Bostadsmarknadsanalys Skövde kommun

Uppdragsnummer 3580557000

Slutrapport 2011-09-16
Slutjusterad 101011

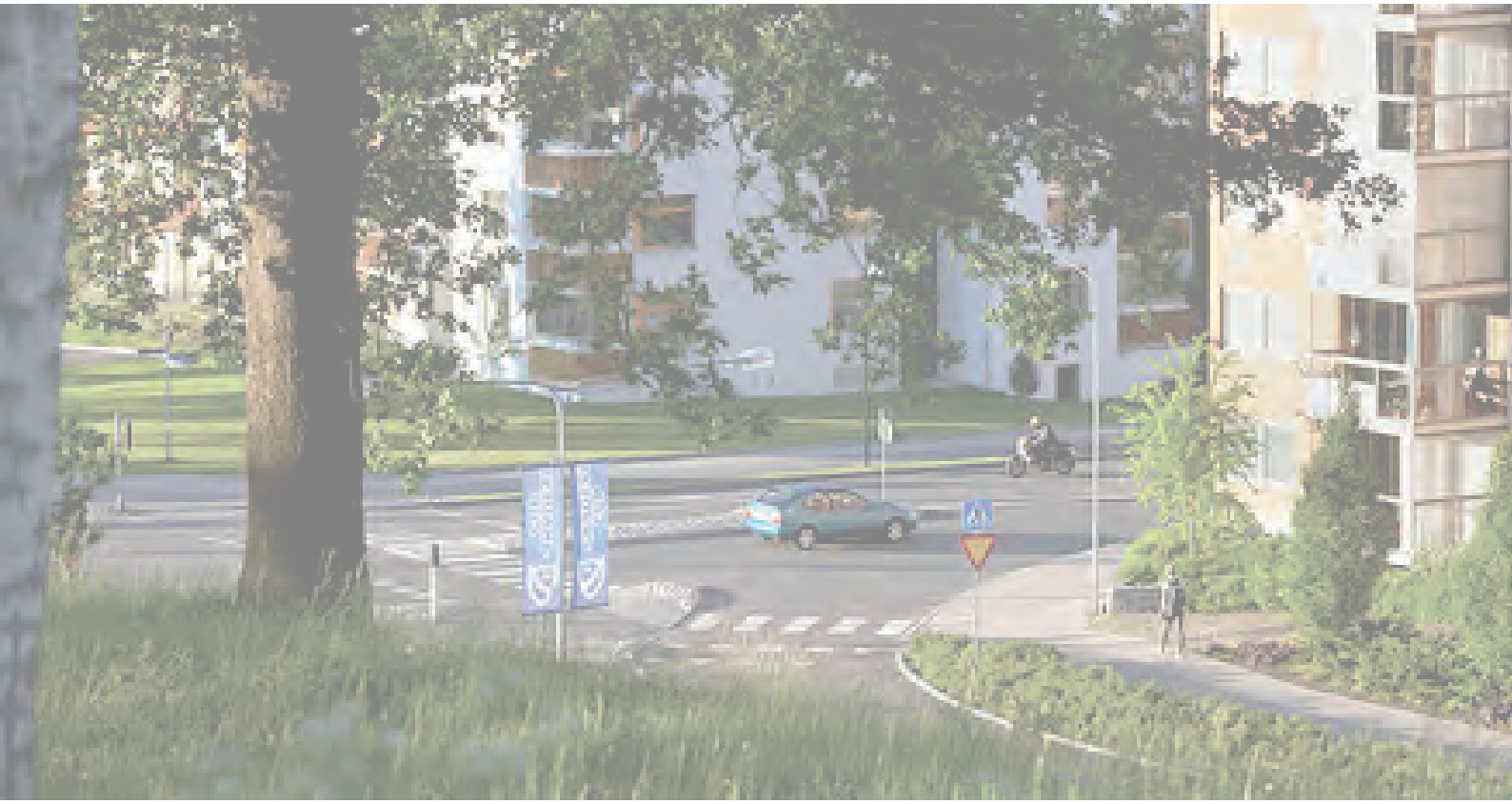


Foto: Skövde kommun

Sweco Sverige AB

Sweco
Västra Norrlandsgatan 10B
Box 110, 901 03 Umeå
Telefon 090-71 52 00
Telefax 090-71 52 79
www.sweco.se www.eurofutures.se

Sweco Eurofutures AB
Org.nr 556342-6559
säte Stockholm
Ingår i Sweco-koncernen

Projektorganisation

Beställaren

Annelie Bjerkne	Skövde kommun, beställarens projektledare

Sweco

Erik Bergfors	Uppdragsledare
Tomas Hellquist	Utredare
Ulf Johansson	Expertstöd

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Om Sweco 3

1 Bakgrund 4

Boendeplanering 4

Var är vi idag? 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 25

4.1 Förutsättningarna i Skövde 25

4.2 Det kommande bostadsbehovet 37

5 Analys 41

5.1 Bostadsmarknadens utveckling på ett nationellt plan 41

5.2 Behovsanalys Skövde 42

6 SWOT-analys Skövde 2014 48

Slutreflektioner 49

7 Bilagor

Om Sweco

Sweco är ett internationellt teknikkonsultföretag. Med 5 400 konsulter och arkitekter 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 tekniska konsulttjänster. Våra ingenjörer, miljöexperter och samhällsvetare samverkar för att bidra till utvecklingen av ett hållbart samhälle.

Sweco Eurofutures, ett av bolagen inom Sweco-koncernen, har idag cirka 55 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. Nästan samtliga har minst fem års erfarenhet av att leda projekt inom ovan nämnda områden.

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

1 Bakgrund

Skövde kommun arbetar med att ta fram Översiktsplanen för 2025, i enlighet med Vision Skövde 2025: ”Skövderegionen är känd i landet som en välkomnande och växande region där människor, möts verkar och mår bra.”

I samverkan med arbetet med ÖP ska Skövde kommun även ta fram en Boendestrategisk plan (BP) under 2011, för att skapa ett tydligt ramverk att arbeta efter.

Den boendestrategiska planen ska fastställas av kommunfullmäktige i januari 2012 och är ett styrdokument och planeringsverktyg för Skövde kommuns bostadsrelaterade arbete under åren 2012-2015.

Enligt Vision Skövde 2025 ”har vi har lyckats skapa förutsättningar för det goda livet om vi år 2025”:

- har invånare som är nöjda med sina liv och den samhällsservicesom 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*.

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.

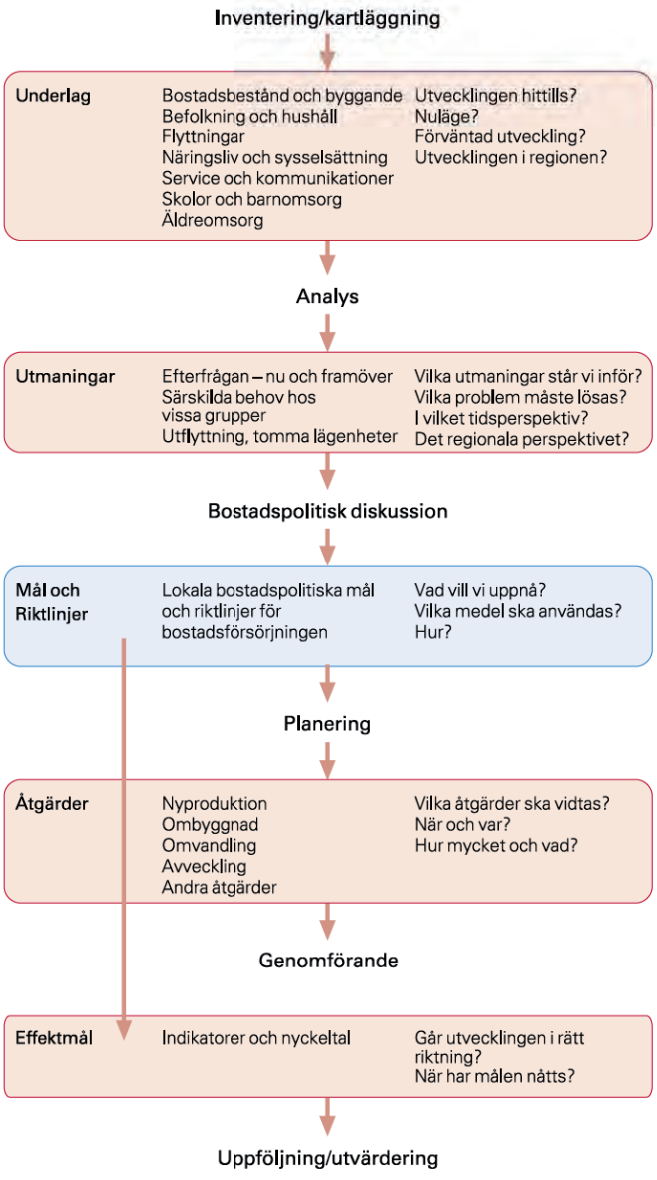
Samtidigt krävs det att planeringen bygger på korrekta underlag, vilket är en viktig förutsättning för att bygga en hållbar boendemiljö i kommunen.

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?
- 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.

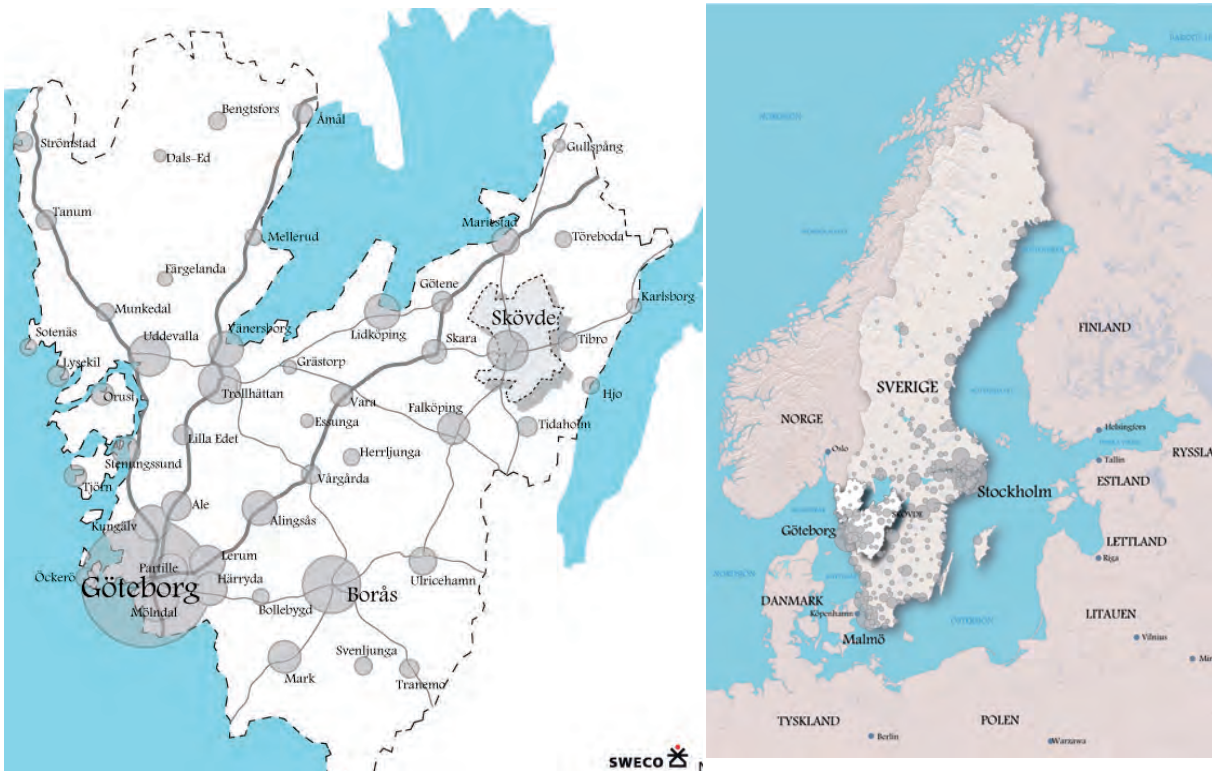
Det regionala samarbetet är ett av de prioriterade utvecklingsområdena i Skövdes planeringsdokument ”Vision Skövde 2025”.

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 (2010) cirka 51 300 personer. Cirka 85 procent av befolkningen bor i någon av Skövde kommuns tio tätorter, där den största är Skövde tätort med drygt 34 000 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, Sotenäs, Stenungsund, Tanum, Tibro, Tidaholm, Tjörn, Tranemo, Trollhättan, Töreboda, Uddevalla, Ulricehamn, Vara, Vårgårda, Vänersborg, Åmål, Öckerö*



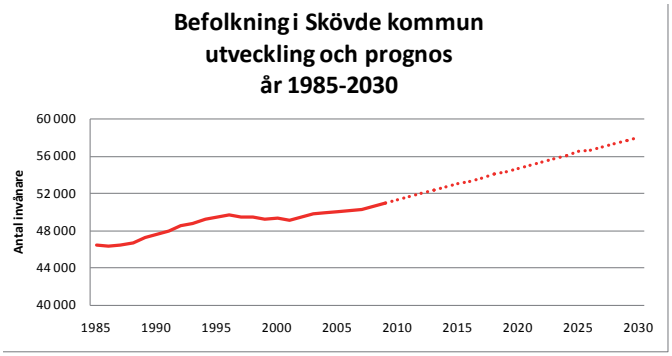
Figur 2.1 Skövde ligger i nordöstra delen av Västra Götalandsregionen. Cirka 85% av kommunens befolkning bor i någon av Skövdes tätorter. Källa: SCB, kartillustration Sweco.

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 de mindre kommunerna i regionen har minskat i befolkning.

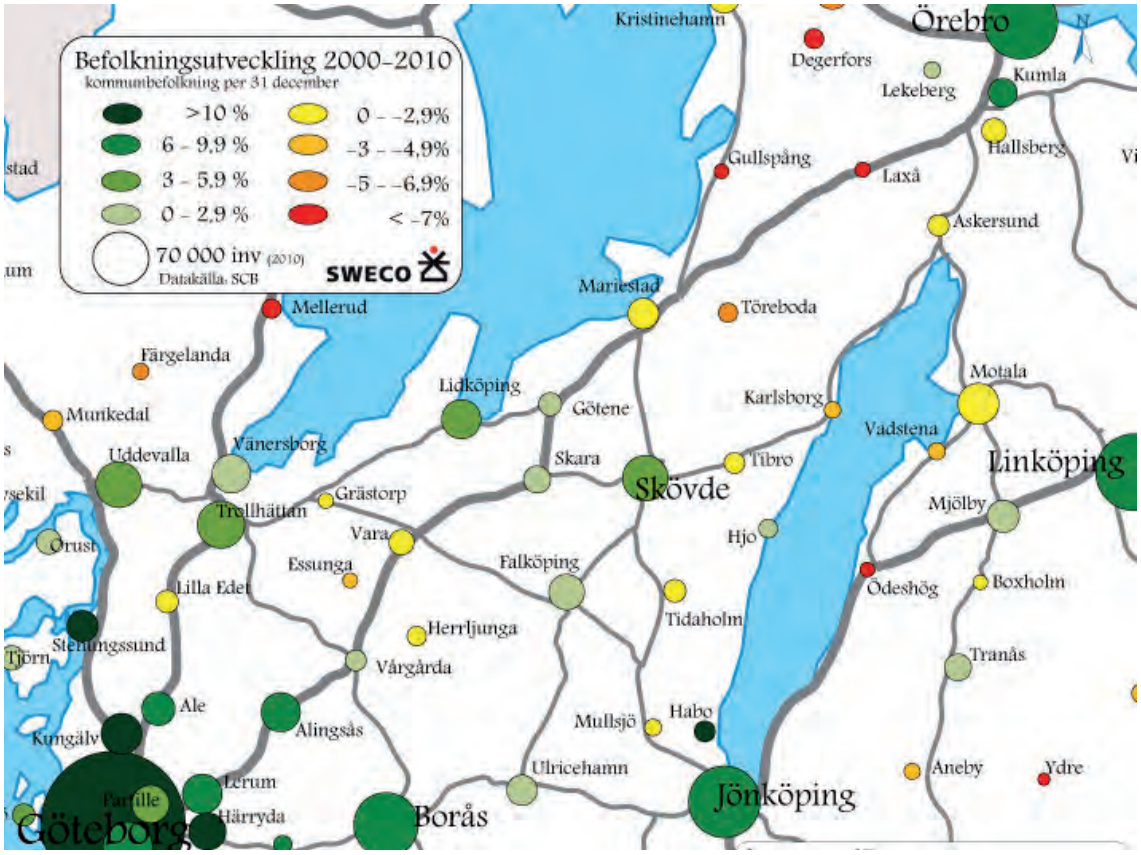
Störst befolkningsökning har kommunerna inom dagspendlingsavstånd till Göteborg. Skövdes befolkningsutveckling intar dock (tillsammans med Lidköping) en särställning i Skaraborg.

Enligt Västra Götalandsregionens senaste befolkningsprognos kommer dagens befolkning (1,5 miljoner 2010) att öka med cirka 100 000 invånare till 2020.



Figur 2.1:2 Skövde kommun ökar i befolkning, vilket förväntas fortsätta. Källa: Skövde kommun.

Den prognosticerade ökningen bedöms förstärka det befintliga befolkningsmönstret med koncentration kring Göteborgsområdet. Även Skövde kommun bedöms fortsätta öka i befolkning.



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 inflyttning från utlandet, vilket totalt sett har inneburit befolkningsökning.

Det positiva flyttnettot från utlandet står för cirka 70 procent av Västra Götalandsregionens totala befolkningsökning och är den huvudsakliga orsaken för befolkningsökning i 39 av regionens 49 kommuner.

...likadant i Skövde

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

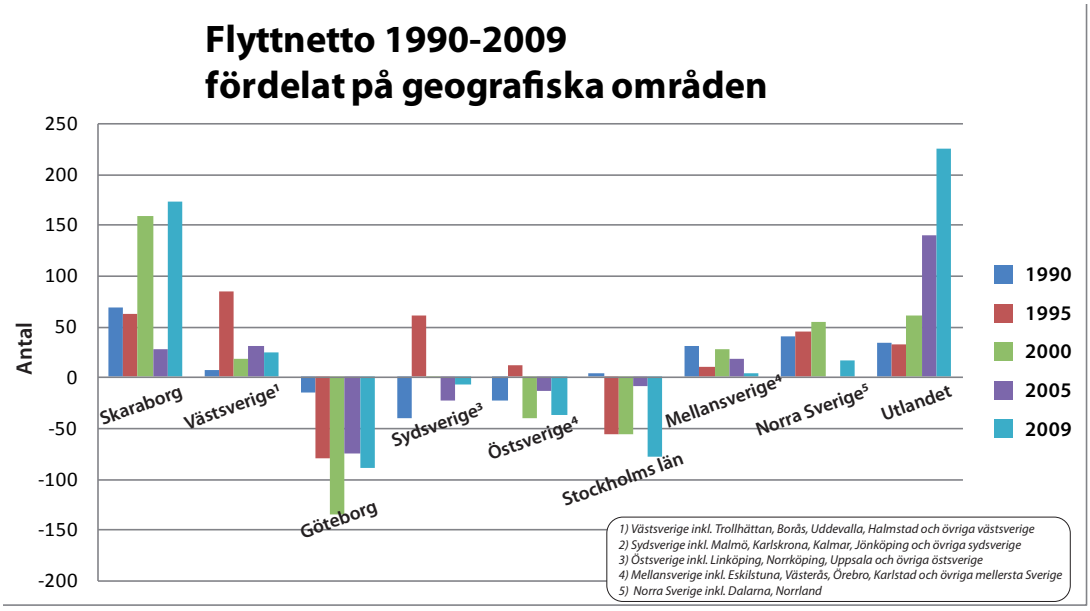
Stabilt inrikesöverskott i Västra Götaland...

Nettoinflyttningen inom Sverige har inte lika stor inverkan för Västra Götaland som nettoinflyttningen från utlandet. Regionen har dock ett positivt flyttnetto gentemot övriga 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 har börjat rekrytera 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. Ser man nationellt har Skövde större inflyttning från mellersta och norra Sverige än från de södra delarna av landet.



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

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 0-19 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.

Flyttmönstret för dessa tre 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.

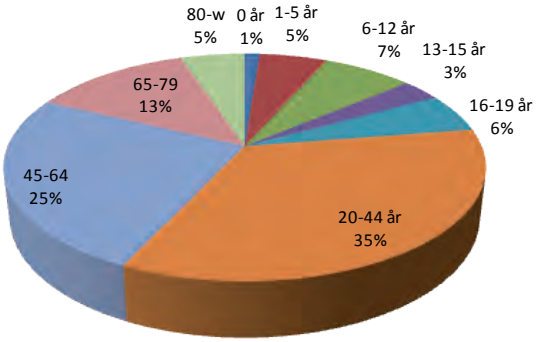
Flyttmönster per åldersgrupp - Skövde

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.

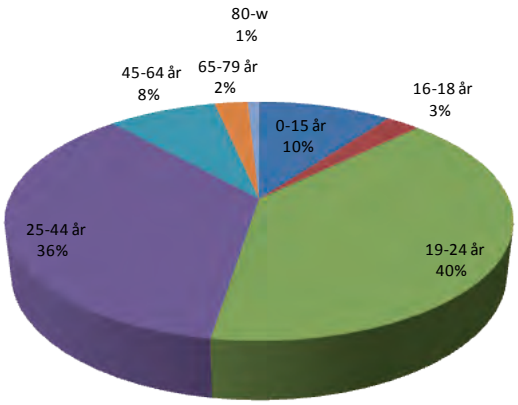
Åldersstrukturen i in- och utflyttningen har i stort likheter med hela Västra Götalandsregionen.

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.

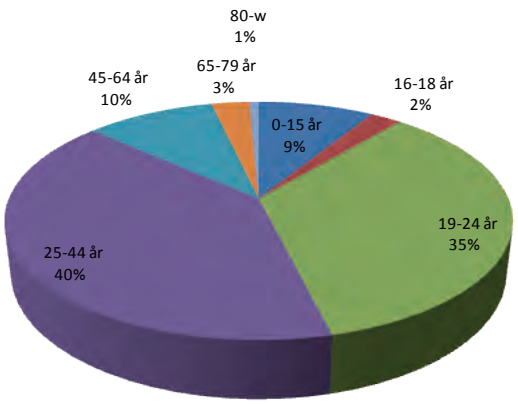
Befolkningssammansättning Skövde kommun år 2010



Inflyttning fördelat per åldergrupp Skövde kommun år 2010

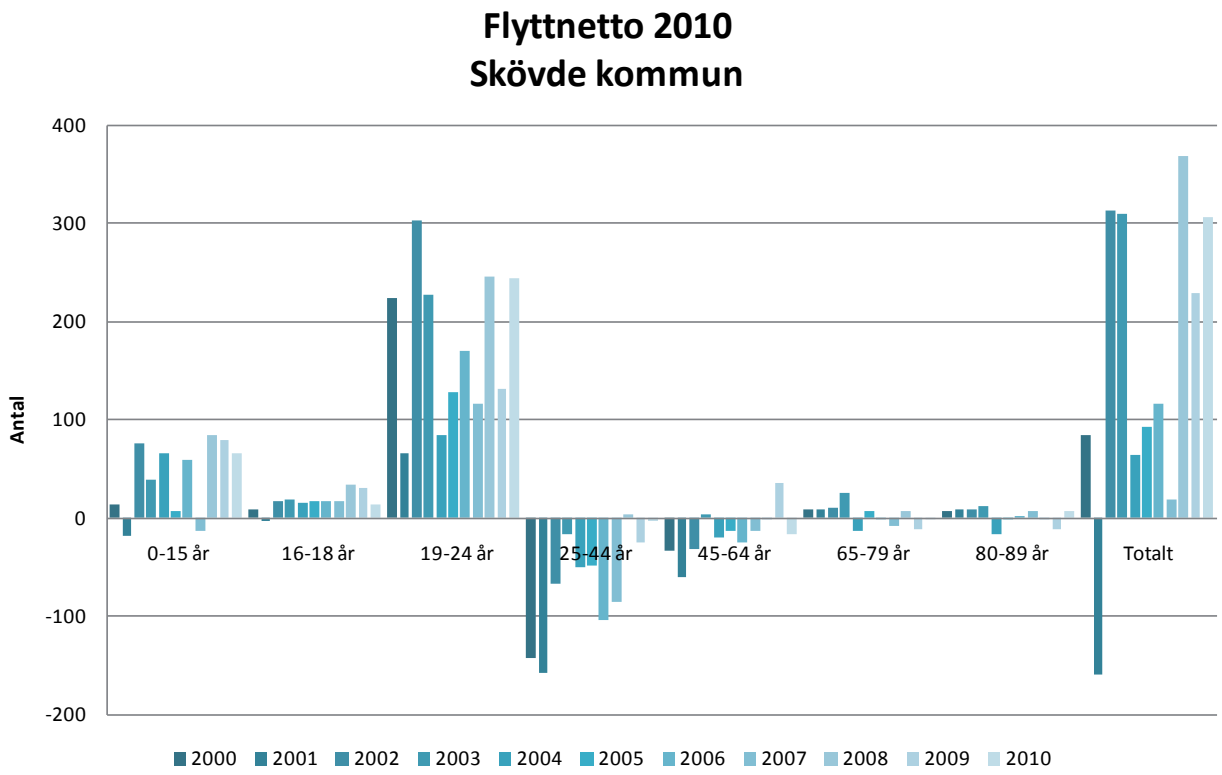


Uflyttning fördelat per åldergrupp Skövde kommun år 2010



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

Skövde kommun har, med enstaka undantag, haft ett kontinuerligt flyttunderskott för åldersgrupperna 25-44 respektive 45-64 år. 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.
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.

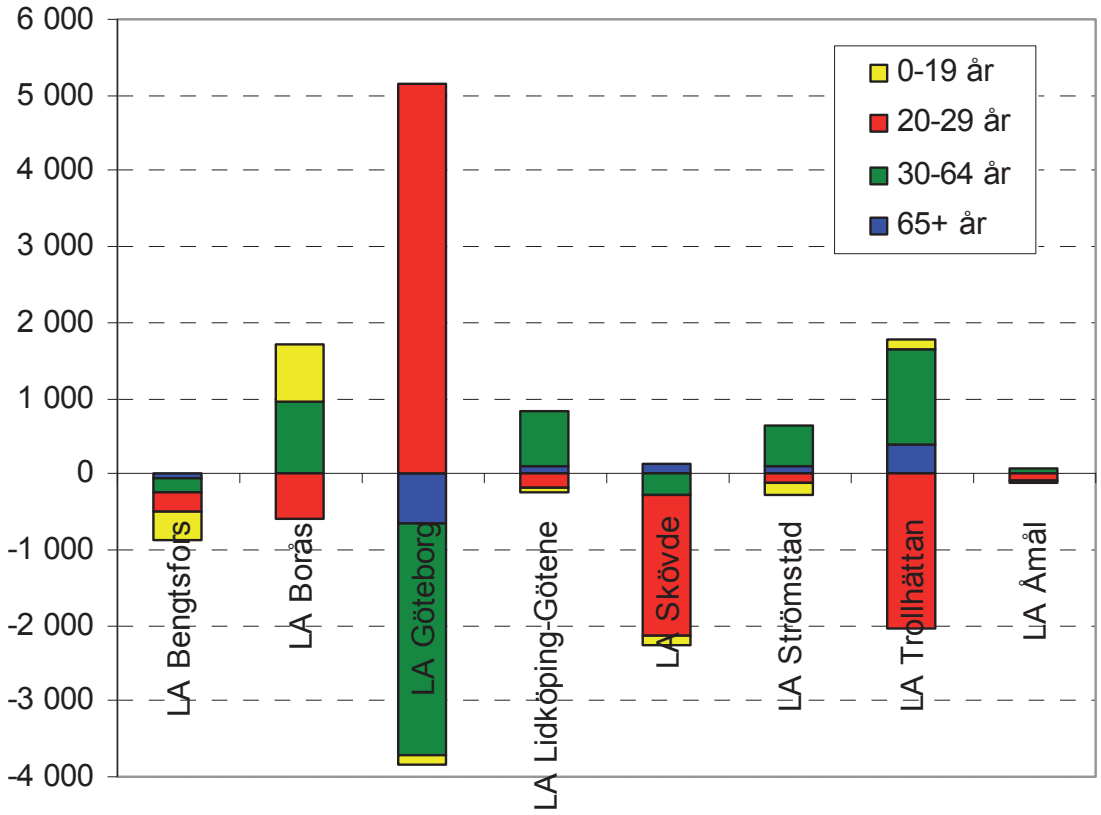
Som figuren visar är det stora skillnader i åldersstrukturen. 20-29-åringar flyttar i hög grad till LA Göteborg från övriga Västra Götaland. Å andra sidan har LA Göteborg stor nettoutflyttning av 30-64-åringar, medan flera andra områden har nettoinflyttning av denna åldersgrupp.

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 flyttnetto 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

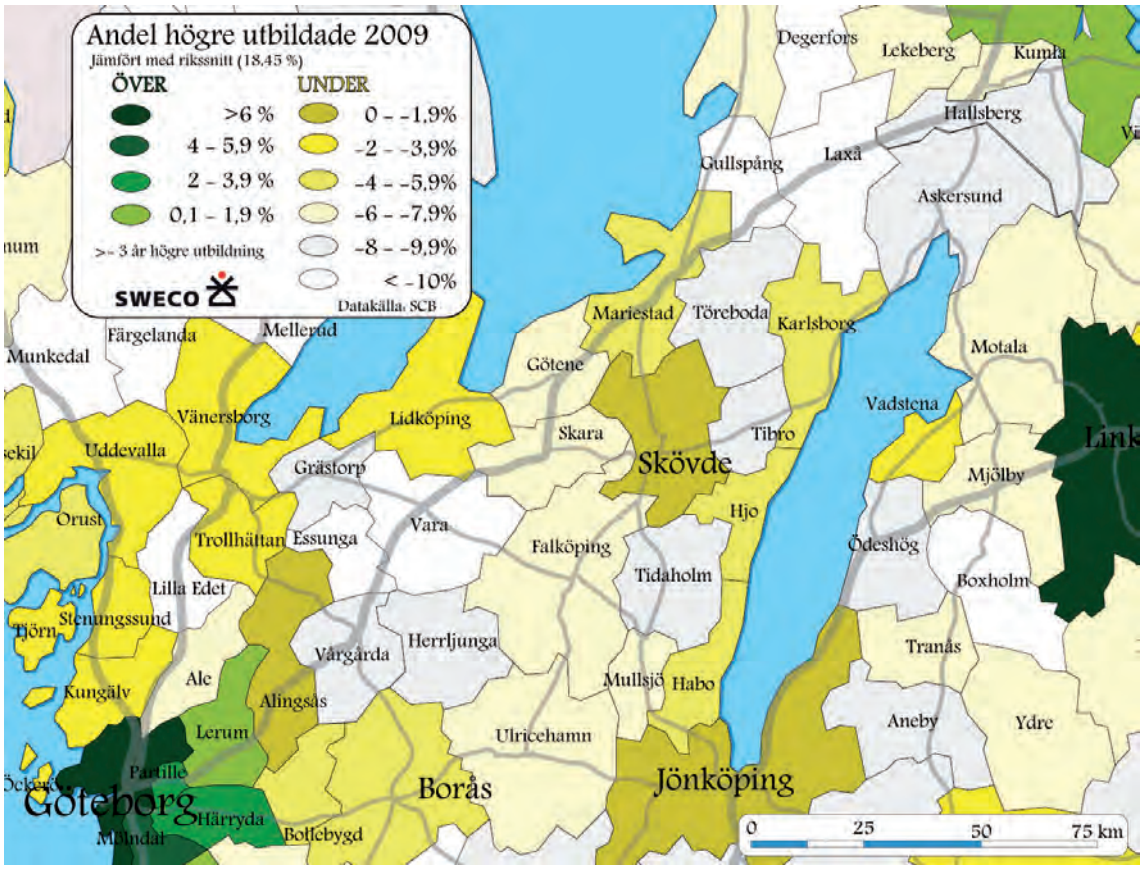
Näringslivets tillgång till arbetskraft med hög utbildningsnivå inom olika kompetensområden är en viktig förutsättning för tillväxt och specialisering. När arbetsmarknadsregioners geografiska upptagningsområden vidgas och förstärks ökar företagens möjligheter att hitta individer med rätt kompetenser, 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-/högskoleorterna.

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 innebär 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.

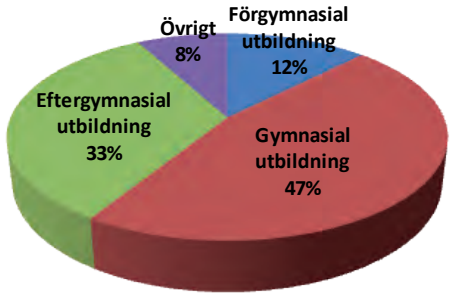
Utbildningsnivån i Skövde

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 2005 och 2009 (se figur 2.2:3) har dock skett en förbättring och det negativa flyttnettot har minskat något. (Både antalet inflyttande och utflyttande har minskat till år 2009, men utflyttningen har minskat mer.)

Inflyttning per utbildningsnivå (16-74 år) Skövde kommun år 2009

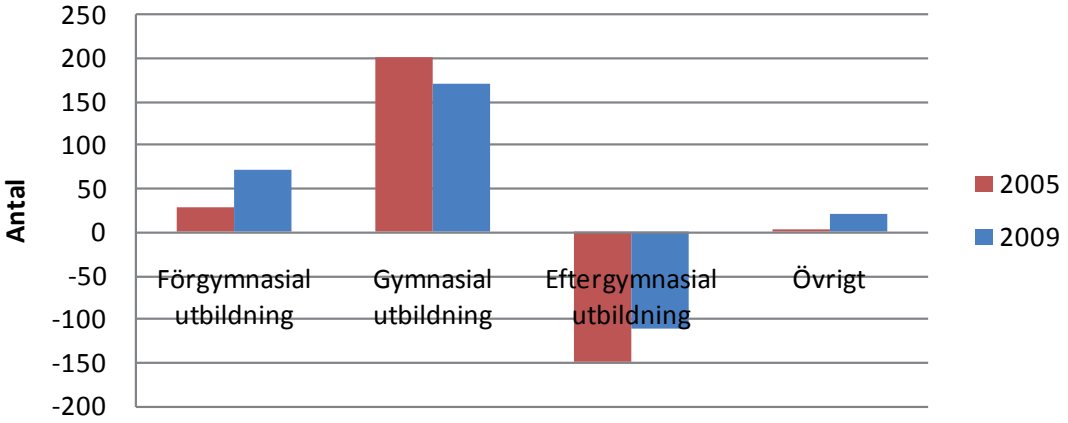


Figur 2.2:2 Det är främst de med gymnasial utbildning som flyttar till Skövde.
Källa: SCB.

UTMANING:

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

Flyttnetto år 2005 och 2009 fördelat per utbildningsnivå Skövde kommun



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

Studentrekrytering i Västra Götaland

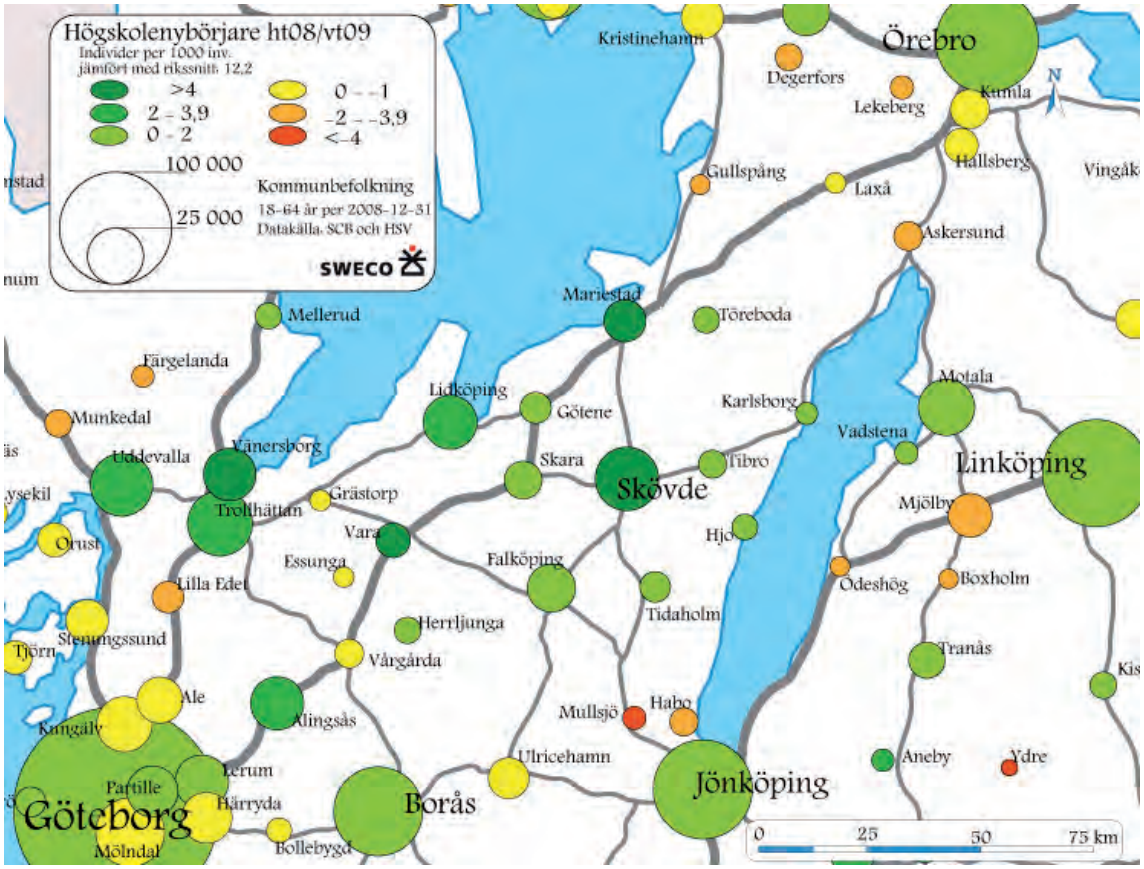
Den svenska högskolan expanderade kraftigt under mitten av 1990-talet, med fler lärosäten med tydligt regional koppling. Detta har bidragit till en högre utbildningsnivå även i de delar av landet som ligger längre ifrån de klassiska universitetsorterna (t.ex. Göteborg, Lund, Uppsala, Stockholm).

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 kunnat höjas, höjts dels på grund av att fler yngre har längre utbildning, dels har andelen som skaffat sig eftergymnasial utbildning ökat. Andelen studenter som påbörjar högskola inom tre år efter att har tagit studenten har under de fem senaste åren ökat från 41% till 47% för kvinnor och från 33% till 37% för män.



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 2005 och 2010 ökade den totala flyttningen (in-/utflyttning) med cirka 1000 personer (från 4392 till 5317 personer). Under samma period ökade det positiva flyttnettot med cirka 200 personer (se figur 2.2:5). Skövde kommun lockar med andra ord fler än tidigare att stanna kvar.

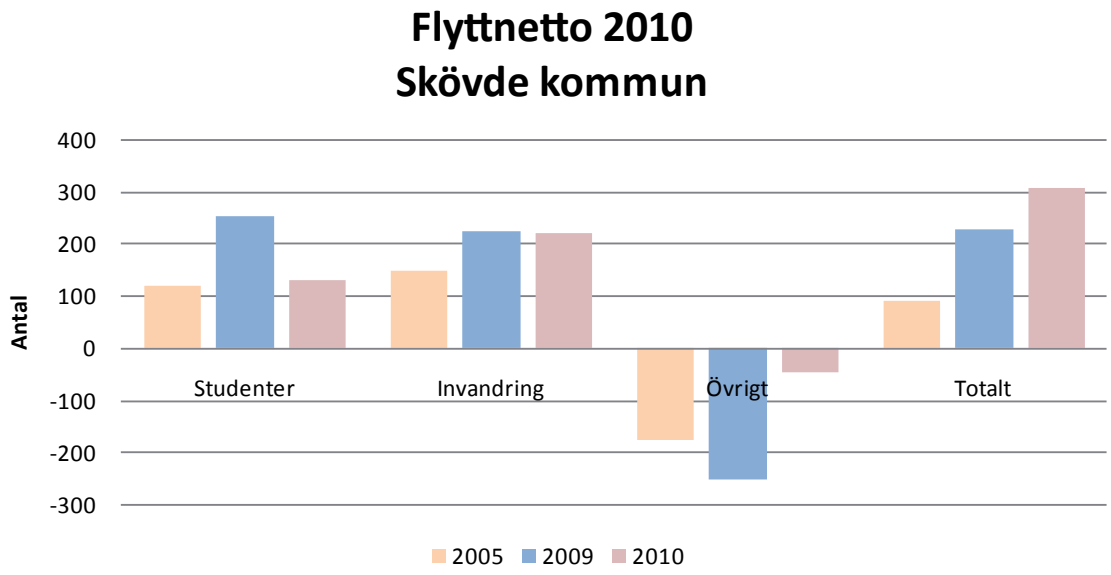
Genom Högskolan i Skövde är kommunen ett viktigt regionalt utbildningscentrum. Studenter utgör därför en relativt stor andel av kommunens totala flyttnetto. Gruppen stod år 2010 för 16% av den totala flyttningen (både in- och utflyttning).

Antalet inflyttande studenter 2005-2010 var störst år 2006. Under samma period har utflyttningen sjunkit, vilket innebär att fler studenter stannar i Skövde.

Högskolan i Skövde rekryterar i betydande grad regionalt. Totalt rekryterar högskolan cirka 1400 högskolenybörjare (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 är attraktiv för studenterna

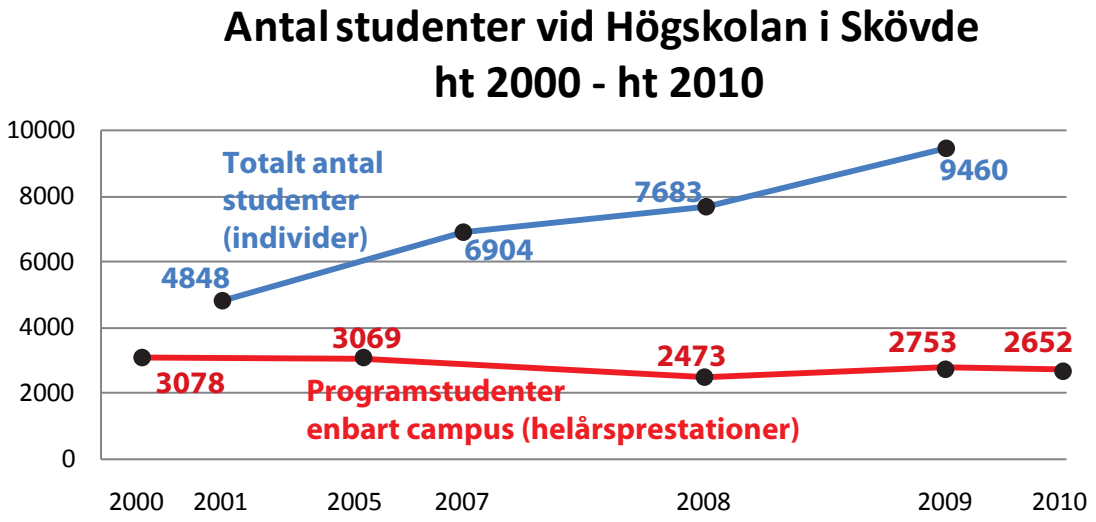
Högskolan i Skövde har sett ökat i storlek under 00-talet vad gäller både programstudenter, fristående kurser och högskolans totala antal studenter. Antalet studenter har enligt tabellen fördubblats sedan år 2001. Samtidigt har inte antalet inflyttade studenter ökat i samma utsträckning.

Antalet studenter (individer) som har varit registrerade på kurser någon gång under terminerna har nästan fördubblats under de senaste tio åren. Många av dessa studenter bedöms vara de som läser kortare kurser eller läser andra kurser parallellt med sina ordinarie utbildningar. Detta innebär att det förekommer en viss dubbelregistrering i statistiken.

Antalet programstudenter på campus är idag cirka 2600-2700. Under den senaste 10-årsperioden har antalet minskat något, men har legat förhållandevis konstant sedan 2008. 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.)

Alla studenter bedriver inte sin huvudsakliga verksamhet i Skövde. Hösten 2009 var cirka 41% av det totala antalet studenter vid Högskolan i Skövde registrerade vid distanskurser (HSV 2010), en andel som har legat relativt stabilt under den senaste femårsperioden.

Historiskt sett har högskolans programstudier haft cirka 150 utländska studenter per år. Tidigare har dessa inkluderats i den fria svenska utbildningen men efter att regelverket ändrades nyligt kommer dessa att behöva betala terminsavgift. Detta kommer sannolikt att innebära att antalet utländska studenter sjunker.



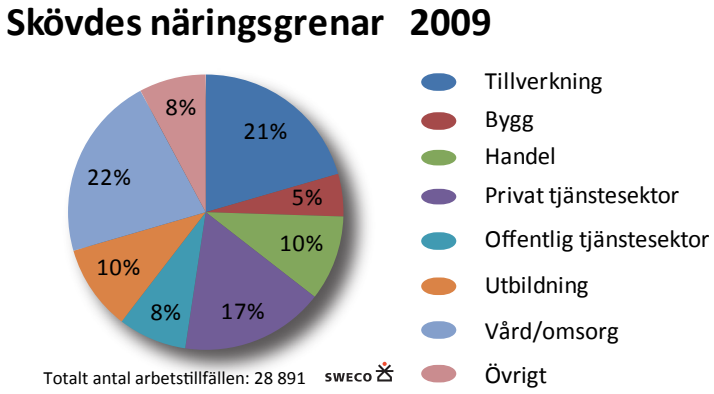
Figur 2.2:6 Antalet studenter (individer) har nästan fördubblats på 10 år. Antalet programstudenter på campus är däremot stabilt sedan några år tillbaka. Källa: Högskolan i Skövde, bearbetat av Sweco.

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, Kärnssjukhuset samt Högskolan i Skövde.



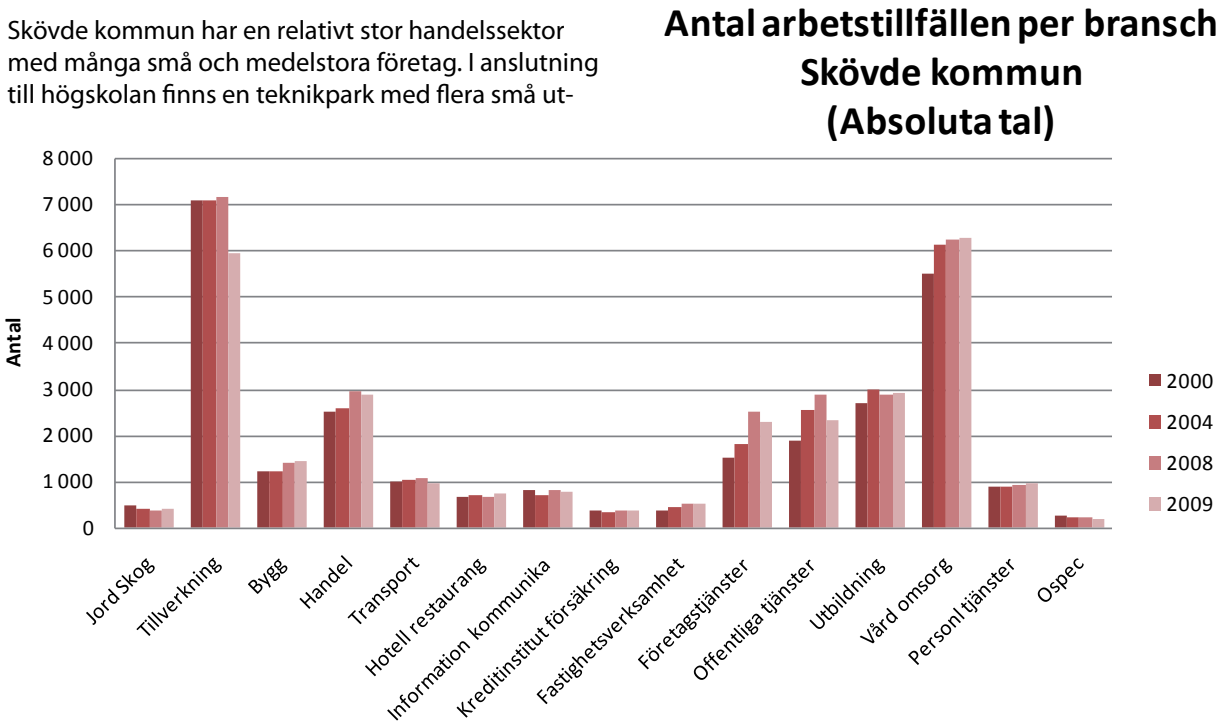
Figur 2.3:1 Tjänstesektorn är mycket stark i Skövde. Källa: SCB, bearbetat av Sweco.

Tillverkningsindustrin var länge den största sektorn i Skövde kommun. Tillverkningsindustrin drabbades dock hårt av den ekonomiska krisen och i Skövde minskade sektorn med cirka 1000 arbetstillfällen mellan 2008 och 2009.

Volvo är en av de största arbetsgivarna i kommunen med bl.a. en av koncernens största motorfabriker förlagd till Skövde. Det finns tydliga indikationer på att sektorn återhämtar sig väl med både produktionsökningar och återanställningar.

Skövde kommun har en relativt stor handelssektor med många små och medelstora företag. I anslutning till högskolan finns en teknikpark med flera små utvecklingsföretag inom högtekologiska branscher bl.a. dataspelsutveckling. Flest nya jobb skapas inom företagstjänster.

(Då 2009 bör ses som ett exeptionellt år bör en uppföljning ske när data för år 2010 blir tillgängliga.)

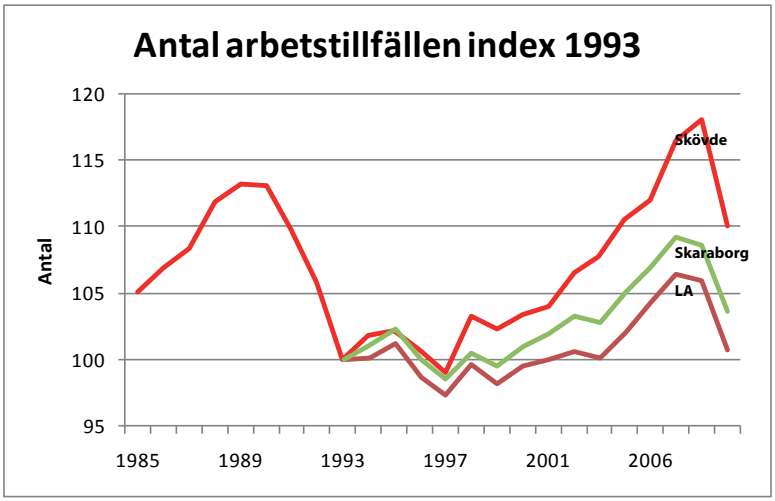


Figur 2.3:2 Tillverkningsindustrin drabbades hårt av finanskrisen men bedöms återhämta sig väl. Källa: SCB.

Sysselsättning i Skövde

Skövde kommun hade år 2009 ca 29 000 arbetstillfällen fördelade på ca 4 500 arbetsställen, vilket var den lägsta nivån på cirka fem år. Antalet arbetstillfällen minskade med cirka 2000 mellan 2008/2009, varav ungefär hälften i tillverkningsindustrin. Mönstret är likadant i hela Skaraborg (se figur 2.3:3).

Ur ett längre perspektiv har Skövde kommun utvecklats bättre än omkringliggande kommuner och har därmed stärkt sin position i Skaraborg. Sedan 1985 är det endast större finanskriser som har inneburit en märkbar negativ utveckling i Skövdes sysselsättningsnivåer.

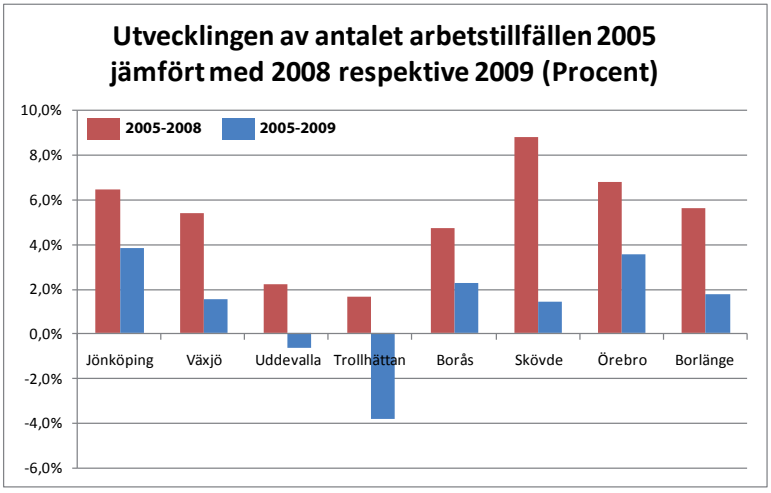


Figur 2.3:3 Antalet arbetstillfällen i Skövde ökar snabbare än i omkringliggande kommuner och har med undantag för år med finanskriser ökat sedan 1985. Källa: SCB, bearbetat av Sweco.

Vid en jämförelse mellan Skövde och ett antal liknande kommuner står sig Skövde bra. 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 %.

2009 innebar en kraftigt minskad ökning i alla kommuner, och Skövde drabbas genom tillverksningsindustrin hårdare än andra jämförbara kommuner.

Genom att andra sektorer (se figur 2.3:2) bibehåller en stabil utveckling (handel, bygg, utbildning och offentlig sektor) stabiliseras Skövde och tappet blir inte lika stort som för exempelvis Trollhättan (som också har en tydlig tyngdpunkt inom bilindustrin).



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.

Fördelning mellan olika grupper

Skövdes andel reguljärt sysselsatta invånare i åldersgruppen 20-64 år (se figur 2.3:5) ligger på 80 procent, vilket är 2 procentenheter högre än riket.

9 procent av invånarna är företagare. Jämfört med andra större regioncentra i Sverige har Skövde en något lägre andel företagare än genomsnittet.

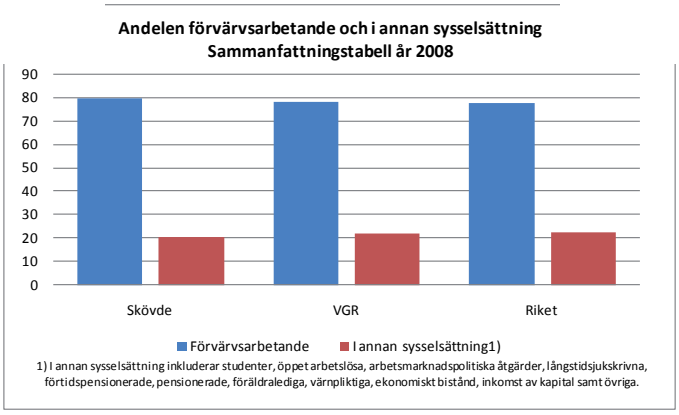
I figur 2.3:5 visas personer med ”Annan sysselsättning” i Skövde kommun, vilket är den grupp som i figur 2.3:5 visas med röda stapel.

Skövde har en större andel studenter än genomsnittet i Västra Götaland och Sverige, vilket ytterligare understryker Skövdes roll som utbildningsort.

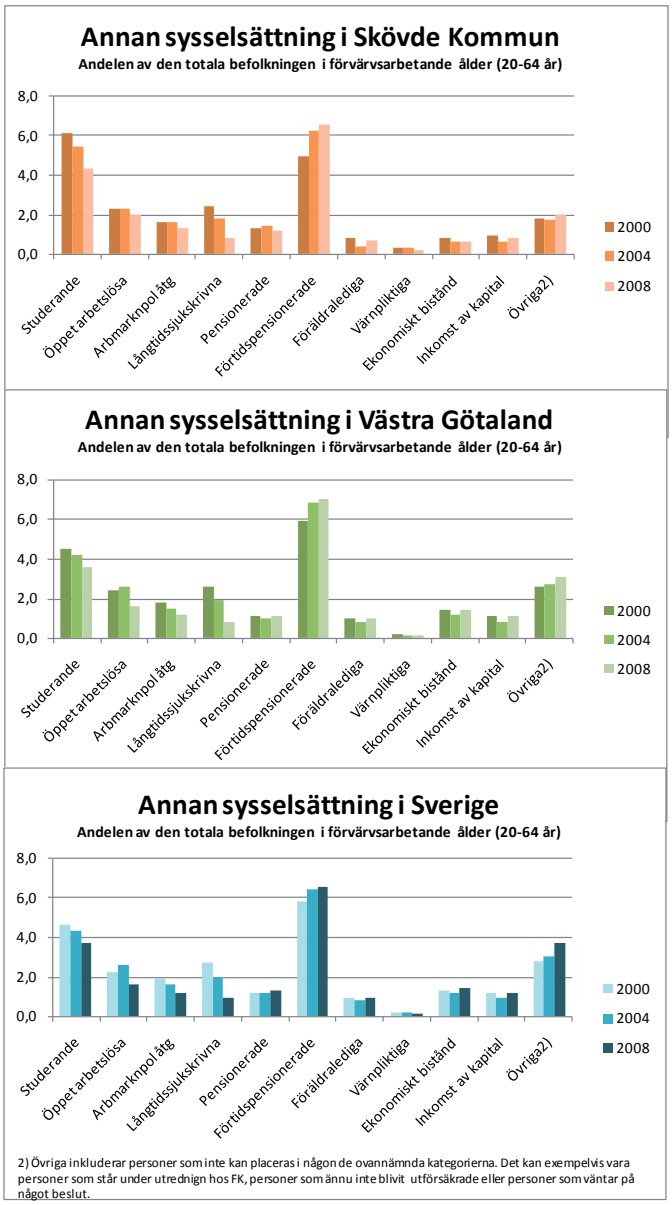
Andelen förtidspensionerade är hög i hela landet, så trots att det är den enskilt största gruppen i Skövde är mönstret inte unikt för kommunen.

Andelen öppet arbetslösa/arbetsmarknadspolitiska åtgärder har minskat från från 2000.

Noterbart är att data endast finns tillgängligt fram till och med 2008. En uppföljning bör göras då data för 2009 och 2010 finns tillgängligt.



Figur 2.3:5 Skövdes förvärvsfrekvens är högre än det nationella snittet. Källa: SCB



Figur 2.3:5 Skövde har en högre andel studenter än riksgenomsnittet. Andelen förtidspensionärer är hög i hela landet. 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 strukturomvandlingar.

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. Nutek har i en utredning åt Ansvarskommittén gjort en prognos för utvecklingen av Sveriges pendlingsregioner fram till år 2030.

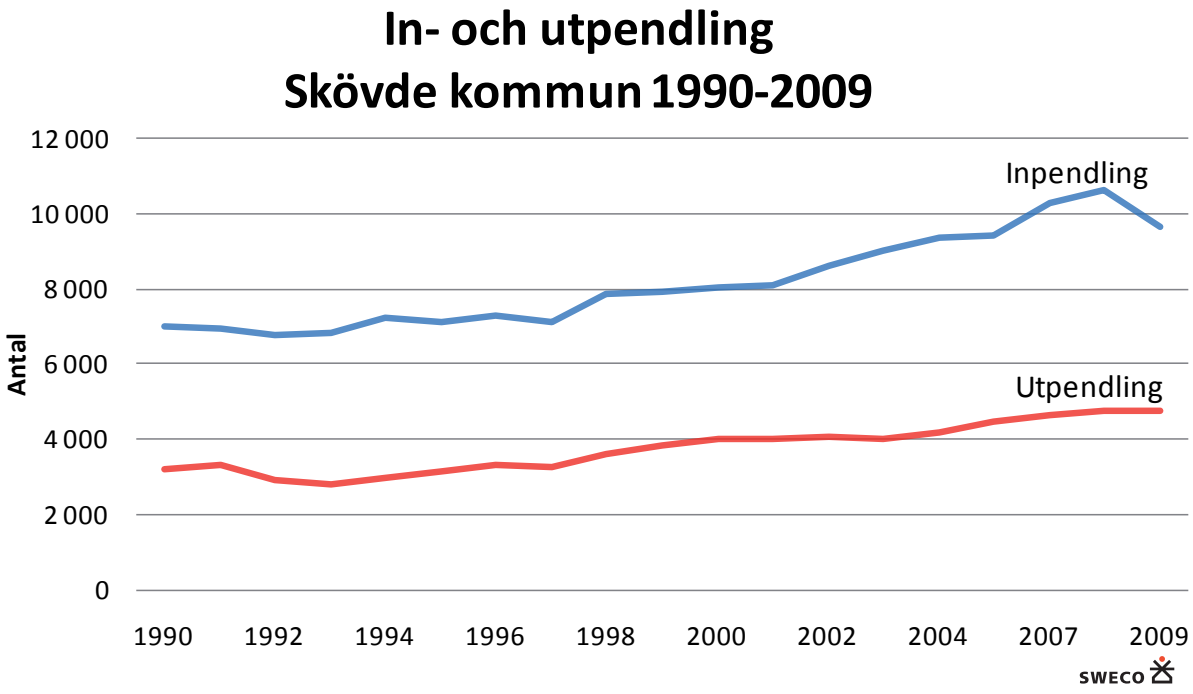
Skövde LA-region

Skövdes LA-region uppgår till ca 180 000 invånare och ca 80 000 arbetstillfällen. Enligt 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 länstransportplan. 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 tio största inpendlingsflödena utgörs sedan en lång tid tillbaka enbart 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 250 personer som pendlar till Stockholm. De är enbart cirka 100 stycken färre än flödet till Göteborg, trots ett mycket större avstånd.

Tabell: Skövde kommuns största inpendlingsorter 2000-2008							
2009		**2008**			**2004**		**2000**
Falköping	1549	Falköping	1 672	Falköping	1 440	Falköping	1 321
Mariestad	1260	Mariestad	1 410	Mariestad	1 209	Mariestad	1 128
Tibro	1219	Tibro	1 331	Tibro	1 164	Tibro	967
Skara	981	Skara	1 076	Skara	995	Skara	881
Hjo	861	Hjo	905	Hjo	806	Hjo	698
Tidaholm	668	Tidaholm	691	Tidaholm	571	Tidaholm	508
Lidköping	535	Lidköping	589	Lidköping	527	Töreboda	430
Töreboda	481	Töreboda	514	Karlsborg	499	Lidköping	376
Karlsborg	379	Karlsborg	387	Töreboda	466	Karlsborg	362
Götene	256	Götene	269	Götene	241	Götene	226
Göteborg	246	Göteborg	249	Göteborg	212	Göteborg	159
Vara	91	Vara	98	Vara	93	Vara	70
Totalt	**8526**	**Totalt**	**9 191**	**Totalt**	**8 223**	**Totalt**	**7 126**
Tabell: Skövde kommuns största utpendlingsorter 2000-2008							
2009		**2008**			**2004**		**2000**
Skara	574	Falköping	583	Skara	511	Tibro	438
Falköping	563	Skara	543	Falköping	478	Falköping	431
Mariestad	510	Tibro	492	Tibro	435	Skara	425
Tibro	479	Mariestad	455	Mariestad	422	Mariestad	421
Göteborg	358	Göteborg	339	Göteborg	337	Göteborg	301
Stockholm	246	Stockholm	252	Götene	186	Stockholm	176
Götene	220	Götene	214	Lidköping	172	Kristianstad	164
Lidköping	208	Lidköping	205	Stockholm	172	Lidköping	141
Karlsborg	176	Karlsborg	172	Tidaholm	169	Hjo	135
Tidaholm	165	Tidaholm	169	Töreboda	168	Tidaholm	135
Töreboda	157	Töreboda	164	Hjo	136	Töreboda	126
Hjo	147	Hjo	162	Karlsborg	98	Jönköping	94
Totalt	**3803**	**Totalt**	**3 750**	**Totalt**	**3 284**	**Totalt**	**2 987**

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 Bostadsmarknaden i Västra Götalands län (Rapport 2010:43 ISSN 1403-168X), publicerad av Länsstyrelsen. För mer ingående information läs rapporten och Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkäter för 2010 och 2011.

Det råder bostadsbrist över hela länet

Av länets 49 kommuner bedömer 28 att kommunen har en brist på bostäder 2011 (se figur 3.1:1). Endast två anser att det finns ett överskott. Situationen är likvärdig med situationen 2010 såväl som 2009.

Ser man endast på kommunernas centralorter är situationen ännu sämre. Då anger endast 7 kommuner att marknaden är i balans, övriga 42 kommuner anger att det är brist på bostäder.

Det råder brist på alla sorters bostäder

Det är brist på hyresrätter oavsett storlek i hela länet. Bristen är dock något större för lägenheter med 1-2 rum. För bostadsrätter är det färre kommuner som anger brist. I de kommuner där brist är angivet ligger tyngdpunkten på lite större trerumslägenheter.

Bristen på mindre bostäder försvårar för de som vill byta till en mindre lägenhet samt ungdomar som behöver sin första bostad (se figur 3.1:2). Likaså är det svårt för större barnfamiljer att hitta en bostad. Med andra ord innebär detta att det är stora svårigheter att byta bostad när behoven i livet förändras.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Fyrbodal	4	5	8	9	7	7
Göteborgsområdet	11	11	11	11	12	12
Sjuhärad	4	4	5	3	4	4
Skaraborg	5	5	6	5	5	5
Totalt	**24**	**25**	**30**	**28**	**28**	**28**

Figur 3.1:1 Tabellen visar antal kommuner som redovisat bostadsbrist i kommunen. Som synes har det varit brist på bostäder i många år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011.

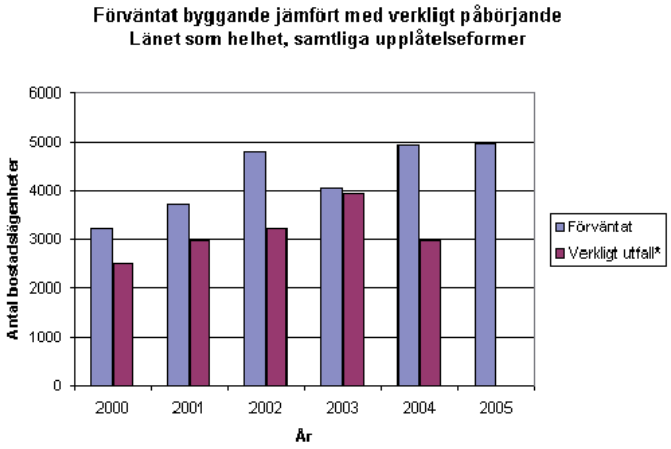
	Antal kommuner			
	Fyrbodal	Gbg-området	Sjuhärad	Skaraborg
Brist på bostäder för:				
Ungdomar	7	10	3	8
Studenter	3	3	1	4
Stora barnfamiljer	7	8	5	8
Ensamstående med barn	3	5	3	2
Inflyttande hushåll (arbetskraftsinflyttning)	3	4	4	3
Flyktingar med uppehållstillstånd	1	4	6	4
Medelålders och äldre (mindre bostäder)	8	5	5	10
Hushåll med krav på god tillgänglighet	4	2	3	7
Hushåll med höga krav på attraktivt läge	5	3	4	5

Figur 3.1:2 Bristen på bostäder är tydligast för ungdomar och äldre (mindre bostäder) samt stora barnfamiljer. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011.

Det byggs inte tillräckligt många bostäder

Befolkningsprognosen (2009) för Västra Götalands län indikerar en befolkningsökning på cirka 100 000 personer fram till och med 2020. Fördelat på de 12 år som prognosen sträcker sig över innebär det en årlig ökning på cirka 8 300 personer.

Den relativa befolkningsökningen bedöms bli större i Göteborgsregionen. Flera kommuner i regionen beräknas minska under samma period.



Figur 3.1:4 Baserat på den historiska utvecklingen bedöms det att många planerade projekt inte kommer att genomföras. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2005 (obs: notera att siffrorna inte stämmer exakt med historiskt utfall från Bostadsmarknadsenkäten 2010).

Baserat på att det behövs 600 lägenheter per 1000 personer nyskapad befolkning (schablonvärde från Västra Götalands bostadsanalys) innebär detta att det behöver nyskapas cirka 5000-6000 lägenheter per år under hela perioden.

Kommunerna bedömer att det finns det ett förväntat bostadsbyggande på cirka 7300 bostäder per år under 2011 och 2012 (se figur 3.1:3, nedre tabellen).

Så många nyskapade bostäder har inte förekommit under de senaste tio åren. Ser man på den historiska utvecklingen är det endast ett år som antalet har överskridit 5000 på ett år.

Sett över en tioårsperiod från 2000 har det i medeltal nyskapats cirka 3000 stycken per år.

Under de första fem åren planerades det dock alltid för fler bostäder än det byggdes. Detta gör att det är troligt att utfallet för 2011 och 2012 kommer att ligga under de cirka 7300 som planeras.

UTFALL 2000-2009

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Flerbostadshus	753	944	1 657	1 635	1 909	1 555	2 877	2 096	3 473	1 531
Småhus	1 369	1 473	1 253	1 524	2 333	2 227	2 002	2 204	2 023	1 337
Summa	2 122	2 417	2 910	3 159	4 242	3 782	4 879	4 300	5 496	2 868

Källa SCB

PLANERAT 2012

Region	totalt	*därav* allmännyttan	Hustyp Flerbhus	småhus	Upplåtelseform hyresrätt	kooperativ hyresrätt	bostadsrätt	egnahem	ägarlägenhet	Särskilt boende	Specialbostäder studentbostäder	Detaljplan Klar för: (antal lgh)
Fyrbodal	1295	165	654	641	221	33	350	564	107	6	0	624
Gbg-området	4420	463	3490	930	1443	105	1972	801	99	100	20	2001
Sjuhärad	1032	274	723	299	335	41	314	262	0	0	0	43
Skaraborg	570	212	345	225	178	0	177	215	0	40	0	218
Totalt i länet	**7316**	**1114**	**5212**	**2095**	**2177**	**179**	**2813**	**1842**	**206**	**146**	**20**	**2886**

Figur 3.1:3 Planerat byggande under 2012 bedöms fylla årets behov. Det senaste årtiondets verkliga utfall har dock varit betydligt lägre. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2010 (övre tabellen) och 2011 (undre tabellen).

Det byggs inte tillräckligt där det behövs

Sett över en tioårsperiod från 2000 har det i genomsnitt byggts drygt 3000 lägenheter per år i länet (se figur 3.1:3). Hur väl antalet är anpassat till behovet varierar dock kraftigt mellan olika delar av länet.

I både Skaraborg och Fyrbodal har det historiskt byggts melan två till tre nya lägenheter per ny invånare. Detta bedöms bero på att det både finns kommuner som ökar och som minskar i området. I Sjuhäradsområdet och Göteborgsområdet är andelen närmare 0,5 ny lägenhet per ny invånare.

Nyproduktionen i Skaraborg/Fyrbodal ligger över det som behövs för att möta det bedömda antalet som behövs för att möta den prognosticerade befolkningsprognosen. Det finns dock redan brist på bostäder i så gott som alla kommuner i området. Detta innebär att det finns ett eftersläpande behov som innebär att man måste fortsätta ligga över breakeven för att undvika framtida problem.

Det låga byggandet jämfört med befolkningsutvecklingen är särskilt problematiskt i Göteborgsområdet. Göteborgsområdet är där de flesta vill bosätta sig, samtidigt som det redan idag är brist. Det byggs därmed inte tillräckligt med bostäder för att möte det bedömda behovet från befolkningsökningen.

Region	Bostad per ny invånare
Fyrbodal	2,94
Gbg-området	0,48
Sjuhärad	0,53
Skaraborg	2,17
Totalt	0,59

Figur 3.1:5 Nyproduktion per ny invånare i Göteborgsområdet är lägst i länet, trots att det är där flest bostäder behövs.
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2010, historisk utveckling 2000-2009.

Det råder stor brist på de bostadstyper där behoven är störst

Stora familjer som inte har möjlighet eller önskan att köpa hus är idag begränsade i sina valmöjligheter, då den stora majoriteten av nya lägenheter är i storlek 3-5 rum. Allt större än 5 rum är i regel småhus. Det finns så gott som inga lägenheter med den storleken.

Även nyproduktionen av de mindre lägenheterna är relativt begränsad, om än i större omfattning tack vare investeringsstödet för bl.a. studentbostäder.

	Flerbostadshus	Småhus	Totalt	Andel i %
1 rum, 1 rum och kokvrå	3 798	10	3 808	11
1 rum och kök	1 791	15	1 806	5
2 eller flera rum med eller utan kokvrå	479	30	509	1
2 rum och kök	4 453	363	4 816	13
3 rum och kök	5 302	1 837	7 139	20
4 rum och kök	2 229	5 042	7 271	20
5 rum och kök	345	5 758	6 103	17
6 rum och kök	30	3 155	3 185	9
7 eller flera rum och kök	3	1 535	1 538	4
Summa	**18 430**	**17 745**	**36 175**	**100**

Källa SCB

Figur 3.1:6 Cirka 60 procent av alla lägenheter som byggdes under 2000-2009 hade 3-5 rum och kök. Bristen på de minsta såväl som de största lägenheterna är idag mycket stor.
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011.

Fortsatt brist förutspås

Majoriteten av länets kommuner bedömer att situationen inte kommer att förändras påtagligt i närtid det närmaste året. Det finns enskilda kommuner över hela länet som bedömer att bostadsbristen kommer att öka. Det finns även kommuner som bedömer att bristen kommer att minska.

Så gott som samtliga kommuner anser att det finns ett stort behov av nyskapade bostäder under de kommande åren. Hindren för att uppnå ett långsiktigt bostadsbyggande är dock många.

Höga produktionskostnader pekas i så gott som hela länet ut som den största anledningen till varför det är svårt att få fart i byggnationen. Det är endast i Göteborgsområdet som ett annat problem rangordnas högre, nämligen **överklagan av detaljplaner.**

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 *(Behovsberäkningar för bostäder 2010-2030)* samt data över befolkning och bostadsbestånd.

FAKTARUTA:

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

Boendetäthet

Skövde kommun har sedan 1960-talet haft en minskande boendetäthet (dvs invånare per hushåll). Minskningen var större från 1960-talet för att sendan plana ut mot slutet av 2000-talet. Idag har Skövde kommun 2,1 invånare per hushåll, jämfört med 3 invånare per hushåll 1960. Eftresom 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 2010 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 ökar
- Hur många barn som föds
- Antagande om lägenhetsreservsbehov

Mer ingående förklaringar finns i rapporten ”Behovsberäkningar för bostäder 2010-2030”.

Boendeformer i Skövde

I Skövde kommun finns idag drygt 25 000 bostäder varav merparten (ca 72%) finns i kommunens tätorter. Som illustreras i figur 4.1.1-4.1:3 är dessa i huvudsak belägna i Skövde tätort.

Fördelningen mellan småhus och övriga bostäder är cirka 40/60 med en relativt jämn fördelning mellan privata hyresrätter, allmännytta och bostadsrätter.

55% av småhusen ligger i Skövdes glesbygd och utanför Skövde tätort är det den i särklass vanligaste boendeformen, som i vissa områden utgör nästan 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 saknas lägenheter (bostads-/hyresrätt) nästan helt.

Bostadsrätter samt privata hyresrätter finns i huvudsak i Skövde tätort, se figur 4.1.1. Skövdebostäders 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.

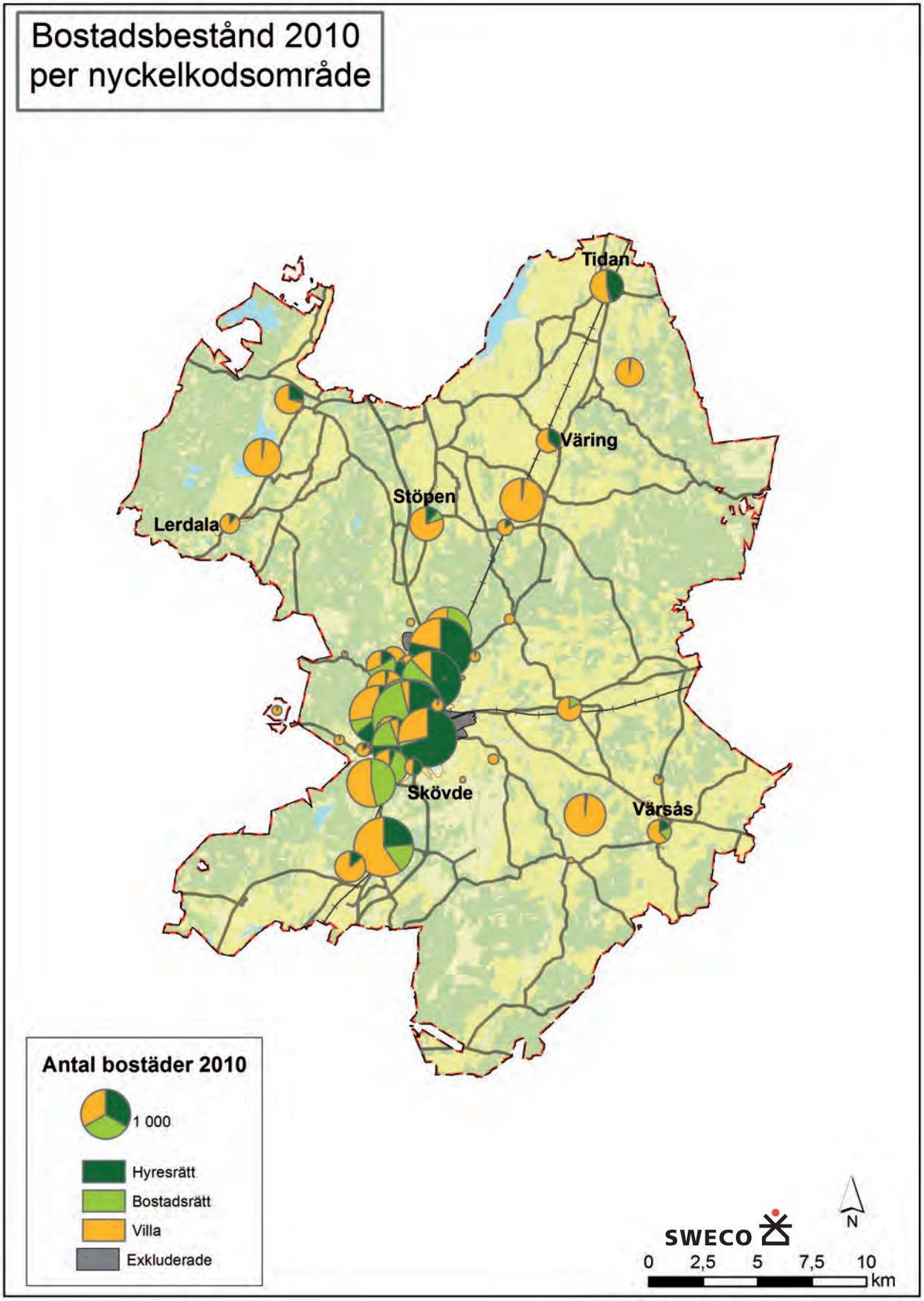
Skövde kommuns bostadsbestånd, fördelat på andel småhuslägenheter resp. flerbostadslägenheter (enligt SCB:s definition) motsvarar i stort sett rikssnittet resp. snittet för Västra Götaland. I riket är andelen småhus ca 44% och andelen flerbostadslägenheter ca 56%.

Boendeformer i Skövde kommun 2010

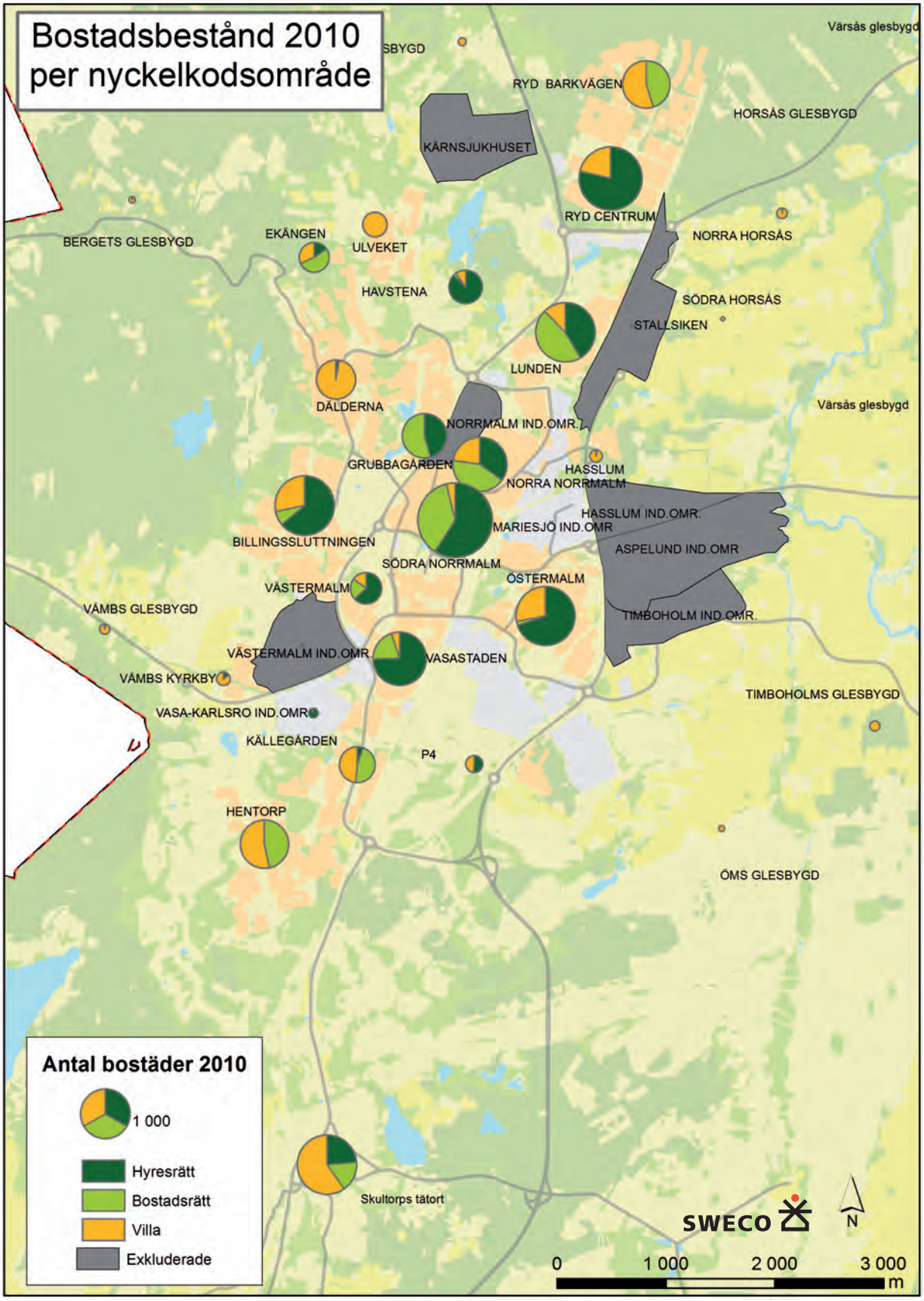
Tabell: Upplåtelseformer i absoluta tal fördelat på tätort och glesbygd

	Andel av totalen	varav tätort Andel	varav glesbygd Andel
Hyresrätt privat	15%	88%	12%
Hyresrätt allmännytta	17%	100%	0%
Bostadsrätt	19%	93%	7%
Privat småhus	40%	46%	54%
Övrigt exkl. uppg saknas1)	8%	72%	28%
Totalt	**100%**	**73%**	27%

Figur 4.1:1 Boendeformer i Skövde kommun 2010.
Källa: Skövde kommun (Folk o Bostadsräkning 1990 och NSE:s årliga beräkningar, skattade siffror).



Figur 4.1:2 Bostadsbeståndet i Skövde kommun 2010-12-31.
Källa: Skövde kommun, bearbetad av Sweco.



Figur 4.1:3 Bostadsbeståndet i Skövde tätort 2010-12-31.
Källa: Skövde kommun, bearbetad av Sweco.

Hyresbeståndet i Skövde

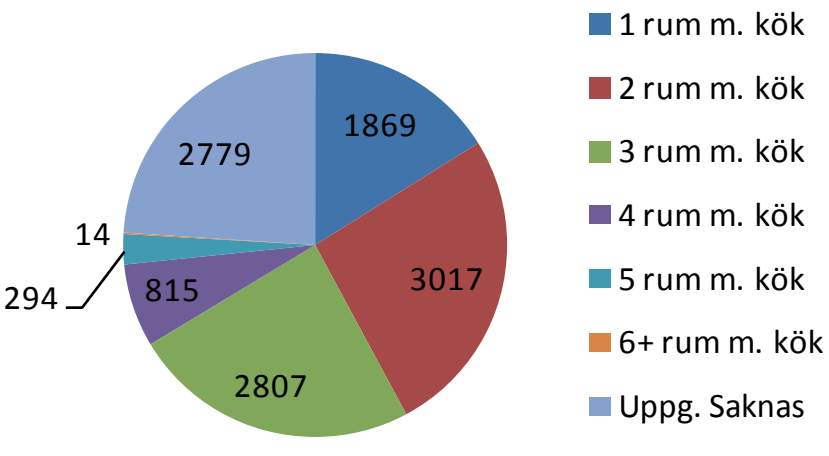
Utöver villor och bostadsrätter finns i Skövde kommun ett stort antal hyreslägenheter med varierande storlekar.

Totalt finns inom Skövde kommun cirka 11400 lägenheter 2010 (källa: SCB Bostadspak). Cirka 4300 av dessa finns inom Skövdebostäder, det kommunala bostadsbolaget.

Totalt sett består cirka hälften av det storleksklassade lägenhetsbeståndet av 2-rums och 3-rumslägenheter. Inkluderar man även 1-rumslägenheter kan man se att drygt 66% 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 17 % av det totala beståndet.

Flyttningsfrekvensen 2010 var ca 24% i hela Skövdebostäders bestånd, att jämföra med 19% i riket. (Studentbostäderna borträknade var Skövdebostäders flyttningsfrekvens ca 16%.)



Totalt antal bostäder: 11 595

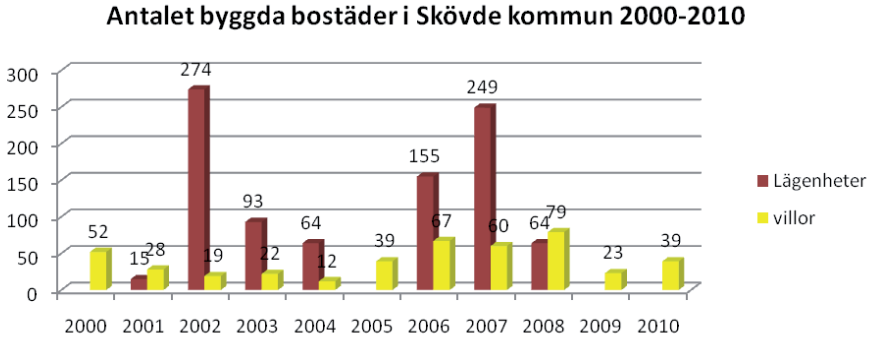
Figur 4.1:4 Hyresbestånd i Skövde kommun 091231.
Källa: SCB, bearbetat av Sweco.

Statistikkommentar: 24% av hyresbeståndet (2779 lgh) är inte storleksklassat i SCB:s statistik.

Nybyggnation i Skövde

Nybyggnationen i Skövde kommun har varierat mellan perioder med begränsad nybyggnation och perioder där det byggts mer. Under hela 2000-talet har planeringsarbetet för framtida nybyggnationsområden bedrivits löpande.

Sedan 2000 har det totalt byggts cirka 1300 bostäder, varav drygt 2/3 var flerbostadshuslägenheter. Sedan år 2000 har det färdigställts cirka 120 bostäder per år i kommunen, men antalet varierar kraftigt från år till år.



Figur 4.1:5 Nybyggnationen i Skövde kommun är störst inom flerbostadshus. Källa: Skövde kommun.

Nyproduktion i Skövde och jämförbara kommuner i absoluta tal samt årlig procentuell ökning av det totala bostadsbeståndet 1990-2009

	Skövde		Borlänge		Växjö		Jönköping		Borås		Örebro		Trollhättan		Uddevalla	
År	Ant bos Absoluta tal	Proc ökn	Ant bost Absoluta tal	Proc ökr	Ant bos Absoluta tal	Proc ökn	Ant bos Absoluta tal	Proc ökn	Ant bost Absoluta tal	Proc ökr	Ant bos Absoluta tal	roc ökr	Ant bost Absoluta tal	Proc ökn	Ant bost Absoluta tal	Proc ökn
1990	496	2,3	419	1,9	734	2,4	664	1,31	731	1,6	540	0,9	428	1,8	333	1,5
1991	396	1,8	577	2,6	496	1,6	749	1,46	635	1,4	1029	1,8	412	1,6	450	2
1992	417	1,8	526	2,3	669	2,1	645	1,24	478	1	1305	2,2	161	0,64	457	2
1993	64	0,3	125	0,5	388	1,2	595	1,13	575	1,25	203	0,34	281	1,1	213	0,9
1994	121	0,5	13	0,06	333	1	394	0,74	178	0,38	437	0,74	94	0,37	49	0,22
1995	330	1,4	6	0,02	320	0,96	329	0,61	163	0,34	51	0,08	6	0,02	29	0,12
1996	403	1,7	15	0,06	710	2,1	133	0,25	59	1,2	363	0,6	13	0,05	20	0,08
1997	16	0,06	10	0,04	530	1,5	226	0,42	21	0,04	230	0,38	35	0,14	27	0,11
1998	32	0,13	21	0,09	221	0,63	78	0,14	21	0,04	76	0,12	18	0,07	37	0,15
1999	51	0,21	13	0,06	145	0,41	212	0,38	11	0,02	391	0,63	61	0,24	32	0,13
2000	52	0,21	24	0,1	292	0,83	159	0,29	18	0,04	127	0,2	68	0,26	11	0,04
2001	43	0,18	15	0,06	227	0,63	255	0,46	66	0,13	266	0,43	35	0,14	39	0,16
2002	293	1,2	16	0,07	913	2,5	264	0,47	84	0,18	362	0,58	6	0,02	38	0,16
2003	115	0,47	29	0,12	379	1,02	201	0,36	9	0,01	139	0,22	120	0,46	68	0,28
2004	34	0,14	53	0,22	351	0,94	557	0,99	92	0,19	379	0,6	68	0,26	90	0,37
2005	39	0,16	71	0,3	538	1,42	544	0,96	127	0,26	365	0,57	63	0,24	150	0,61
2006	222	0,9	38	0,16	503	1,31	698	1,21	223	0,46	506	0,79	111	0,42	51	0,2
2007	309	1,2	52	0,22	444	1,14	340	0,58	118	0,24	450	0,7	261	0,99	126	0,5
2008	143	0,56	116	0,48	502	1,28	314	0,54	226	0,46	671	1,03	449	1,7	168	0,67
2009	23	0,09	92	0,38	284	0,71	259	0,44	271	0,55	486	0,74	116	0,43	124	0,49
2010	39	0,1														

Källa: SCB:s statistiska databas (Boende, Byggande o bebyggelse)

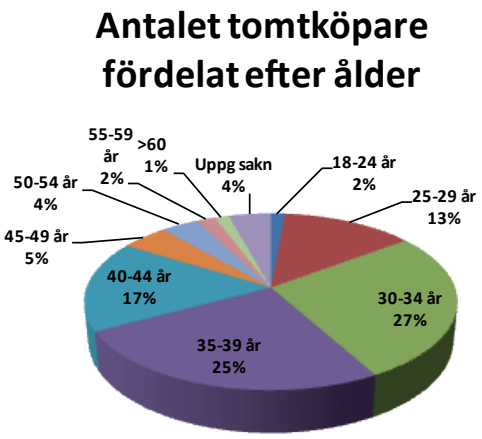
Figur 4.1:6 Nybyggnationen i Skövde kommun varierar mycket mellan olika år. En situationen som är likadan i så gott som alla jämförbara kommuner. Källa: SCB/Skövde kommun.

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.

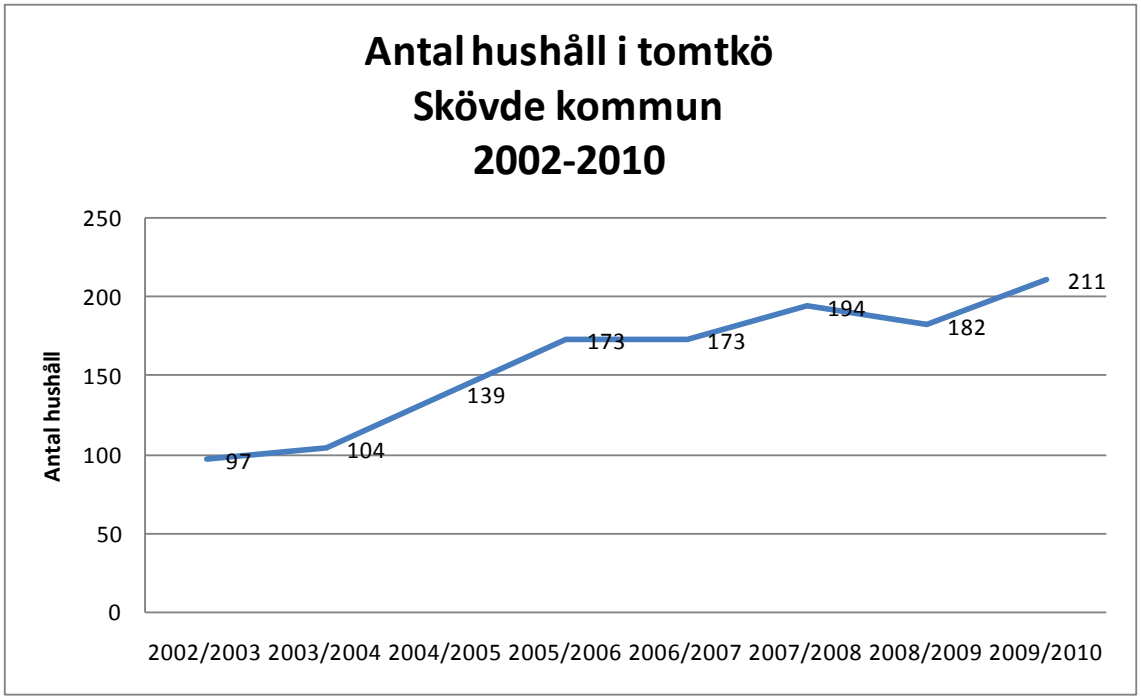
Efterfrågan på villor och villatomter är hög. För närvarande uppgår tom tkön till cirka 180 hushåll, vilket är nära en fördubbling sedan 2002. Sedan 2005 har tomtkön varierat mellan cirka 170-200 hushåll.

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



År	Antal sålda tomter
2001	14
2002	14
2003	13
2004	11
2005	15
2006	33
2007	39
2008	39
2009	21
2010	53
2001-2010	252

Figur 4.1:7 Antalet sålda tomter nådde under 00-talet sin topp år 2010. Merparten av tomtköparna är mellan 30-39 år. Källa: Skövde kommun.



Figur 4.1:8 Antalet hushåll i Skövde kommuns tomtkö har ökat under hela 2000-talet. Källa: Skövde kommun.

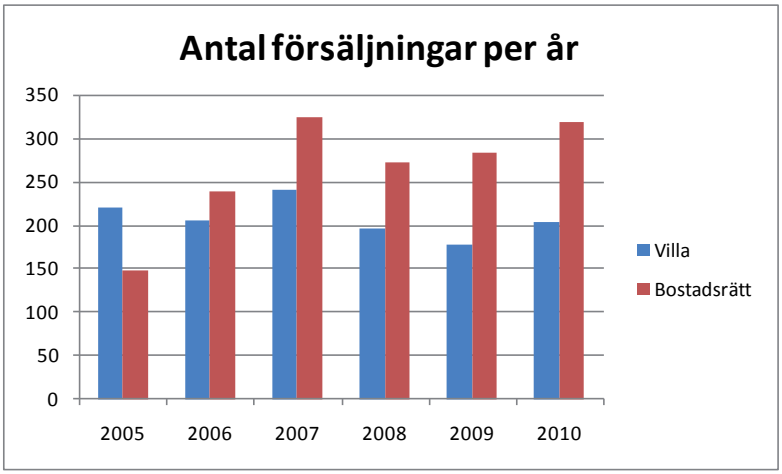
Bostadsförsäljningar i Skövde

Det totala antalet försäljningar av bostäder i Skövde har ökat under femårsperioden 2005-2010.

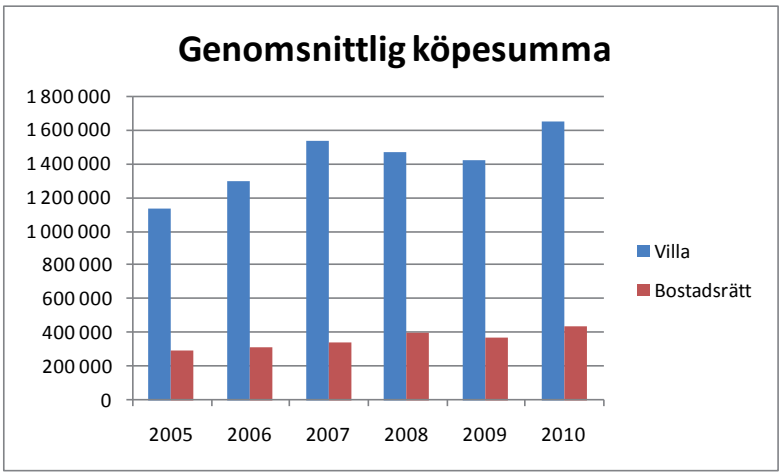
I Skövde kommun finns ca 15000 bostadsrätter resp. äganderätter (merparten av sistnämnda är villor). Mindre än 5% av dessa är ute för försäljning under ett år.

Försäljningen av villor nådde en topp 2007. Antalet minskade 2008/2009 för att svagt öka igen 2010. Antalet har dock ännu inte nått upp till 2005 års nivå. Den största orsaken till den totala ökningen är däremot att antalet sålda bostadsrätter per år har fördubblats sedan 2005.

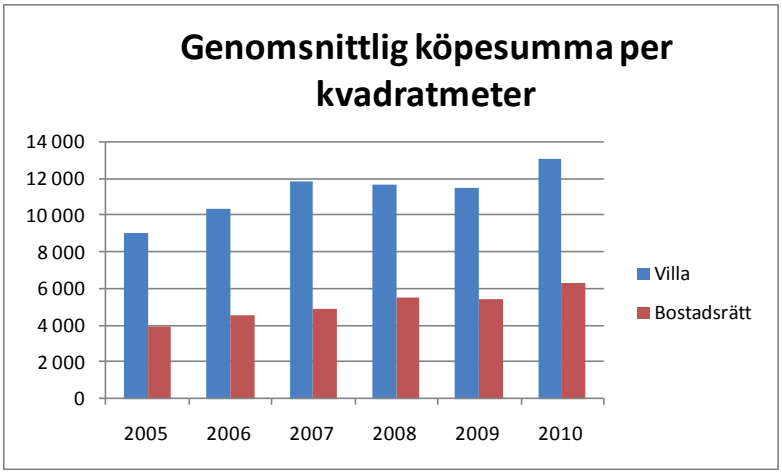
Prisbilden för villor har utvecklats bättre än antalet försäljningar och både den genomsnittliga köpesumman och kvadratmeterpriset har ökat stadigt sedan 2005.



Figur 4.1:9 Antalet bostadsrätter som säljs har ökat sedan 2005. Källa: Mäklarstatistik, bearbetat av Sweco.



Figur 4.1:10 Medelpriserna för både villor och bostadsrätter har ökat sedan 2005. Källa: Mäklarstatistik, bearbetat av Sweco.



Figur 4.1:11 Kvadratmeterpriset ligger på det dubbla för villor jämfört med bostadsrätter. Källa: Mäklarstatistik, bearbetat av Sweco.

Attraktiva boendemiljöer - vad är viktigt?

På ett nationellt plan finns ett antal studier av vad hushållen värdesätter i sitt boende. Generellt tenderar trygghet, kommunikationer, närhet till affärer/service samt estesiska attribut värderas högt. I områden med många barnfamiljer uppskattas vanligtvis god närhet till barnomsorg och skola samt att området är barnvänligt.

I tabell 4.1:12 redovisas resultat från SCB:s bruksvärdesundersökning till SOU 2000:33. I undersökningen, som genomfördes i 11 svenska kommuner (från Umeå i norr till Malmö i söder), tillfrågades boende i hyresrätt om vad som är viktigt för att ett bostadsområde/en stadsdel ska vara bra att bo i.

I tabell 4.1:13 redovisas ett antal nyckelord för attraktiva boendemiljöer i Skövde.

Vad är viktigt för att ett bostadsområde/en stadsdel ska vara bra att bo i?	**Andel viktigt (%)**
Ett säkert och tryggt område	96
Bra kommunikationer	94
Nära till affärer	91
En vacker fastighet med trevlig utemiljö	89
Nära till park och grönområde	89
Fritt från buller och trafikstörningar	84
Ett område med gott rykte	80
En fastighet med hög standard	77
Nära till stadens centrum	74
Möjligt att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende	74
Lätt att få parkeringsplats	73
Nära till vänner och bekanta	72
Nära till vårdcentral eller annan samhällsservice	68
Nära till kultur och nöjen	65
Nära till skolor, barnomsorg	61
Nära till motions- och idrottsanläggningar	53
Bra lekytor och lekutrustning	50

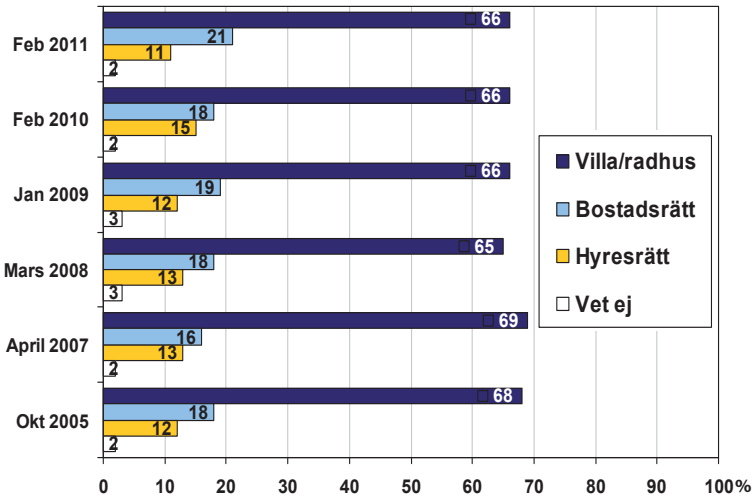
Figur 4.1:12 Boendepreferenser bland boende i hyresrätt. Källa: SOU 2000:33, bilaga 3.

Figur 4.1:13 Attraktiva boendemiljöer i Skövde; viktiga nyckelord.
Källa: Skövde kommun.

Attraktiva boendeformer

Demoskop genomför sedan 2005 en årlig en 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 4.1:14 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. Billingssluttningen
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

Arbete pågår inom Skövde kommun för att belysa ungdomars boendeefterfrågan. Utifrån kommunens fokusgruppundersökning 2010 kan 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, Billingssluttningen 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."

Seniorer

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, Billingssluttningen och Hentorp/Källegården.

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]

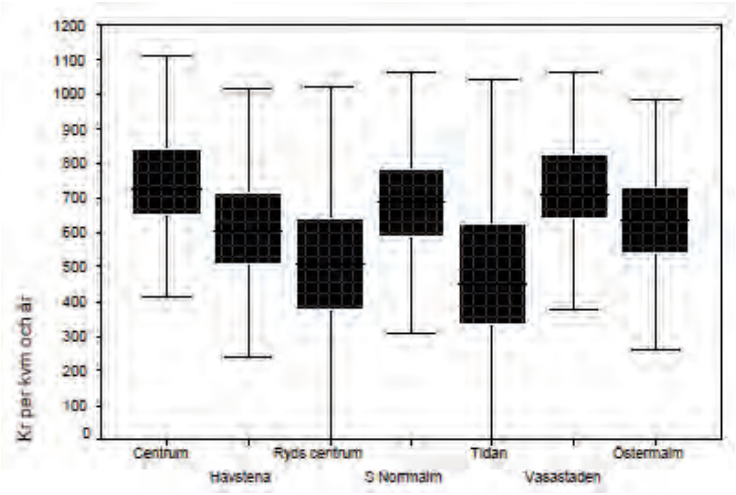
Fransson m.fl gjorde 2001 en studie av värdering av betalningsvilja, med Skövde som en av de studerade kommunerna.

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]

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 Tidan. Skillnaden i betalningsvilja mellan Centrum och Tidan var stor i dessa sammanhang, ca 300 kronor per kvadratmeter och år.[3]

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."

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

Skövde kommun har utifrån den prognosticerade befolkningsökningen och en boendetäthet på 2,1 (boendetäthet 2010-12-31 för hela kommunen) räknat fram att det behöver byggas cirka **170 bostäder per år fram till 2030** för att möta behovet. Men Skövde kommun har ett större tillväxtanspråk än så och sätter i och med sin vision ett mål på 60 000 invånare år 2025, vilket innebär att det behöver byggas 290 bostäder per år.

Nyskapandebehovet gäller över hela 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.

Ant inv 31/12 2010	51 402(Faktiskt tal)
Ant inv 31/12 2030(prognos)	58 000
Ant hushåll 2010	24 350(
Boendetäthet	2,11(faktiskt tal
Ant inv 31/12 2030	58 000(prognos)
Antagen Boendetäthet 2030	2,1(Prognos)
Antal hushåll 31/12 2030	27 620(Prognos)
Ökning av ant hushåll 2010-2030	3 270
Tillk lghreserv 1% av hyresbest	120
Behövligt byggande 2010-2030	3 390
Bostadsbyggande/per år	170
Mål i Vision Skövde 2025	290

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

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

Antal hushåll och folkmängd fördelat per delområde 2010-12-31

Per område	NYK-område	Ant hushåll	Folkmängd
Havstena	1102	460	934
Lunden	1103	1 468	2 785
Hasslum	1104	64	192
Dälderna	1105	636	1 793
Grubbagården	1106	757	1 222
N Norrm industri	1107		0
N Norrmalm	1108	1 203	2 129
Billingssluttning	1109	1 474	2 813
S Norrmalm	1110	2 220	3 502
Mariesjö	1111	21	22
Västermalm	1112	402	698
Centrum	1113	1 619	2 307
Vasastaden	1114	1 066	1 808
Östermalm	1115	1 412	2 677
Timboholm	1116		0
Källegården	1117	509	1 071
Segerstorp	1118	56	170
Ekängen	1119	360	909
Ulveket	1120	247	716
Aspelund	1121	8	0
Hasslum industri	1122		11
Ryds centrum	1123	1 552	3 455
Ryd Barkvägen	1124	942	2 476
Våmbs kyrkby	1125	66	207
Cementa	1126		4
Vasa-Karlsro	1127	37	72
Hentorp	1128	984	2 467
Lövängen	1129		
Berget	1911	23	42
Våmbs glesbygd	1912	39	88
Ryds glesbygd	1913	28	81
Horsås glesbygd	1921	48	113
Timboholms glesbygd	1922	14	31
Öms glesbygd	1923	48	131
Timmersdala tätort	21	369	853
Lerdala tätort	22	157	389
Timmersdala glesbygd	29	574	1 494
Ulvåkers tätort	31	103	254
Värings tätort	32	232	557
Stöpens tätort	33	473	1 331
Binnebergs glesbygd	39	790	2 024
Tidans tätort	41	447	910
Tidans glesbygd	49	340	813
Igelstorp	51	241	674
Fjället	52	46	125
Värsås tätort	53	231	570
Nybo	54	34	86
Varola	55	16	37
Värsås glesbygd	59	683	1 781
Skultorps tätort	61	1 467	3 580
Skultorps glesbygd	69	380	930
Stallsiken	1130		6

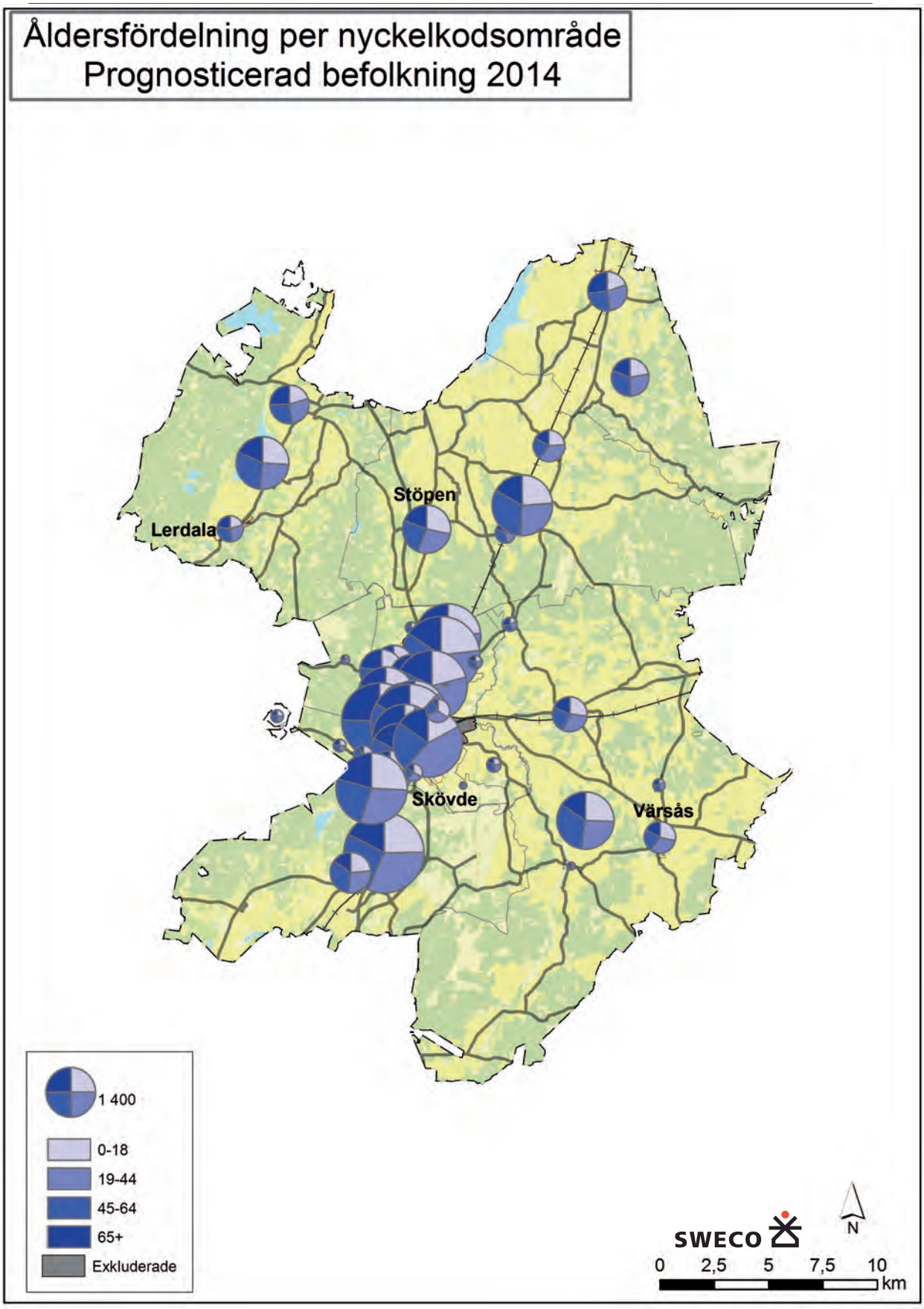
Prognosticerad befolkning 2014

Skövde kommun arbetar löpande fram nya befolkningsprognoser för de kommande åren. Befolkningen 2014 bedöms till drygt 52500 personer. Den största ökningen sker i åldersgruppen 65-79 år.

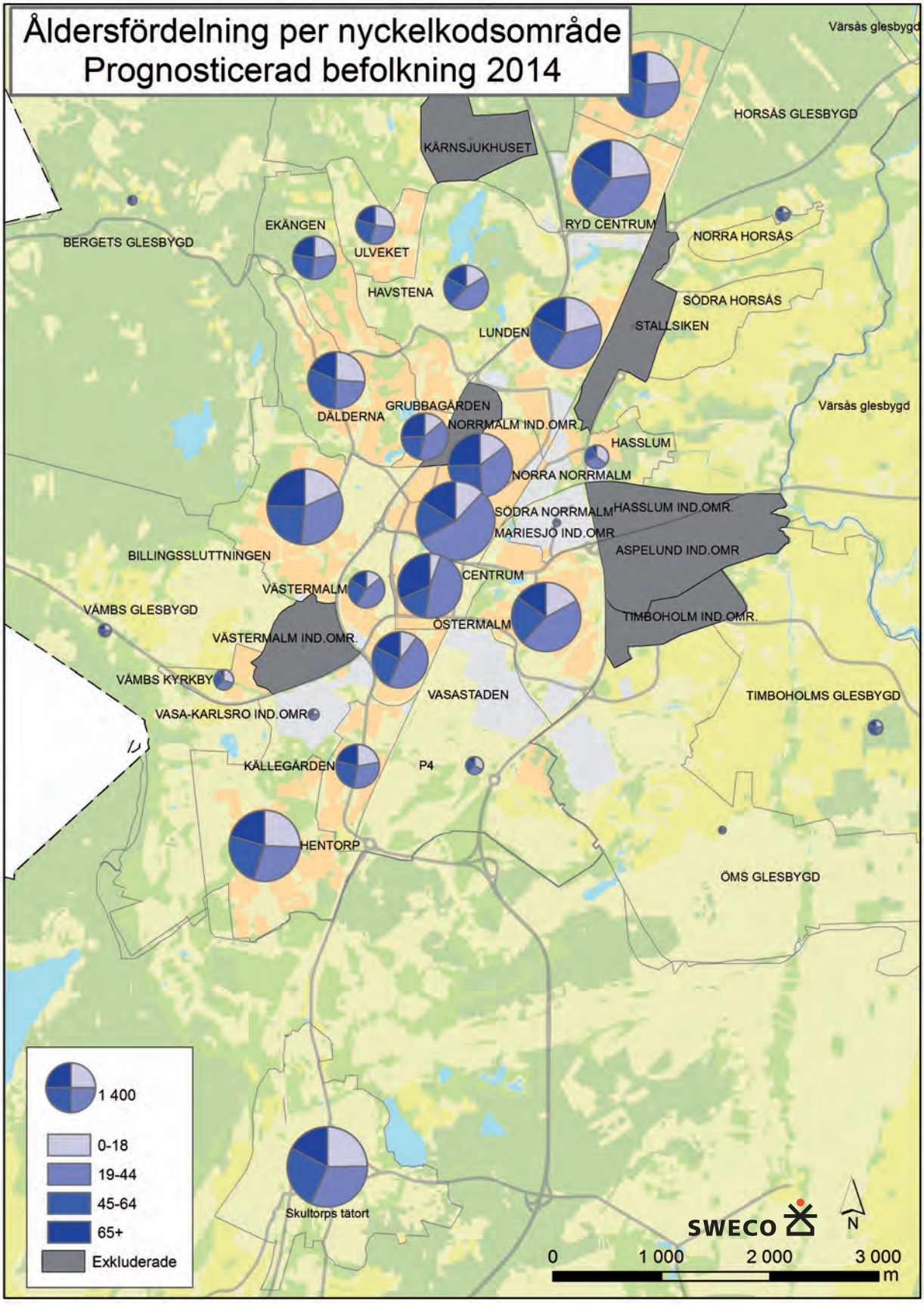
Befolkningens geografiska fördelning samt åldersstruktur enligt prognos 2014 presenteras i figur 4.2:3, med en fokuskarta över Skövde i figur 4.2:4, där cirklarnas storlek är proportionerlig med antalet invånare.

Merparten av kommunens befolkning bor även 2014 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.



Figur 4.2:3 Prognosticerad åldersfördelning i Skövde kommun 2014.
Källa: Skövde kommun, bearbetad av Sweco.



Figur 4.2:4 Prognosticerad åldersfördelning i Skövde tätort 2014.
Källa: Skövde kommun, bearbetad av Sweco.

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, mars 2011.) De viktigaste slutsatserna är:

- Fortsatt hög befolkningstillväxt i Sverige.
- Bostadsbyggandet ökar snabbt även 2011.
- Lägre tillväxt i bostadspriserna.
- Bolånetaket kan ha bromsat nyproduktion och prisuppgång.
- Räntorna fortsätter uppåt.
- Liten risk för stora prisfall.
- Hushållens lån ökar långsammare - men ökar fortfarande i hög takt.
- Småhusbyggandet minskade bland mindre kommuner under 1 kvartalet 2010. (Minskade med 15 procent bland kommuner med färre än 75 000 invånare.)
- Lägenheter i flerbostadshus ökade under samma period med 80 procent. (Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus ökade med hela 80 procent jämfört med år 2009.)
- Stora skillnader i återhämtningen för bostadsrätter. (Bland kommuner med färre än 75 000 invånare påbörjades cirka 45 procent färre bostadsrätter än under toppåren 2005-2007.)
- Många hyresrätter byggs i storstadsregionerna. (Men utanför storstadsregionerna låg byggstarterna cirka 40 procent under toppårens nivåer.)
- Byggloven för flerbostadshus ökar snabbt.
- Stark försäljning av bostadsrätter.
- Försäljningen av småhus har minskat.
- Snabbt ökande brist på byggarbetskraft.
- Goda förutsättningar för bostadsbyggandet. (Förutsättningarna för en fortsatt återhämtning av bostadsbyggandet är goda. BNP ökar snabbt. Hushållens och företagens förväntningar är mycket starka. Sysselsättningen förväntas öka snabbt, samtidigt som skattesänkningar aviseras för 2011. Regeringen förväntar att arbetslösheten minskar betydligt framöver.)

Sammandrag av indikatorerna

Byggande

↑ Bygglov till flerbostadshus, bostäder
Feb 2010 – jan 2011/
feb 2009 – jan 2010 = +46 %

↑ Bygglov till småhus, bostäder
Feb 2010 – jan 2011/
feb 2009 – jan 2010 = +14 %

Boende

↑ Fastighetspriser
Egnahem
4:e kv 2010/4:e kv 2009 = +5,2 %

↑ Överlåtelsepriser på bostadsrätter
4:e kv 2010/4:e kv 2009 = +6,3 %

↑ Boendekostnaderna, bostadsposten i KPI
Egnahem
Jan 2011/jan 2010= 10,3 %

↑ Boendekostnaderna, bostadsposten i KPI
Hyresrätt
Jan 2011/jan 2010= +2,9 %

Kredit

↑ Långa räntan, veckogenomsnitt
SBAB 5-årig bolåneränta
2011 = 5,3 %
2010 = 4,3 %

↑ Korta räntan, veckogenomsnitt
SBAB 3-månaders bolåneränta
2011 = 3,7 %
2010 = 1,6 %

↑ Ökning
→ Ingen förändring
↓ Minskning

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 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 barnfamiljerna, 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.

I kommunen finns det planer på omfattande bostadsbyggande under de närmaste åren. Fram till 2014 (2011-2014) finns planer på *byggstart* för cirka 1015 lägenheter samt cirka 400 villor/grupphus, fördelat mellan Skövdebostäder och privata bolag.

Om dessa byggnationer genomförs innebär det cirka 470 bostäder per år över en treårsperiod. Under hela 2000-talet är det endast tre år som når upp i kommunens bedömning om 170 bostäder per år. Under 2008/2009/2010 kombinerat byggdes 205 bostäder, ett årsmedel på cirka 68 bostäder.

Sett till det verkliga utfallet under den senaste tioårsperioden är det tveksamt att dessa byggplaner genomförs fullt ut, bl.a. för att flera byggnationer planeras för tomter som ännu inte är byggklara.

För att underlätta nybyggnation behövs god tillgång till tomter, snabb handläggning av bygglov samt tydlig kommunal inriktning (se t.ex nu gällande ÖP) om var utbyggnad bör ske.

Bostadstyper

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

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 av är låg i kommunen. Under 5 procent av kommunens bestånd (småhus och bostadsrätter) är ute till försäljning varje år. Även omsättningen på lägenheter är förhållandevis låg. Enligt det kommunala bostadsbolaget finns ofta endast enstaka lägenheter lediga.

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 hyresrätter.

Detta är nödvändigt för att inflyttande till Skövde lätt ska kunna få tag i en bostad, samt är en nödvändighet för att de sammanhängande flyttkedjor, som är så viktiga för bostadsmarknadens 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 nyckelfråga för en bättre matchning på bostadsmarknaden.

Bostadsstorlekar

Det finns idag information om bostadsstorlekar för cirka 76% (8 800) av de 11 600 hyresbostäder (både allmännytta och privata hyresvärdar) som idag finns i Skövde kommun.

Av dessa är cirka 300 lägenheter med fler än 5 rum och kök, varav 14 stycken sexrummare, 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 450 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 viktigt 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 har under den senaste tioårsperioden fördubblats och antalet sålda tomter nådde en toppnivå 2010 (53 sålda tomter). Utöver det befintliga behovet kommer det med en växande befolkning att tillkomma ytterligare intressenter.

Vad gäller mindre lägenheter finns tre huvudsakliga målgrupper: studenter, ungdomar och seniorer. I framtiden kommer dessa grupper (särskilt seniorer) att öka och den kumulativa efterfrågan som skapas bedöms överstiga dagens tillgång på små bostäder.

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 väljer att flytta till en annan kommun, där de har möjlighet att finna en större bostad.

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

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 den äldre åldersgruppen (65+) som att öka kraftigt fram till 2025, se figur 5.2:1. Detta gör det extra viktigt att identifiera de behov som finns i denna åldersgrupp.

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, Billingssluttningen, 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?

Flera av dessa områden ligger relativt nära centrum, som är Skövdes starka kommunikationsknutpunkt. Kan man bygga ut sådana områden, 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 (högre andrahandsvärde, ev. bättre lånevillkor) för att bygga småhus i Skövde.

Befolkningens utveckling i åldersgrupper 2010-2025 (Antal personer)							
	0-12 år	13-19 år	20-44 år	45-64 år	65-79 år	80+ år	Totalt
2010-2015	654	-559	282	202	978	41	1 598
2015-2020	690	228	-78	39	462	309	1 650
2020-2025	250	486	518	-92	110	579	1 850
Ökning (i %) 2010-2025	22,3%	3,5%	4,1%	1,2%	23,7%	35,0%	9,9%

Figur 5.2:1 Befolkningprognos 2010-2025. Andelen seniorer stiger kraftigt redan till år 2015 Källa: Skövde kommun.

Boende-/ägandeformer

Det finns idag en diskrepans mellan hur kommunens invånare bor idag och hur deras upplevda idealboende (baserat på kommunens fokusundersökningar) ser ut.

Cirka 45% av kommunens invånare bor idag i villa men så många som 60% av kommunens invånare skulle vilja göra det. För specifika åldersgrupper är dessa andelar ännu högre.

De 45% som idag bor i villa motsvarar cirka 23000 personer. Dagens utbud av småhus är cirka 10900 st. Detta ger en boendetäthet på 2,12, 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 behöva byggas cirka 70 villor per år, enbart för att upprätthålla dagens andel villaboende.

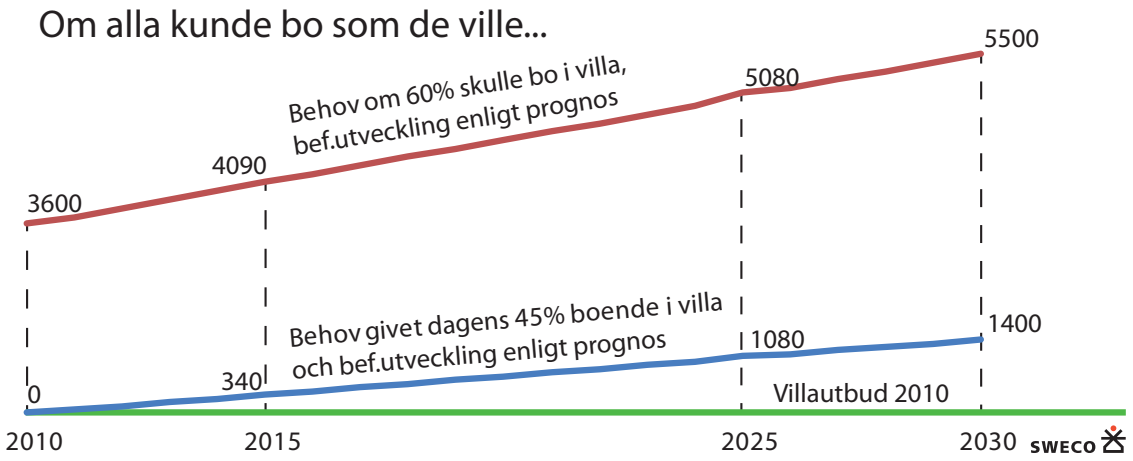
I praktiken kommer inte alla (och har aldrig) att uppnå sitt idealboende, men detta exempel belyser ändå en efterfrågan som finns i människors prefenser. Nära kopplat till detta är de facto utbudet av mindre lägenheter. Med ett större utbud lägenheter med storlek och funktion intressanta för seniorer, 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 går att utläsa att det finns en extra betalningsvilja för att kunna bo i Centrum och Vasastaden medan betalningsviljan är 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 klarläggas 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.



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.

Behov och önskemål hos olika boende-/åldersgrupper

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.

Baserat på Skövde kommuns boendeundersökning motsvarar efterfrågan i Skövde i hög grad den nationella bilden.

Olika åldersgrupper

I ca 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 seniorer. Som vi såg i figurer 2.1:4 (befolkningssammansättning) och 2.2:3 (flyttnetto enligt ålder) så 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.

Studenter

Utbildningsdepartementets prognos för de närmaste fem åren tyder på en inbromsad expansion för högskolorna. För Skövde högskola beräknas däremot en expansion på drygt 500 helårsplatser fram till 2016, varav en stor del som distansstudenter. Det ökade bostadsbehovet motsvarar enligt kommunens egen bedömning ungefär halva ökningen av antalet helårsplatser.

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 nytillskott till kommunens bostadsbehov.

En majoritet (cirka 56 %) av programstudenterna vill helst bo i egen lägenhet. Baserat på antalet helårsstudenter vid Högskolan i Skövde (cirka 4500) skulle detta innebära att behövs cirka 2500 lägenheter för att möta de önskemål som finns hos studenterna idag.

Studenternas betalningsvilja varierar för de flesta mellan 2000 och 4000 kronor och är beroende av de studiemedel som finns tillgängliga genom CSN. De cirka 860 studentlägenheter som idag finns tillgängliga hos Skövdebostäder har en hyra varierar mellan 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 seniorer, 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.

Ungdomar

Skövde kommuns medborgarundersökning från 2010 visar att ungefär hälften av ungdomarna (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, Billingssluttningen 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 seniorer, vilket indikerar betydande konkurrens i denna del av lägenhetsbeståndet. En genomgång av behovet behöver därmed ses gemensamt för dessa tre grupper.

Seniorer

Antalet personer över 65 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 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, Billingssluttningen och Hentorp/Källegården.

Den ökade andelen äldre befolkning innebär en ökad efterfrågan på små centrala lägenheter 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 seniorerna säger 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.

6 SWOT-analys Skövde 2014

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 har tagits fram av Sweco och diskuterats/vidareutvecklats vid Skövde kommuns workshop den 16:e september 2011.

Styrkor

-Befolkningen ökar
-Utbildningsstad
-Företag på global marknad
-Centrum med ett växande omland (regionförstoring)
-Stad med stort utbud (friluftsliv, idrott, kultur)
-Närheten till Göteborg
-Trevlig småstad med trevliga människor

Svagheter

-Negativt flyttnetto i yrkesverksamma åldrar
-Obalans utbud/efterfrågan bostäder
-Åldrande befolkning (svaghet?)
- Relativt låg utbildningsnivå trots högskolan och högre utbildade söker sig bort
-Stort beroende av globala storföretag och offentlig sektor – konjunkturkänsligt!
-Låg nyproduktion och för litet utbud
-Låg rörlighet i det befintliga bostadsbeståndet (om man räknar bort studenterna)
-Växande tomtkö – strategisk, planlagd markreserv
-Otydlig identitet – varför ska jag flytta till Skövde?

Möjligheter

-Växande studentstad med studenter som blir kvar
-Regionförstoring och attraktivitet
- Marknadsföring och profilering - attraktivt för invandring
-Möt bostadsefterfrågan
-Ökad samverkan mellan kommun och aktörer
-Bygg på vidare på stadens styrkor - från inpendling till inflyttning
-Gothia Science Park - entreprenörskap
-Mer flexibel bostadsmarknad

Hot

-Byggande i otakt med omvärldskrav
-Låg rörlighet i bostadsbeståndet
-Volvo tappar fart och/eller minskande offentlig sektor
-Upplevs inte som ett attraktivt bosättningsalternativ
-Dåligt integration och sänkt tolerans för nya och ”annorlunda” invånare

Slutreflektioner

Den 16:e september kl 10.00-14.00 hölls en workshop i Skövde. Deltog gjorde representanter från flera av kommunens förvaltningar, från Skövde Bostäder, från näringslivet samt från Sweco Eurofutures.

Syftet med workshopen var att ge projektgruppen och den externa referensgruppen att tillsammans med Sweco Eurofutures diskutera Skövdes kommande bostadsbehov, dels utifrån denna underlagsrapport, dels utifrån de olika aktörernas perspektiv.

Nedan presenteras i korthet synpunkter, kommentarer och idéer från dagen:

Välfärd och Tillväxt

Annelie Bjerkne inledde med att poängtera två aspekter på bostadsbyggande i Skövde: Välfärd och Tillväxt. Hur kombinera dessa?

Rapportdragning. Reflektioner och diskussion:

- De flesta kommuner i Västra Götaland har bostadsbrist. Idag och även framledes, som läget ser ut.
- Det byggs aldrig så mycket som kommunerna planerat för. Det gäller både Västra Götaland och Skövde.
- Det vi i Skövde tycker är viktigt i en attraktiv boendemiljö är också vad de flest andra i Sverige tycker är attraktivt. Naturnära och kombinationen av landet och staden. Här finns en stor potential som rätt använd kan öka inflyttningen.
- Betalningsviljan för att bo i olika stadsdelar kan ses ur två synvinklar: dels att försöka omprofilera idag lägre värderade områden, dels att försöka få fram nya mark för bostäder i högvärderade områden.
- Var kan vi bygga och vad vill folk ha? Hur få ihop dessa två perspektiv?
- Hur vill folk bo? Flest vill bo i villa (60%), sen hyresrätt (20%) och bostadsrätt (20%)
- Var vill folk bo? Ta ut essensen av vad det är som lockar i Centrum, Hentorp, Norrmalm och Billingssluttningen. *Vilka värden handlar det om och hur kan vi bygga in dessa värden i nya områden?* För det går inte att bygga ut enbart i dessa områden så att man klarar Skövdes kommande bostadsbehov.
- Tankeexperimentet ”om alla fick bo där de ville…” Intressant! Att många skövdebor vill bo i villa är välkänt, det visar inte minst vår stora tomtkö. Men var skulle alla dessa villatomter rymmas? Och är det ur samhällssynpunkt önskvärt med ytkrävande, utspridda ”villamattor”?
- Ta in vad det är för värderingar som detta signalerar – ta in de värden som människorna önskar när de ser villan som idealboendet. Vad är det Skövde kan bygga? Centralortsnära boende i mindre format? Vad kan omgivande kommuner komplettera med? Exempelvis stora billiga villatomter, vid vatten osv. Då har regionen chans att locka fler för då har vi mer att erbjuda.
- Det regionala perspektivet är viktigt att ha i åtanke. Mål: att få hela Skövderegionen att växa. Åtgärd: presentera hela Skaraborgs bostadsutbud på Skövdes hemsida! Hjälpas åt. Hur ser en Skaraborgs-ÖP ut avseende boende?

Bostadsåtgärder i Skövde på kort resp. lång sikt

Kort sikt 2015	Lång sikt 2025
Kommunen behöver stärka upp resurserna för den långsiktiga planeringen och planberedskapen.	1-2:or
Tydligare mark- och exploateringsregelverk.	3-5:or
Bostadsrättsmarknaden behöver stimuleras. Ombilda attraktiva bostadslägen så att prisnivån stiger och det lönar sig med nyproduktion?	Villor för barnfamiljer. Bort med tomtkön!
Sälj Skövde! Här finns värden som attraherar många i landet (och utlandet). Låt världen veta!	Fler hyresrätter för rörligheten. ”Entrén till att bo i Skövde.”
Våga bygga och växa! Förutsätter politiskt ledarskap.	Hållbar profil, var det ni säger att ni är!
Våga utmana! T.ex. förtätning.	Bostadsprojekt som sticker ut!
Politisk enighet i bostadsexpansionsfrågorna.	Seniorlägenheter/Gruppboenden
Inled samarbete med grannkommunerna. Gemensamt erbjudande.	Vi har inte för mycket av något bostadssort i Skövde. Vi behöver bygga alla sorter!

Bilagor

Morgondagens äldre

Boendet - en viktig hälsoaspekt

Fyra områden spelar stor roll för äldres hälsa och upplevelse av livskvalitet; sociala kontakter, att känna sig behövd, fysisk aktivitet och bra mat. För att dessa behov skall kunna tillgodoses är det egna hemmet och närområdet mycket viktigt. Att ha nära tillgång till fritidsaktiviteter, social gemenskap och samhällsservice så som transportmöjligheter är viktiga faktorer för att bibehålla sitt oberoende och välbefinnande. Ett anpassat boende bör i många fall kunna skjuta upp behov av särskilt boende vilket är en vinst för både individ och samhälle (Statens Folkhälsoinstitut, Äldres hälsa, 2009).

Hur bor Skövdes pensionärer?

I Skövde kommun lever idag 51 650 invånare varav 18 procent är över 65 år. Denna grupp förväntas öka till 22 procent år 2030, se tabell xx nedan.

Ålder	År 2011	År 2015	År 2030
65 -79	6 748	7 519	8 292
80 -	2 692	2 692	4 243
Totalt	51 650	53 000	58 000

Tabell xx: Antal individer per åldersgrupp och år, Skövde kommun.

I åldergruppen 60 år och äldre bor 71 procent i tätorten och 29 procent i glesbyggd (mer än 200 meter mellan husen). En majoritet av dem, 56 procent (7 000) bor i villa eller radhus och knappt hälften av dem lever i ensamhushåll (cirka 46 procent).

År 2005 genomfördes sju gruppintervjuer av totalt 37 pensionärer i Skövde. Av svaren framkom att de ville bo hemma så länge som möjligt och därför var ett varierat utbud av bostäder viktigt för dem (En meningsfull ålderdom, 2005).

En behovsutredning med avseende på seniorbostäder genomfördes i Skövde kommun 2009. I denna konstateras att det fanns behov av fler seniorbostäder framförallt i tätorten (Behovsutredning med avseende på seniorbostäder i Skövde kommun, 2009).

Fler bostadsföretag erbjuder idag seniorboende till sina hyresgster i Skövde. Med seniorbostäder menas vanliga bostäder som riktar sig till medelålders eller äldre (Boverkets hemsida). Som exempel kan nämnas Skövdebostäders tre seniorboenden. Dessa är centralt placerade, välutrustade och bekväma för att boende med nedsatt rörlighet skall kunna bo kvar. Här försäker man också erbjuda gemensamhetslokal och övernattningsmöjlighet för besökande.

Trygghetsbostäder finns inte i Skövde idag men Skövdebostäder planerar att bygga 66 trygghetsbostäder i kv Fältspaten inom ett par år. Trygghetsboende innebär tillgång till utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation och där det

Postadress
SKÖVDE KOMMUN
Kommunstyrelsens stab
541 83 SKÖVDE

Besöksadress
Stadshuset
Fredsgatan 4
SKÖVDE

Telefon
0500-49 80 00 vx
Direkttelefon
0500-49 87 12

Telefax
0500-41 49 60
Mobiltelefon
0708-859 202

E-post adress
kommunstyrelsen@skovde.se
Handläggarens E-post adress
inger.hannu@skovde.se

finns personal som dagligen på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Denna typ av bostäder riktar sig till målgruppen 70 år och däröver (Boverkets hemsida).

Särskilda boendeformer för äldre är en boendeform för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. För att kunna bo i ett särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen. I Skövde kommun bor cirka tre procent (400) i äldreboende och en procent (180) i servicehus.

SKÖVDE KOMMUN

Datum
2012-02-211

Beskrivning av bostadsbehov inom socialförvaltningen

I Socialnämndens uppgifter ingår att utge bistånd enligt 4:1 § Socialtjänstlagen i form av särskilt boende till personer med psykiatriska funktionsnedsättningar, men också att i vissa situationer hjälpa personer som har andra sociala svårigheter till att få eget permanent boende som ett bistånd enligt 4:1 § Socialtjänstlagen. Målet är att stötta de personer som inte själva kan få ett eget boende på den öppna bostadsmarknaden. Insatserna ska vara individanpassande och av rehabiliterande art d.v.s. så utfomade att de främjar individens möjligheter att på sikt erhålla ett eget förstahandskontrakt.

Målgruppen som i vissa fall kan behöva stöd av socialtjänsten för att få permanent bostad och som inte har behov av särskilt boende, är normalt redan aktuella på socialtjänsten och utgörs av:
-personer som tidigare blivit vräkta eller uppträtt störande i tidigare bostad.
-personer med hyresskulder alt. andra skulder.
-personer med missbruksproblematik.
-ungdomar som har särskilda behov av att flytta hemifrån och som saknar inkomst.
-personer som utsätts för våld i nära relationer.
-personer som i övrigt saknar möjlighet att ordna bostad på egen hand.

Under de senaste åren har förvaltningen också märkt av ett ökat tryck från exempelsvis föräldrar med unga vuxna hemmaboende. Dessa har svårt att få bostad och föräldrarna är trötta på att ha dem inneboende. Denna målgrupp faller inte inom ramen för socialförvaltningens målgrupper utan uppmanas att söka på egen hand.

Behov av bostäder inom Socialförvaltningens olika avdelningar

Granskningen gällande behovet av bostäder inom de olika avdelningarna fördelas enligt följande:

Ungdomsavdelningen	4 lgh/år
Barn och familjeavdelningen	2 lgh/år
Vuxenavdelningen	20 lgh/år
Socialpsykiatriska avdelningen	4 lgh/år
Integrationsverksamhetens flyktingmottagande	30-40 lgh/år
Summa	**60-70 lgh/år**

Utöver det årliga behover av 60-70 nya bostäder per år finns behov av att utfärda 10-15 hyresgarantier (sk.enkel borgen) alternativt borgensförbindelser per år.

När personer vänder sig till socialtjänsten och ber om hjälp i anskaffande av boende gör socialförvaltningen en utredning som innehåller en kartläggning av bakomliggande orsaker till den uppkomna situationen. Hur har personen på egen hand försökt lösa sin bostadssituation? Vilka möjligheter finns inom personens egna nätverk att få hjälp och stöd till att söka bostad? Krävs nätverksmöte? Vilka är bakomliggande orsaker vid tidigare vräkning och vilka insatser har getts? Vilka eventuella insatser krävs för att förhindra återupprepning av vräkningen eller bostadslösheten?

När det gäller bostadslösa har vi idag i Skövde kommun ca 20-25 män och kvinnor i denna grupp. Dessa personer har ingen egen bostad, flera av dem bor ex inneboende hos vänner. När detta anmäls till socialförvaltningen kontaktas personen ifråga och erbjuds stöd. Om personen samtycker så gör handläggaren även en utredning om vad orsaken till bostadslösheten är. Under denna utredningstid ordnar man en tillfällig bostad om behov finns av detta. Det kan finnas flera olika orsaker till bostadslöshet som alltid måste lösas individuellt för varje person.

I kategorin hemlösa (uteliggare) finns det idag en person som vi känner till. När förvaltningen får vetskap om att någon bor i trappuppgång eller liknande så tas alltid en kontakt. Dessa personer erbjuds inledningsvis ett tillfälligt boende om personen inte kan lösa detta på egen hand. Det händer att personer ibland avböjer kontakten med socialförvaltningen och avstår från hjälp. De tillfälliga boendelösningarna ordnar förvaltningen med hjälp av vandrarhem, hotell alternativt genom förvaltningens egna akuta boendeplatser. Förvaltningen har idagsläget sju andrahandskontrakt på lägenheter.

Åtgärder på kort sikt

Socialförvaltningen arbetar aktivt med bostadsfrågan. Vid anmälningar om tex eventuell vräkning så tas kontakt med personen ifråga och denne erbjuds stöd i syfte att försöka förhindra att vräkningen verkställs. Hyresvärd kontaktas för att försöka få till stånd en uppgörelse. Vidare arbetar förvaltningen med såväl första hands kontrakt som andra handskontrakt samt borgensåtagande. Enkel borgen (hyresgaranti) som är det borgensåtagande som företrädesvis används garanteras hyran under en förutbestämd tid. Personer kan även via andra handskontrakt få prova på att bo för att kunna visa för en hyresvärd att personen i fråga klarar att sköta sitt boende. Socialförvaltningen har även olika stödteam som arbetar i personers boenden för att stödja personer för att de ska kunna bo kvar i sina lägenheter. Samtliga bostadsföretag i Skövde kräver borgensåtagande när det gäller flyktingars möjlighet att få bostad och dessa personer har ändock en inkomst via introduktionsersättning eller etableringsersättning. Dessa ersättningsformer borde kunna accepteras som inkomst.

Förvaltningen löser idag boendefrågorna i det akuta läget på ett bra sätt via tillfälliga boendelösningar men ofta uppstår svårigheter när personen ska vidare till eget boende. Inga lägenheter finns att tillgå och mycket arbete läggs ner på denna arbetsuppgift från förvaltningens personal. Att ha personer boende på hotell under en längre tid är inte bra och blir även mycket kostsamt.

Behov och åtgärder på lång sikt

Socialförvaltningen behöver stödsystem och rutiner för att få tillgång till bostadsförsörjningen avseende målgruppernas specifika behov. Beträffande flykting gruppen är förvaltningen i behov av en större variation av storlekar på bostäder. De flyktingar kommunen tar emot idag är oftare fler till antalet dvs familjerna har flera barn och de bostäder som finns att tillgå är för små. Fler antal lägenheter behöver ställas till förfogande för att tillgodose behovet i flyktingmottagandet eftersom Skövde Kommun i dagsläget inte kommer upp i det antal flyktingar det avtalats om. Behovet av mindre lägenheter till samtliga målgrupper är också stort.

Prognos

Behovet av bostäder har de senaste åren legat på den nivå som beskrivits ovan men ökar invånarantalet i Skövde Kommun så behöver det även tas med i beräningen att behov även kommer att uppstå av sociala insatser och då inte minst av insatser i boendefrågan. Kommuner med det dubbla invånantal har behov av dubbelt så många lägenheter som Skövde. Kontakt har tagits med ett antal kommuner av olika storlek och där behovet ligger i nivå med Socialförvaltningens behov vilket gör att det går att anta att behovet av antalet lägenheter för socialförvaltningens målgrupper ligger på en skälig nivå.

Sammanfattning av Socialstyrelsens rapport ”Hemlöshet och uteстängning från bostadsmarknaden” som utkom i december 2011

Socialstyrelsens senaste nationella kartläggning av hemlöshetens omfattning och karaktär visar att den har ökat sedan 2005 men också att en mindre andel av de hemlösa har svåra sociala problem. Samverkan mellan socialtjänst, bostadsplanering och bostadsmarknadens aktörer behöver stärkas anser SKL. Det avsätts även medel till kommunerna i form av utvecklingsmedel för att fördelas via länsstyrelsen. Detta för att få fler kommuner att införa modellen ”bostad först”. Denna modell forutsätter att kommunerna har bostäder att fördela till målgrupperna.

Kartläggningen visar att hemlösheten och uteстängningen från bostadsmarknaden har ökat i Sverige och nu förekommer i bredare grupper av befolkningen än tidigare. Ökningen kan till en del förklaras med det förtydligande som gjorts av definitionen av hemlöshet, som medfört en betydligt ökad inrapportering av personer i de sociala, långsiktiga boendelösningarna. Bredden i problematiken har därmed på ett mer påtagligt sätt blivit synlig. Socialtjänsten har idag ett stort ansvar som hyresvärd för personer som av olika skäl inte blir godkända på bostadsmarknaden. Detta har sedan flera år påvisats i Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME). Särskilt påtaglig är denna utveckling i storstäderna. Olika typer av sociala kontrakt kan vara en lösning för personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, främst i kommuner med bostadsbrist. För personer med till exempel tidigare missbruksproblem kan detta vara en väg in på bostadsmarkna-

den som annars skulle vara stängd. Men dessa lösningar tenderar att bli en metod att komma tillrätta med hemlöshet även i kommuner som har överskott på bostäder. Hyresvärdarna ställer allt högre krav på hyresgästerna som socialtjänsten får kompensera för. Systemet riskerar också att stänga in personer i boendelösningar under lång tid.

En övergripande slutsats är att en så permanent boendelösning som möjligt – kompletterad med individuellt, behovsanpassat stöd – är ett krav. Hemlösa personer har samma behov som andra av ett tryggt och långsiktigt boende, oavsett eventuella övriga problem. Ett resultat tyder på att ett tryggt boende ibland också är en förutsättning för att stöd och vård i olika former ska ha effekt. Vägen till ett självständigt boende sker i många fall stegvis, med successivt minskat behov av vård och stöd. Den minskningen kan mycket väl ske i en och samma bostad.

SOCIALFÖRVALTNINGEN
VUXENAVDELNINGEN

Lena Ludvigsson
Avdelningschef

Ungdomar och boende

Gruppen unga är ingen homogen grupp, men har som grupp sämre ekonomiska förutsättningar än andra i den stora konkurrensen om de små lägenheterna.

Unga beskrivs allt oftare som en grupp som fått det svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Detta gäller särskilt för tillväxtregioner med stor bostadsefterfrågan och bostadsbrist, med rapporter om långa kötider, osäkra bostadsförhållanden och förlängt kvarboende i föräldrahemmet. Nationell statistik visar att av de unga som bor i hyresrätt har 90% ett eget förstahands-kontrakt och bland 20-25 åringarna som har flyttat hemifrån läggs i genomsnitt 25% av den disponibla inkomsten på boendet (Boverket 2008). Boverket har undersökt de ungas situation och konstaterar att:

De viktigaste faktorerna som påverkar ungas möjlighet till egen bostad är

- ungas ekonomiska möjligheter att efterfråga bostäder, dvs. ungas tillgång till jobb/ inkomst samt subventioner så som bostadsbidrag.
- utbudet, dvs. antalet bostäder som kommer ut på bostadsmarknaden, liksom storlek, läge, boendekostnad samt förmedlingen av dem.
- ökningen av antalet unga i åldern 20-25 samt andra konkurrerande gruppers beteende på bostadsmarknaden.
- lågkonjunktur som sammanfaller med den stora ungdomskullens etablering.

Den nationella ungdomspolitiken är sektorövergripande och handlar om ungdomars livssituation inom en rad olika områden som arbete, boende, utbildning, hälsa, fritid och inflytande och målet för regeringens ungdomspolitik är att alla ungdomar ska ha verklig tillgång till välfärd och verklig tillgång till inflytande.

Hälften av landets kommuner uppger att man har brist på bostäder som unga efterfrågar men det är bara 79 kommuner som uppger att de har särskilda insatser för att underlätta för unga att skaffa egen bostad. Den vanligaste insatsen i mindre kommuner är hyresrabatter. Exempel på andra insatser är förtur i bostadskö eller att ge kortare uppsägningstid för unga (Bostadsmarknaden 2011-2012, Boverket). I Skövde kommun görs idag inga specifika insatser för att generella underlätta för just unga på bostadsmarknaden. För unga med speciella behov av stöd enligt XXX lagen finns flera insatser som hanteras av Socialförvaltningen.

I Skövde är gruppen unga i åldern 20-25 år extra stor de kommande fem åren.
Just den ålder när man vill frigöra sig, börja arbeta eller studera och hitta en egen bostad.

Postadress
SKÖVDE KOMMUN
Näring- och Samhällsbyggnadsenheten
541 83 SKÖVDE

Besöksadress
Stadshuset
Fredsgatan 4
SKÖVDE

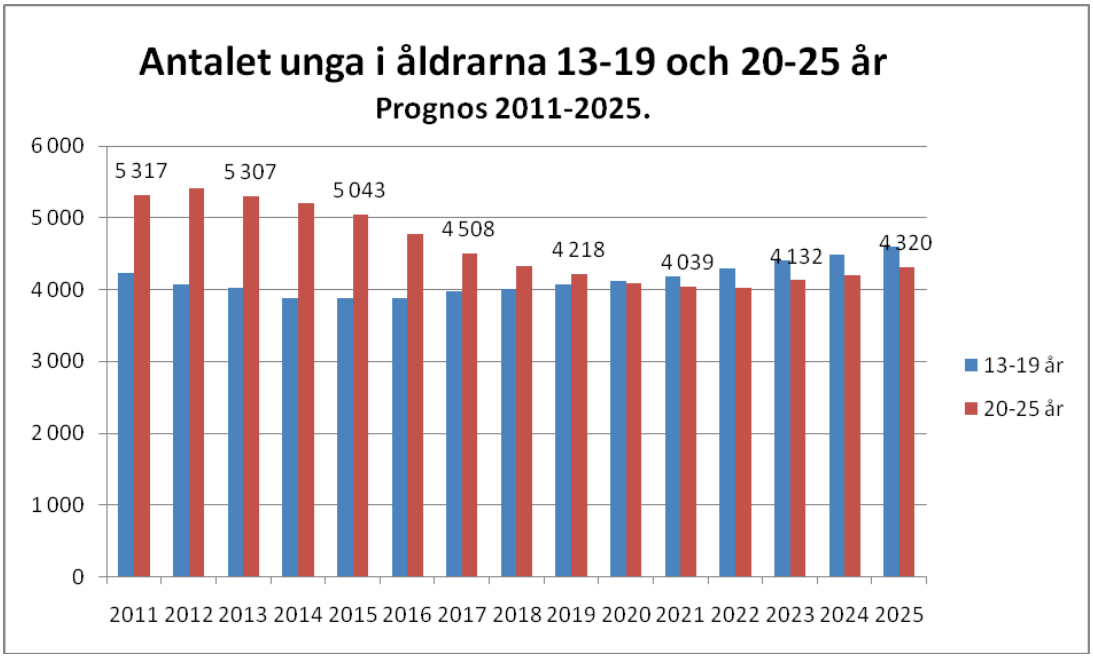
Telefon
0500-49 80 00 vx
Direkttelefon
0500-49 89 05

Telefax
0500-49 85 75
Mobiltelefon
070-541 83 20

E-post adress
naring@skovde.se
Handläggarens E-post adress
annelie.bjerkne@skovde.se

Under åren 2011-2016 beräknas det bo ca 5 300 personer i Skövde i åldern 20-25 år och ca 4 000 i åldern 13-19 år. Därtill visats många fler unga i Skövde dagligdags då ca 40% av ungdomarna på Skövdes gymnasieskolor bor på annan ort.

I Skövde Bostäders bostadskö är hälften av de ca 10 000 registrerade mellan 19-29 år. Det är ungefär lika många tjejer som killar och majoriteten är intresserade av lägenheter med 1-3 rum. Sedan något år tillbaka får även studenter registrera sig i den allmänna bostadskön.



Ungdomarna själva anser att det är viktigt att det finns möjlighet att få en egen bostad. Man vill ha små lägenheter med billig hyra och med närhet till eller med bra kollektivtrafik till centrum. Man vill ha mycket gemenskap i bostadsområdena, människor som rör sig i området och många närvarande vuxna, gärna närliggande samlingsplats i huset eller i närheten och att det ska kännas tryggt. (Fokusgrupp inom Gymnasium Skövde med ungdomar 16-19 år)

Flera faktorer pekar på en ökande efterfrågan på små lägenheter i Skövde de kommande åren vilket påverkar de ungas chanser till egen bostad:

- Skövde växer som centralort med positiv befolkningstillväxt och allmän bostadsbrist.
- Antalet unga 20-25 år ligger på sin topp mellan åren 2011-2016.
- Försvarsmakten i Skövde expanderar och ska anställa upp till 1 000 soldater de närmsta åren, huvudsakligen personer i yngre åldrar med snarlika bostadsönskemål som ovan.
- Högskolan i Skövdes attraktivitet påverkas av tillgången till bostäder för studenterna.
- Vuxenutbildningen erbjuder nya fleråriga program.
- Gymnasieskolorna i Skövde visar positiv utveckling.
- Gruppen äldre människor som vill byta till mindre bostad ökar väsentligt kommande åren.

Summering: I Skövde kommer antalet unga öka kraftigt de kommande åren samtidigt som konkurrens om de små lägenheterna redan är stor och kommer öka ytterligare. Det är en brist på bostäder för unga och bristen kommer öka markant kommande år.