

A woman with short brown hair, wearing a grey t-shirt and dark pants, is standing and holding a cardboard box. A young girl with dark hair in pigtails, wearing a black t-shirt with a red crab graphic, is sitting inside a large cardboard box. They are surrounded by many other cardboard boxes in a room with a large window and curtains.

Slutrapport Marknadsanalys bostadsbehov och efterfrågan

Trollhättans kommun, 2024-11-27

Rapportens innehåll

Kapitel	Sida	Kapitel	Sida
<i>Sammanfattning</i>	<i>3-4</i>	Del 2: Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan	41
Om rapporten	5	Beräkning demografiskt drivet bostadsbehov	42
Del 1: Nulägesanalys: Ordinarie bostadsmarknad	7	Beräkning efterfrågan för nyproduktion	45
1:1 Förutsättningar utbudssidan	8	Scenarioanalys	49
Bostadsbeståndets struktur	9	Del 3: Nulägesanalys: Grupper utanför ord. bostadsmarknad	53
Marknaden för ägda bostäder - bostadsrätter och äganderätter	12	Kvalitativ studie	55
Marknaden för hyresbostäder	18	Kvantitativ studie	58
Pågående planer i kommunen	23	Sammanfattning	68
1:2 Demografiska förutsättningar	25	Del 4: Slutsatser och rekommendationer	70
Hushållens sammansättning och boende	26	Ordinarie bostadsmarknad	71
Befolkning och flyttströmmar	33		

Sammanfattning

Ordinarie bostadsmarknad

Trollhättans kommun har historiskt haft en positiv befolkningstillväxt som främst drivits av ett positivt utrikes flyttnetto. Från och med år 2020 har befolkningstillväxten däremot stannat av och är numera negativ, vilket främst beror på en minskad utrikes inflyttning och en ökad inrikes utflyttning. Under år 2023 var flyttnettot i samtliga livsfaser negativt i kommunen. Viktigt för kommunen blir att fortsatt arbeta för att stärka attraktiviteten genom bland annat goda bostadsförutsättningar för befintliga såväl som nya invånare.

Kommande målgrupper för bostäder

Kommunen har under den senaste tioårsperioden haft ett genomsnittligt tillskott av bostäder om ca 180 enheter per år. Tillskottet har haft en relativt jämn spridning över upplåtelse- och boendeformer, ca 40% har varit flerbostadshus med hyresrätt.

Generellt sett är de stora kommande målgrupperna med bostadsbehov i Trollhättans kommun barnfamiljer och befintliga äldre invånare.

För att tillgodose bostadsefterfrågan hos fler målgrupper finns det potential att stärka det befintliga bostadsbeståndet med både flerbostadshus med bostadsrätt och småhus i olika upplåtelseformer och hustyper. Att bygga bostadsrättslägenheter i attraktiva lägen med modern hiss kan locka flera äldre målgrupper, exempelvis villasäljare, och potentiellt skapa rörelse och flyttkedjor inom det befintliga bostadsbeståndet. Enplanshus/marklägenheter i varierande upplåtelseform med en tillhörande lättskött trädgård är en bostadsprodukt som tilltalar äldre hushåll såväl som barnfamiljer med både ensamboende och sammanboende föräldrar.

Rörlighet och flyttkedjor

För att kunna tillgodose flera målgruppers behov och efterfrågan är det av stor vikt att, förutom att tillföra nya bostäder, även arbeta med rörligheten inom befintligt bostadsbestånd; att hjälpa och möjliggöra för äldres flytt från småhus till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskiftet i villabebyggelsen. Bostäder som blir tillgängliga i olika prisklasser kan underlätta en inflyttning för framtida barnfamiljer!

Tabell med sammanfattande resultat av framtida bostadsbehov och marknadsdjup

Trollhättans kommun	Demografiskt drivet bostadsbehov 2024-2033 (enligt SCBs prognos inom parentes)		Marknadsdjup
	Årligt genomsnitt av bostadsbehov baserad på kommunens prognos 2024-2033	...fördelning av behov	Potentiell årlig nyproduktions-efterfrågan
Flerbostadshus (hr)	36 (3)	31% (9%)	75
Flerbostadshus (br)	33 (15)	28% (47%)	104
Småhus (är)	35 (4)	30% (13%)	77
Ospecificerat/ specialbostäder*	13 (10)	11% (31%)	-
Summa	117 (32)	100%	256

*Ospecificerade bostäder är det behov som är beräknat utifrån befolkningens boende idag i specialbostäder samt övriga boenden och där uppgift saknas. Detta behov kan till viss del tillgodoses genom vanliga bostäder.

Övergripande slutsatser

Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden



Studenter och unga ofrivilligt hemmaboende : Ca 760 personer, vilka räknas till gruppen med unga vuxna 24+ år, bodde kvar hos föräldrarna enligt 2021 års siffror (frivillighet framgår ej). I djupintervjuer med kommunens förvaltningar spås gruppen kunna öka framöver pga. bland annat ekonomiska och psykiska svårigheter. Kommunen har idag tillräckligt med studentbostäder utifrån efterfrågan och Eidar erbjuder bostadsgaranti för studenter som sökt sig till Högskolan Väst.



Personer med funktionsvariation: Antalet i behov av boende inom ramen för LSS växer i takt med befolkningen i stort. Trollhättan uppger i intervjuer och i Bostadsmarknadsenkäten att det i dagsläget finns ett underskott på bostäder och att det råder osäkerhet huruvida behovet faktiskt kommer vara täckt i framtiden. Kommunen bör planera kontinuerligt för det kommande bostadsbehovet; individerna har ofta identifierade utmaningar tidigt i livet och ett framtida bostadsbehov kan därmed förutspås.



Äldre: I Boverkets Bostadsmarknadsenkät uppger kommunen att det råder balans för bostäder för äldre. På lång sikt förväntas också behovet vara täckt, men ej på kort sikt. Baserat på befolkningsprognosen behövs ca 14 nya platser i särskilt boende årligen under perioden 2024-2033. Juni Strategi bedömer också att det finns behov i service- och trygghetsboenden, men även för 55+, framför allt i bostadsrättsform för att locka fler att flytta tidigare; en frivillig flytt snarare än en tvungen.



Hemlösa: Enligt kartläggningen har Trollhättan ca 28 hemlösa per 10 000 invånare. I jämförelse ligger Trollhättan på betydligt högre nivåer än exempelvis Skövde, men ungefär lika som VGR och riket. Intervjuerna visar på att samordning mellan olika instanser är viktig för att förebygga hemlöshet. Viktigt är att fortsätta bedriva proaktivt arbete med att sprida information om den hjälp olika utsatta grupper kan få tillgång till och samarbeta med ett helhetstänk. Den nya socialtjänstlagen kommer innebära ett utökat proaktivt ansvar för kommunen.



Nyanlända: Trollhättans kommun har ett anvisningstal om 15 nyanlända individer för år 2024, samt 37 individer enligt massflyktsdirektivet. I intervjuer och statistik framkommer det att invandringen minskat i förhållande till utvandringen i kommunen.



Resurssvaga hushåll: Störst andel låginkomsttagare återfinns bland ensamstående hushåll. Andelen trångbodda hushåll med ansträngd ekonomi uppgår till 4,1% år 2021 i kommunen, även här främst bland ensamstående hushåll med barn. Grupperna har ett behov av billigare bostäder i olika bostadsstorlekar och i olika lägen för att möta dessa gruppers behov.



Personer i behov av skyddat boende: Under pandemiåren ökade fall av kvinnomisshandel generellt. I och med den nya lagändringen införs skyddat boende som en ny boendeinsats i socialtjänstlagen och kommunen kommer nu behöva säkerställa tillgången till och kvaliteten av boendena. Rättigheterna för medföljande barn kommer stärkas. På kort sikt behövs fler boende med stor flexibilitet och samverkan. På längre sikt behövs permanenta lösningar och långsiktigt stöd

Socialstyrelsen definierar hemlöshet som en situation där en person saknar en egen bostad och lever under osäkra boendeförhållanden. Denna definition omfattar fyra olika situationer:

1. **Akut hemlöshet:** Personer som saknar tak över huvudet.
2. **Institutionsvistelse och stödboende:** Personer som inom tre månader ska flytta därifrån utan att ha en bostad att flytta till.
3. **Långsiktiga boendelösningar:** Personer som bor i boenden ordnade av socialtjänsten.
4. **Eget ordnat kortsiktigt boende:** Personer som tillfälligt bor hos ex vänner/familj eller som inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

Om rapporten

Bakgrund

Bakgrund

Trollhättans kommun står inför att uppdatera sina riktlinjer för bostadsförsörjning. I och med detta finns ett behov av underlag som bland annat ska bygga på en analys av bostadsutbudet och av den demografiska utvecklingen och det bostadsbehov det medför, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper samt övergripande marknadsförutsättningar.

Uppdrag

Juni Strategi har genomfört en bostadsmarknads- och behovsanalys för kommunen. Analysen utgår från dagsläget samt den utveckling som kan förväntas framöver. Mot bakgrund av ingående material och fakta ges rekommendationer kring bostadsutveckling, fördelning av bostäder på upplåtelseform och bostadstyp och särskilda gruppers behov. Fokus har även lagts på vilka grupper och hur stor andel som har möjlighet att efterfråga nyproduktion i rådande marknad, s.k. marknadsdjup.

Inom ramen för uppdraget har ett antal djupintervjuer gjorts med utvalda personer för att få fördjupad insikt kring utsatta grupper på bostadsmarknaden i Trollhättans kommun.

Uppdragsgivare är Trollhättans kommun. Denna rapport och analys har genomförts av Linnea Nilsson, Mona Kjellberg och Anna Persson på Juni Strategi under juni-oktober 2024. Under projektets gång har Frida Fredriksson vid Trollhättans kommun varit kontaktperson.

Disposition

Uppdraget genomförs i fyra huvudkapitel.

1. A) Nulägesanalys: Förutsättningar på utbudssidan
B) Demografiska förutsättningar
2. Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan
3. Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden
4. Slutsatser och rekommendationer

A woman with short dark hair is standing and holding a cardboard box. A young child is sitting inside a large cardboard box, looking up at the woman. There are several other cardboard boxes scattered around them in a room with a window in the background. The entire image has a light blue tint.

Del 1:1 Förutsättningar utbudssidan

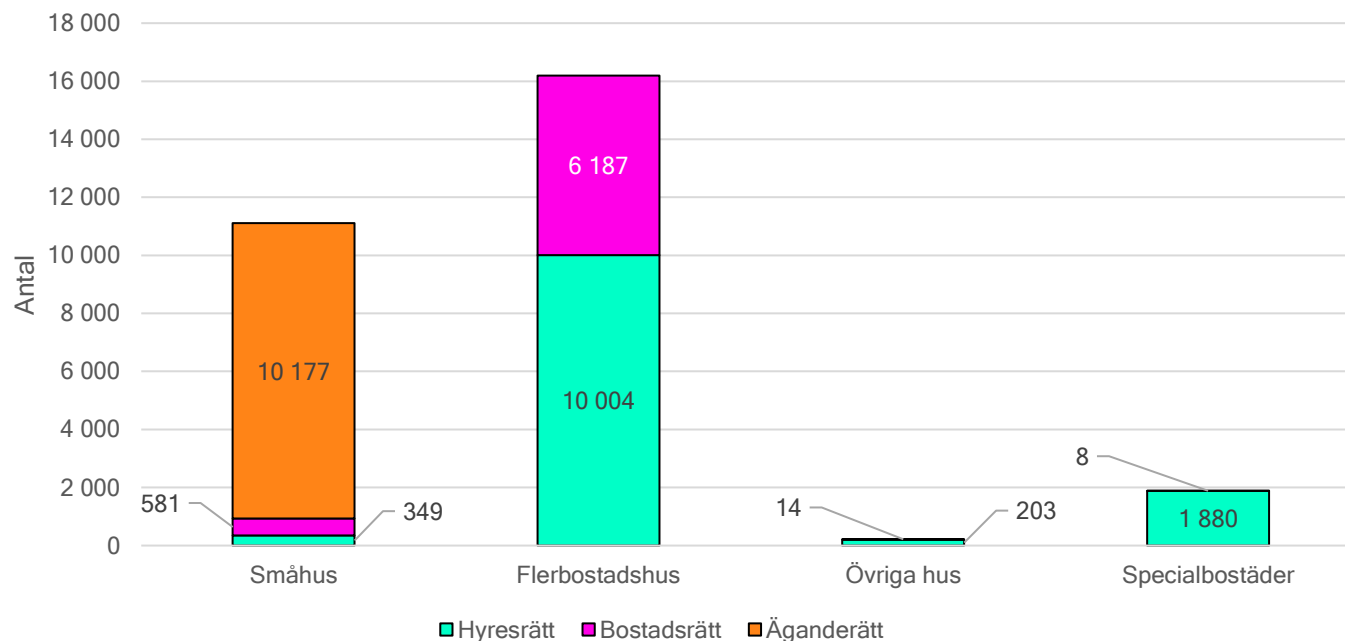
Bostadsbeståndets struktur

Fördelning av bostadsbeståndet

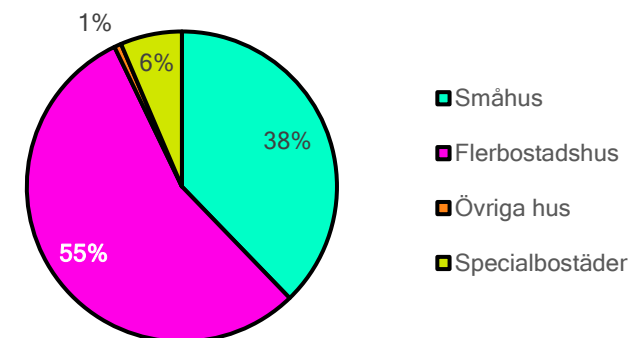
I Trollhättans kommun är den dominerande boendeformen småhus med äganderätt tätt följt av flerbostadshus med hyresrätt. Av de hyresrätter som finns är ca 1 880 (19 procent) specialbostäder (specialbostad för äldre/funktionsvarierade, studentbostäder och övriga specialbostäder).

Sett till fördelningen av beståndet per hustyp är 55 % flerbostadshus och 38% småhus. Av de flerbostadshus som finns i kommunen är ca 62 % hyresrätter.

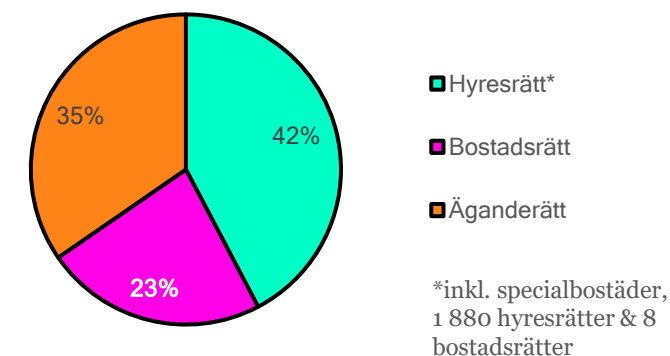
Bostadsbeståndets fördelning per hustyp och upplåtelseform, 2023



Fördelning av beståndet per hustyp, hela kommunen, 2023
(N=29 403)



Fördelning av beståndet per upplåtelseform, hela kommunen, 2023 (N= 29 403)



*inkl. specialbostäder,
1 880 hyresrätter & 8
bostadsrätter

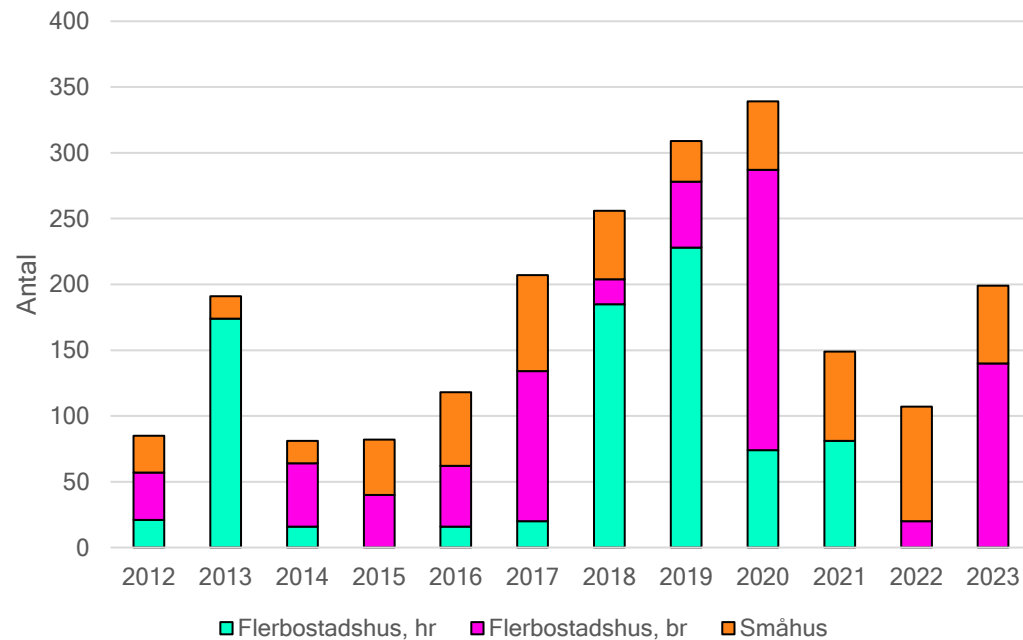
Källa: SCB

Övergripande om byggandet i kommunen

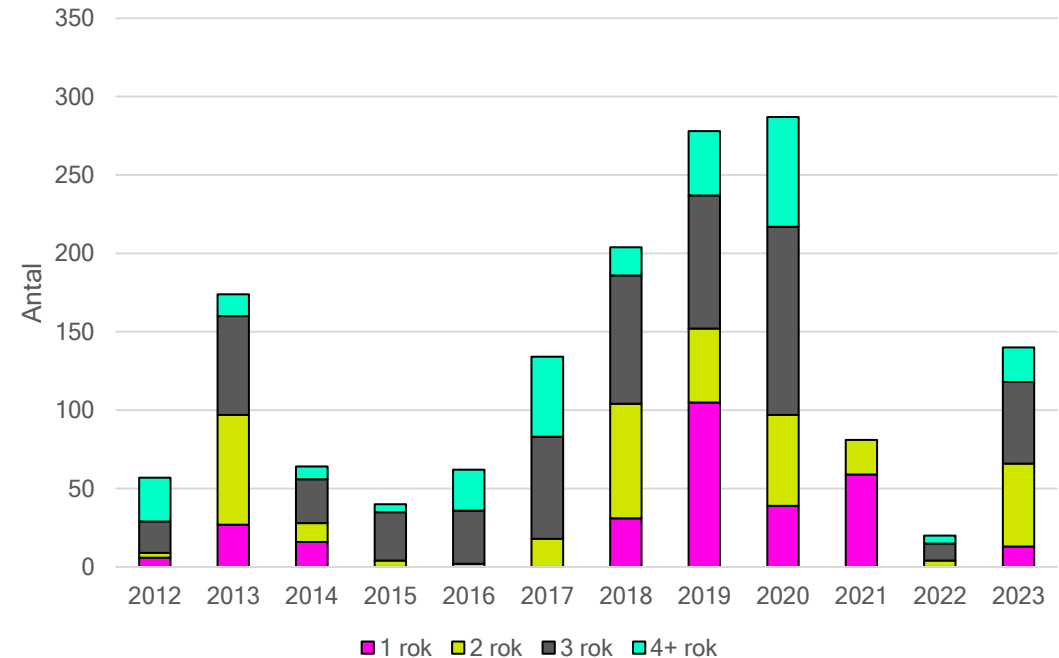
Mellan 2012 – 2023 har antalet färdigställda bostäder i Trollhättans kommun i snitt varit ca 177 enheter per år, byggtakten har varierat mellan ca 80 till 340 bostäder. Under tidsperioden har 38 procent varit flerbostadshus med hyresrätt, 34 procent med bostadsrätt och 27 procent småhus.

Sett till fördelningen mellan olika lägenhetstyper i flerbostadshus i det högra diagrammet är det framför allt 2-3 rok som tillkommit i beståndet.

Fördelning av färdigställda bostäder per bostadstyp och upplåtelseform, 2012-2023



Antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus per lägenhetstyp



Källa: SCB

Marknaden för ägda bostäder

Bostadsrätter och äganderätter

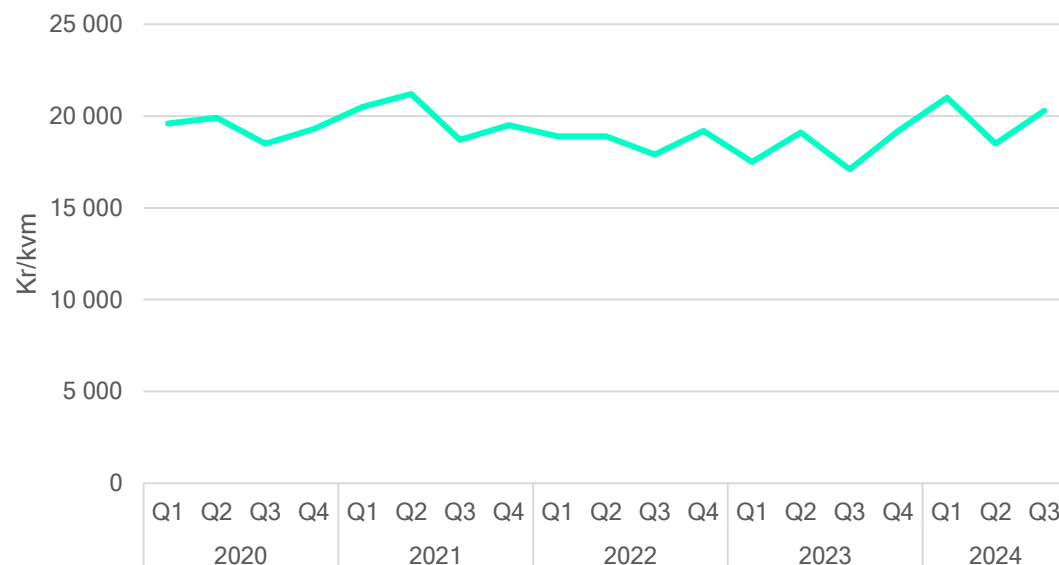
Andrahandsmarknaden för bostadsrättslägenheter

Bostadsrättslägenheter, jan 2019 - okt 2024

I tabellen till höger visas andrahandsförsäljningar av bostadsrättslägenheter i Trollhättans kommun under perioden januari 2023 – oktober 2024. Under perioden är det framför allt tvåor och treor som har sålts. Samtliga lägenhetstyper har ett varierat kvadratmeterpris på omkring 12 300 – 22 300 kr/kvm.

I diagrammet längst ner till vänster visas prisutvecklingen (kr/kvm) per kvartal och år i Trollhättans kommun. Genomsnittligt kvadratmeterpris under de senaste fem åren ligger på ca 19 200 kr/kvm.

Prisutveckling (kr/kvm) bostadsrättslägenheter,
Trollhättans kommun



Andrahandsförsäljningar av bostadsrättslägenheter jan 2023 - okt 2024

Lgh-typ	Antal försäljningar	Boarea (snitt)	Kr/kvm (snitt)	Avslutspris (snitt)	Årsavgift/kvm (snitt)
1 rok	86	38	17 257	647 971	905
2 rok	210	58	18 529	1 059 571	825
3 rok	174	78	19 543	1 528 757	807
4 rok	44	100	22 329	2 222 443	743
5+ rok	4	118	12 325	1 460 625	700
Totalt/snitt	523	66	18 957	1 261 857	823

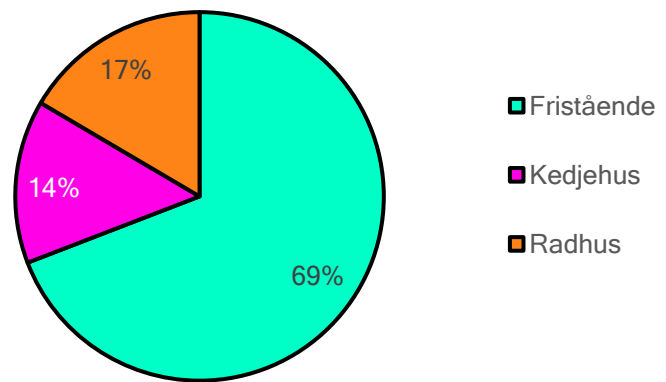
Andrahandsmarknaden för äganderätter

Äganderätter, jan 2020 - okt 2024

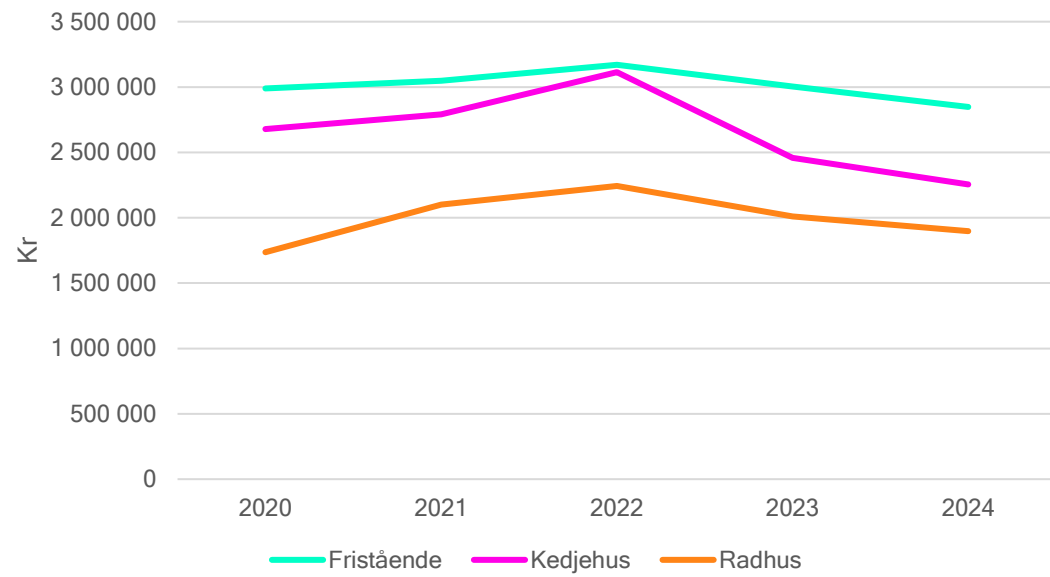
Under perioden 2020 till oktober 2024, har prisutvecklingen på fristående småhus varit positiv fram till år 2022. Därefter har det varit en negativ utveckling. Detsamma gäller för både kedjehus och radhus.

I tabellen visas mer ingående statistik över försäljningar av olika hustyper under perioden januari 2023 – oktober 2024. Genomsnittligt pris för fristående småhus i kommun är 2,9 mkr.

Andel försäljningar per hustyp, Trollhättans kommun jan 2020- okt 2024



Prisutveckling (slutpris) per hustyp, Trollhättans kommun



Andrahandsförsäljningar av äganderätter jan 2023 - okt 2024

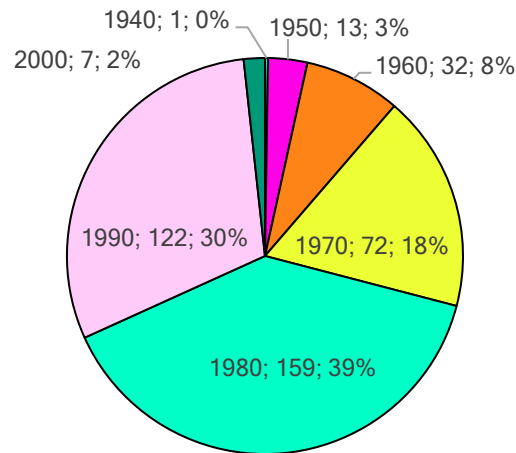
Hustyp	Antal försäljningar	Boarea (snitt)	Kr/kvm (snitt)	Avslutspris (snitt)	Tomtyta (snitt)
Fristående	419	127	23 534	2 913 200	1 407
Kedjehus	85	126	19 597	2 361 965	409
Radhus	78	109	18 596	1 946 256	207
Totalt/snitt	582	124	22 297	2 703 103	1 101

Intressenter i kommunens tomtkö

En kraftig ökning i antal anmälningar i tomtkön syns mellan åren 2021-2022. Det är en tydlig effekt som skedde i flera av landets kommuner då efterfrågan på småhus ökade efter pandemin, för att sedan avta något till 2023. I september 2024 var det enligt uppgifter från kommunen 401 personer som stod i tomtkö.

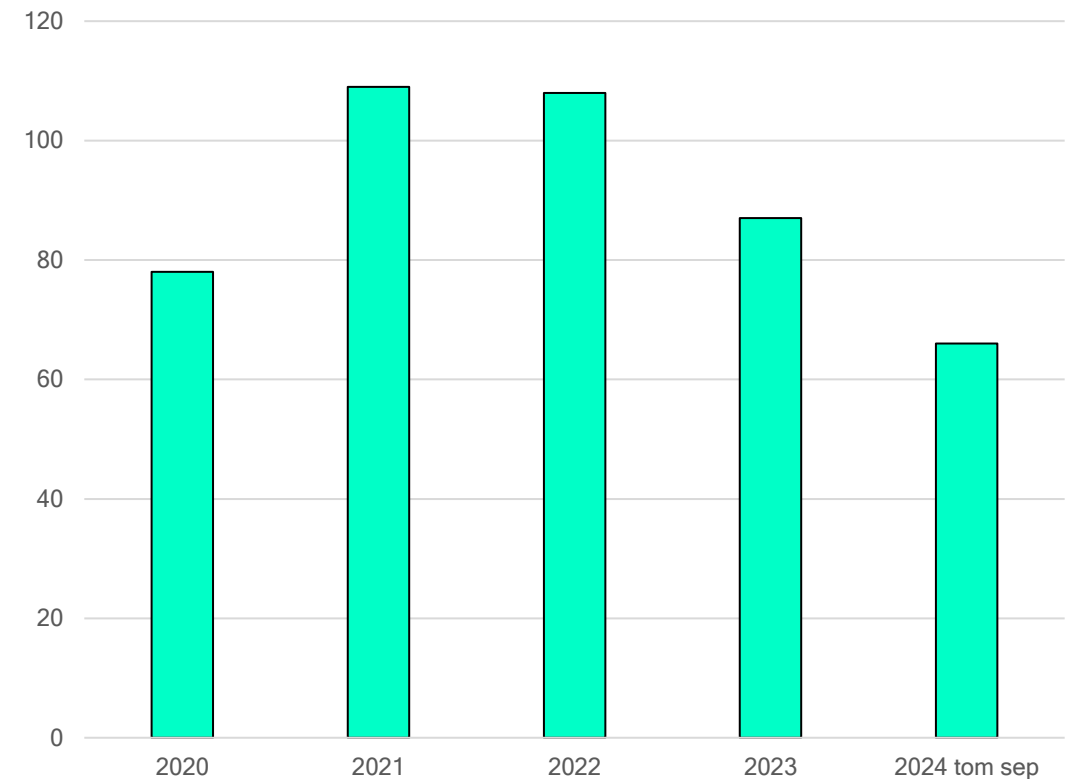
Sett till åldersfördelning är det framför allt personer födda 1980-1999 som står i kommunens tomtkö (69%).

Åldersfördelning per födelseårtionde i tomtkön (401 personer)



*En person född på 1940-talet står i tomtkön

Antal anmälningar per år (i september 2024 stod 401 personer i tomtkön)



Utbudet av bostäder

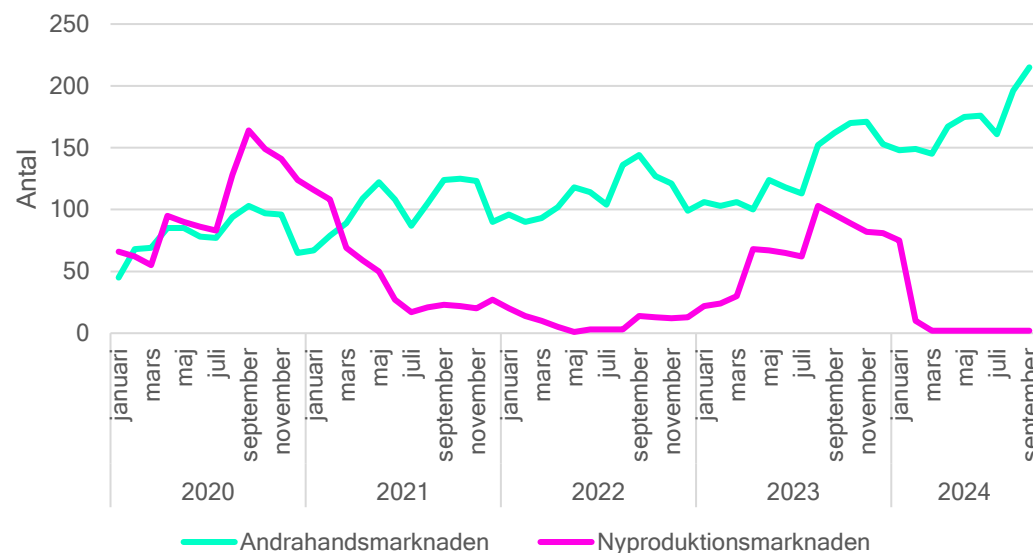
Trollhättans kommun

I graferna nedan visas antalet utannonserade objekt på nyproduktionsmarknaden (rosa linje) samt andrahandsmarknaden (grön linje) för bostadsrättslägenheter till vänster och småhus till höger i Trollhättans kommun. Statistiken kommer från BooliPro som hämtar in annonser från t.ex. bostadsutvecklare och mäklare hemsidor.

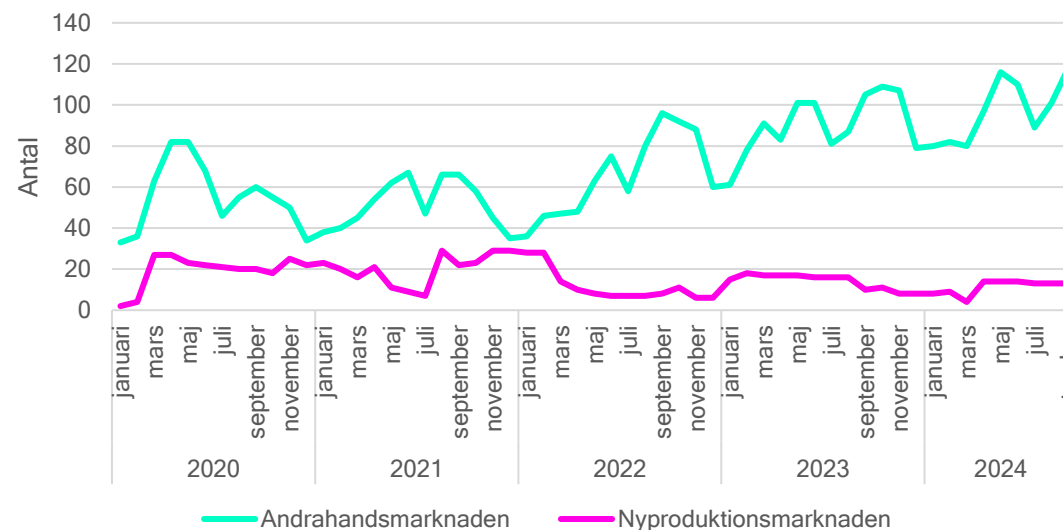
Sedan 2021 har utbudet på andrahandsmarknaden legat över marknaden för nyproducerade lägenheter. Utbudet på nyproduktionsmarknaden har i snitt legat runt ca 49 objekt i månaden.

Utbudet av nyproducerade småhus, både med bostadsrätt och äganderätt, har under de senaste åren varit omkring 15 objekt i månaden. Under delar av 2021 och 2022 ökade dock utbudet.

Antal utannonserade objekt per år,
bostadsrättslägenheter



Antal utannonserade objekt per år, småhus
(bostadsrätt & äganderätt)



Översikt utbudspriser och nyligen aktuella projekt

Bostadsrätter

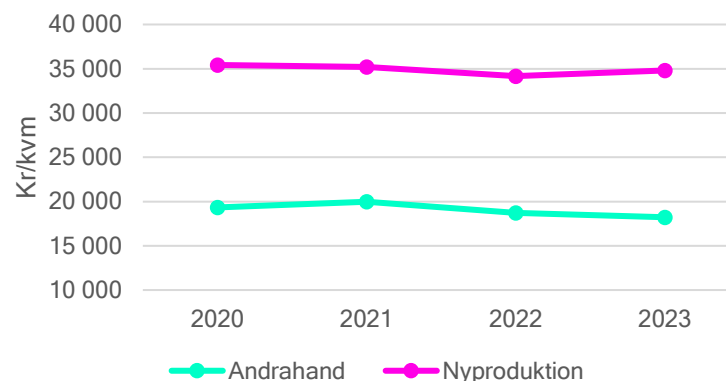
I diagrammen visas genomsnittliga utbudspriser för den nyproduktion som funnits tillgänglig på marknaden de senaste åren. I jämförande syfte visas även genomsnittligt avslutspris för andrahandsförsäljningar.

I den vänstra grafen visas snittpriserna (kr/kvm) för bostadsrättslägenheter och till höger genomsnittligt avslutspris för småhus med äganderätt.

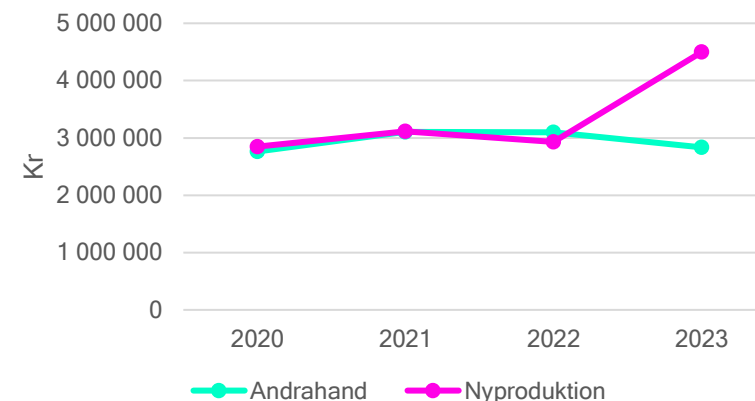
Nyproducerade bostadsrättslägenheter håller ett betydligt högre kvm-pris än på andrahandsmarknaden.

I tabellen visas även de aktuella projekt som enligt BooliPro ligger under försäljning eller som planerat (oktober 2024).

Medelpris (kr/kvm),
bostadsrättslägenheter, Trollhättans kommun



Medelpris, privatägda småhus,
äganderätter, Trollhättans kommun



Tabell över utbudspriser nyproduktion, Trollhättan kommun

Fas	Område	Byggherre	Projekt	Upplåtelseform	Antal	Till salu	Boarea (snitt)	Insats (snitt)	Kr/kvm (snitt)	Säljstart
Under försäljning	Trollhättan	HSB	Antilopen	Br	44	1	61,4	2 037 600	33 200	2020-08-26
	Trollhättan	Okänd	Sjölanda Lakeview	Br	26	-	112,4	2 712 500	24 100	2021-08-02
	Velanda	Okänd	Velanda Soläng, etapp 1	Br	14	8	117,3	2 772 200	23 600	2024-04-01
Planerat	Skoftebyn	Riksbyggen	Brf Nysätra	Br	40	-	-	2 708 800	33 700	2020-04-07
	Södra Innovatumområdet	Peab Bostad	Brf Vevaxeln	Br	0	-	-	-	-	-
	Trollhättan	Serneke	Citygården	Br	46	-	-	-	-	-
	Trollhättan	HSB	Giraffen	-	60	-	80,4	-	-	-
	Halvorstorp	Peab Bostad	Halvorstorp	Br	0	-	-	-	-	-
	Trollhättan	Tapajos Fastighets AB	Vårvik	-	0	-	-	-	-	-
	Trollhättan	Serneke	Vårvik	Br	130	-	-	-	-	-

Marknaden för hyresbostäder

Översikt hyresbostadsfastigheter

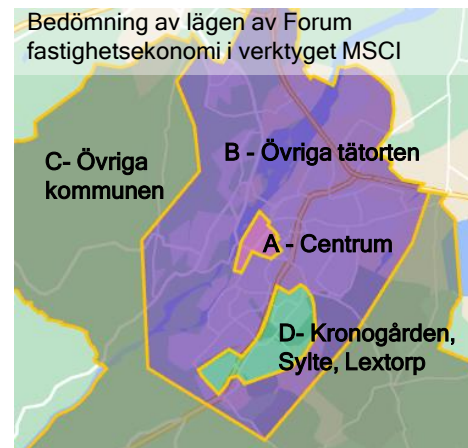
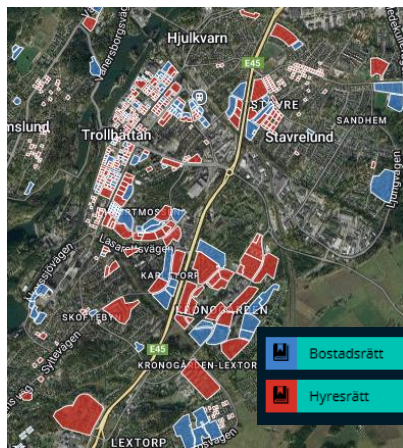
Trollhättans kommun

I tabellen till höger visas de största fastighetsägarna i kommunen sett till antal lägenheter i sitt bestånd. Eidar är den enskilt största fastighetsägaren i kommunen.

På kartan nedan visas en områdesindelning efter attraktivitetsnivå på hyresmarknaden för bostäder i Trollhättans kommun. Bedömningen är hämtad från verktyget MSCI och baseras på hyresnivåer (värdeår 2016 och senare), vakansgrader samt direktavkastning. I centrala Trollhättan finns en blandning av upplåtelseformer, Sydöstra delarna utgörs av mer storskaliga fastigheter.

Tabell över hyresstatistik per område

Område	Attr. nivå	Hyra/kvm			Dir.avkastningskrav			Vakans	
		Låg	Medel	Hög	Låg	Medel	Hög	Nuvarande	Långsiktigt
Centrum	A	1 855	1 920	1 970	4,40%	4,95%	5,50%	0%	1%
Övriga tätorten	B	1 800	1 855	1 920	5,20%	5,75%	6,30%	1%	1%
Övriga kommunen	C	1 740	1 800	1 855	6,05%	6,60%	7,15%	3%	3%
Kronogården, Sylte, Lextorp	D	1 740	1 800	1 855	6,30%	6,85%	7,40%	3%	3%



Tabell över största fastighetsägare av hyresrätter i kommunen

Fastighetsägare hyresrätter i flerbostadshus, småhus och övriga hus	Antal lägenheter	Andel av hyresrättsbeståndet
AB Eidar, Trollhättans Bostadsbolag	4 858	45%
Lundqvist Byggförvaltning AB	1 114	10%
Willhem Fastigheter Väst AB och Willhem i Trollhättan AB	955	9%
Bovista Strandpiparen Kommanditbolag och Bovista T & U AB	324	3%
Vatne Living Trollhättan AB	299	3%
Sveafastigheter 2.106 Holding AB & 1.1.2 samt Lodjuret, Pilen 4 & 5, Silvaäppet	214	2%
Vimpelkullen Fastigheter AB och Vimpelkullen Fridhem AB	196	2%
Severinssons Fastighetsförvaltning AB	177	2%
Kommanditbolaget Släpräfsan	174	2%
Evanridge Läkaren AB	152	1%
Fortinova Bostäder 105 AB och Handelsbolaget Fortinova Fastigheter 1, 2 Och 3	139	1%
Stusab Fastigheter 1 AB	120	1%
HSB Hyresfastigheter Brätte AB	119	1%
Megusta Hus i Trollhättan AB	116	1%
Fastighetsbolaget Severinssons AB	86	1%
Balder T-stad AB	63	1%
TGG Doppingen 1 AB m.fl. Samt Lärkan, Ejdern, Sälgen 13 & 14, Ärlan	60	1%
Övriga	1 632	15%
Summa	10 798	

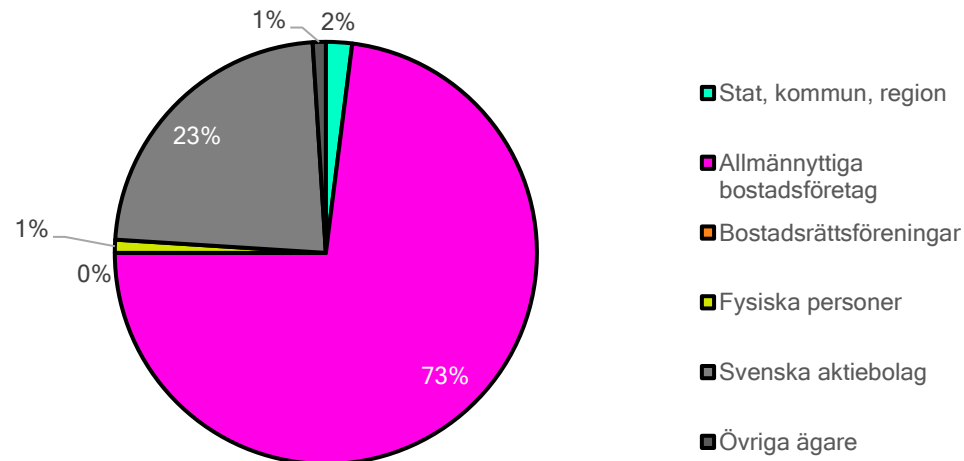
Andel hyresbostäder per ägarkategori

Trollhättans kommun

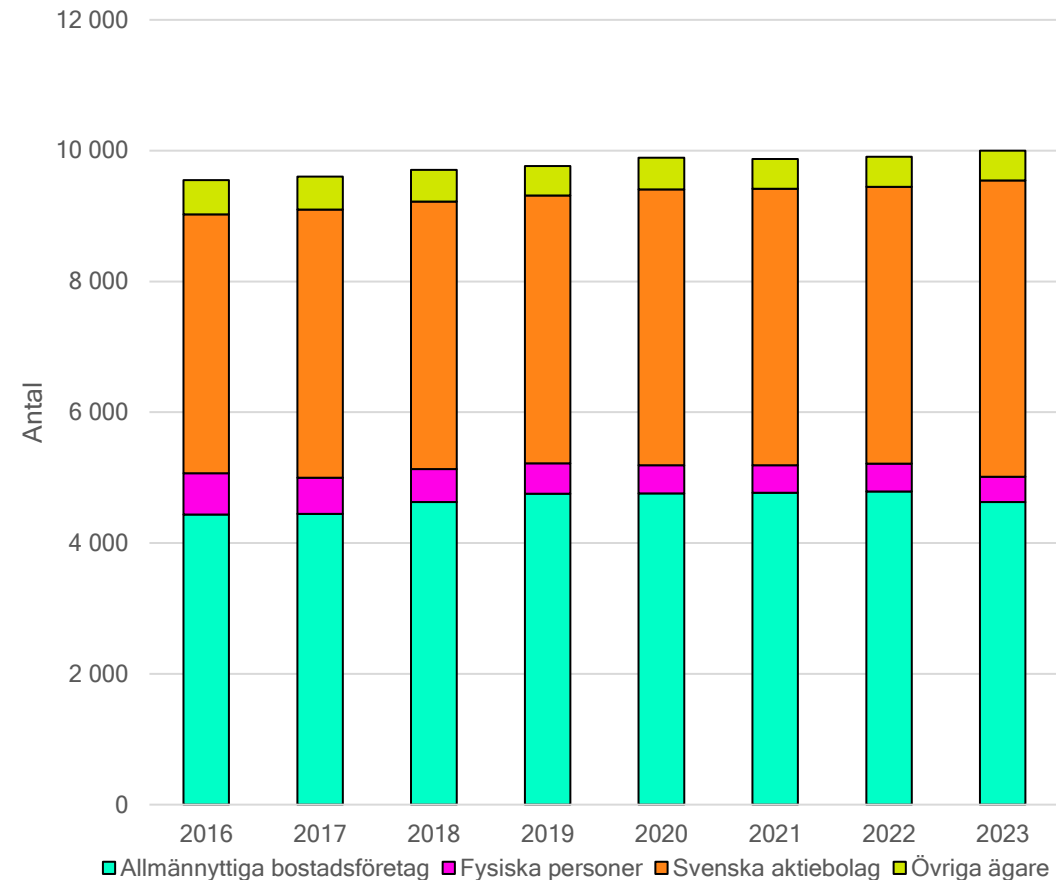
I diagrammet till höger visas den procentuella fördelning av hyresbeståndet i flerbostadshus (exkl. bostadsrätter och specialbostäder) per ägarkategori i kommunen. Över tid har det allmännyttiga bostadsbolagets ägandeandel legat omkring 46-49%.

Nedan visas ägarstrukturen för kommunens drygt 1 888 specialbostäder, de flesta ägs av allmännyttan där både studentbostäder och särskilda bostäder för bland annat äldre återfinns. Enligt SCB utgör bostäder för äldre/funktionsvarierade 82% av alla specialbostäder.

Ägandefördelning av specialbostäder, år 2023



Antal bostäder i flerbostadshus per ägarkategori (exkl. bostadsrätter & specialbostäder)

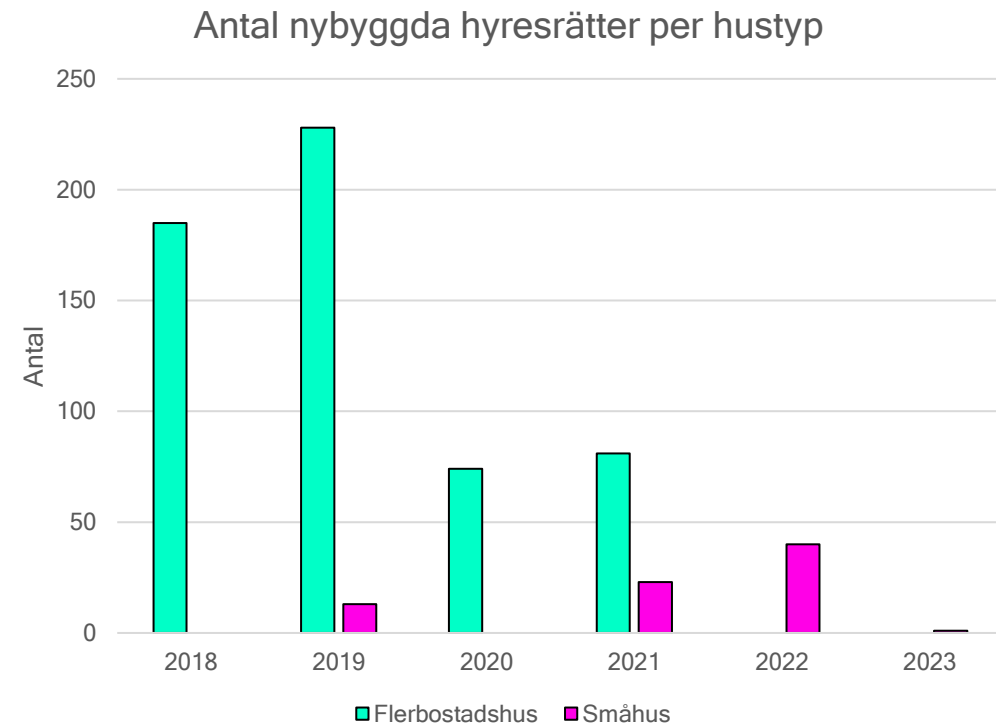
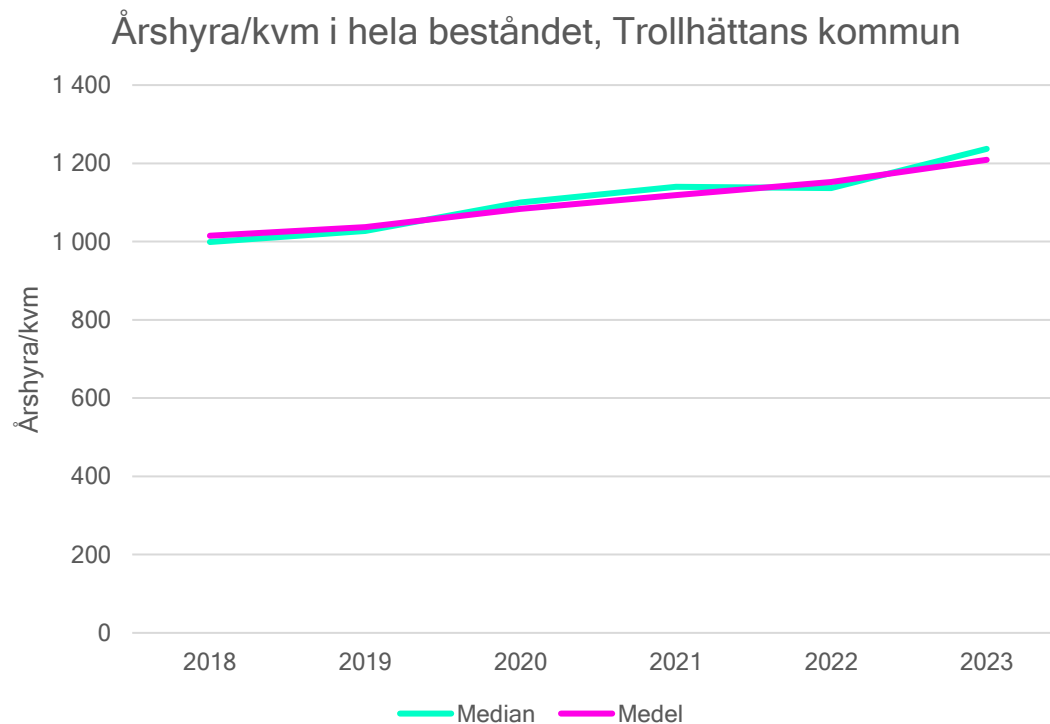


Utveckling av hyresnivån i kommunen

Trollhättans kommun

Till vänster visas den årliga utvecklingen av hyresnivån mätt i median och medel i kommunens hyresbestånd. Medelhyran har under 2023 legat på ca 1 210 kr/kvm/år.

Hyresnivåns utveckling beror dels på den årliga justeringen av den allmänna hyran, men också på att nya bostäder har tillförts beståndet. Till höger visas antalet nybyggda hyresrätter per år i Trollhättans kommun. En klar majoritet av det som tillkommit har uppförts i flerbostadshus.



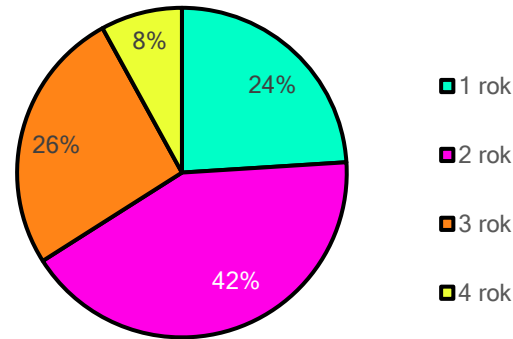
Eidars bostadsbestånd



Eidar är kommunens allmännyttiga bostadsbolag. Totalt förvaltar bolaget ca 6 200 hyreslägenheter, enligt fördelningen i cirkeldiagrammet nedan. I detta ingår 720 bostäder i särskilda boendeformer, företrädesvis för äldre. Bolaget förvaltar även ca 480 studentbostäder. I Eidars årsredovisning framgår bland annat att vakansgraden har ökat i beståndet och att de genom kampanjer och hyresrabatter försökt hantera de ökade vakanserna.

I dagsläget erbjuder Eidar bostäder i 28 olika områden. I fyra av områdena finns studentbostäder. I tabellen nedan till höger visas exempel på nyproducerade projekt i Eidars bestånd med byggår från 2018-2024. Genomsnittlig årshyra/kvm ligger på ca 1 657 kr/kvm/år för de redovisade projekten.

Lägenhetsfördelning av Eidars bestånd



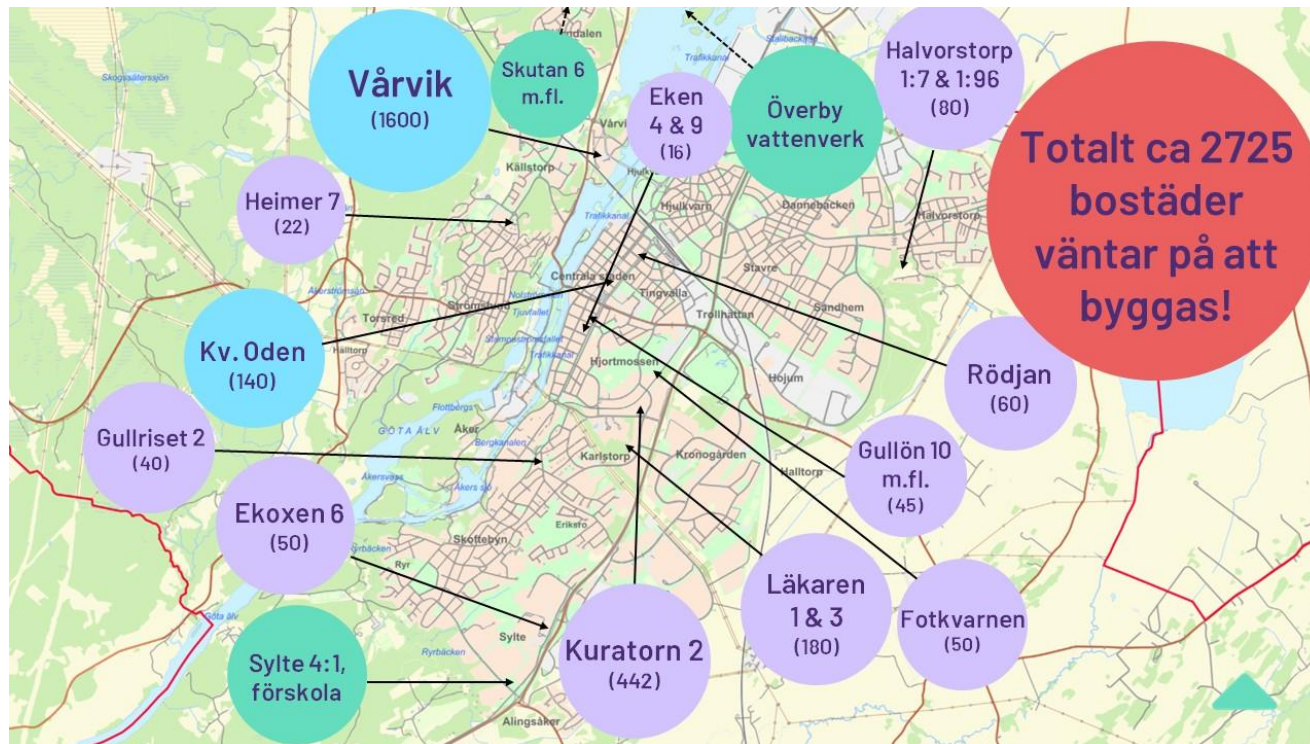
Tabell med hyresstatistik över nyproducerade projekt i Eidars bestånd

Område	Antal	Boyta (snitt)	Månadshyra (snitt)	Årshyra/kvm (snitt)
Gulspårven	153	65	8 914	1 635
1 rok	29	39	5 773	1 797
2 rok	30	59	8 590	1 735
3 rok	61	69	9 419	1 649
4 rok	31	88	10 960	1 495
5 rok	2	100	12 260	1 473
Bangrinden Sjuntorp	40	68	8 044	1 414
1 rok	4	40	4 856	1 457
2 rok	14	60	7 227	1 439
3 rok	16	75	8 469	1 364
4 rok	6	89	10 940	1 475
Mars	177	66	9 488	1 733
1 rok	41	40	6 182	1 846
2 rok	70	65	9 263	1 708
3 rok	53	77	11 107	1 740
4 rok	13	105	14 537	1 661
Totalt/snitt	370	66	9 095	1 657

Planberedskap i kommunen

Antagna detaljplaner sedan år 2020

Antagna detaljplaner sedan år 2020



De två större detaljplaner som nu bearbetas, men ännu inte är antagna och som därför inte syns ovan, är Lärketorpet (upp till 500 bostäder) och Hults Höjd (ca 400–500 bostäder).

A woman with short dark hair, wearing a grey t-shirt and jeans, is standing and holding a cardboard box. A young child with dark hair in a ponytail, wearing a dark t-shirt, is sitting inside a large cardboard box and looking up at the woman. There are several other cardboard boxes on the floor. The background shows a window with light-colored curtains. The entire image has a light blue overlay.

Del 1.2: Demografiska förutsättningar

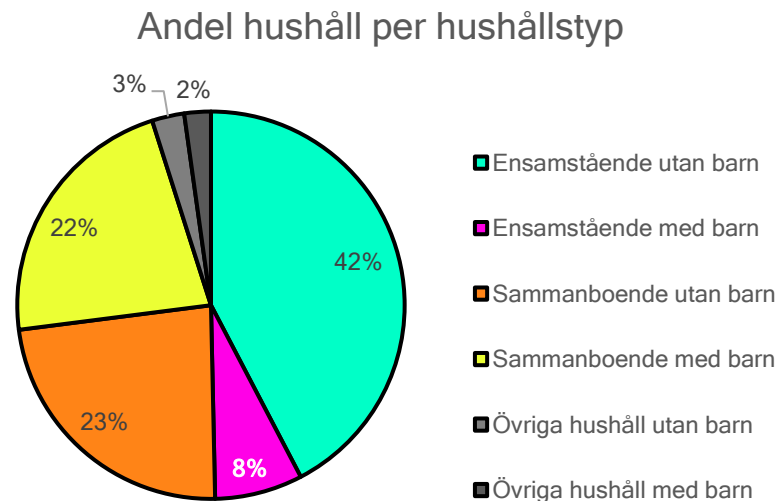
Hushållens sammansättning och boende

Hushållsstrukturen i kommunen

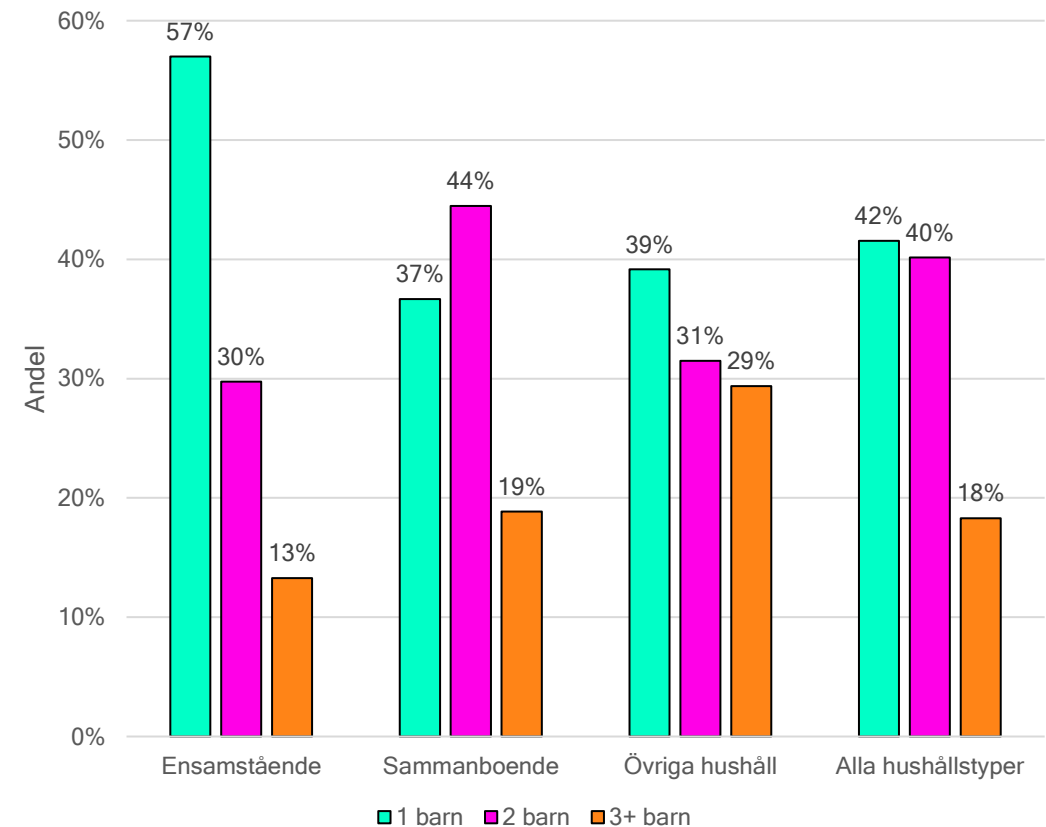
Trollhättans kommun, 2023

Av samtliga hushåll i Trollhättans kommun utgörs 42 % av ensamstående utan barn, bland dessa återfinns både äldre och yngre hushåll. Därefter utgör sammanboende utan och med barn 23 % respektive 22%. Ensamboende med barn står för 8% och till sist utgör gruppen övriga hushåll sammantaget 5% (övriga hushåll kan exempelvis vara syskonhushåll, flergenerationshushåll, kollektivboenden eller att man har inneboende).

Totalt sett summerar andelen som är barnfamiljer till ca 30% av kommunens hushåll. Av barnfamiljerna i kommunen är det nästan lika många familjer som har ett respektive två barn. Undersöks hushållstyperna var för sig är det vanligare som ensamstående förälder att ha ett barn.



Fördelning av barnfamiljer per antal barn i hushållet, 2023

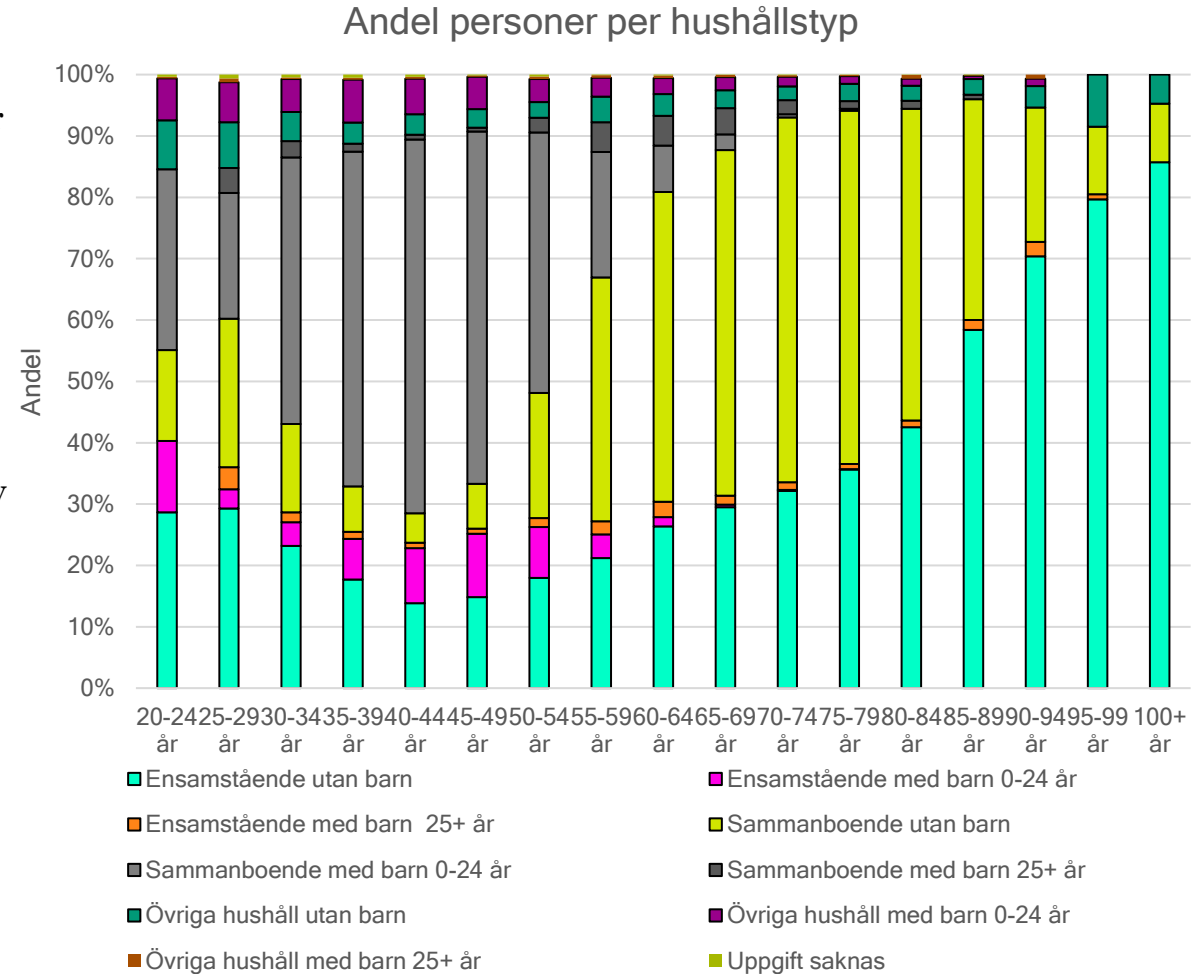


Hushållssammansättning per åldersgrupp

Trollhättans kommun, 2023

Till höger visas hur de boende i kommunen fördelar sig per hushållstyp med hänsyn till ålder. I åldersgruppen 25-29 år ökar andelen sammanboende utan barn (gult fält), då de unga vuxna i stor utsträckning flyttar ihop, därefter ökar andelen sammanboende med barn (grått fält) vilket är den enskilt vanligaste hushållstypen i åldrarna 30-54 år. Att många unga 20-24 år är sammanboende med barn 0-24 år beror med största sannolikhet på att de fortfarande bor hemma hos sina föräldrar och själva definieras som barn inom kategorin.

Från och med åldersspannet 45-49 år börjar återigen andelen sammanboende och ensamboende utan barn öka vilket motsvarar tidpunkten då många barn flyttar hemifrån. Från och med 85 år överstiger andelen ensamboende hushåll de sammanboende, detta av naturliga skäl.



Hushållsstorlek och bostadstyp

Trollhättans kommun, 2023

Stapeldiagrammet till höger visar hur invånarna i Trollhättans kommun bor fördelat på hustyp, upplåtelseform samt åldersgrupp.

Ser man till kommunen totalt är ungefär 45 % av invånarna boende i flerbostadshus och 50 % i småhus. Bland flerbostadshusen är det generellt fler som bor i hyresrätt än i bostadsrätt, ca 65 % respektive 35 %. Andelen boende i småhus är störst bland barnfamiljer samt i åldrarna 50-79 år.

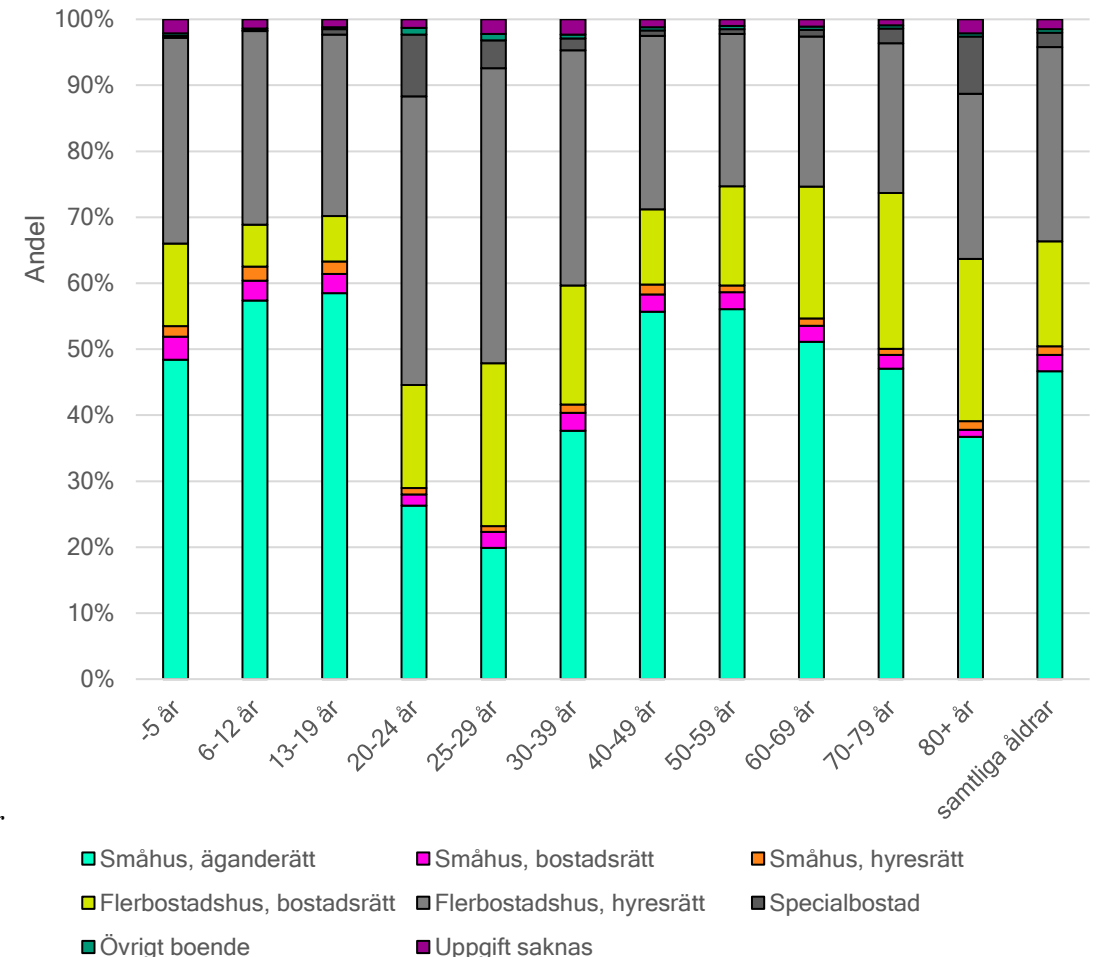
I tabellen nedan visas hushållsstorlekarna per hustyp.

Hustyp	Personer per hushåll
Småhus	2,6
Äganderätt	2,7
Bostadsrätt	2,6
Hyresrätt	2,6
Flerbostadshus	1,8
Bostadsrätt	1,6
Hyresrätt	1,9
Specialboende*	1,2
Övrigt boende**	1,7
Uppgift saknas	1,6
Samtliga boendeformer	2,1

*Med specialbostad menas: en bostad som är avsedd för studerande vid universitet eller högskola, för äldre eller funktionshindrade eller för vissa väl avgränsade grupper

**Med övrigt boende menas: flerbostadshus med äganderätt (ägarlägenheter) och/eller lägenheter i byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål

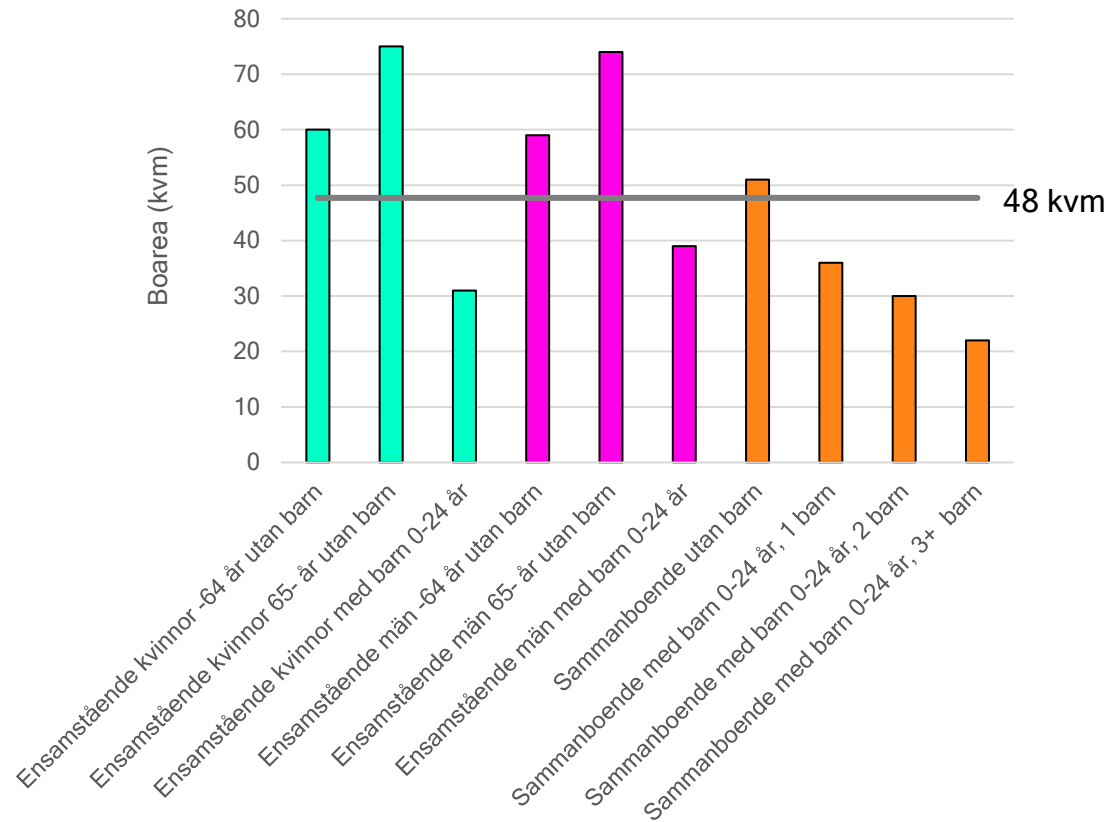
Typ av boende per åldersgrupp



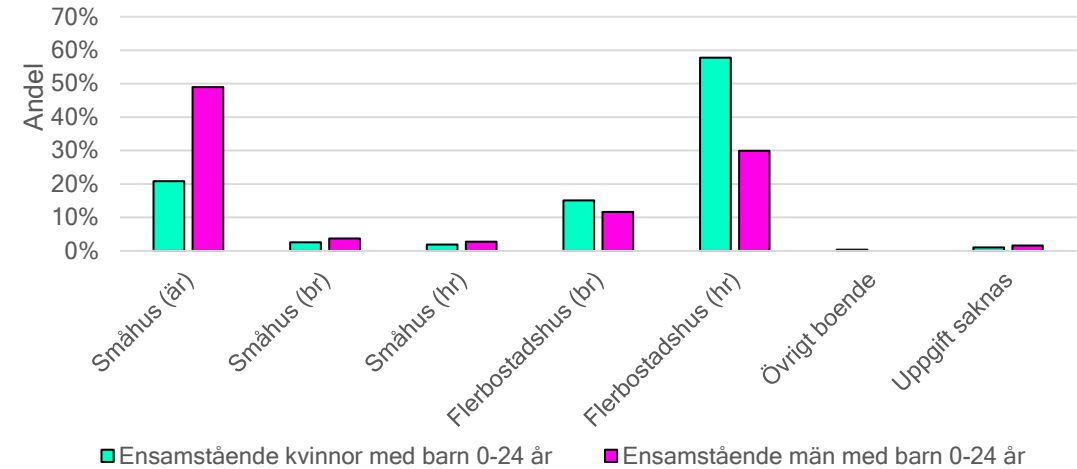
Hushållens boarea

Trollhättans kommun, 2023

Genomsnittlig boarea per person och hushållstyp



Andel hushåll per boendeform fördelat på ensamstående kvinnor och män med barn



Totalt sett i kommunen är genomsnittlig boarea per person och hushåll 48 kvm (se grå linje i diagrammet till vänster). I hushållsgruppen ensamstående föräldrar uppgår boarea 31 kvm per person för kvinnor och till 39 kvm för män. De hushållstyper som bor mest rymligt i kommunen är ensamstående äldre kvinnor och män utan barn som i genomsnitt bor på ca 75 kvm.

Det finns en stor skillnad vad gäller boendeform om man analyserar män och kvinnor var för sig, samt vissa skillnader i genomsnittlig boarea per person och hushållstyp. Bland ensamstående kvinnor som har barn är det mer än hälften som bor i flerbostadshus med hyresrätt. Ca 20% bor i småhus med äganderätt. Däremot bor ensamstående män i betydligt högre utsträckning i småhus med äganderätt än kvinnor.

Hushållens inkomstnivå

Trollhättans kommun, 2022

År 2022 uppgick disponibel hushållsinkomst (median) till 396 tkr/år i hela kommunen vilket är lägre än grannkommunerna Lidköping och Skövde samt för regionen och riket.

Sett till olika hushållstyper finns stora skillnader vad gäller inkomstnivå, naturligt sett är hushållsinkomsten lägre i ensamstående hushåll och högre i sammanboende hushåll. Som högst är hushållsinkomsten i sammanboende hushåll med kvarboende unga vuxna 20-29 år. Lägst inkomstnivå har ensamstående hushåll utan barn som främst domineras av unga vuxna och äldre.

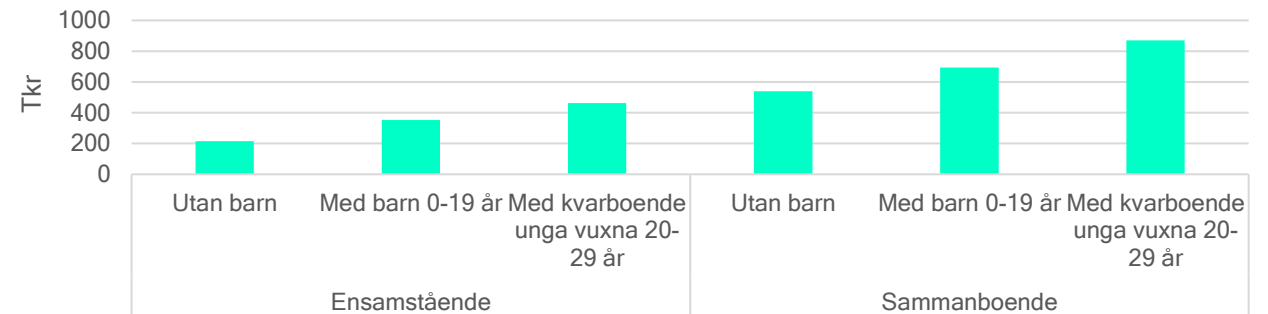
Bland de ensamstående hushållen observeras en viss skillnad i inkomstnivå med hänsyn till kön. Både i absoluta tal och procentuellt, är inkomstskillnaden som störst mellan ensamstående kvinnor och män utan barn, där kvinnorna i snitt har ca 24 % lägre inkomst än männen vilket motsvarar ca 47 tkr mindre om året.

Skillnader i hushållsinkomst observeras i ännu högre grad med hänsyn till ålder, generellt sett är inkomsterna högst i åldrarna 50-64 år och lägst bland 18-29 år och 80+ år.

Tabell som visar disponibel hushållsinkomst per kommun och år

Geografi	Disponibel medianinkomst, hushåll 18+år
Trollhättans kommun	396 tkr/år
Lidköping kommun	409 tkr/år
Skövde kommun	408 tkr/år
Västra Götaland	424 tkr/år
Riket	423 tkr/år

Disponibel hushållsinkomst (median) per hushållstyp, 18+ år



Tabell som visar disponibel hushållsinkomst per hushållstyp och år

Hushållstyp		18-29 år	30-49 år	50-64 år	65-79 år	80+ år	Alla åldrar
Ensamstående kvinnor	Med barn 0-19 år	266	338	392	396		338
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	430	394	471	350		460
	Utan barn	223	252	267	193	183	198
Ensamstående män	Med barn 0-19 år	378	370	401	414		382
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	489	424	515	409		477
	Utan barn	237	282	298	216	207	245
Ensamstående totalt	Med barn 0-19 år	286	347	400	414		352
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	452	402	472	403		463
	Utan barn	229	270	281	199	188	216
Sammanboende	Med barn 0-19 år	533	687	798	754		694
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	727	868	898	810		871
	Utan barn	521	588	688	466	366	539

Medianinkomst och inkomstfördelning per åldersgrupp

Trollhättans kommun, 2022

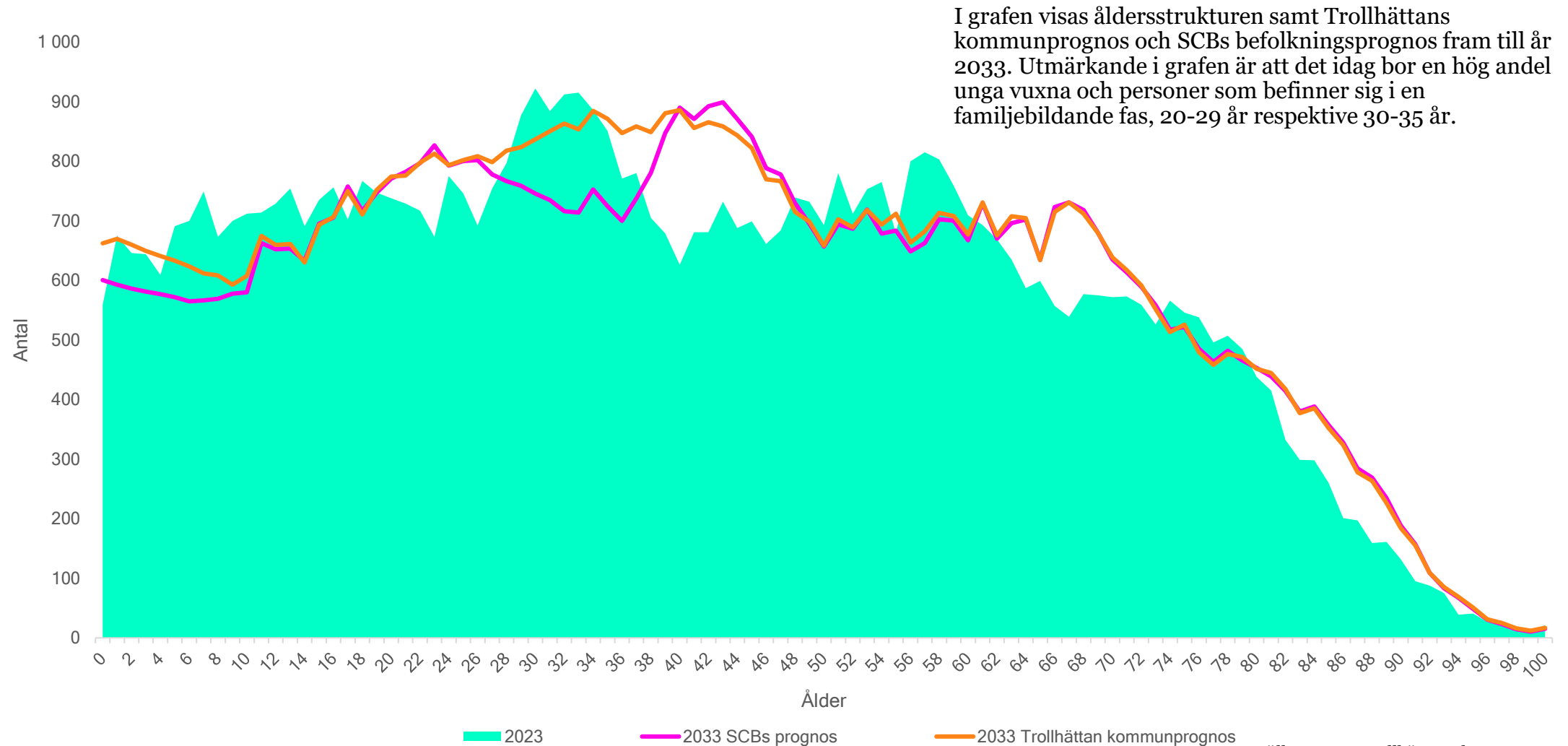
Tabellen visar inkomststrukturen i kommunen för individer som är 20 år och äldre. Näst längst till vänster presenteras även medianinkomsten inom respektive åldersgrupp. Färgerna indikerar även hur stor andel inom respektive åldersgrupp som uppnår en viss inkomstnivå. Inkomstnivån är som högst i åldrarna 40-59 år vilket framgår av både medianinkomsten och att mer än hälften har en inkomst som är minst 380 tkr om året. Omvänt visar tabellen tydligt att unga vuxna 20-29 år och äldre 70+ år har betydligt lägre inkomster.

Ålder	Medianinkomst 2022	≥0	≥1 tkr	≥20 tkr	≥40 tkr	≥60 tkr	≥80 tkr	≥100 tkr	≥120 tkr	≥140 tkr	≥160 tkr	≥180 tkr	≥200 tkr	≥220 tkr	≥240 tkr	≥260 tkr	≥280 tkr	≥300 tkr	≥320 tkr	≥340 tkr	≥360 tkr	≥380 tkr	≥400 tkr	≥500 tkr	≥600 tkr	≥800 tkr	≥1000 tkr
20-24 år	159	100%	100%	100%	99%	98%	97%	96%	94%	91%	89%	86%	82%	78%	74%	70%	65%	60%	54%	48%	42%	35%	28%	21%	11%	0%	0%
25-29 år	300	100%	100%	100%	99%	99%	98%	96%	95%	93%	90%	88%	85%	82%	78%	74%	70%	66%	61%	56%	50%	45%	39%	32%	24%	14%	0%
30-34 år	339	100%	100%	100%	99%	99%	98%	97%	95%	94%	92%	89%	87%	84%	81%	78%	74%	70%	66%	62%	57%	53%	48%	42%	35%	26%	15%
35-39 år	366	100%	100%	100%	99%	99%	98%	97%	95%	94%	92%	89%	87%	84%	81%	78%	74%	71%	67%	62%	58%	53%	48%	42%	35%	27%	15%
40-44 år	399	100%	100%	100%	100%	99%	98%	97%	95%	94%	92%	90%	87%	84%	82%	78%	75%	71%	67%	63%	58%	54%	49%	43%	36%	27%	16%
45-49 år	418	100%	100%	100%	100%	99%	98%	97%	95%	94%	92%	89%	87%	84%	81%	78%	75%	71%	67%	62%	58%	53%	48%	42%	35%	27%	15%
50-54 år	431	100%	100%	100%	100%	99%	98%	97%	95%	94%	92%	90%	87%	84%	81%	78%	75%	71%	67%	63%	58%	53%	48%	43%	36%	27%	16%
55-59 år	423	100%	100%	100%	99%	99%	98%	97%	95%	94%	92%	90%	87%	84%	81%	78%	75%	71%	67%	63%	58%	53%	48%	42%	35%	27%	15%
60-64 år	379	100%	100%	100%	100%	99%	98%	97%	95%	94%	92%	89%	87%	84%	81%	78%	75%	71%	67%	63%	58%	53%	48%	43%	36%	27%	16%
65-69 år	320	100%	100%	100%	99%	99%	98%	97%	95%	94%	92%	89%	87%	84%	81%	78%	75%	71%	67%	62%	58%	53%	48%	42%	35%	27%	16%
70-74 år	239	100%	100%	100%	99%	99%	98%	97%	95%	93%	92%	89%	87%	84%	81%	78%	74%	70%	66%	62%	58%	53%	48%	42%	35%	26%	15%
75-79 år	226	100%	100%	100%	99%	99%	98%	97%	95%	94%	92%	89%	87%	84%	81%	78%	75%	71%	67%	63%	58%	54%	49%	43%	36%	28%	17%
80-84 år	219	100%	100%	100%	99%	98%	98%	97%	95%	92%	90%	86%	83%	79%	75%	71%	66%	61%	55%	49%	43%	36%	29%	21%	12%	0%	0%
85+ år	210	100%	100%	100%	100%	100%	99%	98%	96%	94%	92%	89%	86%	83%	79%	76%	72%	67%	63%	58%	52%	47%	41%	34%	26%	16%	16%
Alla åldrar	319	100%	100%	100%	100%	99%	98%	97%	95%	94%	92%	89%	87%	84%	81%	78%	75%	71%	67%	63%	58%	53%	48%	42%	35%	27%	15%

Befolkning och flyttströmmar

Åldersstruktur och kommunens befolkningsprognos

Trollhättans kommun, 2023 - 2033



Skillnader mellan kommunprognosen och SCBs framskrivning

Trollhättans kommun, år 2033

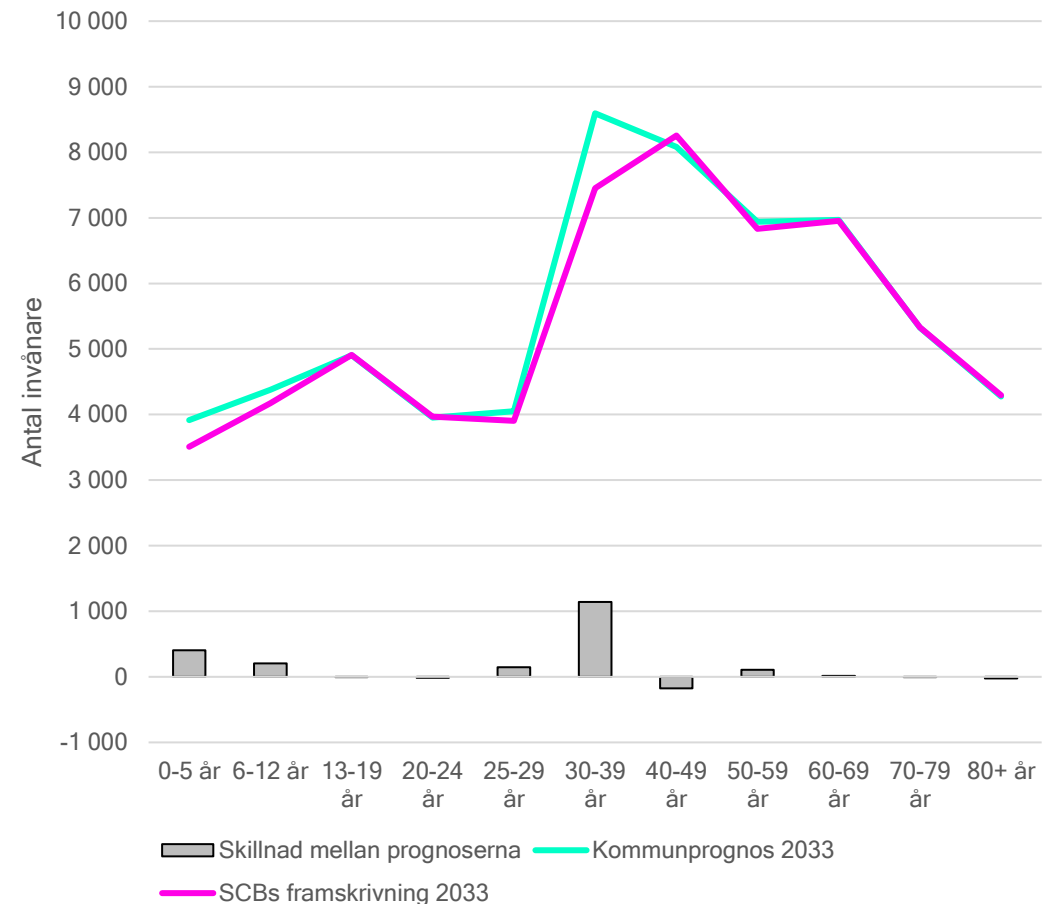
Det finns vissa skillnader mellan kommunens prognos och SCBs framskrivning fram till år 2033. SCBs prognoser bygger på historiska mönster, och tar ej hänsyn till eventuella bygg- och utvecklingsplaner som finns i kommunen. Kommunens prognos bygger även den på historiska mönster, men har också tagit höjd för bostadsplaner i sin prognos.

I grafen visas de olika prognoslinjerna samt skillnaden mellan prognoserna. Exempelvis antar kommunens prognos en kraftigare ökning av barn och småbarn 0-12 år samt fler personer i 30-39 års åldern jämfört med SCBs framskrivning.

I tabellen visas även den procentuella skillnaden till år 2033 jämfört med den faktiska befolkningen år 2023.

Procentuell skillnad från 2023 till år 2033 beroende på prognos			
Åldersspann	Faktiskt befolkning år 2023	Kommunprognos	SCBs framskrivning
0-5 år	3 824	2%	-8%
6-12 år	4 977	-12%	-16%
13-19 år	5 152	-5%	-5%
20-24 år	3 632	9%	9%
25-29 år	3 866	5%	1%
30-39 år	8 305	3%	-10%
40-49 år	6 923	17%	19%
50-59 år	7 558	-8%	-10%
60-69 år	6 140	13%	13%
70-79 år	5 368	-1%	-1%
80+ år	3 328	28%	29%
Total befolkning	59 073	61 383	59 585

Skillnad bland olika åldersgrupper beroende på prognos, år 2033



Befolkningsutveckling & dess sammansättning

Trollhättans kommun, 2012-2023

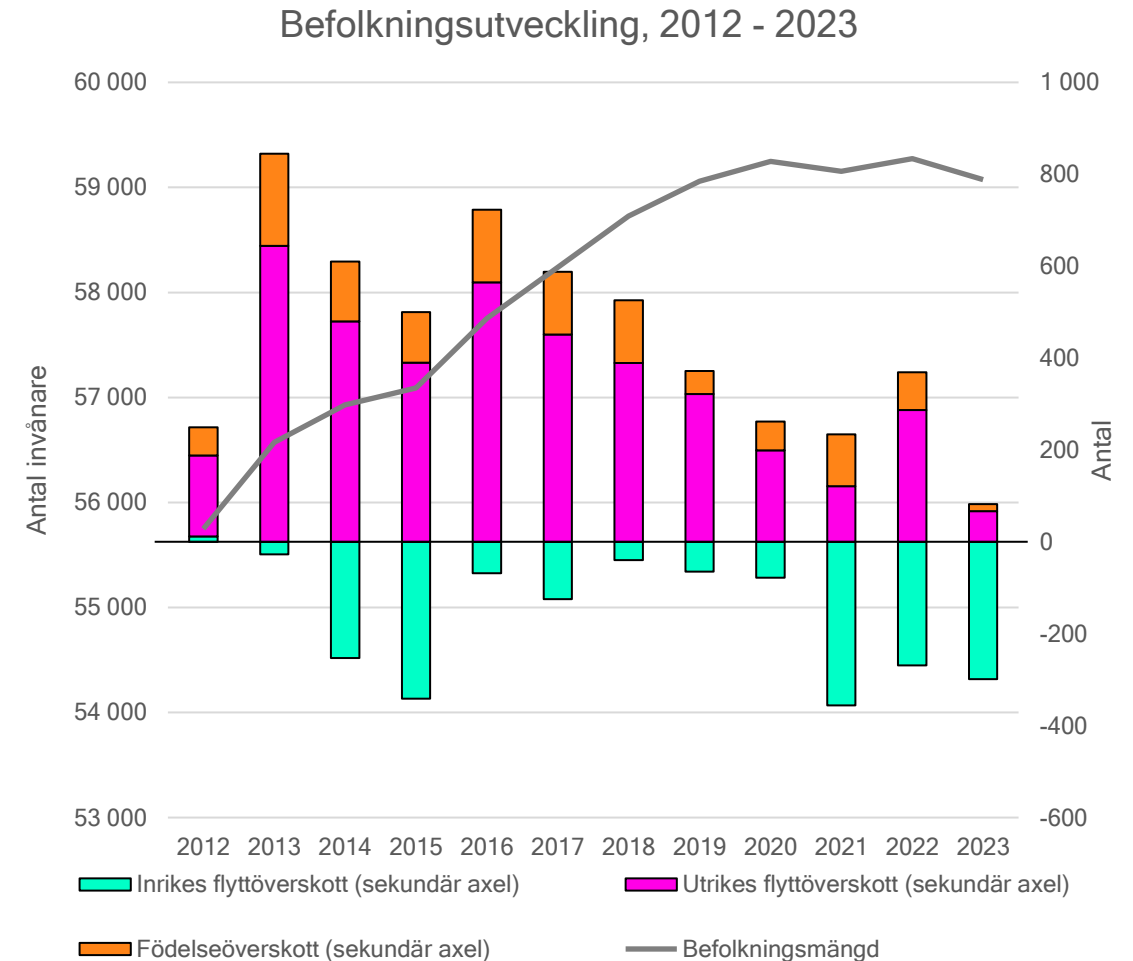
Diagrammet till höger visar befolkningsutvecklingen i kommunen under 2012 – 2023 och vad befolkningen vuxit på grund av.

Under åren 2012-2020 har Trollhättans kommun haft en positiv befolkningsutveckling, till stor del på grund av ett positivt utrikes flyttöverskott. Vid år 2020 har däremot den positiva utvecklingen stannat av och numera minskat. Utvecklingen är främst drivet på grund av ett minskat positivt utrikes flyttnetto samt ett ökat negativt inrikes flyttnetto.

Under den studerade perioden har kommunen haft ett positivt födelsenetto, vilket innebär att det har fötts fler barn än invånare som har gått bort. Däremot har det positiva födelsenettet minskat genom åren. I kommuner med en hög åldrande befolkning brukar födelsenettet vara negativt.

Summerat har befolkningen framför allt vuxit på grund av ett utrikes flyttöverskott.

Totalt har befolkningen ökat med ca 3 324 invånare mellan 2012 och 2023, en motsvarande tillväxttakt om ca 1% per år.

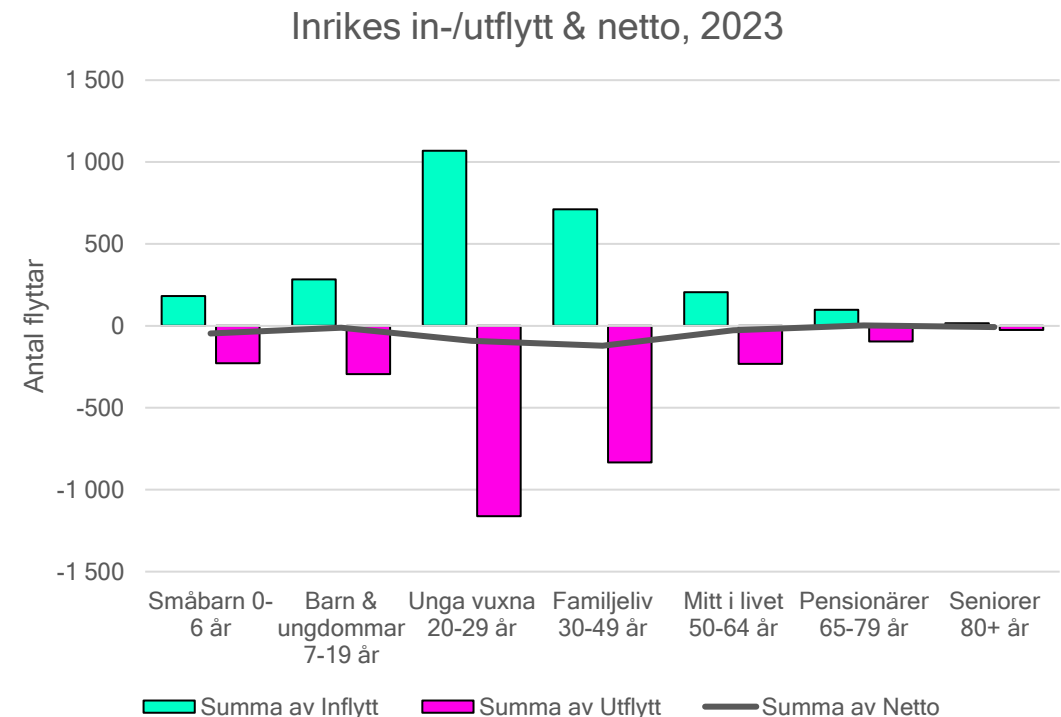
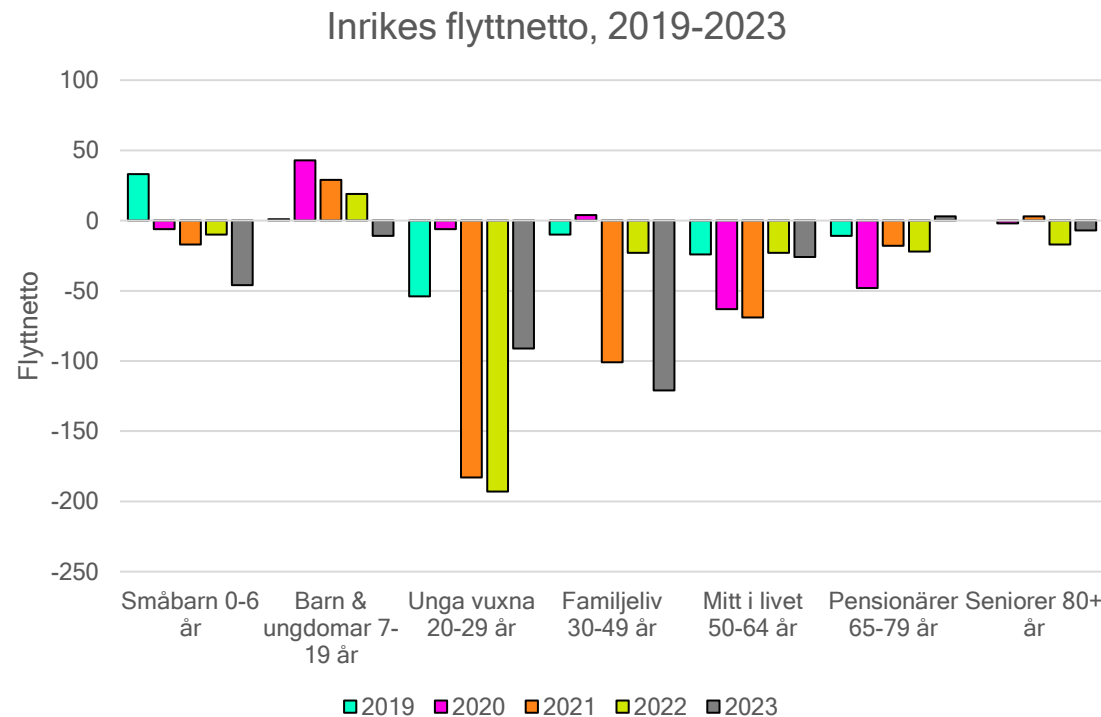


Flyttströmmar

Trollhättans kommun, 2019-2023

I grafen nedan till vänster visas hur flyttnettot för Trollhättans kommun har förändrats över tid för olika livsfaser. Tydligt är det att den kategori med störst negativt flyttnetto är unga vuxna 20-29 år och därefter familjeliv 30-49 år. I de allra äldsta åldersgrupperna sker en mycket liten omflyttning årligen men flyttnettot är även där till stor del negativt.

I grafen till höger visas antalet in-/och utflyttningar till och från Trollhättans kommun år 2023 per åldersgrupp samt flyttnetto. Trots ett negativt flyttnetto bland unga vuxna och barnfamiljer sker ändå en relativt stor inflyttning.



Inflyttningar till Trollhättan från andra kommuner

Till Trollhättans kommun, 2023

I tabellen nedan visas åldersfördelningen bland de inflyttade från såväl de tio främsta inflyttningskommunerna som för samtliga kommuner. Statistiken är inköpt från SCB vilket är varför åldersgrupperna är indelade i 10-årsspann i stället för efter livsfaser. Som visas sker de flesta inflyttningarna till Trollhättan från Göteborgs och Vänersborgs kommun, 474 respektive 394 år 2023, bland dessa är det främst personer i åldrar 20-29 år som flyttar in. Därefter kommer Uddevalla och Lilla Edet. Totalt sett skedde 2 250 inflyttningar från kommuner runt om i Sverige till Trollhättans kommun, av dessa stod inflyttningar från Göteborgs kommun för ca 21%.

Kommun	Antal inflyttningar 2023	0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år	90-99 år
Göteborg	474	12%	6%	39%	27%	8%	3%	3%	1%	0%	0%
Vänersborg	394	11%	9%	37%	20%	8%	7%	5%	2%	1%	0%
Uddevalla	161	12%	5%	40%	19%	7%	8%	4%	4%	0%	1%
Lilla Edet	157	16%	9%	29%	20%	10%	10%	4%	3%	0%	0%
Ale	63	11%	13%	30%	27%	10%	6%	3%	0%	0%	0%
Stockholm	52	8%	8%	44%	27%	2%	8%	4%	0%	0%	0%
Mellerud	49	12%	16%	37%	16%	10%	6%	0%	2%	0%	0%
Mölnadal	43	2%	14%	35%	23%	14%	7%	2%	2%	0%	0%
Karlstad	38	3%	11%	79%	5%	3%	0%	0%	0%	0%	0%
Borås	34	3%	15%	44%	15%	18%	6%	0%	0%	0%	0%
Totalt/snitt	2 250	9%	11%	41%	20%	9%	6%	2%	1%	0%	0%

Utflyttningar från Trollhättan till andra kommuner

Från Trollhättans kommun, 2023

På samma sätt som på föregående sida visas i stället vilka kommuner befolkningen som flyttat från Trollhättan främst har flyttat till under år 2023. Som visas sker de flesta frånflyttningarna till Göteborg, Vänersborg och Uddevalla kommun, framförallt bland unga vuxna personer, men även en del barnfamiljer. Därefter sker de flesta frånflyttningarna till Lilla Edet och Stockholm.

Kommun	Antal utflyttningar 2023	0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år	90-99 år
Göteborg	714	11%	6%	45%	24%	7%	4%	2%	1%	0%	0%
Vänersborg	532	13%	5%	36%	25%	6%	8%	3%	2%	1%	0%
Uddevalla	154	10%	6%	33%	22%	10%	13%	3%	1%	1%	1%
Lilla Edet	81	10%	6%	31%	19%	11%	12%	6%	1%	2%	1%
Stockholm	79	4%	4%	58%	16%	5%	8%	4%	1%	0%	0%
Karlstad	59	5%	19%	46%	15%	5%	3%	3%	2%	2%	0%
Malmö	52	15%	13%	31%	19%	10%	4%	4%	4%	0%	0%
Borås	49	18%	8%	41%	16%	8%	6%	2%	0%	0%	0%
Alingsås	43	26%	12%	16%	30%	5%	5%	5%	2%	0%	0%
Grästorps	36	19%	6%	19%	31%	14%	8%	3%	0%	0%	0%
Totalt/snitt	2 839	13%	8%	36%	22%	8%	7%	4%	1%	1%	0%

A woman and a young child are in a room filled with cardboard boxes, suggesting a move. The woman is standing and holding a box, while the child is sitting inside a large box, looking up at her. The scene is overlaid with a semi-transparent teal filter.

Del 2: Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan

Beräkning demografiskt drivet bostadsbehov

Metod för beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov

På kommande sidor presenteras beräkningar av Trollhättans kommuns demografiskt drivna bostadsbehov för perioden 2024-2033.

För att kunna ge svar på hur det framtida bostadsbehovet teoretiskt ser ut undersöker Juni Strategi befolkningens boende idag utifrån hur olika åldersgrupper bor för att sedan koppla det till den specifika åldersgruppens prognosticerade förändring – enligt modellen nedan. I beräkningen används Trollhättans kommuns egen befolkningsprognos. Som referens har även SCBs befolkningsframskrivning använts.

Beroende på vilken ålder vi befinner oss i ser våra bostadsbehov olika ut, och detta speglas i hur befolkningen bor idag. Generellt så bor barnfamiljer i högre utsträckning i småhus, medan unga vuxna och äldre i högre utsträckning bor i flerbostadshus. Förändringar i hur vi bor i olika livsfaser är relativt trögrörliga, dvs om invånarnas boende efter ålder undersöks, sker inte några stora förändringar över tid.

Bostadsbehov jämfört med bostadsefterfrågan (s.k. marknadsdjup)

Observera att beräkningen av *bostadsbehov* ej går att likställa med *bostadsefterfrågan*!

Bostadsbehov baseras enbart på befolkningens storlek, *bostadsefterfrågan* är däremot ett mått på hur många som har ekonomisk möjlighet och vilja att efterfråga just nyproduktion.

Behovsberäkningen tar därmed inte hänsyn till ekonomiska faktorer, boendepreferenser, rörligheten inom kommunen eller infrastruktursatsningar. Det kan således finnas såväl en större som mindre efterfrågan på bostäder än vad behovsberäkningen visar.

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 demografiskt drivet bostadsbehov

Trollhättans kommun, 2024-2033, kommunen & SCBs prognos

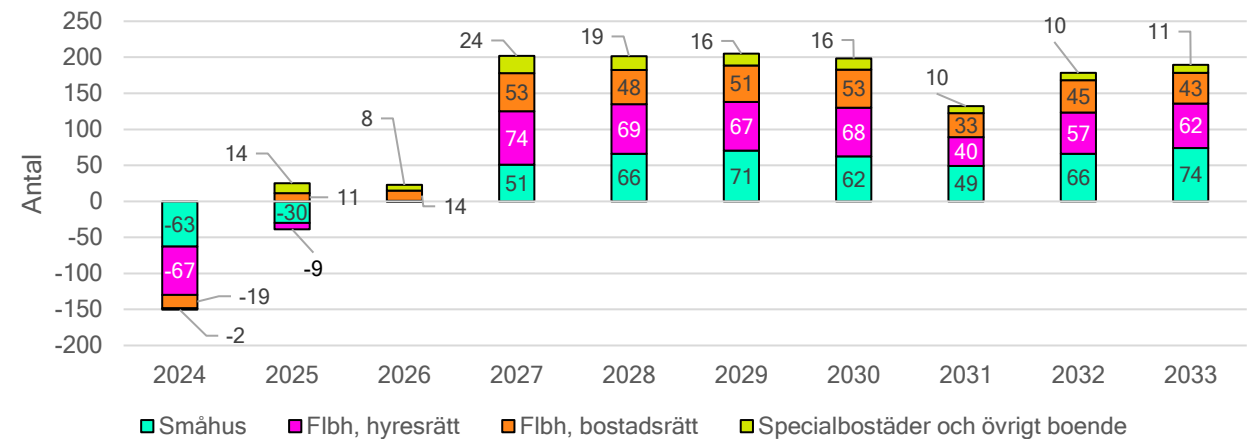
I diagrammet presenteras det demografiskt drivna bostadsbehovet för Trollhättans kommun under perioden 2024-2033, vilket är så långt som kommunens befolkningsprognos sträcker sig. Ökar befolkningen mer, exempelvis genom inflyttning, ökar således det demografiskt drivna behovet.

Totalt beräknas ca 117 bostäder behöva färdigställas per år för att tillgodose behovet. Inledningsvis, mellan åren 2024-2026 visar beräkningen på lägre volymer till följd av en förväntad befolkningsminskning under de två första åren i förhållande till folkmängden 2023. Därefter ökar bostadsbehovet under åren 2027-2033 enligt kommunens prognos.

I tabellen visas en jämförelse av det demografiskt drivna bostadsbehovet med SCBs befolkningsframskrivning som grund, då framträder ett betydligt lägre behov om endast 32 bostäder per år. Enligt kommunens prognos utgör småhus och flerbostadshus med hyresrätt och bostadsrätt ungefär lika stora andelar under perioden 2024-2033. Enligt SCBs prognos utgör flerbostadshus med bostadsrätt och specialbostäder det största behovet kommande år.

Ospecificerade bostäder är det behov som är beräknat utifrån befolkningens boende idag i specialbostäder samt övriga boenden och där uppgift saknas. I och med att 80+ åringar beräknas öka enligt prognosen utgör specialbostäder en relativt stor andel av behovet, men detta kan till viss del tillgodoses genom vanliga bostäder.

Förändrat demografiskt drivet bostadsbehov, baserat på kommunens egen prognos



Tabell med resultat demografiskt drivet bostadsbehov

Bostadstyp	Kommunprognos		SCBs prognos	
	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

Beräkning efterfrågan för nyproduktion

Metod för beräkning av efterfrågan på nyproduktion

Antal med ekonomisk möjlighet och vilja att efterfråga nyproduktion i rådande marknad

För att genomföra beräkningen av potentiell bostadsefterfrågan inom kommunen har Juni Strategi analyserat hyres- och prisnivåer för nyproduktion inom olika boendeformer i Trollhättans kommun. I tabellen till höger visas de nivåer som ligger till grund för beräkningen. Juni Strategi har bland annat utgått ifrån prisnivåer på de senaste årets försäljningar av nyproduktion samt hyresnivåer i nyproducerade lägenheter i Eidars bostadsbestånd. Priserna speglar ett snitt för hela kommunen.

Beräkningen av potentiell efterfrågan baseras vidare på kommunens befintliga hushållsantal, fördelning av ensam- och sammanboende med och utan barn, samt kvoten för flyttfrekvens, dvs hur stor andel av populationen som årligen flyttar till och inom kommunen och därmed har ett förändrat bostadsbehov.

Därefter undersöks inkomstfördelningen för att beräkna hur stor andel av hushållen som har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga nyproducerade bostäder av olika slag. För ägda boendeformer används en marknadsmässig bolånekalkyl och för hyresrätter används ett inkomstkrav om 300 % av årshyran.

Preferenstalen, alltså kvoten för nyproduktionspreferens (hur stor andel som vill flytta till just nyproduktion), baseras på Juni Strategis tidigare erfarenhet från undersökningsstudier i samma ämne som genomförts i 20 olika kommuner över hela Sverige. Resultatet från enkätstudier visar på att ca 15-20% av tillfrågade kommuninvånare som har en flyttintention också vill flytta till just nyproduktion.

Nyckeltal som ligger till grund för beräkningen

Upplåtelseform	Preferenstal	Storlek	Pris/hyra
Lägenhet (br)	5%	1-2 rok, 50 kvm	1 500 000
		3-4 rok, 80 kvm	2 300 000
Lägenhet (hr)	3%	1-2 rok, 50 kvm	7 000 kr/mån
		3-4 rok, 80 kvm	11 000 kr/mån
Småhus (är)	9%	Småhus, 130 kvm	4 500 000



Andel som har ekonomisk möjlighet att efterfråga nyproduktion

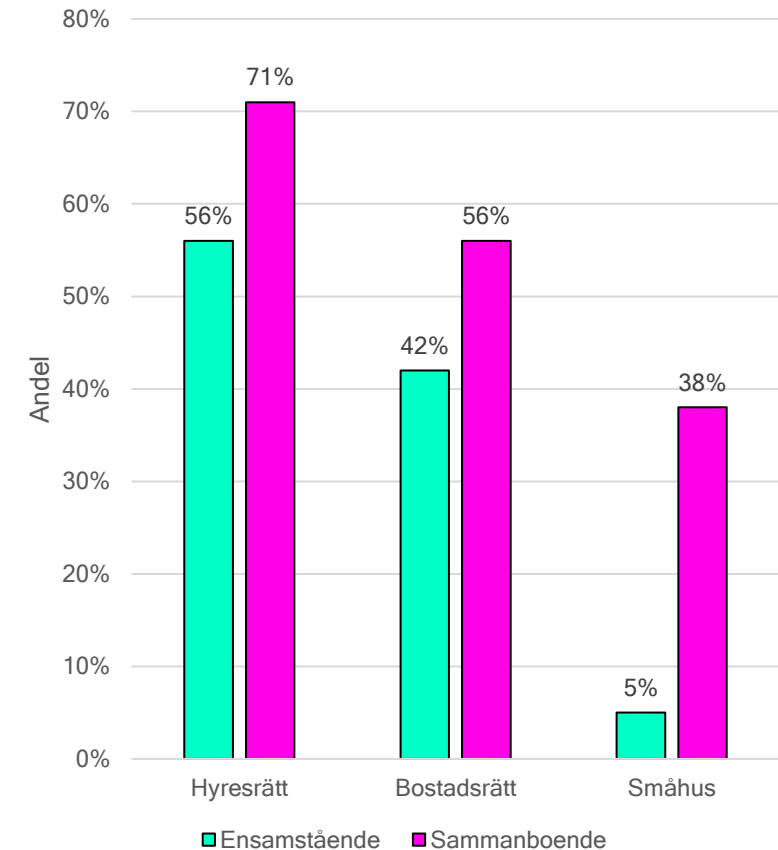
Mot bakgrund av den genomsnittliga prisnivån för nyproducerade bostäder har Juni Strategi beräknat den lägsta inkomstnivå som krävs för hushållen. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel av Trollhättans invånare som klarar inkomstkraven för olika bostadstyper.

I stapeldiagrammet till höger visas andelen som klarar inkomstkraven, fördelat på ensam- och sammanboende, samt olika bostadstyper. Som visas i tabellen nedan skiljer sig andelarna åt beroende på hushållstyp, livsfas och upplåtelseform. För hyresrätter klarar en högre andel inkomstkravet i samtliga åldersgrupper än för ägda bostadstyper. I tabellen blir det även tydligt att inkomstkraven blir som allra tuffast för framför allt de äldsta hushållen. Allra tuffast blir inkomstkravet i småhus för ensamboende hushåll där mycket få har möjlighet att efterfråga ett nyproducerat småhus.

Andel per livsfas och hushållsintyp som har ekonomisk möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad

Livsfas	Lägenhet (hr)		Lägenhet (br)		Småhus (är)	
	Ensamboende	Sammanboende	Ensamboende	Sammanboende	Ensamboende	Sammanboende
Unga vuxna 20-29 år	45%	56%	31%	45%	1%	27%
Familjebildare 30-44 år	72%	79%	59%	72%	5%	54%
Mitt i livet 45-59 år	80%	85%	70%	80%	12%	66%
Pensionärer 60-79 år	55%	74%	38%	55%	5%	34%
Seniorer 80+ år	26%	61%	10%	28%	0%	7%
Totalt	56%	71%	42%	56%	5%	38%

Andel invånare som har ekonomisk möjlighet att efterfråga nyproduktion



Resultat beräknad potentiell efterfrågan

Trollhättans kommun, 2023

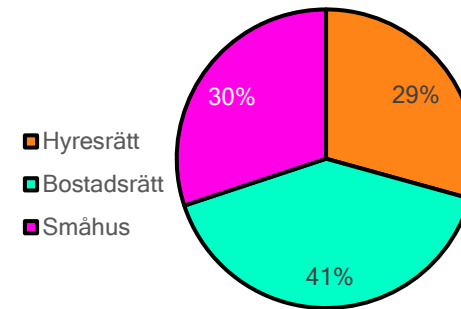
Nedan presenteras det beräknade marknadsdjupet per livsfas och upplåtelseform. Beräkningsmodellen baseras som tidigare nämnts på kommunens befolkningsantal, flyttfrekvens, preferenstal och inkomstfördelning. Dessutom ligger prisnivåer och finansieringsvillkor för nybyggda bostäder till grund.

Beräkningen mynnar ut i ett mått på kommunens årliga absorptionsförmåga vad gäller nyproduktion till tidigare presenterade hyres- och prisnivåer. Resultatet landar på 256 bostäder årligen. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än till ett reellt bostadsbehov.

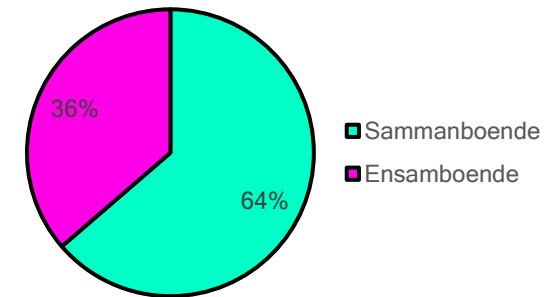
Marknadsdjupet är som störst för bostadsrätter, mycket beroende på att det finns stora skillnader i möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad mellan de olika hushållstyperna. Som högst är exempelvis preferensen för småhus, men mycket få ensamboende hushåll har ekonomisk möjlighet att efterfråga ett nyproducerat småhus.

Livsfas	Lägenhet (hr)		Lägenhet (br)		Småhus (är)		Totalt
	Ensam-boende	Samman-boende	Ensam-boende	Samman-boende	Ensam-boende	Samman-boende	
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

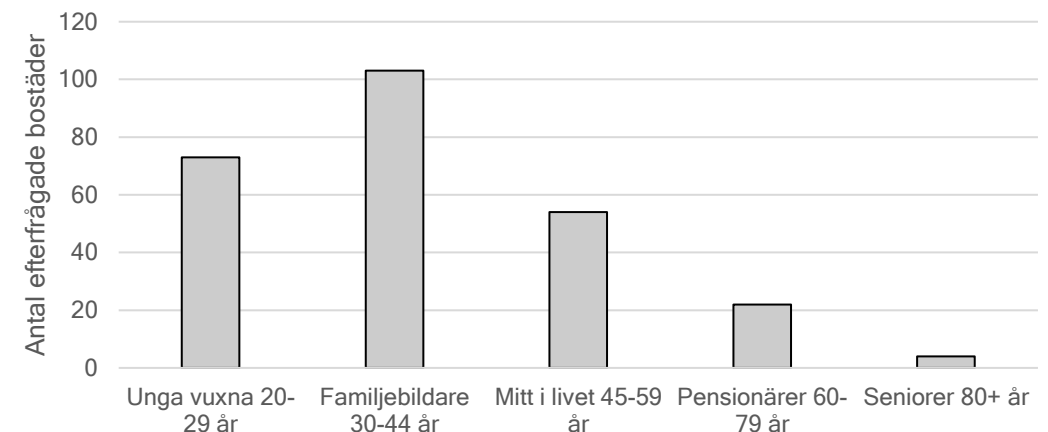
Efterfrågan per upplåtelseform



Ojämn per hushållstyp



Störst efterfrågan finns bland unga vuxna och familjebildare



Scenarioanalys

Scenarioanalys

Marknadsdjupet, dvs potentiell efterfrågan för nyproduktion, kan både öka och minska om man förändrar ingångsvärdena som beräkningsmodellen på föregående sidor bygger på.

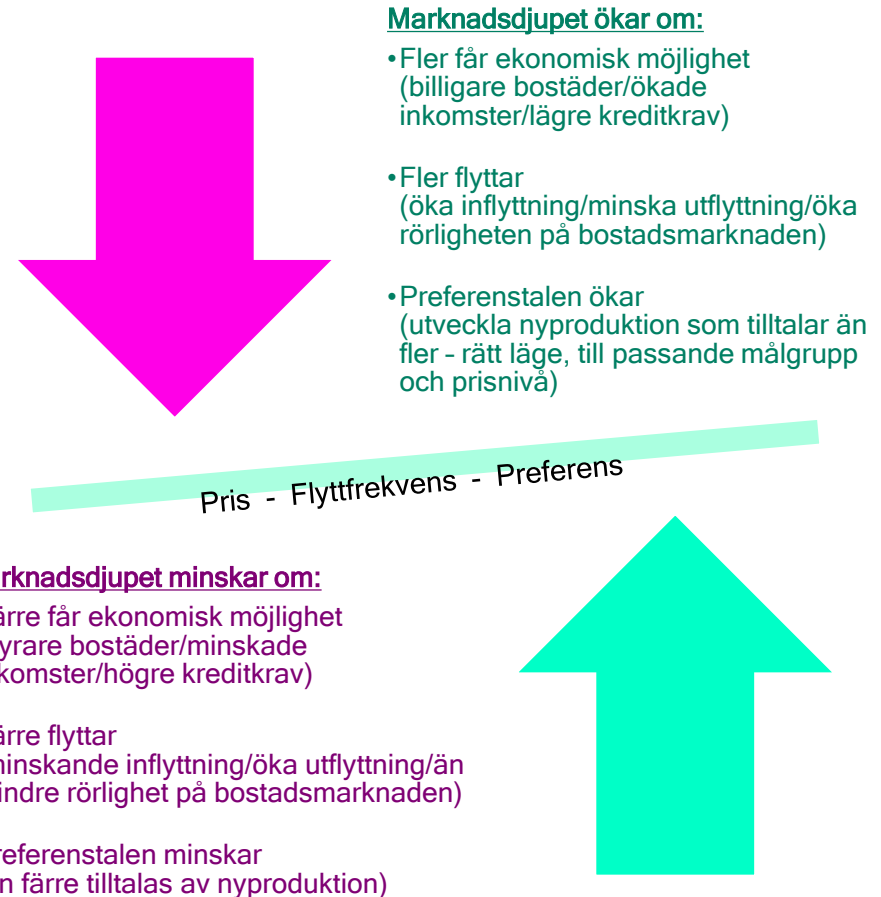
Dessa ingångsvärden kan justeras baserat på flera olika framtida scenarion. På kommande sidor presenteras ett antal scenarioräkningar för hur marknadsdjupet i Trollhättans kommun ökar eller minskar när ingångsvärdena förändras. De scenarier som undersöks är följande:

1. Förändrade makroekonomiska förhållanden: *Privatägda bostäder*

Räntenivåer: Hur påverkar en förändrad kalkylränta marknadsdjupet?

2. Ökad flyttfrekvens bland kommuninvånare: *Samtliga bostadstyper*

Flyttfrekvensen ökar med 1 procentenhet, hur förändras marknadsdjupet?



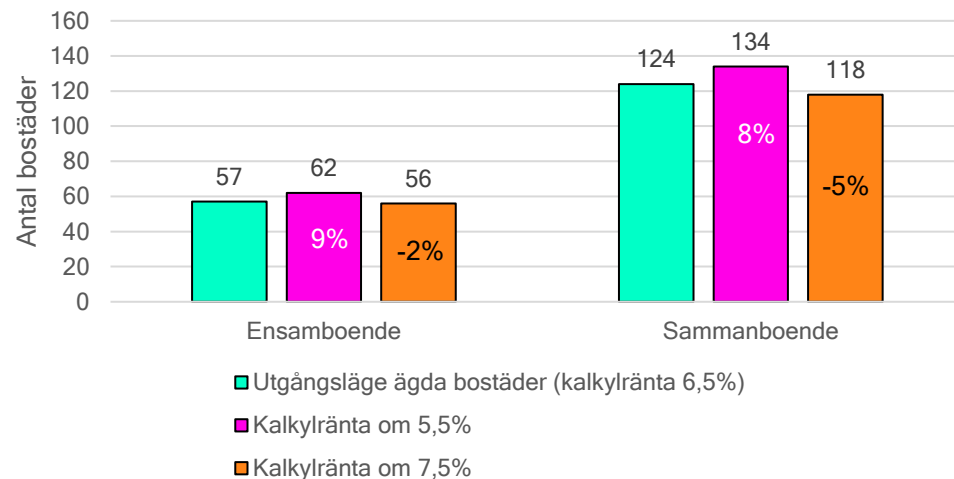
Kalkylräntans effekt på marknadsdjupet

Bostadsrätter och äganderätter

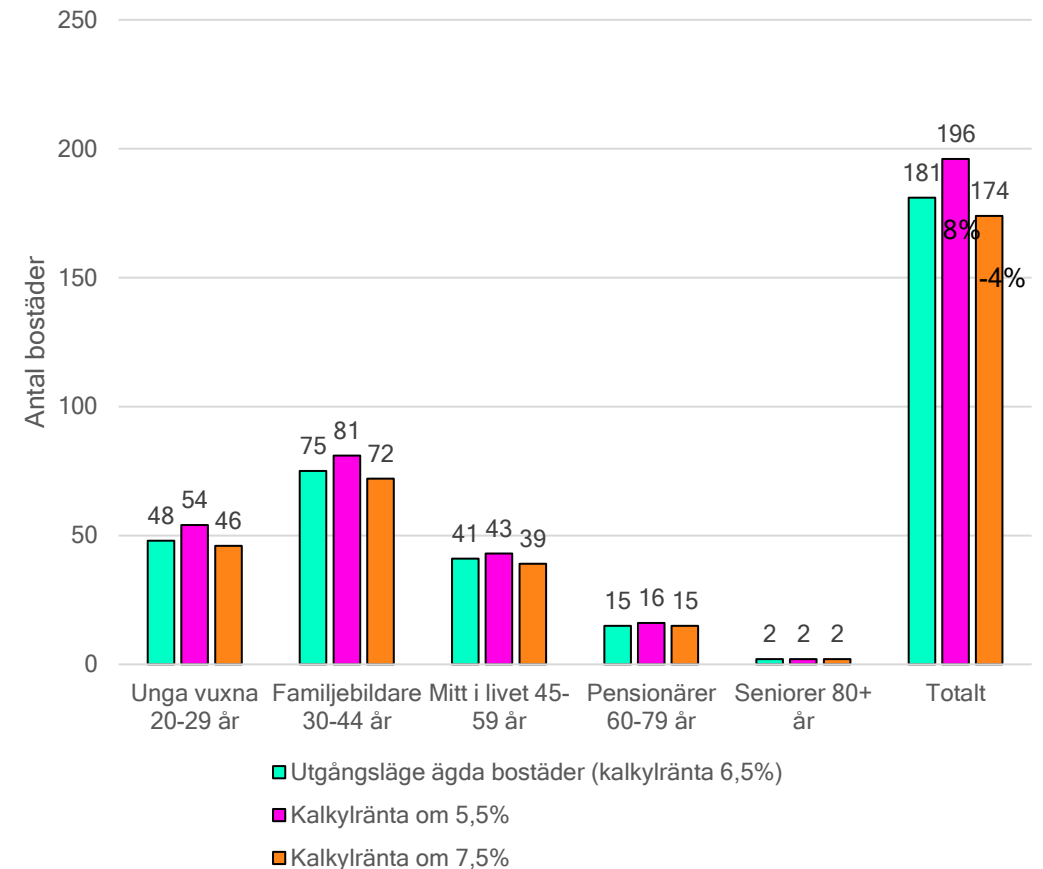
I och med att bolåneräntorna steg under 2022 och 2023 flaggade flera av storbankerna för eventuella höjningar av kalkylräntan på 6,5 %. Under det gångna året har dock Riksbanken sänkt räntan vid flera tillfällen, och ytterligare en sänkning förväntas innan årets slut vilket ger tecken på ett mer lättat marknadssentiment. Det finns däremot inget som indikerar att storbankerna generellt skulle sänka kalkylräntan på grund av det lättade ekonomiska läget, dock har banker som SBAB gått ut med att de sänker sin kalkylränta till 6% för att fler ska få möjligheten att äga sitt boende tidigare år.

I scenariot testar Juni Strategi vilken effekt en höjning och sänkning om 1% av kalkylräntan får på marknadsdjupet för ägda bostadstyper.

Marknadsdjup vid förändrad kalkylränta per hushållstyp



Marknadsdjup vid förändrad kalkylränta per livsfas, ägda bostäder



Effekter av ökad flyttfrekvens

Samtliga upplåtelseformer

Enligt kommunens befolkningsprognos förväntas bland annat 60-69-åringar att öka den kommande tioårsperioden i kommunen. Flyttfrekvensen, eller sannolikheten för att genomföra en flytt under ett specifikt år, är som allra lägst för just åldrarna 60-69 år och ligger omkring 5% årligen. I tabellen till höger visas de genomsnittliga flyttfrekvenserna per målgrupp.

I ett scenario där kommunens 65-79 åringar ökar flyttfrekvensen med 1 procentenhet, från 5% till 6%, hade det potentiellt bidragit till en ökad efterfrågan om 22% i målgruppen. Procentuellt är effekten som störst i de äldre målgrupperna, men i absoluta tal motsvarar det endast en ökning från 22 till 27 bostäder.

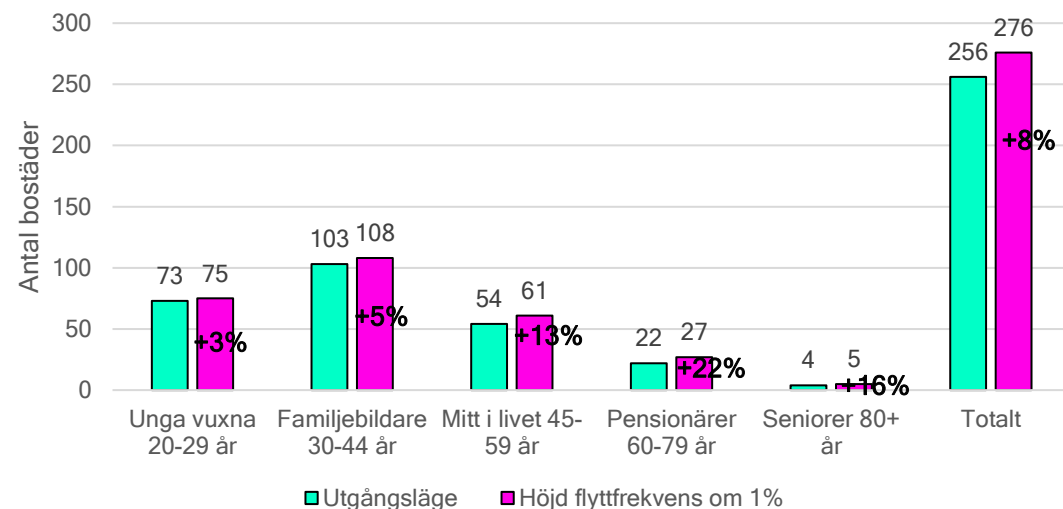
Om alla åldersgrupper skulle öka sin flyttfrekvens om 1% skulle bostadsefterfrågan öka med ca 20 bostäder årligen, från totalt 256 till 276 bostäder årligen.

I de grupper som redan har en hög flyttfrekvens blir marginaleffekten av riktade insatser för ökad rörlighet relativt liten. Därför bör den typen av insatser främst fokusera på grupper där flyttfrekvensen är som lägst i utgångsläget, så som Mitt i livet, Passionärer och Seniorer.

Tabell över olika livsfaser och genomsnittlig flyttfrekvens per år

Livsfas	Genomsnittlig flyttfrekvens per år
Unga vuxna 20-29 år	39%
Familjebildare 30-49 år	19%
Mitt i livet 50-64 år	8%
Passionärer 65-79 år	5%
Seniorer 80+ år	6%

Marknadsdjup om flyttfrekvensen ökar med 1% för respektive livsfas



A photograph of a woman and a young girl in a room filled with cardboard boxes, suggesting a moving process. The woman is standing and holding a box, while the girl is sitting inside a large box, looking up. The entire image has a light teal overlay.

Del 3: Nulägesanalys: Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Utsatta grupper på bostadsmarknaden

Metodik

Inom ramen för denna bostadsmarknadsanalys har grupper som står längre bort från den ordinarie bostadsmarknaden också studerats. För en del av grupperna finns bristande statistik och därför har tre djupintervjuer genomförts med företrädare för olika förvaltningar på Trollhättans kommun samt det kommunala bostadsbolaget Eidar. De olika företrädarna arbetar på ett eller annat sätt strategiskt med grupperna, och i flera fall träffar en del av dem genom sitt arbete.

Grupper som står längre från bostadsmarknaden och undersöks inom ramen för detta uppdrag är:

- Personer med funktionsnedsättning
- Ofrivilligt hemmaboende unga vuxna
- Personer och familjer med låg betalningsförmåga
- Hemlösa
- Nyanlända och ensamkommande barn och ungdomar
- Personer med behov av skyddat boende
- Personer med varaktigt stödbehov
- Äldre



Kvalitativ studie

Grupper utanför ordinarie bostadsmarknaden

Kvalitativa intervjuer

Eftersom de grupper som står längst bort från bostadsmarknaden; såsom personer som bor i andra, tredje eller fjärde hand, personer som inte är folkbokförda, trångbodda etc. är mycket svåra att hitta i statistiken och även svåra att identifiera genom enkätundersökningar, har tre djupintervjuer med företrädare för olika förvaltningar på Trollhättans kommun samt det kommunala bostadsbolaget Eidar genomförts. Kunskapen från intervjuerna kombineras med tillgänglig statistik; så som hushållstorlekar, flyttfrekvens och inkomster etc.

Intervjuerna har varit ca 45-60 minuter långa och genomfördes under september 2024. Som underlag har en intervjuguide använts, denna har anpassats till respektive verksamhetsområde.

De som intervjuats är:

Jane Johansson- Förvaltningschef, Omsorgsförvaltningen, Trollhättans kommun

Annelie Fredriksson- Enhetschef budget/skuld kontoret, Arbetsmarknads- och Socialförvaltningen, Trollhättans kommun

Frida Rutland- Enhetschef utförandedelen vuxenstöd, Arbetsmarknads- och Socialförvaltningen, Trollhättans kommun

Malin Söderqvist- Enhetschef socialstöd och försörjning ekonomiskt bistånd, Arbetsmarknads- och Socialförvaltningen, Trollhättans kommun

Evelina Prins- Förvaltningschef, AB Eidar

Daniel Ruus- Fastighetsutvecklingschef, AB Eidar

Intervjuguide

2024

Inledning och bakgrund om studien. Beskrivning om att denna intervju främst handlar om de grupper som står längst ifrån bostadsmarknaden.

Intervjuperson:
Roll:

Kort om din/era roll(er) och ansvarsområden:

Allmän uppfattning om Trollhättans bostadsmarknad

1. Vad är din/er allmänna uppfattning om Trollhättans bostadsmarknad?

Utsatta grupper

2. Vilka utsatta grupper stöter din/er verksamhet/organisation på i ert arbete?
3. Hur uppfattar du/ni att bostadssituationen är för dessa grupper?
4. Vilka är de största utmaningarna och hindren?
5. Framgångsfaktorer? Framgångshistorier?
6. Vilken är den enskilt viktigaste faktorn för att underlätta för de personer du/ni träffar/har ansvar för så att de får tillgång till en bostad?
7. Hur uppfattar du att utvecklingen varit de senaste 3–5 åren?
8. Hur fungerar samarbetet mellan era enheter, verksamheter, fastighetsägare och allmännyttan?

Framtida utveckling

9. Utifrån ditt/ert perspektiv var tycker du fokus bör ligga framöver?
10. På lång sikt?/ Kort sikt?
11. Har du/ni något ytterligare medskick/kommentar/insikt att delge oss?
12. Finns det några utredningar kopplat till bostadsperspektivet som du tror kan vara av betydelse för oss?

Situationen idag

Resultat djupintervjuer

När sammanställningen och analysen av djupintervjuer gjorts uppträder en samstämmig bild av hur situationen är och har utvecklats för de grupper som inte har tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden av olika skäl.

Vanliga bakomliggande orsaker till att en del individer står utanför den ordinarie bostadsmarknaden är ofta kopplade till ekonomiska aspekter och/eller en bakomliggande ohälsa.

Det finns ett bra samarbete mellan kommunens olika förvaltningar och det kommunala bostadsbolaget Eidar, men det är viktigt att det samarbetet och samverkan fortsätter att utvecklas och stärkas.

Allmännyttan har tidigare haft uppfattningen att det funnits en viss bostadsbrist i kommunen. Dock har vakanserna i Eidars bostadsbestånd ökat under de senaste åren, framför allt i specifika områden.

Övergripande beskrivning av nuläge kring förutsättningar för grupper som står utanför ordinarie bostadsmarknad i Trollhättan

Det finns ett upplevt behov av fler olika typer av boenden i lägre prissegment för att sänka trösklarna för att komma in på bostadsmarknaden.

En utmaning är ökade vakanser i specifika områden i Eidars bestånd samt att det är svårt att hitta nya hyresgäster i de områdena.

Positivt är att allmännyttan tillgodoser bostadsbehov som finns bland kommunens studenter.

Den åldrande befolkningen skapar ett ökande behov av anpassade boenden för äldre.

Ekonomi är oftast den största utmaningen för personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden, men många gånger handlar det också om en bakomliggande ohälsa som bidrar till en försvårad boendesituation.

Det finns ett gott samarbete mellan kommunens förvaltningar och Eidar som bör värnas och stärkas.

Kommunen har en tillsatt samordnare som utvärderar konceptet "Bostad först" med målet att kunna implementera metoden i kommunen.

Utmaningar

Resultat djupintervjuerna

I intervjuerna beskrivs flera utmaningar och hinder för grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Dessa presenteras till höger.

Bostadslösningar för äldre och funktionsvarierade

- I dagsläget har kommunen svårt att tillgodose behovet av LSS-bostäder med flera personer som står i kö. Finns ej tillräckliga bostäder för personer som är berättigade till stöd enligt LSS. Kommunen är dock väl medvetna om situationen och arbetar för att lösa det. I takt med att ett särskilt boende för äldre färdigställs i kommunen kommer behovet att kunna tillgodoses, både på kort och lång sikt.
- Behovet av äldreboenden och bostäder som är anpassade ökar i takt med att befolkningen blir äldre. Det finns även ett ökat tryck på demensboenden i kommunen.
- I intervjuerna framförs problemet med att snabbt kunna få tillgång till byggbar mark för nya bostäder vilket leder till förseningar i att kunna erbjuda bostadslösningar för specifika grupper i behov av LSS-bostäder och särskilda boenden.

Ekonomiskt utsatta hushåll

- Socialförvaltningen och allmännyttan märker av en ökning i antal hushåll med ekonomiska svårigheter, bland annat genom en ökad skuldsättning som försvårar processen att behålla eller få tillgång till en permanent bostad.
- Flera hyresvärdar i kommunen har krav på skuldfrihet för att få ett kontrakt vilket försvårar möjligheten till ett eget kontrakt för ett ökat antal hushåll.

Ökade vakansgrader i allmännyttans bostadsbestånd

- Det finns en ökad vakansgrad i allmännyttans bostadsbestånd. Vakanserna finns framför allt i specifika bostadsområden med ökad segregation där allmännyttan även upplever det svårt att få nya hyresgäster att flytta in.
- Det finns även en viss problematik med trångboddhet i de specifika bostadsområdena med höga vakanser.

Möjligheter

Resultat djupintervjuerna

I intervjuerna framhålls också många möjligheter för att underlätta och påverka bostadssituationen positivt för grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Dessa presenteras till höger.

Specialbostäder

- Även om kommunen i dagsläget inte tillgodoser bostadsbehovet på LSS-bostäder finns det en medvetenhet där flera parter aktivt arbetar för att lösa problemet. Det finns även en plan på att bygga ca 108 nya platser i särskilt boende för äldre under de kommande åren, vilket kommer att tillgodose en del av de behov som identifierats, framför allt för äldre.
- Eidar har ca 480 studentbostäder i sitt bestånd och tillgodoser det bostadsbehov som finns bland studenter i kommunen. Allmännyttan är även en av få städer i Sverige som lever upp till bostadsgarantin för studenter.

Stöd och strategier i kommunen

- Kommunen arbetar vräkningsförebyggande och försöker hela tiden flagga i tidiga skeden om det finns misstanke om missbruksproblematik, att någon släpar efter med hyresbetalningar etc.
- Kommunen ser över möjligheten med anpassade boendelösningar och stödinsatser för personer med psykisk ohälsa eller missbruksproblematik exempelvis genom utredningslägenheter.
- Kommunen har ca 35 träningslägenheter för utsatta grupper där målet är att kunna komma vidare i sin självständighet och ta över kontraktet.
- Kommunen ser över möjligheten att ställa om kommunala byggnader för att bli potentiella LSS-boenden. Detta skulle kunna vara en snabb och kostnadseffektiv lösning för att kunna tillgodose bostadsbehovet för särskilda grupper.
- Det finns en samordnare som utvärderar och undersöker möjligheten med att implementera "Bostad först" i kommunen.
- Det finns ca 15-20 sociala kontrakt i kommunen där syftet är att den boende ska kunna ta över kontraktet på sikt.
- Allmännyttan godkänner ekonomiskt bistånd som beviljats av Trollhättans kommun som inkomst.

Lägre krav och flexibilitet

- Det finns ett välfungerande samarbete mellan allmännyttan och kommunens olika förvaltningar. Dock finns det alltid utrymme att bli ännu bättre för att effektivisera processer.
- Det finns en önskan om att vissa förvaltningar ska få vara med i den allmänna samhällsplaneringen i större utsträckning för att bidra med insikter och förslag på åtgärder som rör exempelvis äldres bostadssituation.

Kvantitativ studie

Grupper utanför ordinarie bostadsmarknaden

Behov särskilt boende för äldre

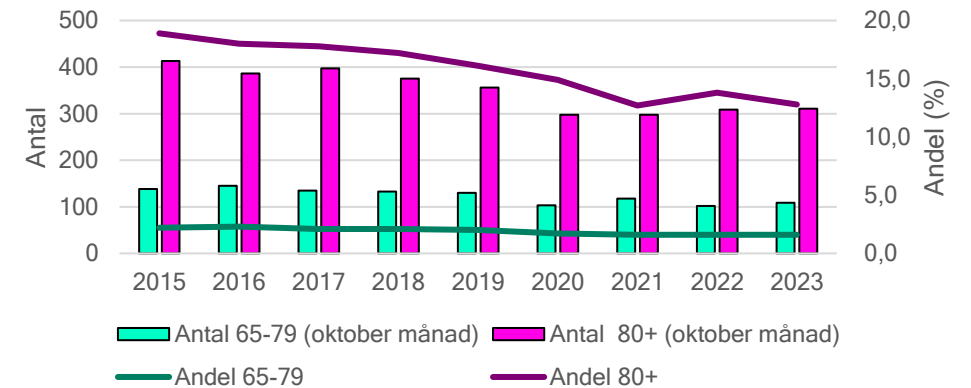
Enligt Socialstyrelsen var det 551 individer i åldrarna 65+ år som bodde i permanent särskilt boende i Trollhättans kommun en generell månad under år 2023. Av dessa var ca 75% 80 år eller äldre. I relation till kommunens samtliga invånare som är 80+ år är det idag 13% som har beslut om permanent särskilt boende. En andel som minskat från ca 19% år 2015.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät uppger kommunen att det i dagsläget råder balans på bostäder för äldre. På lång sikt förväntas behovet vara täckt, men inte på kortare sikt.

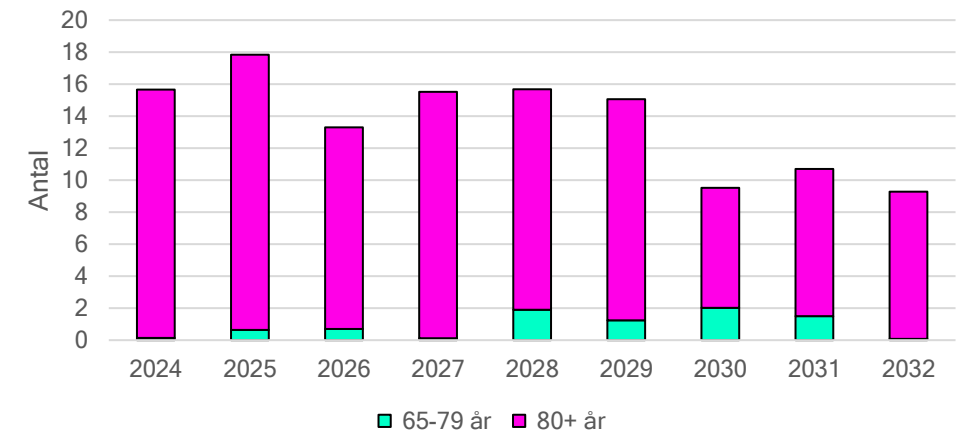
Kommunens prognos för åldersgruppen 80+ år visar på en total ökning om ca 946 personer för perioden 2024-2032, därefter avtar ökningen då åldersgruppen 65-79 år istället börjar öka. Antagandes att lika stor andel inom åldersgrupperna kommer ha behov av SÄBO framöver motsvarar det ett teoretiskt bostadsbehov om **ytterligare ca 14 särskilda boenden** för äldre per år mellan 2024-2032. Motsvarande beräkning gjord mot SCBs prognos visar samma tal om ett genomsnitt på 14 bostäder. Behovet av fler särskilda boenden är positivt under hela prognosperioden men avtar succesivt.

Kommun	Hur bedömer ni för närvarande utbudet av särskilt boende för äldre?	Kommer behovet vara täckt om 2 år?	Kommer behovet vara täckt om 5 år?	Har kommunen infört boendeformen bistånds-bedömt trygghetsboende?
Trollhättan	Balans	Nej	Ja	Nej
Lidköping	Balans	Ja	Nej	Nej
Skövde	Balans	Ja	Nej	Nej

Antal och andel äldre i permanent särskilt boende Trollhättans kommun



Teoretiskt framräknat behov av särskilda bostäder i Trollhättans kommun



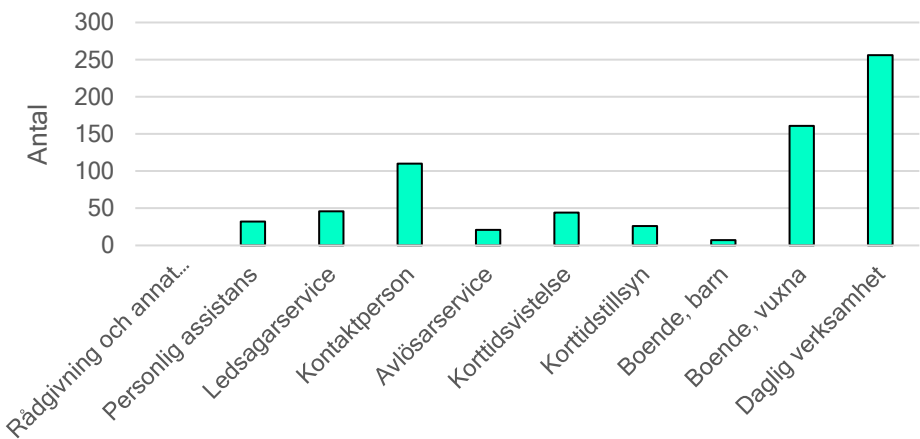
Särskilt boende för personer med funktionsvariation

LSS-boende

I Sverige uppger totalt 137 av landets 290 kommuner att det är underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning. Trollhättan uppger i Bostadsmarknadsenkäten att det i dagsläget är underskott mellan utbudet och behovet, bedömningen är vidare att behovet inte kommer täckas. I Trollhättan bor 167 personer i särskilt boende, vilket motsvarar ca 0,3% av den totala befolkningen.

Totalt är det 467 st. individer som har någon typ av insats i Trollhättan, de flesta genom daglig verksamhet. I relation till befolkningsmängden är det fler än i länet i stort, 79 respektive 73 personer per 10 000 invånare.

Antal individer per insatstyp, Trollhättans kommun 2023



Antal individer med insats enligt LSS per personkrets, Trollhättan 2023

Grupp 1	441
Grupp 2	-
Grupp 3	-
Samtliga	467

Per 10 000 inv. 79 (73 i VGR)

Förklaring från Socialstyrelsen

Grupp 1 omfattar personer med utvecklingsstörning, autism eller autismsliknande tillstånd.

Grupp 2 omfattar personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom.

Grupp 3 omfattar personer med andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.

I huvudsak beskrivs tre former av bostäder i förarbetena till lagstiftningen: Gruppboende och serviceboende - båda med fast bemanning och omvårdnad eller annan särskilt anpassad bostad.

Kommun	Hur är utbudet* i kommunen av bostäder för personer med funktionsnedsättning?	Kommer behovet vara täckt om 2 år?	Kommer behovet vara täckt om 5 år?	Hur är utbudet* i kommunen av grupp-boende?	Hur är utbudet* i kommunen av service-boende?
Trollhättan	Underskott	Nej	Kan inte bedöma	Underskott	Underskott
Skövde	Underskott	Ja	Ja	Underskott	Balans
Lidköping	Underskott	Nej	Kan inte bedöma	Underskott	Balans

*För individer som behöver särskilt boende

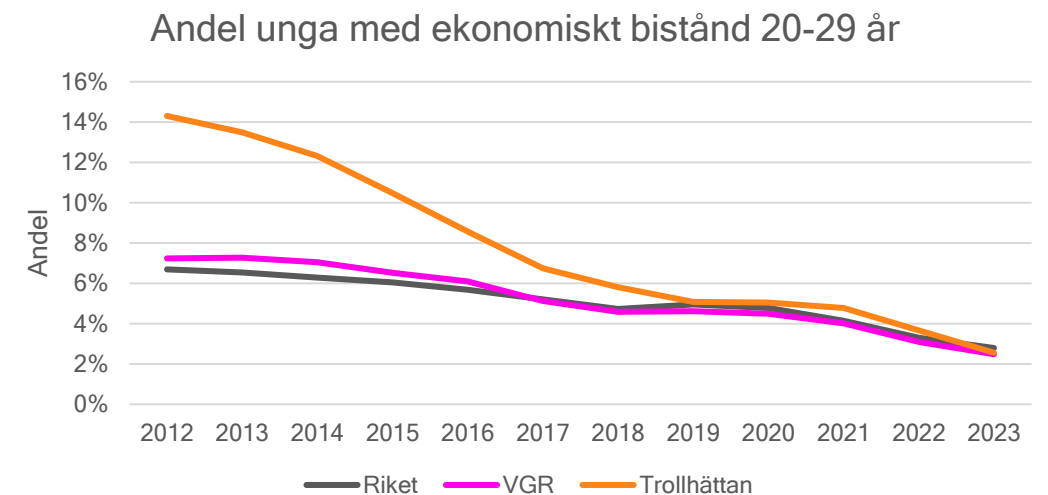
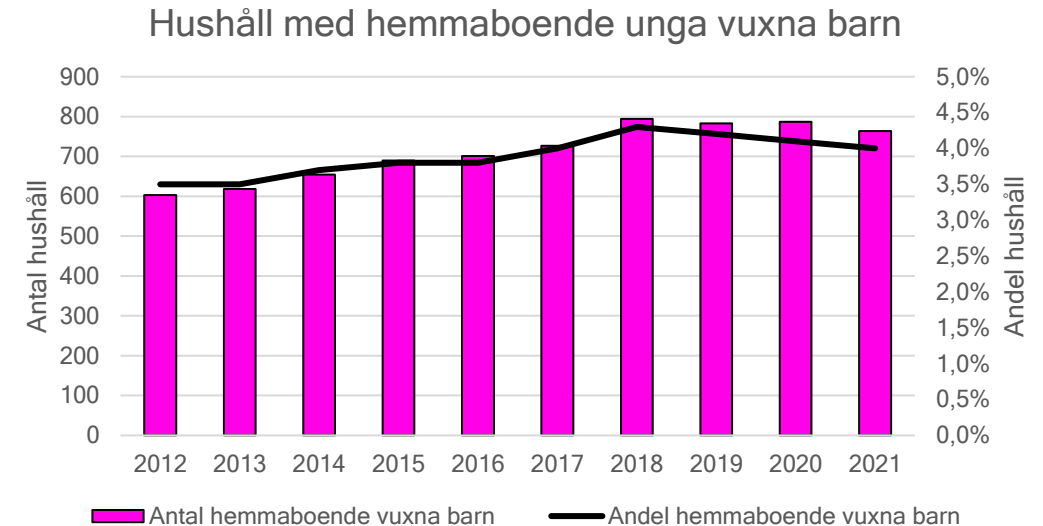
Ofrivilligt hemmaboende unga vuxna

I intervjuerna framgår det att flera ofrivilligt hemmaboende unga vuxna oftast har en bakomliggande psykisk ohälsa. Vidare upplever kommunen att det är få av de hemmaboende unga vuxna som ansöker om ekonomiskt bistånd.

I grafen längst upp till höger visas antal och andel hemmaboende unga vuxna 24+ år i kommunen. År 2021 fanns det 764 individer i åldern 24+ år som bodde i ett hushåll med en eller två föräldrar. Antalet, och andelen, ökade mellan 2012-2018 men har från 2018 minskat något. Frivillighet framgår ej i statistiken.

Inom åldersgruppen unga vuxna 20-29 år är den generella trenden i länet och kommunen att andelen som mottar ekonomiskt bistånd minskar stadigt. Under 2023 var det ca 3% av 20-29 åringarna i kommunen som fick ekonomiskt bistånd.

Kommun	Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden i kommunen?	Finns det några särskilda ungdomsbostäder i kommunen?
Trollhättan	Underskott	Ja
Skövde	Underskott	Ja
Skara	Balans	Nej
Lidköping	Underskott	Nej



Trångboddhet och ekonomiskt utsatta hushåll 1/2

Boverkets statistik, 2012-2021

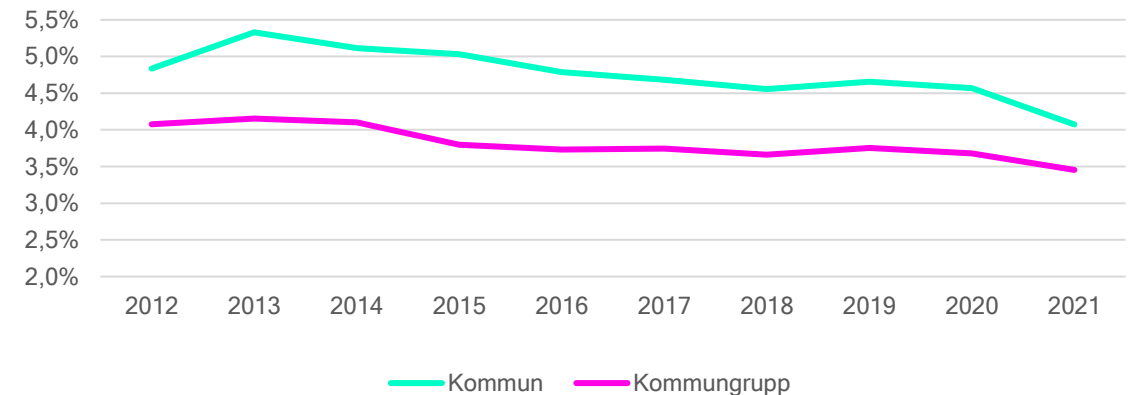
För att analysera resurssvaga hushåll har Boverkets underlag och statistik använts. Statistiken visar bland annat hur många hushåll som lever i en utsatt ekonomisk situation och/eller trångboddhet. Observera att senaste statistiken endast omfattar tidsperioden t.o.m. år 2021.

I statistikunderlaget klassificeras många studenter och en del äldre som hushåll med ansträngd boendeekonomi. Det bör därför poängteras att dessa grupper i relativt hög grad bor i specialbostäder och ofta redan står under bostadsförsörjningsåtgärder. Det bör även betonas att statistikens senaste uppgifter är från år 2021 vid denna rapports analysstidpunkt.

Under 2021 låg andelen trångbodda och ekonomiskt ansträngda hushåll på 4,1 % i Trollhättans kommun, vilket är strax över måttet för regionen och riket. Över tid har andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi minskat.

Geografi	Andel trångbodda hushåll 2021	Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)
Trollhättan	9,6%	4,1%	27,2%
Skövde	5,9%	1,9%	23,8%
Mariestad	4,7%	1,2%	24,3%
Lidköping	5,4%	1,6%	22,6%
VGR	9,5%	3,1%	24,7%
Riket	9,6%	3,1%	25,2%

Andel hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi i Trollhättan och jämförbar kommungrupp (Större stad)



Trångboddhet & ekonomiskt utsatta hushåll 2/2

Per hushåll och boendetyp, Boverkets underlag för bostadssociala frågor

Om man bortser från övriga hushållstyper (mestadels studenter och äldre som i hög grad redan bor i specialbostäder och har olika typer av stöd) återfinns den största andelen trångbodda med en ansträngd boendeekonomi inom hushållstypen ensamstående med barn. I synnerhet ensamstående kvinnor med barn.

Vad gäller bostadstyper finns trångboddheten i hyresrätter i flerbostadshus.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Ensamstående kvinnor med barn	200	245	245	235	228	247	215	217	218	199	
Ensamstående män med barn	142	141	147	157	139	136	148	162	140	142	
Ensamstående utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sammanboende med barn	368	397	399	413	410	404	411	417	414	359	
Sammanboende utan barn	81	93	88	80	71	47	46	58	47	31	
Övriga hushåll med barn	199	240	213	201	206	215	200	193	192	185	
Övriga hushåll utan barn	244	253	230	217	198	184	194	209	235	198	

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Bostadsrätt flerbostadshus	167	187	171	146	135	123	121	116	132	124	
Bostadsrätt småhus	10	5	0	5	6	0	0	0	0	0	
Hyresrätt flerbostadshus	938	1 048	1 014	1 026	978	988	955	1 023	977	863	
Hyresrätt småhus	0	0	0	0	5	11	10	9	13	16	
Äganderätt småhus	49	55	45	40	52	49	39	40	45	40	
Specialbostäder, studenter	34	43	46	48	41	25	37	36	44	41	
Specialbostäder, äldre	23	17	25	22	28	28	34	17	19	13	
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	6	0	5	0	
Övriga	7	10	12	12	7	5	11	8	8	12	

Hemlöshet i Sverige

Hemlöshetskartläggning och nationell strategi

Regeringen har via Socialstyrelsen genomfört en nationell hemlöshetskartläggning. Kartläggningen har utformats så att det går att jämföra utvecklingen av hemlösheten över tid samt eventuella skillnader mellan kvinnor och män. Omfattningen av hemlösa barnfamiljer framgår numera samt situationen för utrikes födda.

Antalet barn i hemlöshet har generellt ökat enligt Rädda Barnen, varför denna grupp blir än mer prioriterad att fokusera på framöver. Ökade levnadskostnader och ett pressat ekonomiskt läge försvårar för grupper som redan befinner sig utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

2022 presenterade regeringen en nationell strategi för hur Sverige ska motverka hemlöshet. Strategin innehåller fyra mål:

- hemlöshet ska förebyggas
- ingen ska bo eller leva på gatan
- "Bostad först" bör införas nationellt
- det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

För att stärka strategin ges myndigheterna fyra konkreta uppdrag:

- Länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete mot hemlöshet.
- Socialstyrelsen ska analysera hur kommunernas akuta boendelösningar används och följa upp den nationella hemlöshetskartläggning.
- Metoden "Bostad först" ska stärkas i arbetet mot hemlöshet.
- Regeringen har gett Socialstyrelsen i uppdrag att under 2022 fördela statsbidrag till kommuner för insatser enligt metoden Bostad först.

Att motverka hemlöshet

Vad kan en kommun göra?



Hemlöshet i Trollhättan

År 2023 fanns enligt Kronofogden 38 ansökningar om avhysningar inom kommunen, varav 18 fastställdes. Detta var en stor minskning från år 2022.

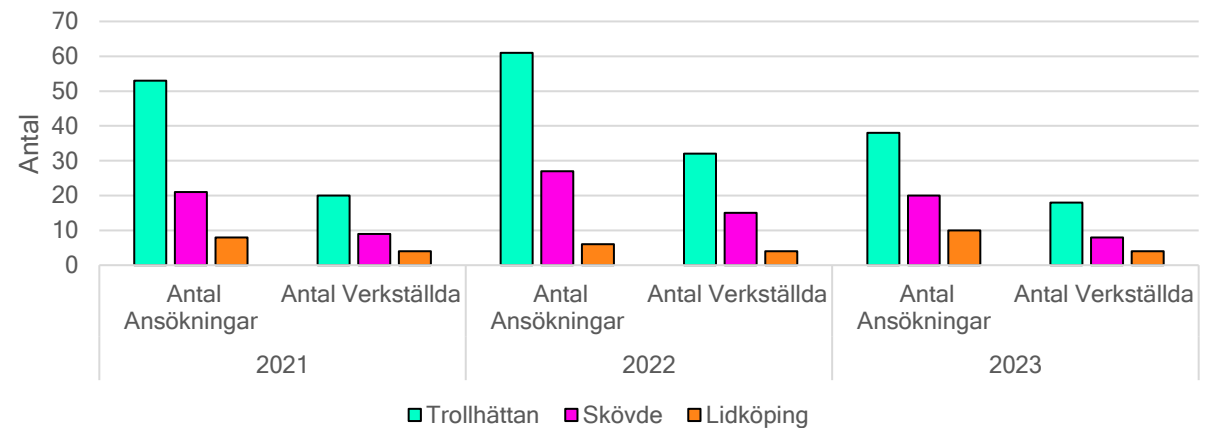
Som tidigare nämnts har Socialstyrelsen haft i uppdrag att genomföra en nationell kartläggning av hemlösheten i Sverige på kommun och länsnivå. Enligt kartläggningen har Trollhättan ca 28 hemlösa per 10 000 invånare. I jämförelse med Lidköping och Skövde ligger Trollhättan på en högre nivå vad gäller antalet hemlösa personer. Andelen har dock sjunkit rejält sedan 2017 och är nu i nivå med VGR och riket.

Socialstyrelsen definierar hemlöshet som en situation där en person saknar en egen bostad och lever under osäkra boendeförhållanden. Denna definition omfattar fyra olika situationer:

- Akut hemlöshet:** Personer som saknar tak över huvudet och sover utomhus, i offentliga lokaler, trappuppgångar eller på akutboenden, härbärgen, jourboenden, skyddade boenden, vandrarhem eller liknande.
- Institutionsvistelse och stödboende:** Personer som är intagna på kriminalvårdsanstalt, annan institution eller stödboende och som inom tre månader ska flytta därifrån utan att ha en bostad att flytta till.
- Långsiktiga boendelösningar:** Personer som bor i boenden ordnade av socialtjänsten, såsom försökslägenheter, träningslägenheter eller sociala kontrakt, där boendet är förenat med tillsyn och särskilda villkor eller regler.
- Eget ordnat kortsiktigt boende:** Personer som tillfälligt bor hos vänner, bekanta, familj eller släktingar utan kontrakt, eller som har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

Hemlöshet kan bero på både strukturella och individuella faktorer.

Antal ansökningar och genomförda vräkningar 2021-2023



Geografi	Antal hemlösa per 10 000 invånare 2023*	Antal hemlösa per 10 000 invånare 2017*
Trollhättan	28	49
Skövde	7	5
Lidköping	21	17
VGR	29	36
Riket	26	39

*Hemlösa med oklar hemlöshetssituation ingår i kolumnen

"Antal hemlösa per 10 000 invånare."

Personer i behov av skyddat boende

Statistiken avser våldsutsatta kvinnor

Det finns ingen samlad offentlig statistik över antalet personer som är i behov av skyddat boende av olika orsaker i Sverige. En vanlig anledning är dock våld i nära relationer i hemmet, framförallt kvinnor är offer. Statistik för kvinnor som misshandlats i Trollhättan visas i diagrammet till höger. Från år 2019 kan även en ökning av anmälda våldtäktsbrott mot flickor och kvinnor i Trollhättan utläsas i diagrammet. Våld i nära relationer skapar både akuta och långsiktiga utmaningar på bostadsmarknaden.

Behovet av skyddade boenden är ofta akut och kan inte alltid mötas på grund av begränsade resurser och kapacitet. Samtidigt behövs långsiktiga bostadslösningar som möjliggör för våldsutsatta att återuppbygga sina liv och säkerställa stabilitet för sig själva och eventuella barn. Denna grupp behöver prioriteras i att få tillgång till bostad skyndsamt då ett skyddat boende inte är ett alternativ över tid ur ett barnperspektiv.

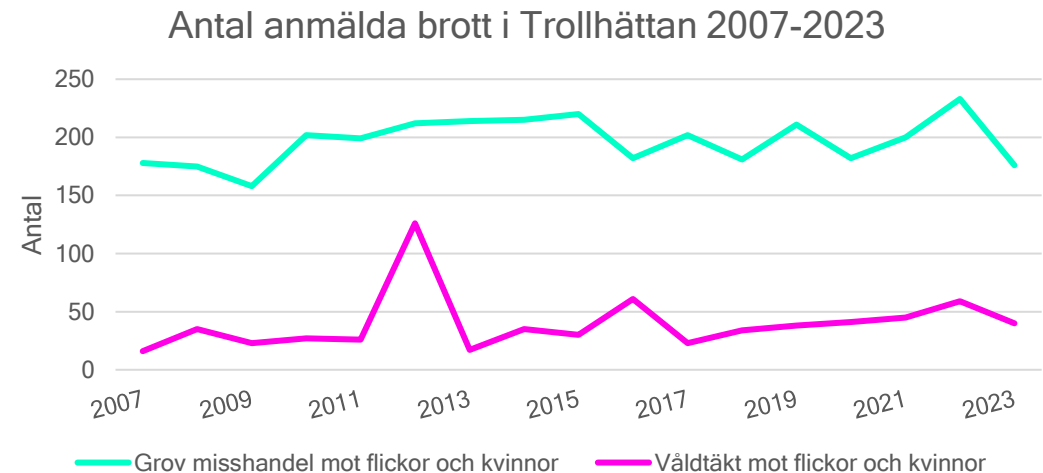
I oktober 2023 beslutade regeringen om en proposition som föreslår att skyddat boende ska bli en ny placeringsform som omfattas av tillståndsplikt och kvalitetskrav. Förslagen stärker även rättigheterna för medföljande barn. Lagändringarna trädde i kraft 1 april 2024.

Reformen innebär bland annat att:

- Skyddat boende införs som en ny boendeinsats i socialtjänstlagen
- Varje kommun ansvarar för att det finns tillgång till skyddade boenden
- Barnrättsperspektivet stärks: barn som följer med en vårdnadshavare ska få egna beslut om insatser, ökad rätt till skolgång samt möjlighet till hälsoundersökning
- Insatsen skyddat boende ska vara av god kvalitet
- Privata utförare som driver skyddade boenden måste ha tillstånd från Inspektionen för vård och omsorg (IVO), kommuner som driver skyddat boende ska anmäla det till IVO.

Trollhättans kommun började ställa om sitt arbete för flera år sedan för att det skulle gå i linje med den nya lagändringen och har exempelvis en framtagna handlingsplan för krishantering av barn som kommer till ett skyddat boende.

Kommunen är med i Nätverket Kompotten. När hotbilden är för stor i den egna kommunen och personen behöver byta ort använder Arbetsmarknads- och socialförvaltningen det nationella nätverket Kompotten, där ett antal kommuner gått samman för att stötta med bostäder och stöd till våldsutsatta. Trollhättan har även fyra vänkommuner som har avtal och kan placera högriskärenden hos varandra.



Nyanlända och asylsökande

Den så kallade EBO-lagen, lagen om eget boende, innebär att en asylsökande som kommer till Sverige kan välja att ordna sitt boende på egen hand. Lagen infördes 1994 och gjorde det möjligt för asylsökande att ordna eget boende i stället för att bo på Migrationsverkets anläggningsboenden, till exempel hos vänner eller släkt, utan att förlora sitt bidrag.

Utredningen om ett ordnat initialt mottagande av asylsökande tillsattes i september 2021. I november 2022 överlämnade utredningen delbetänkandet En ny ordning för asylsökandes boende (SOU 2022:64). I delbetänkandet lämnar utredaren bland annat förslag som innebär att eget boende (EBO) avskaffas som ett uttryckligt boendalternativ.

Kommuner	Folkmängd per 31 dec 2023	Länstal och kommunal 2023	Mottagna 2023	varav anvisade 2023	Länstal och kommunal 2024*
Trollhättan	59 073	1	31	-	15
Skövde	57 763	21	32	18	25
Lidköping	40 539	22	14	9	15
VGR	1 767 016	537	1 399	502	507

*Ansvar för bostad enligt massflyktsdirektivet tillkommer utöver ovan mottagningsstatistik. År 2024 har Trollhättan en anvisningstal om 37 individer enligt detta.

Sammanfattning särskilda grupper

Övergripande slutsatser

Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden



Studenter och unga ofrivilligt hemmaboende : Ca 760 personer, vilka räknas till gruppen med unga vuxna 24+ år, bodde kvar hos föräldrarna enligt 2021 års siffror (frivillighet framgår ej). I djupintervjuer med kommunens förvaltningar spås gruppen kunna öka framöver pga. bland annat ekonomiska och psykiska svårigheter. Kommunen har idag tillräckligt med studentbostäder utifrån efterfrågan och Eidar erbjuder bostadsgaranti för studenter som sökt sig till Högskolan Väst.



Personer med funktionsvariation: Antalet i behov av boende inom ramen för LSS växer i takt med befolkningen i stort. Trollhättan uppger i intervjuer och i Bostadsmarknadsenkäten att det i dagsläget finns ett underskott på bostäder och att det råder osäkerhet huruvida behovet faktiskt kommer vara täckt i framtiden. Kommunen bör planera kontinuerligt för det kommande bostadsbehovet; individerna har ofta identifierade utmaningar tidigt i livet och ett framtida bostadsbehov kan därmed förutspås.



Äldre: I Boverkets Bostadsmarknadsenkät uppger kommunen att det råder balans för bostäder för äldre. På lång sikt förväntas också behovet vara täckt, men ej på kort sikt. Baserat på befolkningsprognosen behövs ca 14 nya platser i särskilt boende årligen under perioden 2024-2033. Juni Strategi bedömer också att det finns behov i service- och trygghetsboenden, men även för 55+, framför allt i bostadsrättsform för att locka fler att flytta tidigare; en frivillig flytt snarare än en tvungen.



Hemlösa: Enligt kartläggningen har Trollhättan ca 28 hemlösa per 10 000 invånare. I jämförelse ligger Trollhättan på betydligt högre nivåer än exempelvis Skövde, men ungefär lika som VGR och riket. Intervjuerna visar på att samordning mellan olika instanser är viktig för att förebygga hemlöshet. Viktigt är att fortsätta bedriva proaktivt arbete med att sprida information om den hjälp olika utsatta grupper kan få tillgång till och samarbeta med ett helhetstänk. Den nya socialtjänstlagen kommer innebära ett utökat proaktivt ansvar för kommunen.



Nyanlända: Trollhättans kommun har ett anvisningstal om 15 nyanlända individer för år 2024, samt 37 individer enligt massflyktsdirektivet. I intervjuer och statistik framkommer det att invandringen minskat i förhållande till utvandringen i kommunen.



Resurssvaga hushåll: Störst andel låginkomsttagare återfinns bland ensamstående hushåll. Andelen trångbodda hushåll med ansträngd ekonomi uppgår till 4,1% år 2021 i kommunen, även här främst bland ensamstående hushåll med barn. Grupperna har ett behov av billigare bostäder i olika bostadsstorlekar och i olika lägen för att möta dessa gruppers behov.



Personer i behov av skyddat boende: Under pandemiåren ökade fall av kvinnomisshandel generellt. I och med den nya lagändringen införs skyddat boende som en ny boendeinsats i socialtjänstlagen och kommunen kommer nu behöva säkerställa tillgången till och kvaliteten av boendena. Rättigheterna för medföljande barn kommer stärkas. På kort sikt behövs fler boende med stor flexibilitet och samverkan. På längre sikt behövs permanenta lösningar och långsiktigt stöd

Socialstyrelsen definierar hemlöshet som en situation där en person saknar en egen bostad och lever under osäkra boendeförhållanden. Denna definition omfattar fyra olika situationer:

1. **Akut hemlöshet:** Personer som saknar tak över huvudet.
2. **Institutionsvistelse och stödboende:** Personer som inom tre månader ska flytta därifrån utan att ha en bostad att flytta till.
3. **Långsiktiga boendelösningar:** Personer som bor i boenden ordnade av socialtjänsten.
4. **Eget ordnat kortsiktigt boende:** Personer som tillfälligt bor hos ex vänner/familj eller som inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

The background image shows a woman with short dark hair, wearing a grey t-shirt and jeans, standing and holding a cardboard box. A young child with curly hair, wearing a dark t-shirt, is sitting inside a large cardboard box and looking up at the woman. There are several other cardboard boxes scattered around them in a room with a window in the background. The entire image has a light green tint.

Del 4: Slutsatser och rekommendationer

Ordinarie bostadsmarknad

Övergripande slutsatser

Generella möjligheter & utmaningar

Trollhättan har historiskt varit en kommun som växer, främst genom utrikes inflyttningar och ett positivt födelseöverskott.

Vad gäller inrikes inflyttningar har kommunen under de senaste 10 åren haft ett negativt netto. Sett till olika livsfaser är det framför allt unga vuxna och barnfamiljer som står för utflyttningen - vilket också är de livsfaser som i högst utsträckning flyttar årligen. Under 2023 är flyttnettot negativt i alla livsfaser, även om omflyttningen är mycket låg bland de äldsta livsfaserna.

Viktigt för kommunen blir att ta tillvara på möjligheterna; att kunna erbjuda goda bostadsförutsättningar för t.ex. barnfamiljer för att attrahera nya invånare. Men, lika viktigt blir det att möjliggöra för befintliga invånare att bo kvar i kommunen när deras bostadsbehov förändras.

Att det finns en god dialog och samarbete mellan Högskolan i Väst, företag och kommunen är viktigt för att stärka och attrahera unga vuxna att välja Trollhättan som bostads- och arbetsort efter genomförda studier.

Demografiska möjligheter & utmaningar

En relativt hög andel äldre i kommunen kommer innebära ett förändrat bostadsbehov på sikt. De äldsta målgrupperna tenderar att flytta korta sträckor, om de flyttar överhuvudtaget. I tillägg till en låg flyttfrekvens är, framförallt ensamboende äldre hushåll, ofta resurssvaga.

Jämfört med SCBs befolkningsframskrivning finns en förväntan om en högre befolkningstillväxt i kommunens prognos. Tillväxten är främst en förväntad ökning av barnfamiljer och unga vuxna. Kommunen har också uppvisat ett positivt födelseöverskott under den senaste 10-årsperioden, men den positiva trenden i nettot har minskat under de senaste åren.

I Sverige (och även internationellt) har barnafödandet minskat sedan 2010 och det finns ingenting som visar på att trenden kommer att vända i närtid. Uppfylls inte prognosen om en förväntad ökning av småbarnsfamiljer kan bostadsbehovet och efterfrågan komma att se annorlunda ut i kommunen jämfört med beräkningen som baserats på kommunens prognos.

Bostadsmarknadens möjligheter & utmaningar

Kommunen har under den senaste tioårsperioden haft ett genomsnittligt tillskott av bostäder om ca 180 enheter per år. Av det som har tillkommit har det varit relativt jämt mellan flerbostadshus med bostadsrätt, hyresrätt och småhus med äganderätt.

För att tillgodose bostadsefterfrågan hos fler målgrupper finns det potential att stärka det befintliga bostadsbeståndet med både flerbostadshus med bostadsrätt och småhus i olika upplåtelseformer och hustyper.

Att bygga bostadsrättslägenheter i attraktiva lägen, med hiss, med god planering och exempelvis god förvaring samt gäst-wc kan locka flera äldre målgrupper, exempelvis villasäljare. Enplanshus/marklägenheter i varierande upplåtelseform med en tillhörande lättskött trädgård är en bostadsprodukt som tilltalar äldre hushåll såväl som barnfamiljer med både ensamboende och sammanboende föräldrar. De kan därmed potentiellt skapa rörelse och flyttkedjor inom det befintliga bostadsbeståndet.

Eidar upplever högre vakanser i sitt bestånd. Utvecklingen sker främst i specifika områden och det är svårt att hitta nya hyresgäster, vilket är en utmaning. Positivt är att Eidar lever upp till sin bostadsgaranti mot studenter.

Sammanfattade slutsatser, beräkningar

Antal bostäder som behövs och efterfrågas

Oavsett om man utgår från kommunens eller SCBs prognos finns det en differens mellan det demografiskt drivna bostadsbehovet och antalet hushåll som efterfrågar (vill och kan) en nyproducerad bostad.

I tabellen visas resultatet för demografiskt drivet bostadsbehov utgående från kommunens befolkningsprognos, behovet uppgår då till 117 bostäder årligen.

Marknadsdjupsberäkningen summerar till en potentiell efterfrågan om 256 bostäder per år.

Det innebär alltså att det finns en potentiellt högre efterfrågan av bostäder än vad bostadsbehovet utifrån kommunprognosen (och SCB) medger. Beräkningen visar med andra ord inte på ett uppdämt eller prognosticerat bostadsbehov som är större än hushållens möjlighet att efterfråga bostäder.

Typen av bostäder som behövs och efterfrågas

Beräkningarna visar att det demografiskt drivna bostadsbehovet är mycket jämnt fördelat mellan flerbostadshus med hyresrätt och bostadsrätt samt småhus. Jämförs resultatet av de två metoderna visas dock en högre potentiell efterfrågan av flerbostadshus med bostadsrätt än behovet.

Behovet av ospecificerade bostäder/specialbostäder drivs främst av studenter och äldre i kommunen. Bostadsbehovet bland dessa grupper kan till viss del tillgodoses genom tillförande av hyresrätter och bostadsrätter i anpassad utformning och i rätt prissegment för målgrupperna.

Trollhättans kommun	Demografiskt drivet bostadsbehov 2024-2033 (enligt SCBs prognos inom parentes)		Marknadsdjup
	Årligt genomsnitt av bostadsbehov baserad på kommunens prognos 2024-2033	...fördelning av behov	Potentiell årlig nyproduktions- efterfrågan
Flerbostadshus (hr)	36 (3)	31% (9%)	75
Flerbostadshus (br)	33 (15)	28% (47%)	104
Småhus (är)	35 (4)	30% (13%)	77
Ospecificerat/ specialbostäder	13 (10)	11% (31%)	-
Summa	117 (32)	100%	256

Skillnad i kommunens prognos och SCBs prognos

Det föreligger skillnader om behovsberäkningen utgår från SCBs befolkningsframskrivning för Trollhättans kommun eller kommunens befolkningsprognos. SCBs prognos kan ses som ett slags ”nollalternativ”, utan hänsyn till bygg- och utvecklingsplaner som finns i kommunen, den bygger enbart på historiska mönster. Kommunens egna prognos innebär att kommunen måste *skapa* en efterfrågan för att få nya invånare att flytta till kommunen.

Viktiga målgrupper

Utgående från kommunens prognos 2024-2033

För att kunna tillgodose flera målgruppers behov och efterfrågan är det av stor vikt att även arbeta med rörligheten inom befintligt bostadsbestånd; att kunna hjälpa och möjliggöra för äldres flytt från småhus till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskifte i villabebyggelsen.

Trollhättans kommun har historiskt haft en växande befolkning, men har sedan år 2020 haft en minskande befolkning, främst drivet av ett minskat positivt utrikes flyttnetto och ett ökat negativt inrikes flyttnetto. Enligt kommunens prognos fram till år 2033 finns en förväntan om att befolkningen kommer att växa. Jämfört med dagens befolkning är det framför allt en förväntad ökning bland barnfamiljer som prognosticeras. För dessa kommer det vara viktigt att kunna erbjuda ett nästa steg i boendet, eller andra kvaliteter som gör att de fortsatt väljer att bo (eller bosätta sig) i kommunen. En utmaning, och möjlighet, framöver för kommunen blir att ta tillvara på potentiella generationsskiften inom det befintliga småhusbeståndet.

	Unga vuxna 20-29 år	Familjebildare 30-44 år	Mitt i livet 45-59 år	Pensionärer 60-79 år	Seniorer 80+ år
Målgruppens bostadssituation framöver?	Har under de senaste åren haft ett negativt flyttnetto - men trots det är inflyttningen relativt hög vilket Högsolan Väst troligtvis är en bidragande faktor till. Det är därför fortsatt viktigt att möjliggöra för målgruppen att hitta en bostad samt att kunna bo kvar i kommunen när man flyttar hemifrån, trots ett negativt flyttnetto.	Kommer enligt prognos att utgöra delar av befolkningstillväxten kommande år. Idag är flyttnettot negativt bland familjebildare och har varit under de senaste tre åren. Utöver nya invånare som förväntas flytta till kommunen är det viktigt att jobba för att behålla redan boende och attrahera nya invånare med bostäder efterfrågade av målgruppen.	Generellt sätt är målgruppen kräsen och svår att få att göra den frivilliga flytten. Så småningom finns dock inte behovet av en större bostad och en mer lättskött bostad kan kännas mer tilltalande.	I takt med att befolkningen blir äldre ökar målgruppen i antal. Kommer utgöra en förhållandevis stor grupp under kommande år. Målgrupp som efterfrågar ett mer lättskött boende, men som också generellt sett har svårt att ta steget att flytta.	I takt med att befolkningen blir äldre ökar antalet i målgruppen kraftigt kommande år. En målgrupp som kräver att det finns anpassade boenden samtidigt som målgruppen blir allt friskare och bor kvar längre i sina nuvarande bostäder. Viktig pusselbit för att öka rörligheten i det befintliga småhusbeståndet
Rekommendation för prioritering av nyproduktion	Sekundär målgrupp	Prioriterad målgrupp <i>Småhus med hyres-/bostadsrätt</i>	Sekundär målgrupp <i>Flerbostadshus med bostadsrätt/hus i enplan</i>	Prioriterad målgrupp <i>Flerbostadshus med bostadsrätt/hus i enplan. Konceptboenden.</i>	Prioriterad målgrupp <i>Lättskött, modernt boende med hiss, anpassat för att åldras.</i>
Rekommendation för målgruppen, rörlighet och flyttkedjor	Studenters bostadsbehov kan till viss del tillgodoses genom ordinarie bostadsmarknad utöver studentbostäder i form av mindre lägenhetstyper i rätt prissegment. Det sistnämnda gäller även för unga vuxna som inte är studenter. Det finns ingen tydlig eller uttalad brist på studentbostäder i kommunen.	Befintligt bestånd kan kompletteras med exempelvis småhus med hyresrätt/bostadsrätt och flerbostadshus med "småhuskaraktär" för att möjliggöra för fler att kunna efterfråga ett småhus. En målgrupp vars bostadsbehov delvis kan tillgodoses genom flyttkedjor där äldre personer lämnar småhuset.	Generellt en kräsen målgrupp som vill bo i attraktiva lägen, gärna med det lilla extra. Har oftast möjlighet att vänta ut det "perfekta boendet". Finns "rätt" produkt ökar sannolikheten för ökad rörlighet på bostadsmarknaden inom målgruppen.	Viktig målgrupp för att öka rörligheten. En hög andel bor kvar i småhus och det kommer behövas riktade insatser för att skapa flyttkedjor och öka rörligheten. Utöver att det finns bra boendeanternativ kan kommunen förse dessa invånare med information och erbjuda flyttlots.	Viktig målgrupp för att öka rörligheten. Riktade insatser som flyttlots och informationskvällar. Bjud in medborgare och berätta vad som finns och kommer finnas gällande nyproduktion.



Målgruppen som många kommuner arbetar för att behålla!



Målgruppen som många kommuner vill ha mer av!



Målgruppen som många kommuner vill få att flytta tidigare från sina småhus!



Unga vuxna

Livsfas: Självständig.

Bostadsbehov: En *egen* bostad - eller sambo. Brf, Hr, studentbostad. 1-3 rok.

Utmaningar: Föränderligt liv, kortsiktig bostadsplanering. Ekonomi.

Område: Nära service, utbud och kommunikationer.

Hållbarhet: Mer självklart att leva hållbart, men konsumtionen är också stark. Framtida köpare av hållbara tjänster. Reser oftare kollektivt.

Övriga insikter: Några är fortsatt beroende av sina föräldrar. Beskrivs ofta som bortskämda, men har *inte* höga krav gällande bostaden. Vill komma in på bostadsmarknaden!

Nya familjebildare

Livsfas: Familjebildare/Småbarnsfamilj.

Bostadsbehov: Större boende med flera sovrum. Brf, Hr, År. 3-5 rok.

Utmaningar: Livspusslet och ekonomi (delvis).

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

Hållbarhet: Vill leva hållbart. Kan tänka sig att dela. Vill köpa hållbara tjänster som sparar tid och pengar och tänker på barnens framtid. Köper bil!

Övriga insikter: Traditionellt villaliv eller urbant småbarnsliv.

Mitt i Livet

Livsfas: Villasäljare/Andra frihetstiden

Bostadsbehov: På sikt mindre bostad, färre sovrum men med stora sociala ytor. De som äger vill fortsätta äga (oftast). Rymliga 3-4 rok. Gärna enplanshus.

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

Område: Närmare utbud, service, kommunikationer och kultur. Gärna i ett läge med det lilla extra som natursköna lägen.

Hållbarhet: Förstår att de *behöver* leva hållbart. Växande intresse. Drivs inte av ideologi eller ekonomi. Vana att äga. Hållbara tjänster som underlättar och sparar tid. 1-2 bilar.

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

Pigga seniorer

Livsfas: "Passionär" (65+).

Bostadsbehov: Vill ha mindre, bekvämare, (nytt/anpassat). Fler som vill gå från att äga till att hyra för att få loss pengar. 2-4 rok.

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

Område: Med anknytning. Närmare utbud, service, kommunikationer och kultur. Gärna nära barn och barnbarn.

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. Minst 1 bil.

Övriga insikter: Viktigt att underlätta för flytt. Mentalt "förstagångsköpare igen", vill inte överlåta flytten till barnen.

Äldre äldre

Livsfas: "Äldre, äldre" (80+).

Bostadsbehov: Mindre, bekvämt, anpassat. Vanligt bostadsbestånd, trygghetsboende med hemhjälp eller särskilt boende. 1-3 rok.

Utmaningar: Ofta en ofrivillig flytt. Mental och känslomässigt utmaning att flytta. Behöver hjälp och stöd från anhöriga/kommunen.

Område: Med anknytning till nuvarande bostadsområde. Gärna nära barn och barnbarn.

Hållbarhet: Kan behöva hjälp med att göra hållbara val och använda tjänster. Men lever i grunden hållbart.

Övriga insikter: Viktigt att hjälpa till med flytt och stora beslut.

Att skapa efterfrågan för nyproduktion

För att stärka befolkningstillväxten i kommunen och öka inflyttningen blir det som tidigare nämnt viktigt att kommunen skapar den efterfrågan som befolkningsprognosen bygger på. För att locka nya invånare blir det viktigt att sticka ut i konkurrensen gentemot närliggande kommuner, bland annat genom att erbjuda attraktiva och prisvärda bostäder i attraktiva lägen! På föregående sida presenteras vilka lägeskvaliteter som är viktiga för respektive målgrupp.

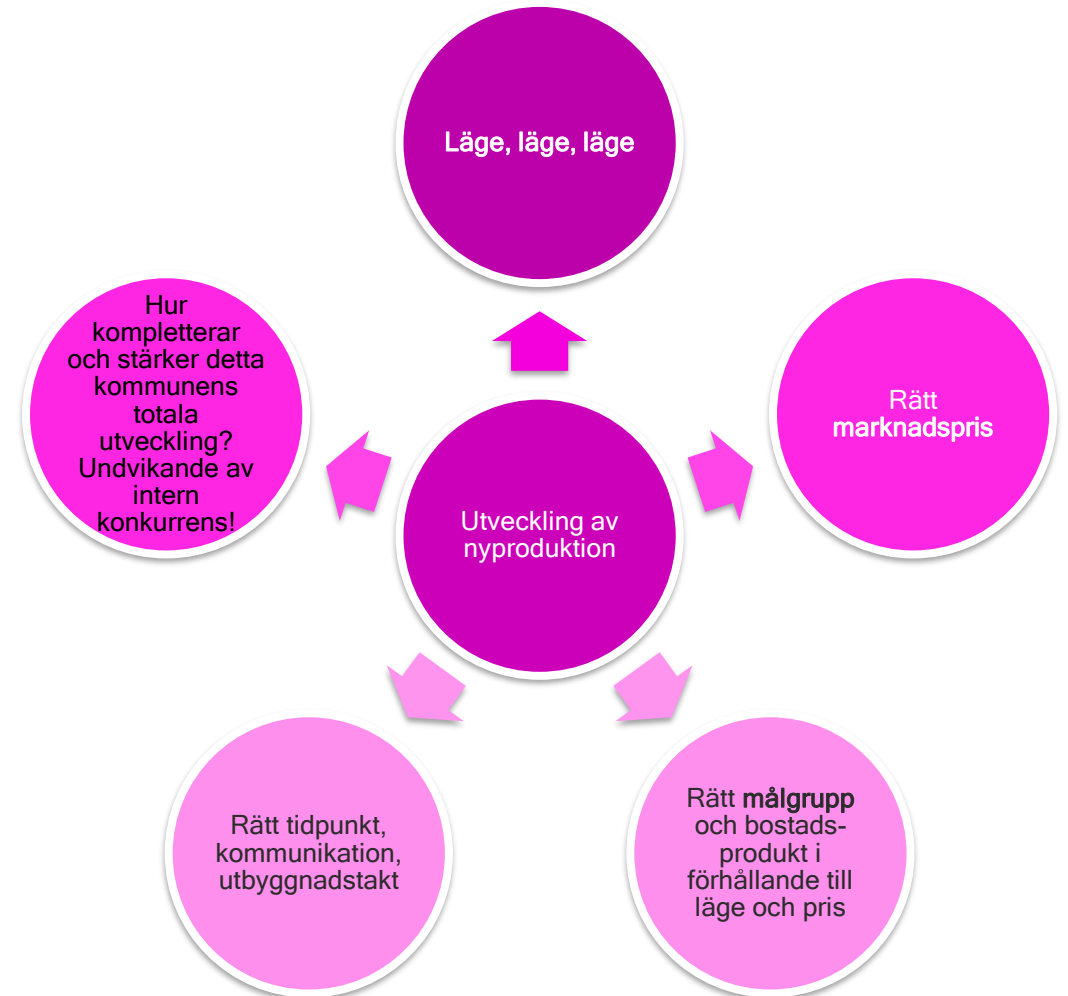
Enligt Juni Strategis beräkning finns en årlig marknadsefterfrågan om ca 256 bostäder i kommunen. Beräkningen bygger på en rad antal antaganden som löpande presenterats i rapporten.

De personer som har möjlighet att efterfråga nyproduktion har oftast flera valmöjligheter vad gäller bostäder. Människor som kan flytta till nyproduktion har generellt sett en bra ekonomi och valet av bostad är därför ett fritt aktivt, väl avvägt, val.

Det är därför viktigt att utvecklingen av bostäder sker med frågeställningen; **Vem** ska flytta hit? **Varför** vill just de flytta hit? **Vad** krävs för att vi ska uppfylla deras förväntningar och hjälpa dem med valet av just denna bostad?

För att efterfrågan på nyproduktion ska finnas och människor ska välja just de bostäder som utvecklas måste alla parametrar i figuren till höger uppfyllas. Och punkterna måste uppfyllas i relation till varandra – är exempelvis läget mindre attraktivt måste priset sänkas.

Därför måste varje nyproduktionsområde utvärderas var för sig, men också sinsemellan inom kommundelarna.



Övriga rekommendationer

Fortsatt arbete för att säkerställa bostadsförsörjningen i kommunen

Arbeta för en ökad rörlighet på bostadsmarknaden bland äldre hushåll

- Scenarioanalysen visar att en ökad flyttfrekvens bland specifika målgrupper får en positiv effekt på den potentiella efterfrågan av nyproducerade bostäder. Effekten är procentuellt sett som högst bland äldre målgrupper, pensionärer och seniorer.
- Kommunen rekommenderas att identifiera potentiella områden där generationsskiften kan ske och prioritera förtätning i dessa områden.
- Utöver attraktiva bostadserbjudanden rekommenderas kommunen även att arbeta vidare med proaktiva insatser riktade mot äldre för att främja rörlighet.

Utreda och undersöka intresse av målgruppsspecifika bostadsprodukter

- Kommunen kan även undersöka vidare den möjliga efterfrågan som finns på målgruppsspecifika bostadsprodukter bland invånare i kommunen. Det kan gälla allt från bostadskvaliteter i bostaden till specifika bostadskoncept som 55+ boende.
- Kommunen rekommenderas därför att genomföra riktade undersökningar för att utreda intresse och behov för målgruppsspecifika bostadsprodukter.
- Dals-Ed och Tyresö är exempel på två kommuner som proaktivt har jobbat med att undersöka boendepreferenser för dess äldre kommuninvånare genom enkätstudier som underlag i bostadsförsörjningsarbetet.



Tack!
www.junistrategi.se

