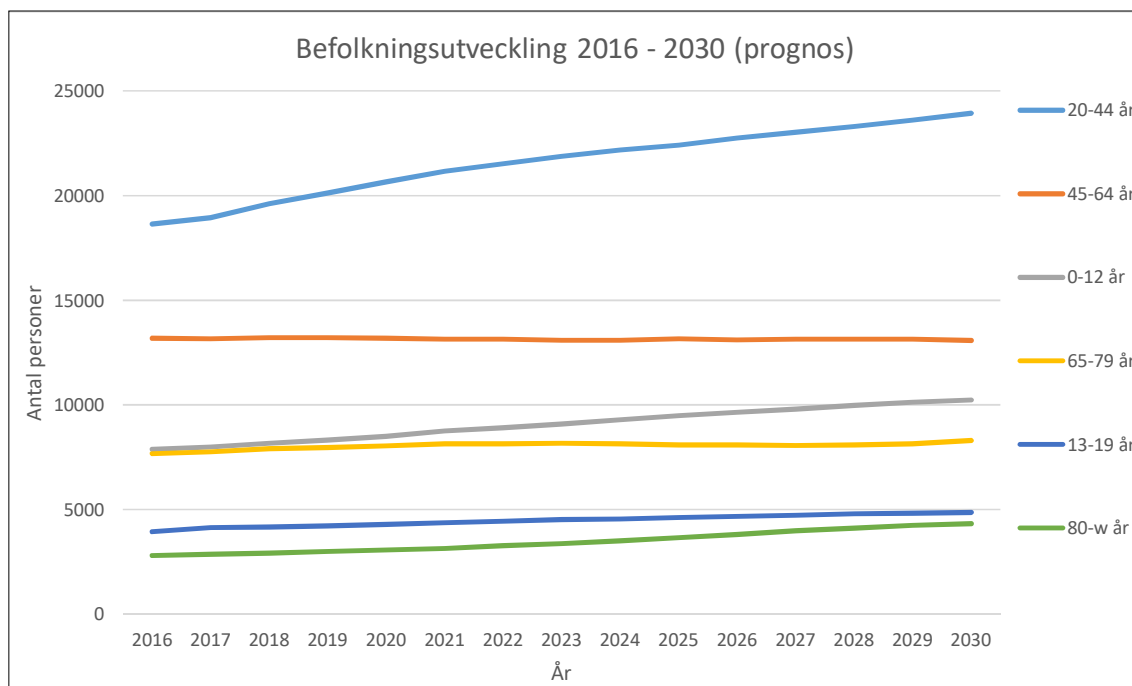
Befolkningsutveckling fram till 2030

Skövde kommun arbetar löpande fram nya befolkningsprognoser för de kommande åren. Befolkningen 2030 bedöms till drygt 64 750 personer. Den största procentuella ökningen från 2016 till 2030 (+54%) sker i åldersgruppen 80+ år, medan den största numerära ökningen (+5288 inv) sker i åldersgruppen 20-44 år, se figur 4.2:3-4.2:4.

Merparten av kommunens befolkning bor även framledes i kommunhuvudorten, följt av de övriga tätorterna. Skövdes landsbygd har en liknande åldersfördelning och det förekommer inga större skillnader mellan olika områden utanför Skövde tätort. Däremot går det att se större skillnader mellan olika delar inom Skövde tätort. Till exempel har Centrumområdet få boende under 18 år medan andelen över 65 år är cirka 30 procent.

	2016-2030	2016-2030, %
0-12 år	2 360	30%
13-19 år	925	23%
20-44 år	5 288	28%
45-64 år	-103	-1%
65-79 år	626	8%
80-w år	1 526	54%
Summa	10 622	20%

Figur 4.2:3 Befolkningsutveckling 2016-2030 per åldersgrupp enligt prognos. Källa: Skövde kommun.



Figur 4.2:4 Befolkningsutveckling 2016-2030 enligt prognos. Källa: Skövde kommun.

5 Analys

5.1 Bostadsmarknadens utveckling på ett nationellt plan

Boverket tar varje år fram en sammanställning av bygg- och bostadsmarknadens utveckling i Sverige. (Boverkets indikatorer, maj 2017.) De viktigaste slutsatserna är:

- Bostadsbyggandet ökade med över 30 procent under 2016, då preliminärt 67000 bostäder påbörjades. Kommunernas bedömningar indikerar att det finns utrymme för ett ökat byggande även under 2017 och 2018. Uthålligheten i efterfrågan blir dock allt svårare att bedöma, samtidigt som kapaciteten i byggsektorn utgör en osäkerhet.
- Hyresrätter bedöms öka mer än bostadsrätter.
- På sikt utgör förväntade och faktiska räntehöjningar en risk för efterfrågan på bostadsrätter och småhus.
- Efter år 2013 har antalet kommuner som anger att man har underskott på bostäder ökat kraftigt.
- Den svenska högkonjunkturen håller i sig under 2017 även om tillväxten dämpas i år och nästa år. Exporten blir ett större draglok för tillväxten i ekonomin när tillväxttakten i såväl bostadsinvesteringarna som den offentliga konsumtionen faller tillbaka framöver.
- Byggsektorn går ännu för högvarv, men Konjunkturinstitutet pekar på de begränsningar som byggsektorn står inför och som följer av att kapacitetsutnyttjandet nu är på en mycket hög nivå.
- Sveriges befolkning ökade kraftigt under 2016 till följd av den ökade invandringen. SCB:s prognos visar att befolkningen kommer fortsätta att växa i snabb takt de närmaste åren. Det ökande barnafödandet och ett ökande antal äldre är de tydligaste befolkningstrenderna. Att tillgodose bostadsbehoven för den åldrande befolkningen, liksom för den växande gruppen nyanlända, kommer vara en stor utmaning framöver. Den enda gruppen som minskar i antal är unga vuxna i åldern 20-24.
- Utmaningen på sikt är att få till tillräckliga byggvolymer för en fortsatt snabbt växande befolkning, när den starkaste efterfrågan har mötts eller när stigande räntekostnader eller andra marknadspåverkande faktorer påverkar utvecklingen. För kommuner, byggherrar och producenter gäller det att skapa förutsättningar för en nyproduktion där kvalitet, priser och hyror är attraktiva för hushåll även med lite lägre inkomster. Då breddas basen för produktionen sannolikt avsevärt.

Byggande

↑ Bygglov till flerbostadshus
Febr 2017 - febr 2016/ + 26 %
Febr 2016 - febr 2015

↑ Bygglov till småhus
Febr 2017 - febr 2016/ + 29 %
Febr 2016 - febr 2015

Boende

↑ Priser på bostadsrätter
1 kv 2017 / 1 kv 2016 = + 8 %

↑ Priser på småhus
1 kv 2017 / 1 kv 2016 = + 10 %

Kredit

→ Långa räntan, veckogenomsnitt
SBAB 5-årig bolåneränta
Vecka 16 2017 = 2,36 %
Vecka 16 2016 = 2,44 %

→ Korta räntan, veckogenomsnitt
SBAB 3-månaders bolåneränta
Vecka 16 2017 = 1,69 %
Vecka 16 2016 = 1,69 %

Figur 5.1:1 Bygg- och bostadsmarknadens utveckling nationellt. Källa: Boverket.

5.2 Behovsanalys Skövde

Skövde kommun ökar sedan många år i befolkning och kommer enligt kommunens prognoser att fortsätta växa. Detta innebär att dagens bostadsutbud behöver utvecklas för att klara de kommande behoven, både vad avser antal bostäder samt de typer av bostäder som finns tillgängliga.

Flyttmönster

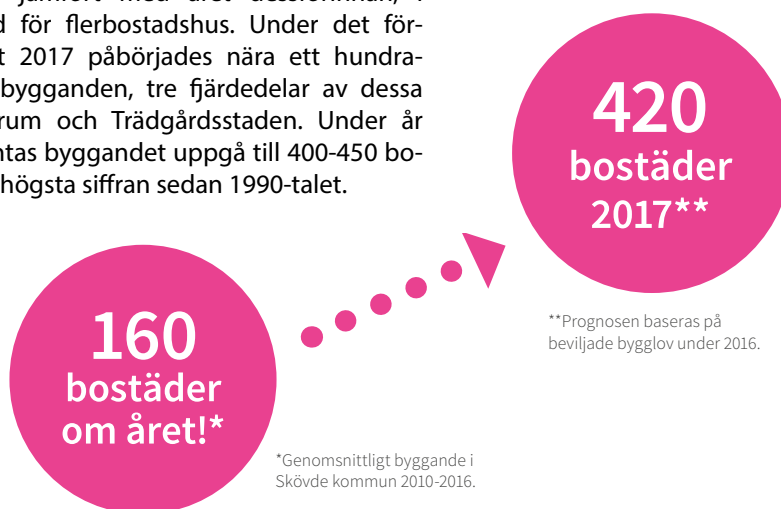
Befolkningsökningen beror i huvudsak på ett positivt flyttnetto, som till största del består av ungdomar (studenter) och, i synnerhet de senaste åren, inflyttande från andra länder. Gruppen med eftergymnasial utbildning har ett negativt flyttnetto. Det finns därmed en tydlig skillnad mellan att locka till sig studenter och att få dessa att stanna kvar efter slutförd utbildning.

En nyckelfråga för en långsiktigt hållbar kompetensförsörjning i kommunen bör vara att få personer med eftergymnasial utbildning, tillika barnfamiljer, att stanna i kommunen.

Bostadsbehov och bostadsbyggande

Skövde kommun har, precis som många andra kommuner i Sverige, ett nyproduktionsunderskott. Ska Skövde uppnå sin vision 2025 om 60000 invånare behöver utbyggnadstakten vara mycket hög. I det scenariot behöver byggas 290 bostäder per år till 2025.

Under år 2016 mer än tredubblades antalet byggstarter jämfört med året dessförinnan, i första hand för flerbostadshus. Under det första tertialet 2017 påbörjades nära ett hundratal bostadsbygganden, tre fjärdedelar av dessa inom Centrum och Trädgårdsstaden. Under år 2017 förväntas byggandet uppgå till 400-450 bostäder, den högsta siffran sedan 1990-talet.



Bostadstyper

En bostadsmarknad som innehåller bostäder av olika storlekar som både går att köpa och hyra är viktig för att möta så många behov som möjligt. Skövde kommun har idag ett blandat utbud av bostäder där villor, bostadsrätter och hyresrätter finns representerade. Något för- enklat är andelen småhus högre på landsbyg- den medan nästan alla lägenheter finns i tät- orterna.

Många av kommunens invånare vill bo i villa i Skövde tätort och tomtkön har ökat kraftigt de senaste 10 åren. Detta tyder på att det idag inte finns tillräckligt med villor för att möta efterfrågan, ett problem som förstärks av att omsättningen är låg i kommunen. Under 5 procent av kommunens bestånd (småhus och bostadsrätter) är ute till försäljning varje år. Även omsättningen på lägenheter är förhållan- devis låg.

För rörligheten på bostadsmarknaden (och i förlängningen även för flexibiliteten på studie- och arbetsmarknaden) är det betydelsefullt att det finns ett tillräckligt stort utbud av hyresrät- ter.

Detta är nödvändigt för att inflyttande till Skövde lätt ska kunna få tag i en bostad, samt är en nödvändighet för att de sammanhäng- ande flyttkedjor, som är så viktiga för bostads- marknaden funktion. Idealet är att bygga så att långa flyttkedjor skapas eftersom det bidrar till att så många som möjligt ges möjlighet att flytta.

Ökad omsättning i bostadsutbudet är en nyck- elfråga för en bättre matchning på bostads- marknaden.

ILLUSTRATIVT EXEMPEL - FLYTTKEDJA:

Ett äldre par idag bor i villa. De vill flytta till en mindre lägenhet i ett centralt läge, då de har svårt att klara av att sköta om huset.

Då det idag finns ett litet utbud av lämpliga lägenheter väljer de att bo kvar i sitt hus.

Detta leder till att barnfamiljen, som vill flytta från sin lägenhet som blir för liten när nästa barn kommer, inte kan köpa det hus de behöver. Då det i kommunen finns få stora lägenheter som skulle kunna fungera kan de inte flytta till en annan lägenhet.

Risken finns att denna familj istället väl- jer att flytta till en annan kommun, där de har möjlighet att finna en större bostad.

Skövde kommun kan med en ökad kun- skap om de olika gruppernas behov och önskemål göra mycket för att underlätta framgångsrika flyttkedjor. Detta ger en mer effektiv matchning på bostadsmark- naden och bristerna på rätt bostäder kan minskas utan att nybyggnationer krävs.

Bostadsstorlekar

Av dagens hyresbestånd är cirka 400 lägenheter med fler än 5 rum och kök, varav ett 70-tal 6-rummare, som nästan uteslutande finns i Skövde och Skultorps tätorter. Det finns även cirka 150 småhus som går att hyra, dessa kan generellt klassas som stora lägenheter. Därmed finns det enbart runt 550-600 större lägenheter tillgängliga att hyra, varav de flesta ligger inom en geografiskt begränsad yta.

Tillgången till stora lägenheter är viktig som ett komplement när villaomsättningen är låg och/eller nyproduktionen kanske inte räcker till. Det är även viktig för de familjer som behöver ett större boende men som av olika skäl inte önskar eller har möjlighet att köpa hus. Ett av problemen är dock att hyresnivån i sådan nyproduktion blir hög.

Behovet av stora bostäder syns även i nybyggnation och försäljning av villor. Kommunens tomtkö ligger på sin högsta nivå det senaste decenniet. Utöver det befintliga behovet kommer det med en växande befolkning att tillkomma ytterligare intressenter.

Vad gäller mindre lägenheter finns fyra huvudsakliga målgrupper: studenter, ungdomar, äldre personer samt den de senaste åren tillkommande gruppen nyanlända. I framtiden kommer dessa grupper (särskilt de äldsta äldre) att öka och den kumulativa efterfrågan som skapas bedöms överstiga dagens tillgång på små bostäder.

Boende för alla åldrar

Behoven är olika under olika delar av livet. Därför är det viktigt att kommunen fortsätter att arbeta med sina fokusgrupper för att belysa de mer specifika behov som respektive åldersgrupp har.

Baserat på kommunens prognoser kommer i synnerhet den allra äldsta gruppen, 80+, att öka kraftigt fram till 2030, se figur 5.2:1. Notabelt är även att åldersgrupperna 0-12, 13-19 år (barn/ungdomar) och 20-44 år (förenklat: studenter/föräldrar), ökar med 23-30%. Detta gör det extra viktigt att identifiera de behov som finns inom dessa åldersgrupper.

Bostäder på rätt plats?

Bostadstillgången bedöms vara fortsatt god på Skövdes landsbygd (även om efterfrågan där skulle kunna öka om fler möjligheter erbjuds). Det är främst i/nära kommunhuvudorten som det bedöms bli brist på bostäder.

De områden där människor helst vill bo i Skövde, i stort sett oavsett ålder, (enligt kommunens undersökning) är Centrum, Billingsluttningen, Norrmalm och Hentorp/Källegården. Dessa områden har en varierande bostadssammansättning, där några har en majoritet småhus medan andra har flest lägenheter. En viktig faktor i den kommunala bostadsplaneringen är att klarlägga vad som gör dessa områden attraktiva. Kan dessa värden "byggas in" även i nya och/eller förtätade bostadsområden?

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	Ökning (i %) 2015-2030
0-12 år	736	974	754	32%
13-19 år	401	325	245	25%
20-44 år	2 183	1 758	1 511	30%
45-64 år	80	-30	-69	0%
65-79 år	489	50	198	10%
80-w år	333	588	674	58%
Summa	4 222	3 665	3 313	21%

Figur 5.2:1 Befolkningprognos 2010-2030. Källa: Skövde kommun.

Flera av dessa områden ligger relativt nära centrum, som är Skövdes starka kommunikationsknutpunkt. Kan man bygga ut sådana områden, som nu sker i Centrum, särskilt tillsammans med utbyggd lokal kollektivtrafik som minskar bilberoendet, kan attraktiviteten och funktionaliteten i Skövde tätort stärkas.

Boende på andra orter

Pendlingen till och från Skövde kommun har ökat stadigt sedan 1990 och inpendlingen är idag ca dubbelt så hög som utpendlingen.

Pendlingen till Skövde har konsekvent en tydlig lokal tyngdpunkt. De tio största inpendlingsflödena utgörs sedan en lång tid tillbaka enbart av Skövdes grannkommuner inom Skaraborg.

Småhuspriserna i Skövde är betydligt högre än i grannkommunerna, vilket i kombination med korta restider gör arbetspendling till Skövde till ett alternativ för många människor.

Däremot är det mest lönsamt att bygga nytt hus i Skövde, då man får ut mest för det vid en försäljning. Häri ligger en potential för Skövde: kan man tillskapa villatomter i attraktiva lägen så stärks de ekonomiska förutsättningarna (hö-

gre andrahandsvärde, ev. bättre lånevillkor) för att bygga småhus i Skövde. Högre andrahandsvärden på småhusmarknaden påverkar även bostadsrättsmarknaden och i ett långsiktigt perspektiv även hyresrättsmarknaden.

Boende-/ägandeformer

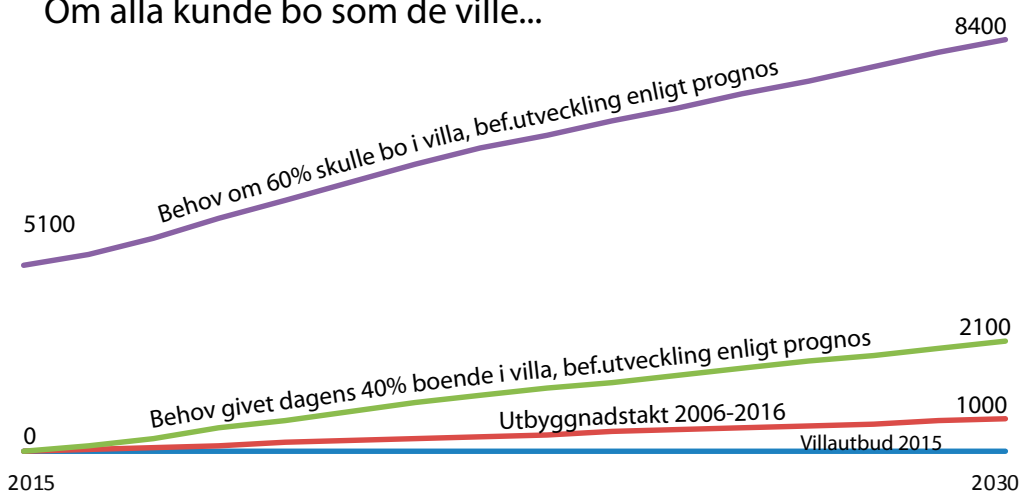
Det finns idag en diskrepans mellan hur kommunens invånare bor idag och hur deras upplevda idealboende (baserat på kommunens fokusundersökningar) ser ut, vilket illustreras i figur 5.2:2.

Cirka 40% av kommunens invånare bor idag (2016) i villa men så många som 60% av kommunens invånare skulle vilja göra det. För specifika åldersgrupper är dessa andelar ännu högre.

De 40% som idag bor i villa motsvarar cirka 21500 personer. Dagens utbud av småhus är cirka 10300 st. Detta ger en boendetäthet på cirka 2,1, vilket ligger i linje med den boendetäthet kommunen har kommit fram till i tidigare studier.

Om vi antar att kommuninvånarnas preferenser inte ändras, och att alla hade möjlighet att bo enligt sina preferenser, skulle det behövas betydligt fler villor i Skövde kommun. Som visas i figur 5.2:2 skulle det då behövas byggas cirka 100 villor per år, enbart för att upprätthålla dagens andel villaboende.

Om alla kunde bo som de ville...



Figur 5.2:2 Om alla som vill fick bo i villa skulle det behövas cirka 3600 fler villor idag, och därefter cirka 100 villor per år fram till 2030. Detta är inte genomförbart, men skulle delvis kunna lösas med en mer allsidig hyresmarknad. Källa: Sweco.

I praktiken kommer inte alla (och har aldrig) att uppnå sitt idealboende, men detta exempel belyser ändå en efterfrågan som finns i människors preferenser. Nära kopplat till detta är de facto utbudet av mindre lägenheter. Med ett större utbud lägenheter med storlek och funktion intressanta för äldre personer kan fler villor frigöras på Skövdes bostadsmarknad. Detta kan bidra till att lösa en del av efterfrågan på villor, genom en naturlig omflyttning i bostadsbeståndet.

Standard/betalningsvilja

Den sammanställda information om de olika boendeformernas standard är idag bristfällig. Detta innebär att det inte går att dra några slutsatser om vilka behov som finns att uppfylla.

Vad gäller betalningsvilja genomfördes 2001 en undersökning där Skövde inkluderades. Ur den gick att utläsa en extra betalningsvilja för att kunna bo i Centrum och Vasastaden medan betalningsviljan var låg för områden som Ryds centrum och Tidan. Betalningsviljan varierar beroende på var man bor idag och den negativa betalningsviljan är ofta större. Bor man exempelvis idag i centrum vill man inte flytta till Tidan.

Betalningsviljan bör klargöras ytterligare. Fler aspekter än bostadsområde, exempelvis standard, storlek, närhet till service eller kollektiva transportmöjligheter, behöver då vägas in. Härigenom ges stärkt underlag till hur nya/utbyggda bostäder och bostadsområden bör utformas för bästa attraktivitet.

Demoskop genomför sedan 2005 (den senaste 2011) en årlig undersökning av hushållens boendepreferenser. Resultaten tyder på att eget ägande (villa/radhus) är den boendeform som svenska hushåll i största utsträckning föredrar. Cirka 20% föredrar bostadsrätt och bara drygt en av tio bor helst i hyresrätt.

Baserat på Skövde kommuns tidigare boendeundersökning bedöms efterfrågan i Skövde i hög grad motsvara den nationella bilden.

Olika åldersgrupper

Runt 35-årsåldern sjunker benägenheten att byta bostad avsevärt, vilket sammanfaller med att villaägandet är högt i denna åldersgrupp.

Det finns tre åldersgrupper som primärt önskar/behöver små centrala boendeformer, studenter, ungdomar och äldre personer. Som visats tidigare i denna rapport, finns fler ungdomar och äldre än vad utbudet av mindre lägenheter kan klara av, något som riskerar öka med en åldrande befolkning.

Det går med största sannolikhet att möta behovet av en eller kanske två av dessa grupper (studenter/ungdomar sammanfaller delvis) men den kumulativa efterfrågan som finns riskerar överstiga utbudet.

Äldre personer

Antalet personer över 80 år beräknas öka kraftigt de kommande åren, en utveckling som Skövde delar med hela Sverige. Detta innebär på sikt att fler enpersonshushåll skapas och att efterfrågan på mindre lägenheter och särskilt anpassade boenden ökar.

Enligt kommunens boendeundersökning 2010 bor ca 2/3 av 65-74-åringarna i villa eller radhus/parhus. I åldersgruppen +75 år minskar villaboendet markant. Personer i åldersgruppen 65+ år vill helst bo i Centrum, Norrmalm, Billingsslutningen och Hentorp/Källegården.

Den ökade andelen äldre befolkning innebär en ökad efterfrågan på små centrala lägenheter och särskilt anpassade boenden i tätorterna. Detta motsvarar de önskemål/behov som även påvisas av studenter och ungdomar vilket innebär att behovet av specifika servicelägenheter är stort, en lösning som en dryg fjärdedel av de tillfrågade äldre personerna i tidigare undersökning sagt sig vara intresserade av. Detta kan bidra till att klara efterfrågan på villor hos befolkningen i åldersgruppen ca 30-40 år, förutsatt att kostnadsnivån på seniorlägenheter kan hållas på en rimlig nivå. Om lägenhetsboende blir (anses) för dyrt jämfört med att bo kvar i (den avbetalda) villan, riskerar denna del av flyttkedjan begränsas.

Ungdomar och unga vuxna

Skövde kommuns medborgarundersökning från 2010 visar att ungefär hälften av ungdomar och unga vuxna (18-24 år) bor idag i lägenhet. Deras önskemål om boendeform är relativt jämnt fördelade mellan lägenhet (bostadsrätt samt hyresrätt) och "eget ägande". De vill helst bo i Centrum, Billingsluttningen eller Norrmalm. Baserat på deras förmodade betalningsvilja/-förmåga är det troligt att denna grupp i hög grad efterfrågar mindre lägenheter.

Gruppens behov av små lägenheter delas med studenter och äldre personer, vilket indikerar betydande konkurrens i denna del av lägenhetsbeståndet. En genomgång av behovet behöver därmed ses gemensamt för dessa tre grupper.

Studenter

Frågan om huruvida studentlägenheterna kommer att räcka till är dubbelbottnad. Å ena sidan arbetar Skövdebostäder enligt principen att 1 bostad per 4 programstudenter är en lämplig nivå. Utifrån dessa förutsättningar kan behovet av studentbostäder ses som tillräckligt för framtiden.

Å andra sidan genomförde Högskolan i Skövde hösten 2010 en enkätstudie riktad till nya programstudenter (motsvarar 64% av högskolans helårsstudenter). Där framgår det att cirka 41% av programstudenterna har flyttat till Skövde för att studera och därmed innebär nytilskott till kommunens bostadsbehov.

En majoritet (cirka 56 %) av programstudenterna vill helst bo i egen lägenhet. Studenternas betalningsvilja, enligt tidigare undersökning, varierar för de flesta mellan 2000 och 4000 kronor och är beroende av de studiemedel som finns tillgängliga genom CSN. De studentlägenheter som idag finns tillgängliga hos Skövdebostäder har en hyra varierar mellan cirka 3000 och 6000 kronor.

Det finns tydliga skillnader mellan utbud och efterfrågan för studentgruppen, både vad gäller pris och tillgång. Deras behov av små lägenheter delas med ungdomar och äldre personer, vilket innebär betydande konkurrens i denna del av lägenhetsbeståndet.

Samma situation går att se över i stort sett hela landet, där det idag råder brist på studentbostäder. Frågan om huruvida nuvarande studentlägenhetsbestånd i Skövde (liksom beståndet av små lägenheter

i övrigt) räcker till eller behöver byggas ut behöver belysas djupare, i samarbete med Högskolan.

Behovet av nya bostäder till studenter uppskattas till 300 studentbostäder varav 75 möblerade för internationella studenter. För läkarutbildningen finns ett behov av 40 möblerade rum omgående samt ytterligare 60 möblerade rum under kommande 5-10 åren (källa: Högskolan i Skövde).

Nyanlända och ensamkommande barn/ungdomar

Den ligger en stor ekonomisk utmaning i att bostäder på en marknad inte produceras utifrån behoven utan utifrån efterfrågan. Detta förstärks av att en betydande del av den förväntade befolkningsökningen sett över landet sker i de grupper där de ekonomiska förutsättningarna ofta är begränsade, exempelvis nyanlända. Sett till ett kommunalt eller regionalt perspektiv handlar det om hur bosättningsmönstren ser ut efter att asylsökande beviljats asyl och blivit folkbokförda.¹ Till detta skall för Skövdes del läggas att kommunen sedan 1 mars 2016 har ett krav från staten att ta emot 94 nyanlända flyktingar med uppehållstillstånd och 196 ensamkommande asylsökande barn och ungdomar. Därutöver väljer vissa asylsökande vuxna och barnfamiljer att bosätta sig hos släktingar eller bekanta i Skövde kommun, istället för att bo på en flyktingförläggning.²

Bostadsbristen är som ovan nämnts ett av de största hindren för etablering och integration. I 43 av länets 49 kommuner, däribland Skövde, drabbas även denna grupp människor av bristen på bostäder, i synnerhet bristen på hyreslägenheter.

Andra särskilda grupper på bostadsmarknaden

I dagsläget finns ingen heltäckande analys av behoven för personer med funktionsnedsättning, hemlösa, kvinnor i behov av skyddat boende och personer med låg betalningsförmåga. En överslagsmässig bedömning där även nyanlända flyktingar med uppehållstillstånd och ensamkommande asylsökande barn och ungdomar ingår, ger att behovet är cirka 70 nya hyreslägenheter per år.

¹ Detta belyses bl.a. i: Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025. Boverket 2016:18

² www.skovde.se, 2017-10-31

6 SWOT-analys Skövde 2017

SWOT står för Strengths (Styrkor), Weaknesses (Svagheter), Opportunities (Möjligheter) och Threats (Hot) och är ett strategiskt verktyg som används för att identifiera, granska och utvärdera styrkor, svagheter, möjligheter och hot avseende den egna organisationen, eller i detta fall, i kommunens bostadsmarknad och omvärld.

Nedanstående SWOT togs fram av Sweco och vidareutvecklades vid Skövde kommuns workshop den 16:e september 2011. I samband med uppdateringen av denna rapport, och den workshop som hölls den 1 september 2017 med kommunala tjänstemän, uppdaterades SWOT-analysen enligt nedan.

Styrkor

- Befolkningen ökar
- Utbildningsstad – Gothia Science Park med kunskapskluster i framförallt IT med t.ex. spelutveckling, Balthazar Science Center och andra kunskapsatsningar
- Företag på global marknad – gäller fortfarande. Fler och starkare företag. Det senaste året är det fler företag än förr som vill flytta in till Skövde
- Utbildningsnivån ökar nu i takt med riket
- Skövdes roll som regioncentrum har stärkts – och kommunikationerna spelar in
- Stad med stort utbud – som har ökat
- Närheten till Göteborg och till andra städer
- Goda kommunikationer i allmänhet och stambanan i synnerhet
- Försvarsmaktens betydelse (och sysselsättning) ökar

Svagheter

- Negativt flyttnetto i yrkesverksamma åldrar; förutom 2016 (främst p.g.a. flyktinginvandringen)
- Mer balanserad befolkningsökning, men större försörjningsbörda och tryck på bostadsmarknaden
- För smal arbetsmarknad, men pendling förstörar
- Stort beroende av globala storföretag – konjunktur- och beslutskänsligt
- Växande bostadskö och tomtkö
- Håller inte vad vi lovar – genomför inte planer
- Svaga incitament i bostadskedjan
- Ska närheten till Göteborg tillvaratas, måste man bo nära stationen
- Obalans utbud/efterfrågan bostäder
- Det strategiska arbetet saknas i bostadsfrågan
- Högskolan är för liten

Möjligheter

- Studentstad – men hur behålla dem efter studietiden
- Skövde är motorn i Skaraborg
- Regionförstoring, ökad attraktionskraft – starkare inflyttning
- Samverkan mellan kommun och aktörer – finns men kan bli bättre
- Människor bygger tillväxt – den nya utrikes befolkningen är en stor potentiell resurs
- Gott om mark där det kan byggas
- Densitet – att förtäta och bygga högre i centrala områden
- Bygga för äldre för att sätta fart på bostadskedjan, t ex centralt belägna bostadsrätter
- Även landsbygden kan växa, kräver bra kommunikationer och närservice
- Ökad samverkan mellan kommun och bostadsmarknadens aktörer behövs i större omfattning
- Närheten till andra städer, även öst-västligt

Hot

- Låg rörlighet i bostadsbeståndet
- Nyproduktion i takt med behov och efterfrågan?
- Om utbildningsutbudet inte matchar den lokala efterfrågan
- Volvo tappar fart
- Upplevs inte som ett attraktivt bosättningsalternativ
- Dålig integration
- Betalningsförmågan, särskilt i resurssvaga grupper
- Skattekraften – försörjningsbördan
- Minskning av högskolan pga centrala krav på effektivitet
- Stambanans kapacitetsbrister
- Fastläsning/fixering vid bostadsfrågan