



BoDialog
Trollhättan

Hur vill vi bo i framtiden och vad betyder det för olika delar i vår kommun?



Trollhättans Stad

Hur vill bil bo i framtiden och vad betyder det för olika delar i vår kommun?

1. Om framtida efterfrågan av nyproducerade bostäder i Trollhällan?
2. Vilka målgrupper efterfrågar vilka typer av bostäder och i vilka geografiska lägen?
3. Hur ser olika flyttmönster ut och vad kan bidra till ökad rörlighet?
4. Vad betyder allt för vår planering och utveckling framöver?



Vi har alltid
människan i
fokus!

Bostadsutveckling

Exempelvis intäkts- och marknadsanalys samt underlag till bostadsförsörjningsprogram

Stadsutveckling

Exempelvis processtöd platsidentitet och stadskärneutveckling

Kommersiell utveckling

Exempelvis marknadsanalyser och handelsutredningar

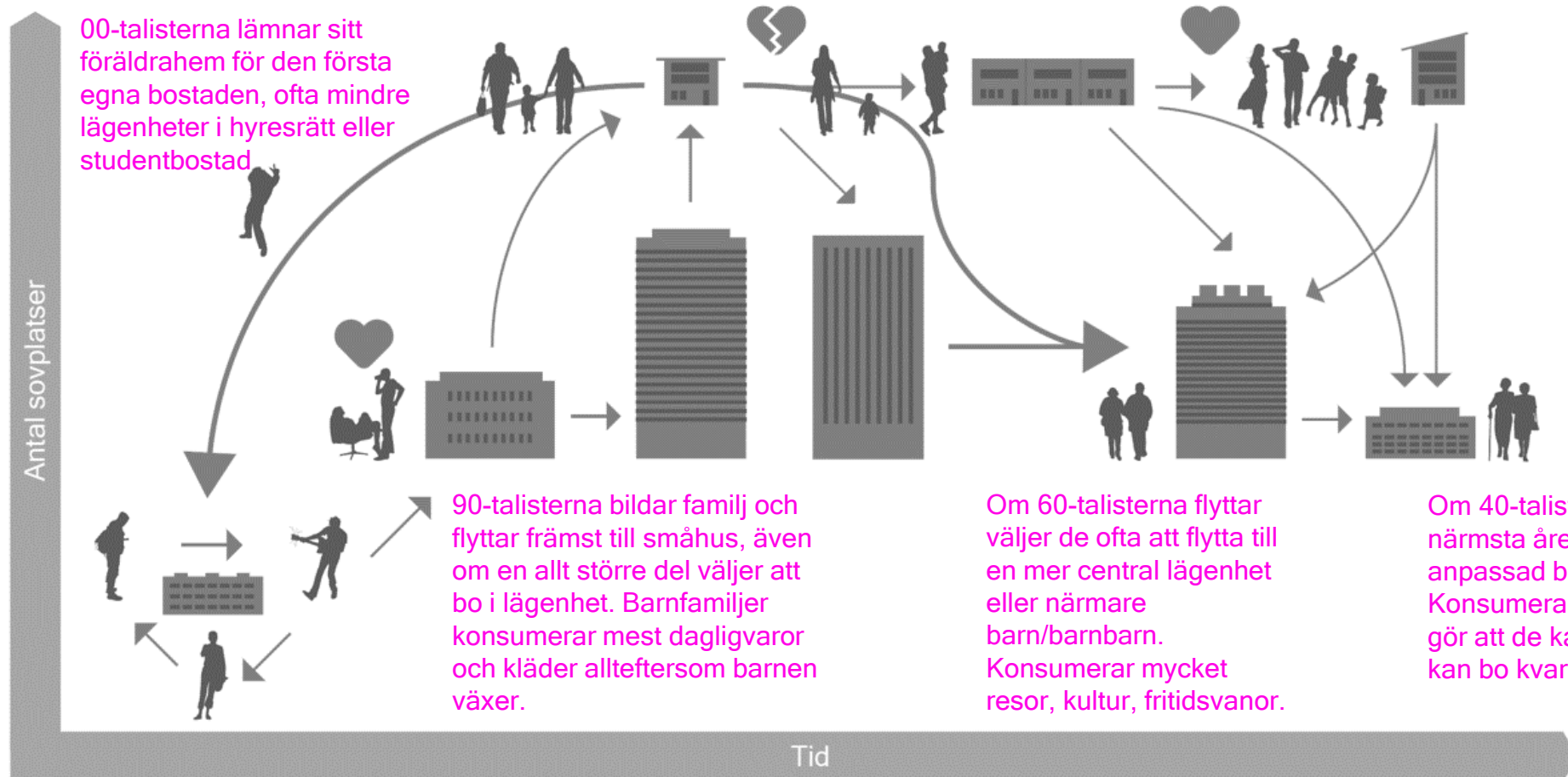
Strategisk rådgivning

Exempelvis rådgivning kring planprioritering och företagspositionering

Framtida efterfrågan på
nyproducerade bostäder?

När flyttar vi och till vad?

- de största livsfaserna

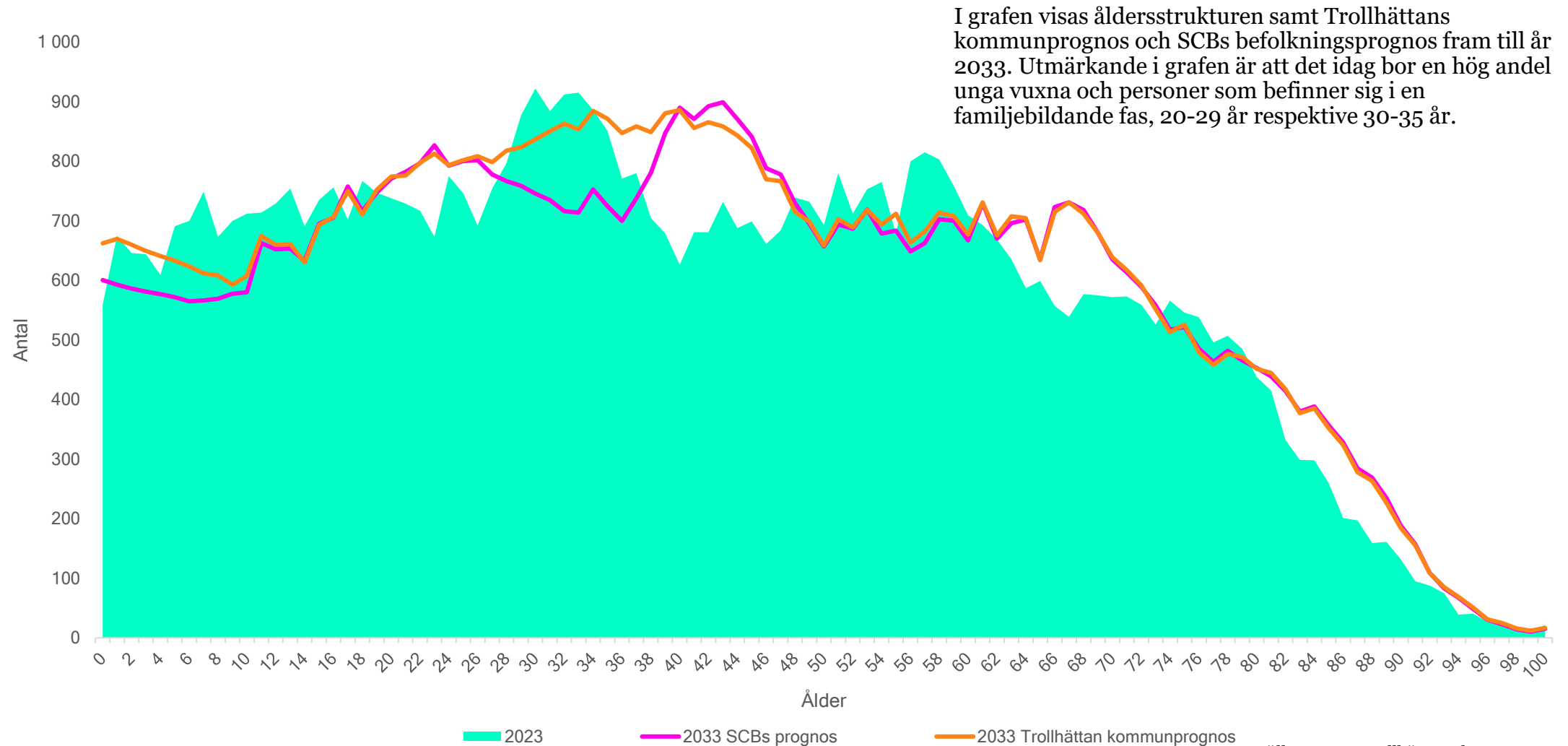


Figuren till vänster beskriver schematiskt de olika livsfasernas flyttmönster och bostadsbehov.

I Sverige finns det generellt sett i dagsläget flera stora rekordgenerationer vars bostadsbehov är i förändring. Dessa är 00-talisterna, 90-talisterna, 60-talisterna och 40-talisterna.

Trollhättans befolkningsprognos

Trollhättans kommun, 2023 - 2033



Minskat födelsenetto

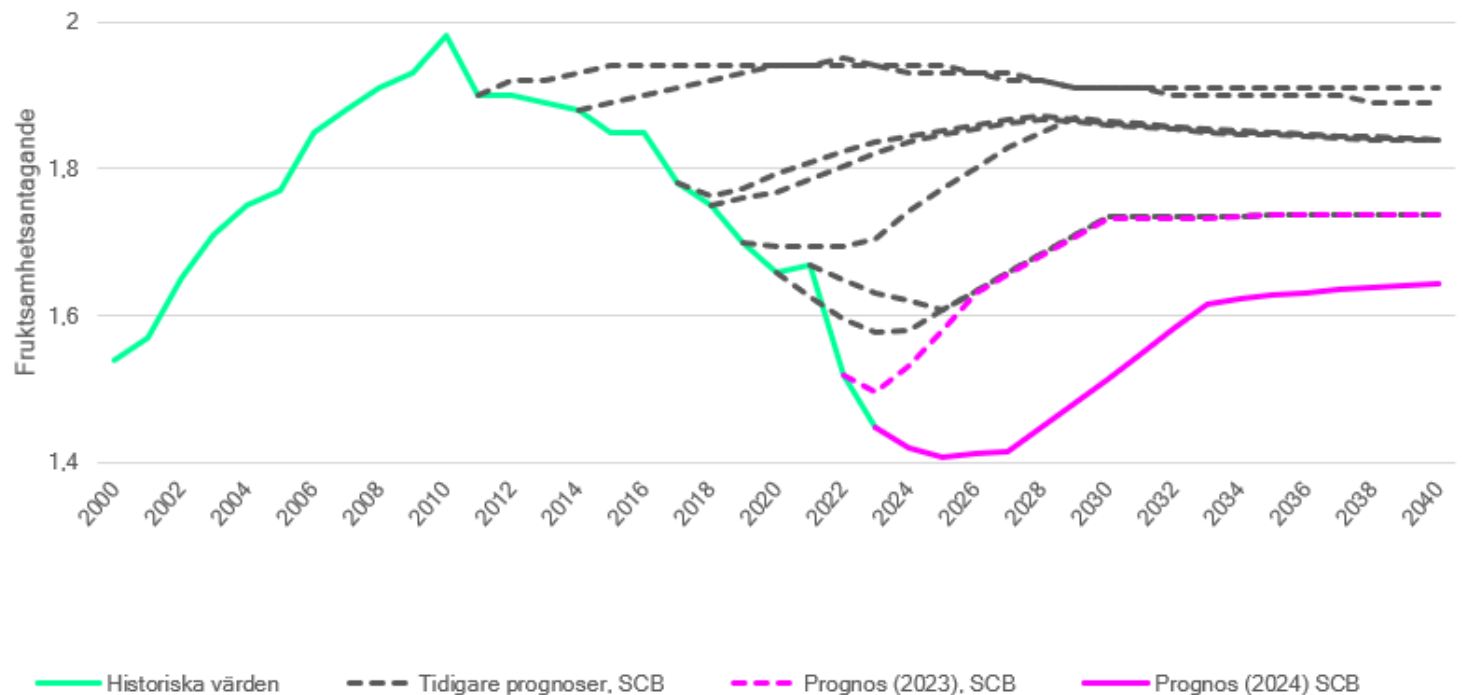
Beror på att antalet födda har minskat...

- Färre som får sitt första barn
- Frivillig barnfrihet har ökat
- Sjunker i alla geografier och grupper

...och döda bedöms öka framöver när befolkningen blir äldre.

Födelsenettet förväntas vara fortsatt lågt kommande år, men öka igen på sikt

Summerad fruktsamhet, prognos vid olika år, riket (SCB) 2000-2040



Kritiska gränser

2,1 -> Befolkningen varken ökar eller minskar

1,5 -> Kritisk gräns för att inte få accelererande åldrande och krympande befolkning.

1,45 -> Sveriges fruktsamhetstal just nu

De fyra främsta anledningarna till ett barnfritt liv

Insiktsstudie Juni Strategi

LIVSSTIL

Vill prioritera frihet/intressen

"Jag tycker att det verkar tråkigt att skaffa barn. Jag vill ha kul, kunna spara pengar och resa obegränsat. Ingen av mina vänner vill ha barn heller" *öppet svar enkät*

EKONOMI

Ekonomiska förutsättningar & vill ha karriär

"Hög inflation gör så det inte finns utrymme för föräldraledighet. Behöver köpa större bostad och hur räntorna ser ut just nu gör det svårt att motivera köpa större pga fler barn" *öppet svar enkät*

LIVSSTIL
(28 %)

OSÄKERHET I
OMVÄRLDEN
(23 %, varav
klimatoro 4 %)

EKONOMI
(19 %)

OHÄLSA
(14%, varav
psykisk
ohälsa 11 %)

OSÄKERHET I OMVÄRLDEN

Osäkerhet i omvärlden & klimatutmaningar

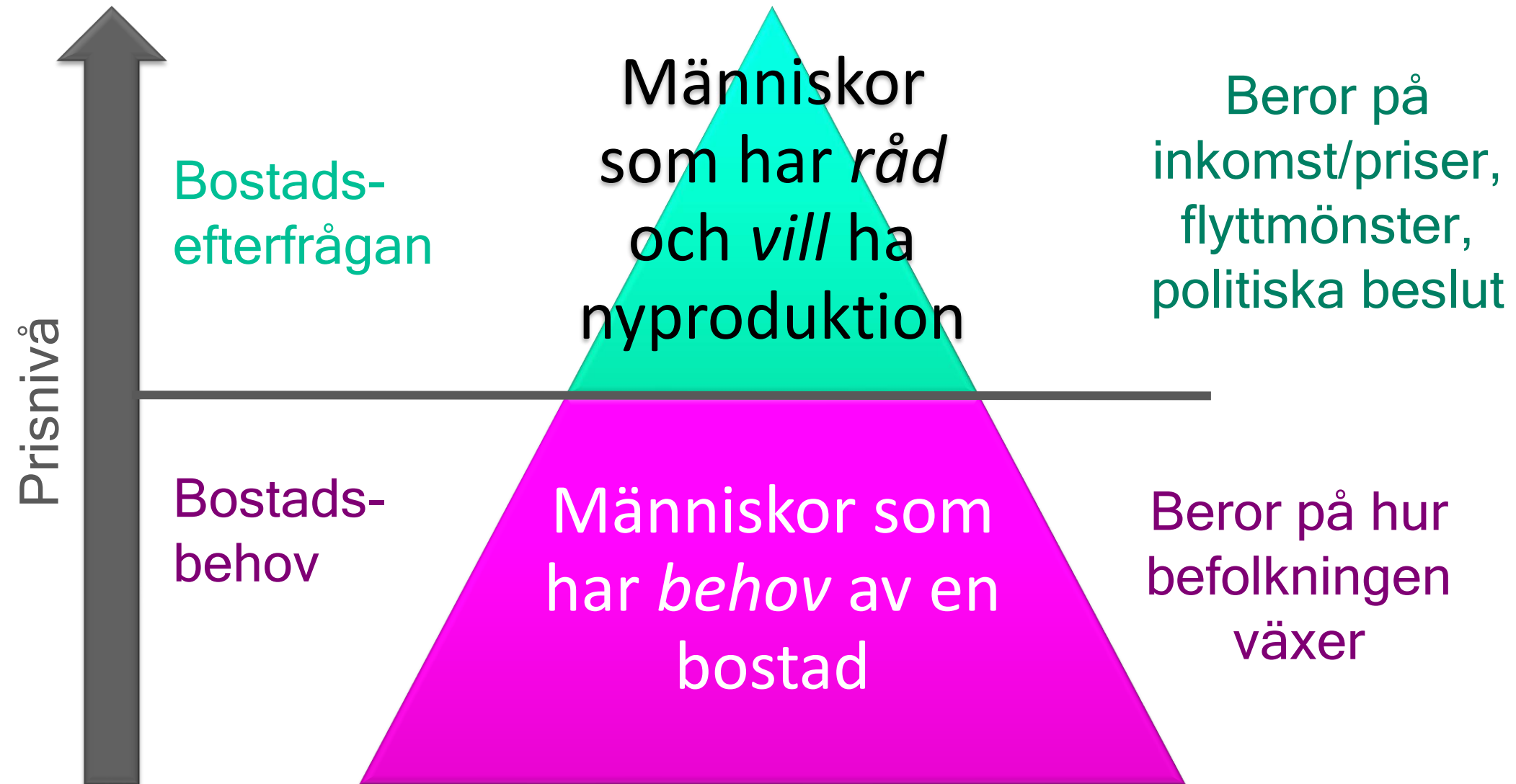
"Jag känner inte att jag med gott samvete kan skaffa barn i denna värld med krig, våld, klimatförändringarna och allt runt omkring." *öppet svar enkät*

PSYKISK OCH FYSISK OHÄLSA

"Jag mår dåligt och kan knappt ta hand om mig, så vill inte utsätta barn att växa upp med sådan förälder. Vi har nog med barn som växer upp i dysfunktionella och destruktiva förhållanden, jag har gjort det själv." *öppet svar enkät*

Källa: Juni Strategis djupintervjuer och rikstäckande webenkät med 26-39-åringar, 1023 svar

Två beräkningar, med olika syften



Räntor och hushållens köpkraft

Ökande byggkostnader

- **Stigande byggpriser** under pandemin påverkade kostnadssidan, men låga räntor höll marknaden uppe ändå.

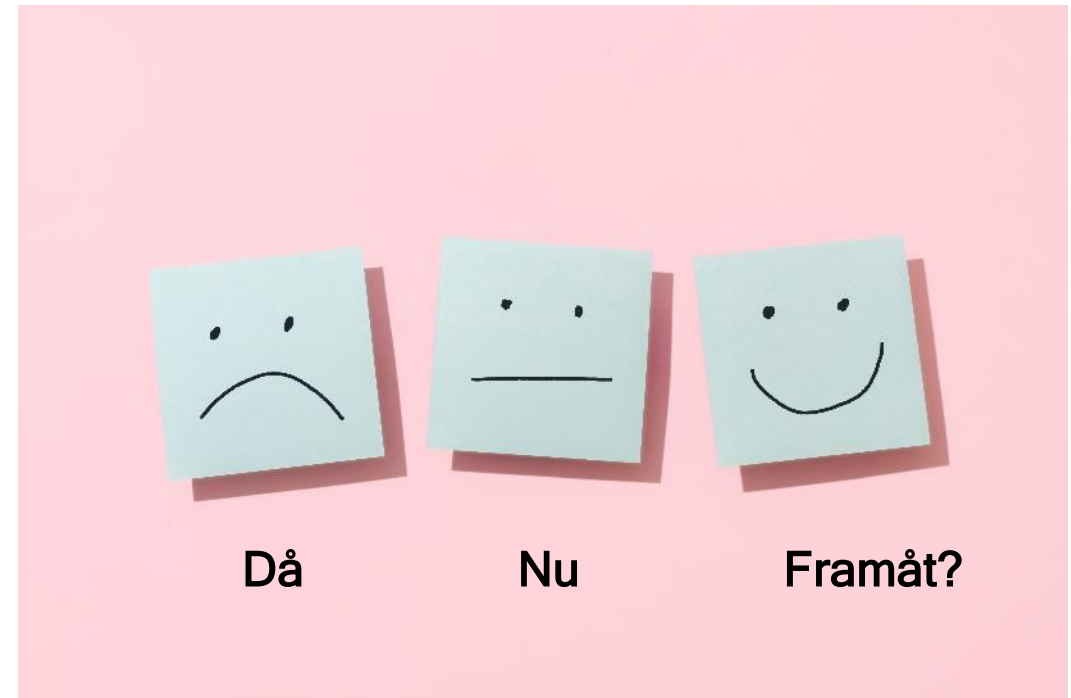
Ökande räntor

Låga räntor under lång tid gjorde nyproduktion attraktivt för både hushåll och investerare. Det fanns bara en vinst för köparna!

Riksbanken höjde styrräntan från 0 till över 4 % på kort tid. Detta slog hårt på flera fronter:

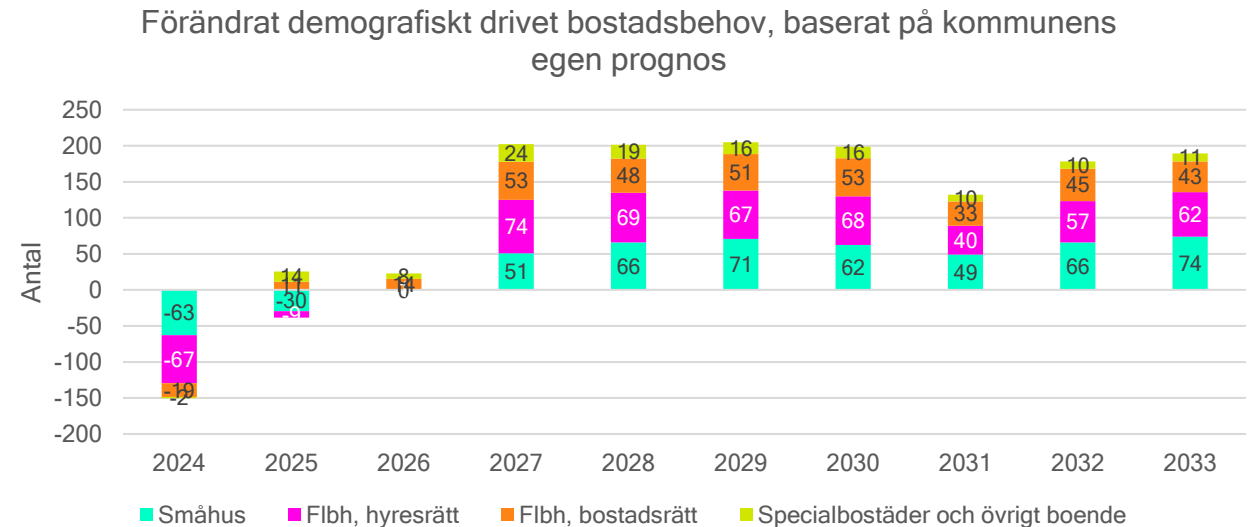
- **Bostadsköpare** fick kraftigt ökade lånekostnader och efterfrågan föll
- **Kalkyler** på nyproduktionsprojekt gick inte längre ihop – säljpriserna räckte inte till för att täcka byggkostnader och kapitalkrav.
- **Finansiering** för byggherrar och bostadsutvecklare blev dyrare och svårare att få.

- Kraftigt minskade försäljningsvolym.
- Byggstarter har halverats eller mer i många regioner.
- Stora lager av osålda eller ej påbörjade projekt.



Demografiskt drivet bostadsbehov

	Kommunprognos		SCBs prognos	
Bostadstyp	Totalt bostadsbehov 2024-2033	Snitt per år	Totalt bostadsbehov 2024-2033	Snitt per år
Småhus	346	35	37	4
Flerbostadshus, hyresrätt	362	36	33	3
Flerbostadshus, bostadsrätt	332	33	148	15
Specialbostäder och övrigt boende	126	13	98	10
Totalt/snitt	1 166	117	315	32



Befolkningens boende idag

Hur olika åldersgrupper bor idag

- Andel boende i respektive bostadstyp
- Antal personer per hushåll för respektive bostadstyp



Befolknings-utveckling

Hur befolkningen prognosticeras att förändras framöver

- Olika åldersgruppers minskning/ökning



Framtida bostadsbehov

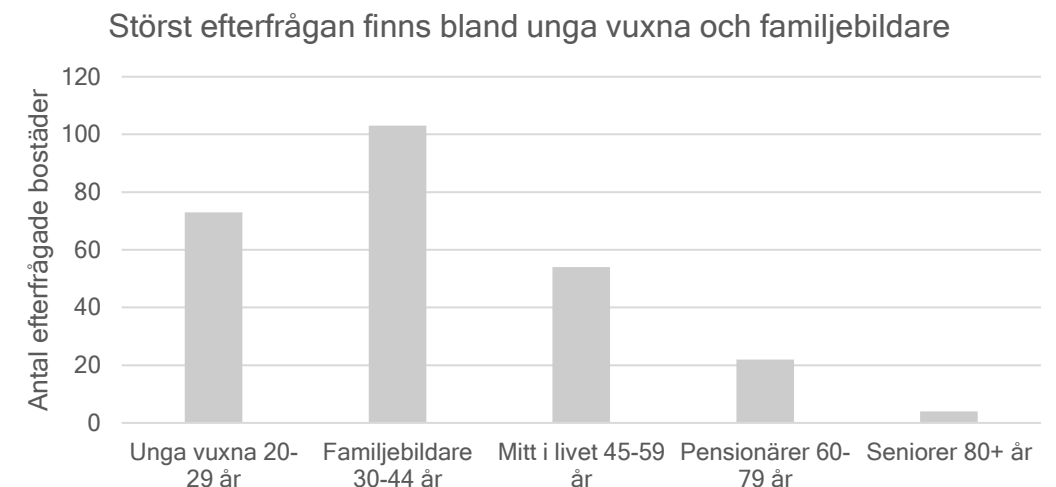
Genom att undersöka olika åldersgruppers befolkningsförändringar i förhållande till hur de bor idag ges en bild av det framtida behovet för olika bostadstyper.

Resultat beräknad potentiell efterfrågan

Trollhättans kommun, 2023



	Lägenhet (hr)		Lägenhet (br)		Småhus (är)		Totalt
	Ensam-boende	Samman-boende	Ensam-boende	Samman-boende	Ensam-boende	Samman-boende	
Livsfas							
Unga vuxna 20-29 år	14	11	18	14	1	15	73
Familjebildare 30-44 år	12	16	17	23	3	32	103
Mitt i livet 45-59 år	6	7	9	12	3	17	54
Pensionärer 60-79 år	3	4	4	5	1	5	22
Seniorer 80+ år	1	1	1	1	0	0	4
Totalt	36	39	49	55	8	69	256



Vilka efterfrågar vad och i
vilka geografiska lägen?

Ung– första frihetstiden

Livsfas: Självständig.

Bostadsbehov: En *egen* bostad. Brf, HR.

Utmaningar: Föränderligt liv, kortsiktig bostadsplanering. Ekonomi.

Område: Nära service och utbud och kommunikationer.

Hållbarhet: Självklart att leva hållbart. Gillar delningsekonomi, av ideologiska och ekonomiska skäl. Framtida köpare av hållbara tjänster.

Övriga insikter: Beroende av sina föräldrar. Beskrivs som bortskämda, men har *inte* höga krav gällande bostaden. Vill komma in på bostadsmarknaden! Geografisk "orättvisa". "Småskaligt/kvartersstruktur"

Geografiska lägen!



"Att kunna flytta hemifrån är en utmaning"

Föräldrar/Småbarnsfamiljer

Geografiska
lägen!

Livsfas: Familjebildare/Småbarnsfamilj

Bostadsbehov: Större boende med flera sovrum.
Brf, HR, ÄR.

Utmaningar: Livspusslet och ekonomi (delvis).

Område: Nya prioriteringar. En trygg plats för barnen och växa upp på, nära arbete, service, kommunikationer, barnomsorg och aktiviteter. Ökad efterfrågan för landsbygd.

Hållbarhet: Vill leva hållbart. Kan tänka sig att dela. Vill köpa hållbara tjänster som sparar tid och pengar.

Övriga insikter: Traditionellt villaliv eller urbant småbarnsliv? Snart vet vi mer!



60-talister/Mitt i livet- Andra frihetstiden

Livsfas: Villasäljare/Andra frihetstiden

Bostadsbehov: På jakt mindre bostad, färre sovrum men med stora sociala ytor. Äga vill fortsatt äga (oftast).

Utmaningar: Är kräsna och har inte bråttom. Har många prylar som ska få plats.

Område: Närmare utbud, service, kommunikationer och kultur.

Hållbarhet: Förstår att de **behöver** leva hållbart. Växande intresse. Drivs inte ideologi eller ekonomi. Vana att äga. Hållbara tjänster som underlättar och sparar tid. Lätt att göra rätt.

Övriga insikter: Flytta eller bo kvar?! Flyttbeslutet är en lång process. Har ofta god ekonomi. Kvinnor driver på flytten.

"Nu är det en enorm frihetskänsla när barnen har egna boenden. Vi kan prioritera oss själva, med mer tid över, mer pengar och mindre ansvar."



Passionärer- ålderns höst

Livsfas: "Passionär" (65+).

Bostadsbehov: Mindre, bekvämare, (nytt/anpassat).
Fler som vill gå från att äga till att hyra.

Utmaningar: Flyttbeslutet. Ekonomi. Vill få pengar över efter försäljning och nytt köp.

Område: Med anknytning. Närmare utbud, service, kommunikationer. Gärna nära barn och barnbarn. Ett steg närmare, men inte för centralt. Mindre knutpunkt anslutning till befintligt boende för de som bor på landsbygden.

Hållbarhet: Hållbarhet är lite ansträngande.
Intressant om det går i linje med egna behov. Inte van att dela med "okända". Kan behöva hjälp med att göra hållbara val och använda tjänster.

Övriga insikter: Viktigt att underlätta för flytt.
"Förstagångsköpare" som inte vill överlåta flytten till barnen.

"När man kommit upp en viss ålder så blir det för jobbigt med hus. Man vill bara låsa och åka på semester."



Hur ser olika flyttmönster ut,
och vad kan bidra till att
påverka dessa?

Fråga!

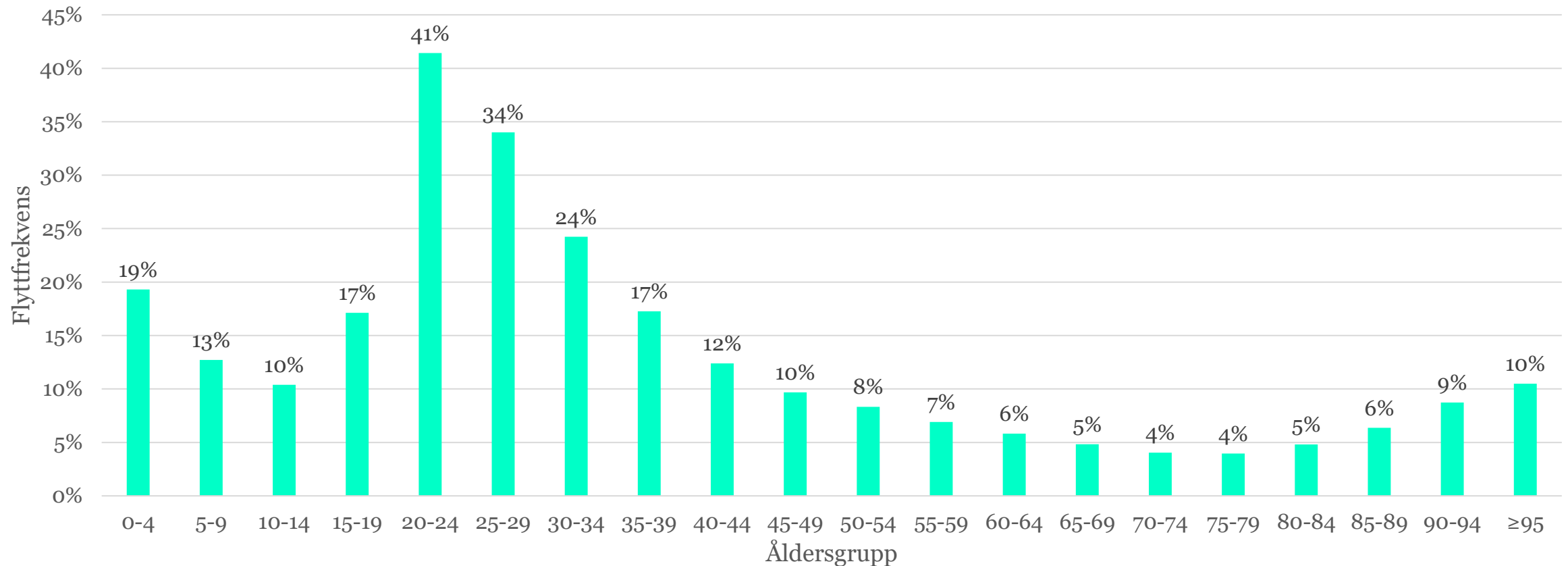
- Hur många gånger har du flyttat?
- Hur många av dessa var innan du fyllde 30 år?



Hur gamla är de som flyttar?

Avtagande flyttbenägenhet med ålder

Årlig flyttfrekvens per åldersgrupp i riket

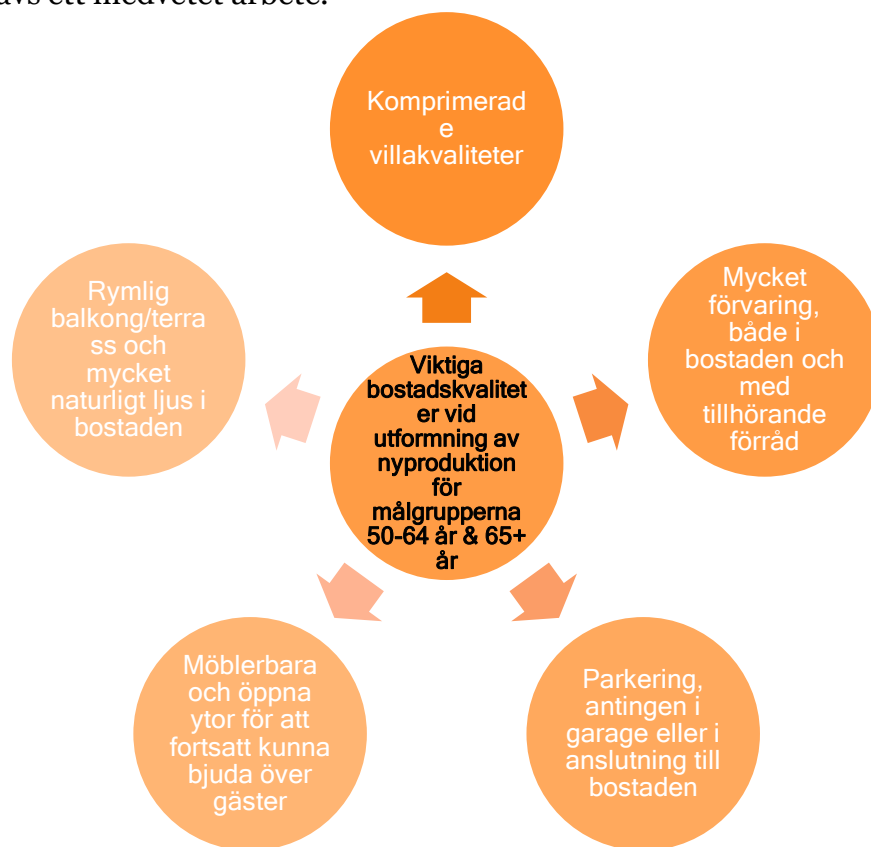


Rörlighet på bostadsmarknaden

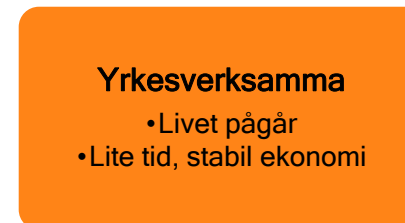
Äldre - En nyckel till ökad rörlighet på bostadsmarknaden

Börja litet för att på sikt öka

Flyttfrekvensen bland äldre målgrupper är enbart ca 6 %. Att få dem att flytta är således inte helt enkelt, utan här krävs ett medvetet arbete.



Utnyttja "flyttfönstret"

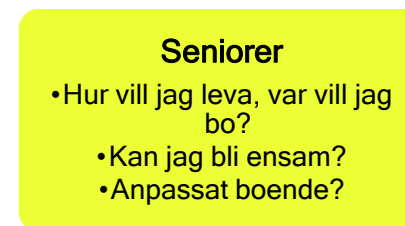
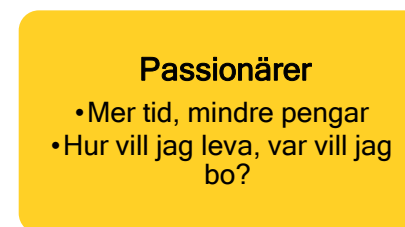


"Flyttfönstret"

60 år

-

67 år



Småhusliknande kvaliteter

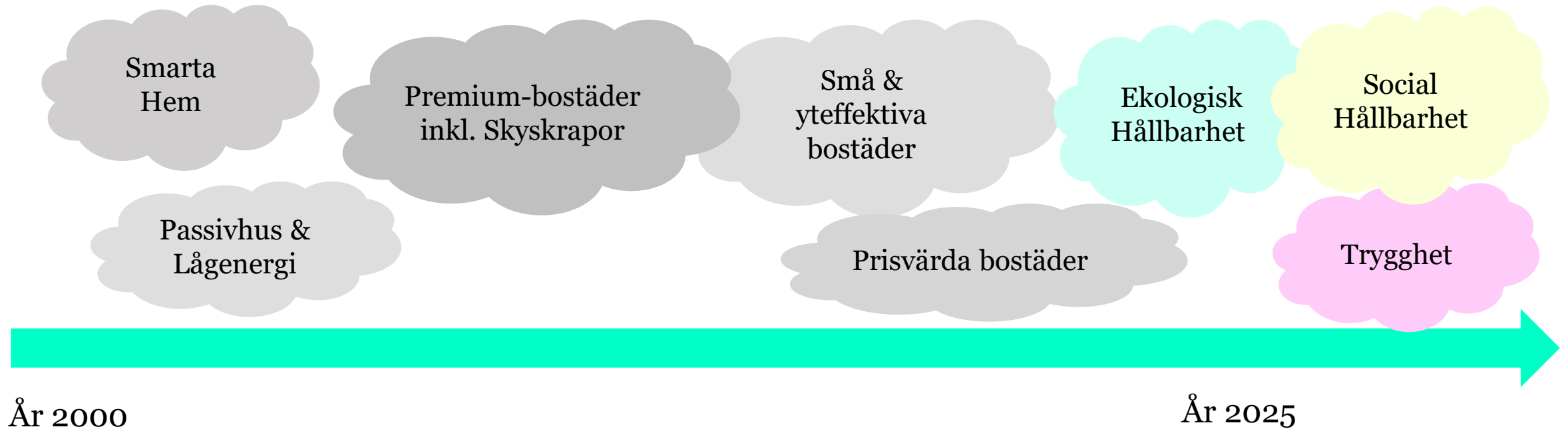
Småhusliknande utformning för barnfamiljer - En nyckeln till ökad rörlighet på bostadsmarknaden



Vad betyder det för framtida
utveckling

Först en tillbakablick

Trendutveckling - inriktning av boendekoncept



Lägre befolkningstillväxt ger ett lägre bostadsbehov, men efterfrågan från befintliga invånare består.

Vad betyder det för framtida bostadsutveckling?



Att gå till sig själv?!

Era kunder är modiga!

- Bor du i nyproduktion idag?
- Kommer du flytta till nyproduktion inom närmsta tiden?
- Vad är viktigast för dig?
 - Läget?
 - Priset?
 - Konceptet?



Boendeanternativ

Schematisk skiss för att illustrera omfattning av ytor, funktioner och aktiviteter som delas



"Vanlig" bostadsrätt

Egen bostad
- Gemensamma lagstadgade funktioner som ex cykelrum och föreningslokal



Bogemenskap

Egen bostad (kan vara normalstor eller yteffektiv)

Gemensamma ytor och funktioner som ex, tvättstuga, kök, vardagsrum
övernattningsslägenhet.

Varierande omfattning av sociala aktiviteter



Kollektivboende

Egen bostad med gemensamma ytor, ännu mer fokus på **sociala aktiviteter** samt aktivt deltagande i underhåll och drift.



Bygggemenskap

Egen bostad och med gemensamma ytor, ännu mer fokus på sociala aktiviteter samt aktivt deltagande i underhåll och drift. **Samt gemensamt driva hela utvecklings- och byggprocessen**



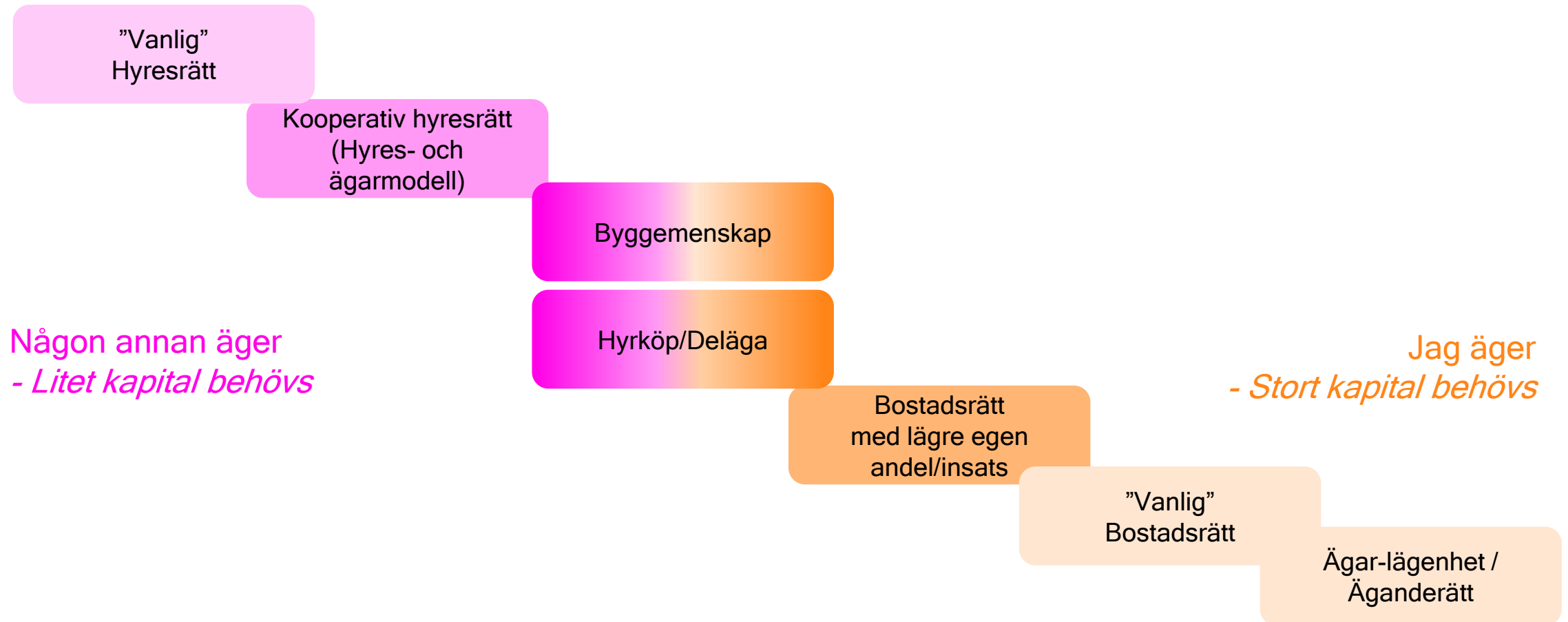
Boendekollektiv

Delad bostad (plats i rum eller i lägenhet med andra).

Behöver inte inkludera sociala aktiviteter med boende utanför själva bostaden, men kan göra det.

Bostadsalternativ utifrån ägar- och finansieringsperspektiv

Schematisk skiss för att illustrera ägandeperspektiv



Sammanfattning

Ny spelplan

- Tydlig positionering gällande erbjudande och inriktning
- Bättre/något annat än det som man ska flytta från
- Utforma betalningsmodeller utifrån marknaden, erbjuda lösningar med lägre risk för köparna
- Erbjud köparna ökad påverkan gällande utformning och tillval **eller** All inklusive!
- Hållbarhetsaspekter är en grundförutsättning



Ett mer varierat bostadsutbud

- ✓ Planera för **fler mindre bostadstyper** som bostadsrätter och hyresrätter i närhet till centrumkärnor. Att förtäta centralt främjar även rörligheten i befintligt bestånd och möjliggör generationsskifte i småhusbestånd.
- ✓ Våga initiera och utveckla attraktiva boendeanternativ för **den äldre** befolkningen, med syfte att frigöra småhus i befintligt bestånd till nya inflyttare.
- ✓ **Komplettera befintliga småhusområden med flerbostadshus**, med småhusliknande boendekvaliteter som både bostadsrätter och hyresrätter.
- ✓ Skapa ännu bättre förutsättningar för fler **barnfamiljer och unga vuxna att göra boendekarriär** i Lidköping. Utveckla nya småhus i gruppbebyggelse som rad, par och kedjehus med olika upplåtelseformer i områden med närhet till förskola/skola.
- ✓ **Natursköna lägesattribut**, exempelvis lägen med sjöutsikt
Lägen med det "lilla extra" som exempelvis sjöutsikt blir viktigare för målgrupper som mitt i livet, som oftast är den målgrupp som har både preferens och plånbok för att efterfråga sådana lägen.
- ✓ **Platser för generationsskifte**
Se över befintliga villaområden i alla kommuner för att se var framtida generationsskifte kan ske. Utveckla flerbostadshus i anslutning till dessa för att attrahera villasäljarna att flytta och frigöra småhus till nya barnfamiljer.

