



Fotograf: Jesper Anhede

Bostadsförsörjningsprogram för Hjo kommun 2025–2030

Med bilaga om befolknings- och
bostadsanalys

Antagandehandling



Bostadsförsörjningsprogram för Hjo kommun 2025–2030

Med bilaga om befolknings- och bostadsanalys

Samrådsversion

Dokumenttyp

Program

Fastställt/upprättad

Kommunfullmäktige 2025-04-24, § 21

Senast reviderad

Detta dokument gäller för

Samhällsbyggnad

Giltighetstid

2025-04-24 till 2030-12-31

Dokumentansvarig

Samhällsbyggnadschef

Dnr

2024-264

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	3
Vad är riktlinjer för bostadsförsörjning?	4
Lagen om bostadsförsörjning	4
Annan relevant lagstiftning	4
Vision och mål.....	5
Hjo kommuns vision.....	5
Agenda 2030.....	6
Nationella mål	6
Regionala mål	7
Kommunens övriga styrdokument.....	7
Kommunens verktyg.....	8
Planprocessen	8
Markinnehav	8
Samarbete med bostadsföretag	8
Bostadssociala lösningar	8
Bostadsbehov	8
Slutsatser av befolknings- och bostadsanalys.....	8
Mål för bostadsbyggande och utveckling	10
Planerade insatser för att nå målen	10
God planberedskap för bostäder	10
Aktiv markpolitik.....	11
Förtätning.....	11
Samverkan	12

Vad är riktlinjer för bostadsförsörjning?

Bostadsförsörjningsprogrammet pekar ut riktningen för kommunens planering av bostadsbyggande och utgör ett underlag i detaljplanering, översiktsplanering och andra beslut om åtgärder som rör bostadsfrågor i den kommunala verksamheten. Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Bostadsförsörjningsprogrammet beskriver kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt planerade insatser. Det beskriver också kopplingen till nationella, regionala och lokala mål samt styrdokument som rör bostadsförsörjning. Programmet bygger på en analys av Hjo kommuns befolknings- och bostadsstruktur, marknadsförutsättningar samt lägesbeskrivning och behov framåt för olika grupper på bostadsmarknaden. Analysen redovisas i en bilaga till programmet. Slutsatserna från bilagan presenteras även i detta dokument.

Lagen om bostadsförsörjning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun ta fram riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Som grund för de här uppgifterna ska det finnas en analys av:

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Annan relevant lagstiftning

Förutom i lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar preciseras kommunens ansvar och befogenheter inom bostadsförsörjning i flera andra lagar. Nedan följer en beskrivning över de som är mest relevanta för bostadsförsörjningen i Hjo kommun.

Bostadsförsörjningsplaneringen har stark koppling till fysisk planering och beslut om markanvändning. Bestämmelserna om planläggning av mark och vatten och om byggande finns i plan- och bygglagen (2010:900). Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet hör till de så kallade allmänna intressena, som ska främjas i den översiktliga fysiska planeringen. Vid tillämpningen ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen vara vägledande.

Socialtjänstlagen (2001:453) innehåller bestämmelser som berör kommunens ansvar för bostadsförsörjningen. Kommunen har ytterst ett ansvar för att enskilda får det stöd och den hjälp de behöver. Till exempel att tillhandahålla bostäder för personer med funktionsnedsättning eller äldre med behov av särskilt boende.

I lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387) finns bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Kommunen har förutom att ge stöd och service ett ansvar att ordna med bostäder med särskild service eller särskilt anpassad bostad för personen som beviljats insats.

Kommunerna har också ett ansvar att ta emot och ordna bosättning för nyanlända invandrare som beviljats uppehållstillstånd i landet. Det kallas bosättningsansvar och regleras i lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen).

Vision och mål



Hjo kommuns vision

I Hjo skapar vi framtiden tillsammans. Visionen är Hjo kommuns målbild – vi ska gemensamt sträva mot att uppnå visionen. För att uppnå visionen finns fyra utvecklingsområden som vi arbetar extra mycket med. Till varje utvecklingsområde finns prioriterade mål som beslutas av kommunfullmäktige.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram är en del i arbetet för att nå visionen och berör framför allt utvecklingsområdet ”en plats att välja” och mål 5 om en attraktiv boendemiljö som möter invånarnas behov. Hjo kommun ska vara en plats man väljer att bo på, verka i och besöka. Vi ska stärka och bevara den unika stadsmiljön, landsbygden och Vättern. Genom den lilla kommunens fördelar attraheras nya invånare, företag och besökare.

Agenda 2030

Agenda 2030 omfattar 17 globala mål och 169 delmål som varje lands regering ansvarar för att genomföra. Av de 17 globala målen är det framför allt mål 11, hållbara städer och samhällen, som är kopplat till bostadsförsörjningen. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 säkra bostäder till överkomlig kostnad, är relevant. Det innebär att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster.



Nationella mål

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Ett av de 16 nationella miljömålen, god bebyggd miljö, är också relevant. Målet handlar om att den bebyggda miljön ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Rent konkret handlar det om att bidra till hållbara färdmedel, ekosystemtjänster i den fysiska planeringen, bevarande av natur- och kulturhistoriska värden samt minskad energianvändning i bostäder och lokaler. Gällande kulturhistoriska värden finns även ett nationellt mål för gestaltad livs- och kulturmiljö som också är en relevant utgångspunkt.

Utöver ovan nationella mål finns även relevanta aspekter inom social hållbarhet kopplat till bostadsförsörjningen. Viktiga utgångspunkter för detta är bland annat barnkonventionen och målen för funktionshinderpolitiken, jämställdhet, mänskliga rättigheter samt segregation. För att tillgodose dessa mål är det viktigt att kommunen skapar förutsättningar för till exempel blandade upplåtelseformer för att alla invånare oavsett bakgrund ska erbjudas boenden som är goda att bo i. Vid utbyggnad av befintliga bostadsområden eller planering av nya bostäder är det också viktigt att beakta frågor som trygghet, tillgänglighet, möjlighet till lek och rekreation.

Regionala mål

Västra Götalandsregionen har en regional utvecklingsstrategi för tillväxt- och utvecklingsarbete i Västra Götaland med utgångspunkt i "vision Västra Götaland – det goda livet". Strategins mål pekar ut riktningen fram till 2030 om behovet av att ställa om Västra Götaland till ett hållbart och konkurrenskraftigt samhälle.

Det finns även en delregional utvecklingsstrategi för Skaraborg. Strategin utgår från den regionala utvecklingsstrategin och är ett vägledande styrdokument för att hantera de utmaningar Skaraborg står inför och behovet av att ställa om till ett mer hållbart och konkurrenskraftigt samhälle. Strategin tar sikte mot att Skaraborg år 2030 har 300 000 invånare och är Sveriges fjärde största arbetsmarknadsregion.

Kommunens övriga styrdokument

Riktlinjerna för bostadsförsörjning hänger nära samman med kommunens översiktsplan. Riktlinjerna ska svara på hur stort behovet av bostäder är i kommunen medan översiktsplanen redovisar hur kommunen tänker skapa de fysiska förutsättningarna för att täcka utbyggnadsbehoven. Den nu gällande översiktsplanen antogs år 2010 och aktualitetsprövades år 2017. Hösten 2022 togs beslut om att ta fram en ny översiktsplan för Hjo kommun vilket för tillfället är ett pågående arbete. Bostadsförsörjningsprogrammet blir ett viktigt underlag för det arbetet.

Nedan redovisas ett axplock av riktlinjer från översiktsplanen 2010 som är av översiktlig och principiell betydelse för bostadsplaneringen:

- Hjo stadskärna ska behålla sin nuvarande utformning och karaktär. Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet ska värnas och prioriteras vid all planering.
- God planberedskap ska finnas, både för en- och flerfamiljshus och för invånarnas skiftande behov.
- Hjo ska förtätas. Jungfrulig mark ska tas i anspråk först i andra hand.
- Bostadsområden och offentlig miljö ska utformas med hänsyn till trygghet, säkerhet och tillgänglighet.
- Bostadsnära natur- och grönområden för lek och rekreation ska värnas och helst utvecklas.
- Bostäderna i Hjo ska vara sunda, säkra och utformade för att passa alla.
- I all samhällsplanering ska eftersträvas långsiktig hållbarhet med effektivt utnyttjande av energi, teknisk försörjning och infrastruktur.
- Vid eventuella konflikter mellan bostäder och förenings-/fritidsverksamheter, ska bostäder ha företräde.

Hjo kommun har även riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal. Dessa är vägledande och riktar sig till byggherrar som vill exploatera kommunal eller privatägd mark i Hjo kommun. Riktlinjerna klargör viktiga utgångspunkter och mål för utbyggnad. Planering och genomförande av ny bebyggelse ska bidra till en hållbar utveckling. Det är viktigt att få till stånd ett varierat utbud av upplåtelseformer och funktioner på bostadsmarknaden. Bostäder av god kvalitet till rimliga priser kan också vara en utgångspunkt vid markanvisning. Riktlinjerna beskriver också principer för markprissättning vid markanvisningar där det klargörs att försäljning av kommunal mark ska ske till marknadsmässiga priser.

Kommunens verktyg

Planprocessen

I Sverige har kommuner planmonopol. Det innebär att det bara är kommunen som har befogenhet att bestämma om detaljplaneläggning ska ske och att anta en detaljplan. För att bygga bostäder krävs vanligen en detaljplan vilket innebär antingen en ny detaljplan eller en detaljplaneändring. Initiativ till att ta fram en detaljplan för ett bostadsprojekt i ett visst läge kan tas av kommunen själv eller av någon annan, till exempel en privat markägare eller bostadsutvecklare. I detaljplanen regleras bland annat användningen av marken samt byggrätten, det vill säga hur mycket som får byggas inom den aktuella planen. Kommunen kan i detaljplanen också reglera storleken på lägenheterna.

Markinnehav

Kommunens markreserv bidrar till att underlätta framtida utbyggnad av bostäder, infrastruktur och andra verksamheter. Den bör bestå av mark som har strategisk betydelse för kommunen. Marken kan till exempel användas för markbyten eller användas för framtida exploatering.

Samarbete med bostadsföretag

Hjo kommun har inget kommunalt allmännyttigt bostadsbolag. Genom att i stället samarbeta och ha en tät dialog med externa aktörer på bostadsmarknaden såsom fastighetsförvaltare, bostadsutvecklare med flera, kan kommunen försöka skapa bra förutsättningar för dessa att utveckla och bygga ut bostadsbeståndet.

Bostadssociala lösningar

Kommunstyrelsen kan besluta om biståndsinsatser för individer som inte lyckats lösa sin boendesituation på egen hand. Kommunen tillämpar sedan länge hyresgarantier och har ett gott samarbete med de privata fastighetsägarna på hyresmarknaden. En kommunal hyresgaranti är en säkerhet för avtal om hyra i form av ett borgensåtagande. Det kan vara en extra säkerhet för hyresvärden och bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt. Kommunen tillämpar även sociala kontrakt vilket innebär att socialtjänsten hyr ut en lägenhet i andra hand.

Bostadsbehov

Nedan redovisas slutsatserna från bilagan om befolknings- och bostadsanalys som bygger på en analys av Hjo kommuns befolknings- och bostadsstruktur, marknadsförutsättningar samt lägesbeskrivning och behov framåt för olika grupper på bostadsmarknaden.

Slutsatser av befolknings- och bostadsanalys

Befolkningsprognosen visar att Hjo kommun kommer fortsätta att växa men att det råder en osäkerhet med hänsyn tagen till de satsningar som sker i Skaraborg och vilka effekter det kommer få på bostadsefterfrågan i Hjo kommun. Om Hjo kommun ska bidra till Skaraborgs bostadsförsörjning behöver det byggas cirka 360 bostäder i kommunen fram till 2030. Utifrån den förväntningen bör kommunen sträva efter ett bostadsbyggande som möjliggör att Hjo kommun växer med 50 personer per år men med en beredskap om 100 personer per år.

Kommunens bostadsbestånd består till stor del av äganderätter, därefter hyresrätter och en liten andel bostadsrätter. Under de senaste tio åren har i snitt 18 bostäder färdigställts per år. Ingen av dessa bostäder byggdes som bostadsrätt. Mellan 2018 och 2022 har priserna på småhus ökat i kommunen. Prisläget är något högre jämfört med grannkommunerna Karlsborg, Tibro och Tidaholm men lägre än i de större kommunerna som Skövde, Lidköping och Mariestad.

Utifrån Boverkets mått har Hjo kommun en lägre grad av bostadsbrist i jämförelse med både riket och kommungrupp (pendlingskommuner nära mindre tätort). Strax över 25 procent av hushållen lever dock med en ansträngd boendekonomi baserat på KALP-kriteriet. Det kan vara svårt att genom bostadsförsörjning påverka detta mått. Nyproduktion av till exempel lägenheter är ofta förknippat med höga kostnader och höga hyror vilket gör det svårt att minska andelen bostäder med ansträngd boendekonomi. Behovet av bostäder till rimliga boendekostnader kan därmed vara svårt att möta genom nyproduktion. Nyproduktion kan dock skapa en rörlighet på bostadsmarknaden som tillgängliggör bostäder med lägre boendekostnader.

Hjo kommuns bedömning är att det råder ett underskott på bostäder i Hjo tätort men balans i kommunens övriga delar. Underskottet drabbar särskilt gruppen unga människor som ska flytta till sin första egna lägenhet. Under 2021 fanns det 124 hushåll med hemmaboende vuxna barn över 25 år i Hjo kommun. Låg vakansgrad och rörlighet i lägenhetsbeståndet i kombination med bristen på små lägenheter med låg hyreskostnad gör det svårt för denna grupp att hitta boende.

Kommunen ser också ett behov av tillgängliga och trygga bostäder bland gruppen äldre. I dagsläget saknas ett bra mellanting mellan ordinärt och särskilt boende. Ett trygghetsboende, med närhet till service och kommunikationer, skulle erbjuda ett alternativ för äldre som önskar ett tryggare, mer tillgängligt boende med möjlighet till social samvaro men som ej har behov av särskilt boende.

Gällande tillgång till mark för exploatering är kommunens bedömning att beredskapen för ökad inflyttning till småhus är god medan situationen för flerbostadshus är betydligt osäkrare. Av den mark kommunen äger finns ett tiotal detaljplaner antagna eller pågående som utgörs uteslutande av villabebyggelse eller rad- par- eller kedjehus. Potentialen i antal möjliga bostäder, inflyttningsklara under programperioden 2024–2030, bedöms i dagsläget uppgå till drygt 140. Med det genomsnittliga antalet invånare per bostad om 2,1 innebär detta ett möjligt ökat invånarantal om cirka 300 personer.

Det finns också ett antal antagna och pågående detaljplaner med mark som ägs av privata aktörer. Dessa avser huvudsakligen flerbostadsfastigheter. Antalet potentiella bostäder på privata markområden uppgår sammanlagt till drygt 300, men den nuvarande ekonomiska situationen med höga produktionskostnader och fortsatt hög räntenivå gör att osäkerheten i genomförbarhet och tajming är stor.

Sammanfattningsvis bör kommunens fokus ligga på att bidra till att det byggs tillgängliga och anpassade bostäder för äldre i det ordinarie bostadsbeståndet. Detta skulle gynna rörligheten på bostadsmarknaden och frigöra befintliga villor. Ett mer diversifierat bostadsbestånd med en god variation av upplåtelseformer är en önskvärd riktning. Kommunen bör även fortsatt ha god planberedskap som ger bra förutsättningar för att skapa goda bostäder.

Mål för bostadsbyggande och utveckling

I detta avsnitt presenteras först kommunens mål för bostadsförsörjningen och därefter vilka planerade insatser och åtgärder kommunen har för att uppnå målen. Kommunens mål har tagits fram med utgångspunkt i de mål på nationell, regional och kommunal nivå som har koppling till bostadsförsörjningen och i de slutsatser som kan dras från befolknings- och bostadsanalysen. I grunden bygger målen för bostadsförsörjningen på kommunens fullmäktigemål om ”en attraktiv boendemiljö som möter invånarnas behov”.

En rimlig förväntan är att Hjo kommuns befolkning växer i takt med de satsningar som sker i hela Skaraborg. Kommunen bör därför sträva efter ett bostadsbyggande som möjliggör att kommunen växer med 50 personer per år men med en beredskap om 100 personer per år.

Hjo kommun bedömer att det är av stor vikt för bostadsförsörjningen att det byggs och utvecklas tillgängliga, anpassade och trygga bostäder för gruppen äldre. I dagsläget saknas ett bra mellanting mellan ordinärt och särskilt boende. Ett trygghetsboende med närhet till service och kommunikationer skulle erbjuda ett alternativ för äldre som önskar ett tryggare, mer tillgängligt boende med möjlighet till social samvaro men som ej har behov av särskilt boende. Det skulle också gynna rörligheten på bostadsmarknaden och skapa flyttkedjeeffekter¹ som frigör befintliga villor.

Hjo kommun har i dagsläget inga segregerade eller socioekonomiskt utsatta områden. Bebyggelsen i Hjo stad är relativt sammanhållen och blandad med olika upplåtelseformer och storlek på bostäderna. Hjo kommun bedömer att det är av stor vikt att utvecklingen framåt sker på ett sätt som bevarar denna goda sociala situation. Det är därför önskvärt med en fortsatt god variation av boendeformer med en blandning av människor avseende till exempel ålder, inkomst- och utbildningsnivå, sysselsättningsgrad eller ursprung.

Hjo kommun har därför följande mål för bostadsbyggande och utveckling fram till 2030:

- Hjo kommun ska uppmuntra utveckling och byggande av bostäder som möjliggör att kommunen växer med 50 personer per år, men med beredskap för 100 personer per år.
- Hjo kommun ska sträva efter en god variation av boendeformer avseende storlek och upplåtelseform.
- Hjo kommun ska möjliggöra byggnation och utveckling av fler anpassade bostäder med närhet till service och kommunikationer.

Planerade insatser för att nå målen

God planberedskap för bostäder

Genom det kommunala planmonopolet har kommunen möjlighet att påverka planläggning och bygglovsgivning inom kommunens gränser. I detaljplaner kan inte upplåtelseformerna för bostäder styras vilket gör att samarbetet med fastighetsägare och byggherrar är viktigt. Hjo

¹ Flyttkedjor är ett begrepp för att beskriva hur nyproduktionen ger upphov till omflyttningar inom bostadsbeståndet, som gör att flera hushåll kan förbättra sin bostadssituation.

kommun har en relativt god planberedskap för bostadsbyggnation. I nuläget finns ett antal detaljplanlagda områden för bostäder.

Inom ramen för pågående planarbete för kommunal mark ryms cirka 190 bostäder. En översiktlig uppskattning av potentialen för gällande detaljplaner visar att det finns möjlighet att bygga cirka 110 bostäder. Förutom ovanstående detaljplaner på kommunal mark finns också ett antal antagna och pågående detaljplaner med mark som ägs av privata aktörer. Antalet potentiella bostäder på dessa markområden uppgår sammanlagt till drygt 300.

Åtgärder:

- Kontinuerlig detaljplanering för bostadsändamål
Genomförande: Löpande
Ansvar: Kommunstyrelsen
- Kontinuerlig översiktsplanering
Genomförande: Löpande
Ansvar: Kommunstyrelsen

Aktiv markpolitik

Kommunen ska arbeta strategiskt med förvärv av mark. Om kommunen äger mark som ska planläggas kan genomförandet av planen ibland skyndas på. Kommunen kan styra marknadsföringen av nya områden och vilken metod som används vid tilldelning och försäljning av mark.

Kommunen kan vid försäljning av mark använda sig av markanvisningsförfarande, vilket gör det möjligt att säkerställa att samtliga möjligheter på marknaden har undersökts innan en exploaterare ges möjlighet att exploatera ett område. Genom markanvisningar kan kommunen i större omfattning forma staden och dess omgivningar i enlighet med mål kring bostadsbyggandet när det gäller till exempel fördelning mellan olika upplåtelseformer.

Åtgärder:

- Förvärva mark vid behov
Genomförande: Löpande
Ansvar: Kommunstyrelsen
- Vid markanvisningstävlingar prioritera exploatering som möjliggör flyttkedjor.
Genomförande: Löpande
Ansvar: Kommunstyrelsen

Förtätning

Förtätning innebär att ny bebyggelse uppförs inom den befintliga bebyggelsestrukturen. Det kan till exempel innebära att obebyggda tomter exploateras, eller att man bygger ovanpå redan befintliga byggnader. Ett viktigt skäl till att förtäta är att motverka en alltför utspridd bebyggelse som kan leda till ett ökat bilberoende och att natur- och jordbruksmark tas i anspråk i allt för stor utsträckning. Förtätning medför också att befintlig infrastruktur som vägar och ledningsnät utnyttjas mer effektivt. Om bostäderna placeras nära service och handel minskar också eventuella transportkostnader för hemtjänst och skolskjuts. Det är dock av vikt att bostadsnära park-, natur- och grönområden med stora kvaliteter för lek och rekreation värnas. En eventuell

förtätning kräver även att kommunen förhåller sig till riksintresset för kulturmiljövård och ett fast fornminne i innerstan.

Åtgärder:

- Utgå från lokaliseringsutredning för användning av jordbruksmark
Genomförande: Löpande
Ansvar: Kommunstyrelsen

Samverkan

Kommunen ska sträva efter att skapa bra förutsättningar för branschens aktörer för att utveckla och bygga ut bostadsbeståndet. Framför allt ser kommunen ett behov av bostäder i form av bostadsrätter men också trygghetsboenden för äldre för att möjliggöra flyttkedjor. Hjo kommun äger inget bostadsbolag och har därmed i dagsläget ingen möjlighet att bygga bostäder. Det innebär att en tät dialog och ett nära samarbete med branschens aktörer blir särskilt viktigt för att möjliggöra byggnation av bostäder och utveckling av bostadsbeståndet. Hjo kommun behöver därtill aktivt marknadsföra och söka exploatörer som är intresserade av att bygga. Det kan göras genom att arrangera markanvisningar.

Åtgärder:

- Anordna och medverka på fastighetsägarträffar och företagsfrukostar
Genomförande: Löpande
Ansvar: Kommunstyrelsen
- Bevara och utveckla dialogen om bostadsmarknadsläget och samarbetet med branschens aktörer för att möjliggöra byggnation av bostäder och utveckling av bostadsbeståndet.
Genomförande: Löpande
Ansvar: Kommunstyrelsen
- Arrangera markanvisningar för bostäder
Genomförande: Löpande
Ansvar: Kommunstyrelsen
- Hjo kommun ska ha hög tillgänglighet och vår handläggning vid myndighetsutövning ska vara enkel och snabb
Genomförande: Löpande
Ansvar: Kommunstyrelsen



Fotograf: Jesper Anhede

Bilaga till bostadsförsörjnings- program för Hjo kommun 2025–2030

Befolknings- och bostadsanalys

Antagandehandling



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
Varför bostadsförsörjningsprogram?	3
Befolkning.....	3
Kort om nuläget	3
Befolkningsutveckling	3
Befolkningsprognos: tre scenarier.....	4
Befolkningssammansättning.....	5
Hushållens sammansättning	6
Marknadsförutsättningar	8
Omställning Skaraborg och omvärldsläget.....	8
Bostadsmarknaden.....	9
Dialog med invånare, hyresvärdar och mäklare.....	10
Arbetsmarknad och pendling	11
Inkvartering och besök	11
Bostadsbestånd	12
Tidigare bostadsbyggande	15
Tillgång till mark	17
Bostadsbehov	19
Boverkets mått på bostadsbrist.....	19
Ansträngd boendeekonomi.....	19
Trångboddhet.....	20
Flyttar ofta.....	20
Hemmaboende vuxna barn.....	20
Återkommande problem.....	20
Boverkets bostadsmarknadsenkät och bostadsbehov för olika grupper	21
Hemlöshet och bostadssegregation.....	21
Unga	21
Äldre.....	21
Personer med funktionsnedsättning	22
Nyanlända.....	22
Slutsatser	23
Referenser.....	25

Varför bostadsförsörjningsprogram?

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjningsprogrammet pekar ut riktningen för kommunens planering av bostadsbyggande och utgör ett underlag i detaljplanering, översiktsplanering och andra beslut om åtgärder som rör bostadsfrågor i den kommunala verksamheten.

Detta dokument utgör en bilaga till bostadsförsörjningsprogrammet. I denna del analyseras bostadshovet i Hjo kommun utifrån den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och om det finns särskilda grupper vars behov inte tillgodoses på bostadsmarknaden.

Befolkningsanalysen baseras på en prognos som förvaltningen har tagit fram med data från Västra Götalandsregionens (VGR) statistikdatabas. Analysen av bostadsbestånd, bostadsbyggande och bostadsmarknad bygger dels på data från Statistiska centralbyrån (SCB), dels på dialoger förvaltningen har haft med fastighetsägare och mäklare i Hjo kommun samt en enkät som allmänheten fått svara på. Behovsanalysen bygger på data och en bostadsmarknadsenkät från Boverket samt på dialoger med ansvariga enheter inom förvaltningen.

Befolkning

Kort om nuläget

År 2024 ser nuläget i Hjo kommun ut enligt följande:

- 9 258 invånare (vid 2023 års avslut)
- I kommunen finns 4 442 hushåll
- I genomsnitt består ett hushåll av 2,08 personer
- Den genomsnittliga bostadsytan är 51 kvadratmeter per person.
- Omkring 38 % av kommunens invånare är sammanboende med barn upp till 24 år i hushållet.
- 71 % av kommunens invånare bor i tätbebyggt område varav 69 % i Hjo tätort. 24 % bor på landsbygden.

Befolkningsutveckling

Befolkningsmängden har de senaste tio åren ökat stabilt med i genomsnitt 45 personer per år. Befolkningen ökade framför allt under femårsperioden 2013–2017 med i genomsnitt 58 personer per år. Därefter har utvecklingen planat ut något med en ökning om 28 personer per år i genomsnitt. I ett 25-årsperspektiv har trenden av minskande/plan utveckling av befolkningen vänts till en ökande befolkning i Hjo kommun. Om utvecklingen fortsätter enligt prognos kan toppnoteringen från år 1991 på 9311 invånare vara nådd inom ett par år. De allra flesta av kommunens invånare, 6357 personer, bor i Hjo tätort. De utgör 69 procent av kommunens befolkning. 210 personer bor i Korsberga tätort medan 467 personer fördelar sig över kommunens övriga mindre orter. Cirka 24 procent, 2195 personer, bor på landsbygden.

År	Invånarantal
2023	9 258
2022	9 243
2021	9 233
2020	9 229
2019	9 210
2018	9 176
2017	9 093
2016	9 048
2015	8 983
2014	8 885
2013	8 805

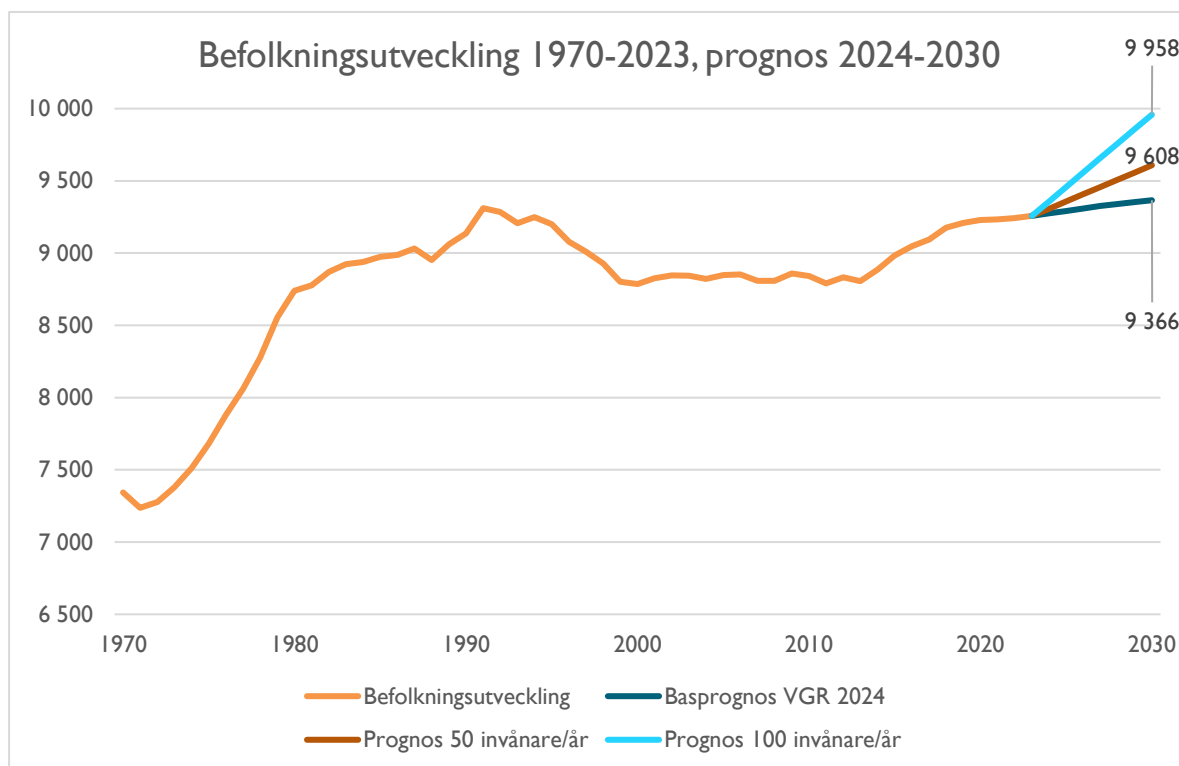
Källa: SCB

Bebyggelseområden	Invånare 2020	Andel
Hjo tätort	6357	68,9%
Korsberga	210	2,3%
Blikstorp, Grebban, Hulan-Bengstorp-Stenbolet, Gate och Korsgården	467	5,1%
Blikstorp	179	1,9%
Grebban	89	1,0%
Hulan-Bengstorp-Stenbolet	64	0,7%
Gate	54	0,6%
Korsgården	81	0,9%
Landsbygden	2195	23,8%
Totalt	9229	

Befolkningmängden fördelad över olika bebyggelseområden i Hjo kommun. Endast områden med sammanhängande bebyggelse om minst 50 invånare redovisas (definitionen för tätort är minst 200 invånare). Källa: SCB

Befolkningsprognos: tre scenarier

Befolkningsprognosen för Hjo kommun utgår från tre scenarier. Basprognosen bygger på Västra Götalandsregionens (VGR) prognos från år 2024 om den framtida befolkningens storlek. Den är till stor del baserad på SCB:s prognos som publicerades år 2022. Bägge prognoser utgår från antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttningsmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats under de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Utifrån VGR:s prognos bedöms befolkningsökningen vara cirka 15 personer per år fram till 2030.



Källa: SCB, VGR och kommunens prognos

VGR:s eller SCB:s beräkningar tar dock ingen hänsyn till planerat bostadsbyggande, företagsetableringar eller andra framtida mål och förutsättningar i kommunerna. I Skaraborg planeras det för flera större industrisatsningar de närmaste åren. Dessa satsningar kommer leda till ett ökat behov av arbetskraft. Skaraborg förväntas få en kompetensbrist och behöver växa med 30 000 invånare till år 2030, enligt Skaraborgs utvecklingsstrategi.

På uppdrag av Skaraborgs kommunalförbund har konsultföretaget WSP gjort en bostadsförsörjningsanalys inför satsningarna i Skaraborg. Enligt analysen behöver antalet bostäder i Hjo kommun öka med cirka 370 stycken till 2030. Analysen togs fram 2023 och under det året byggdes det 13 bostäder i Hjo kommun. Med en beräkning på 2,1 personer per bostad innebär detta att Hjo kommun skulle öka med 125 personer per år (fördelat på resterande 357 bostäder och sex år) fram till 2030.

Med utgångspunkt i WSP:s bostadsförsörjningsanalys bedömer Hjo kommun att det är rimligt att kommunen tar ansvar och planerar för den befolkningsökning som är avgörande för Skaraborgs utveckling. Ingen av de planerade kända större industrietableringarna kommer att förläggas inom kommunens gränser. Till viss del kan dock bostadsefterfrågan påverka även Hjo kommun.

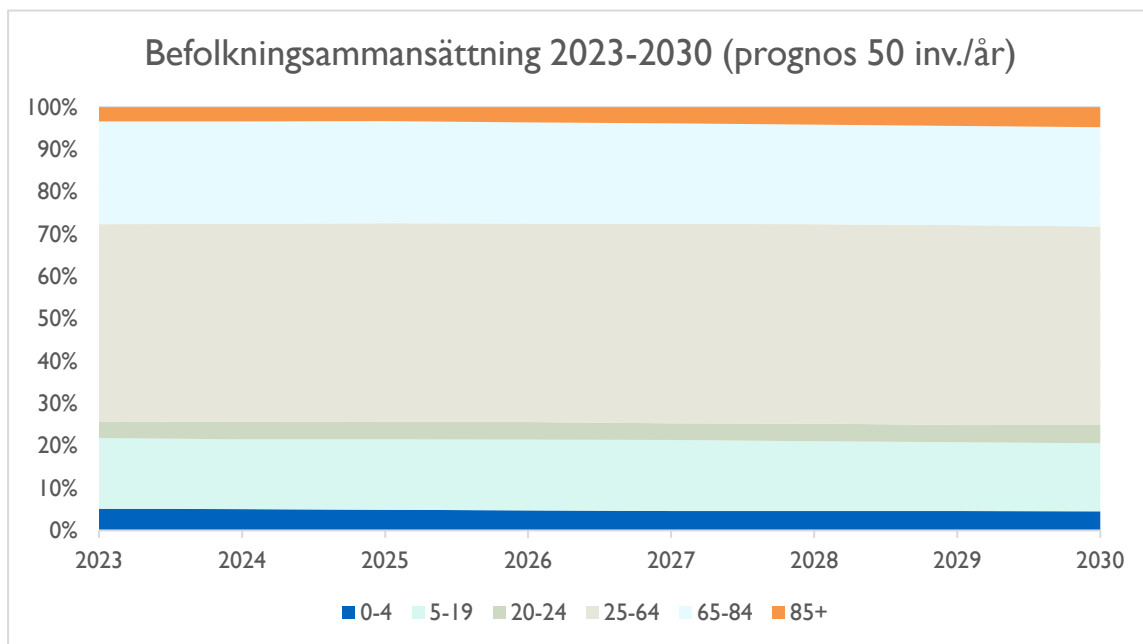
För att Hjo kommun ska bidra till Skaraborgs bostadsförsörjning har förvaltningen därför tagit fram ytterligare två scenarier för befolkningsprognos. En prognos om en ökning av 50 invånare per år och en prognos om en ökning av 100 invånare per år. Dessa bygger på antaganden om ett födelsenetto som är netto negativt med 30 invånare per år. VGR bedömer att antalet födda beräknas att minska de närmaste åren vilket beror på antaganden kring en lägre fruktsamhet (se rapport, "Befolkningsprognos 2024-2040"). Vi har valt att göra samma antagande och utgå från ett födelsetal på 80 födda per år fram till år 2030, vilket motsvarar medelvärdet för VGR:s prognos. Gällande antalet döda väntas antalet öka i takt med en åldrande befolkning. Med utgångspunkt i VGR:s prognos fram till 2030 ger det ett medelvärde på cirka 110 personer per år. Befolkningsökningen antas därmed ske till följd av nettoinflyttning.

Hjo kommun bedömer att ett rimligt scenario för kommunens befolkningsökning är en ökning med 50 personer per år. Kommunen ska dock ha beredskap för en ökning med 100 personer per år, detta gäller både planberedskap och beredskap för medföljande infrastruktursatsningar.

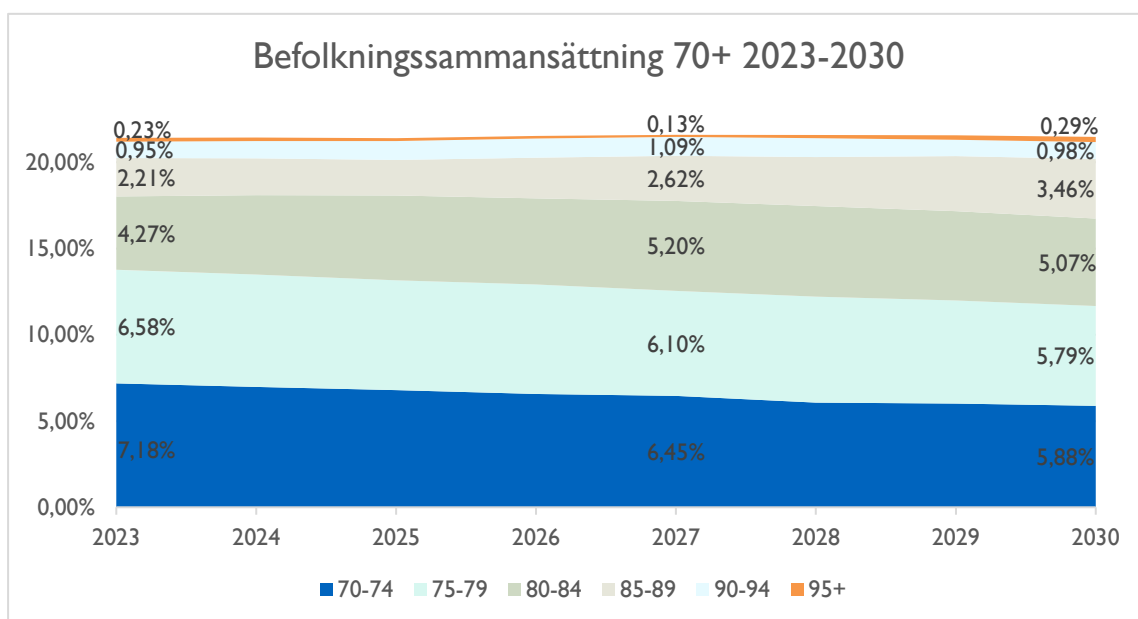
Befolkningssammansättning

Åldersmässigt har Hjo kommun en äldre befolkning än snittet på riksnivå. Procentuellt största åldersgruppen är 70–79 år som utgör 14 procent av befolkningen, jämfört med 10 procent för riket. Skillnaden mot riket är också signifikant för åldersgruppen 20–29 år, som utgör 8 procent i Hjo jämfört med 12 procent för riket. Barn i åldern 0–18 är 1916 personer och utgör 21 procent av befolkningen. Personer i arbetsför ålder (15–74 år) är 6043 personer och utgör 69 procent av befolkningen. Motsvarande andel för riket är 72 procent.

Utifrån förvaltningens befolkningsprognos om en ökning med 50 invånare per år kommer antalet invånare i Hjo kommun år 2030 vara 9608. Andelen äldre förväntas öka, framför allt andelen 80 år och äldre. Gruppen 85 år eller äldre i befolkningen kommer öka med nästan 45 procent, från 314 till 454 personer mellan år 2023–2030. En ökning med 1,3 procentenheter. Andelen barn upp till 4 år förväntas minska med 0,6 procentenheter till 4,5 procent år 2030.



Sammansättning av åldersklasser. Prognosen bygger på kommunens antagande om nettoökning på 50 inv./år.



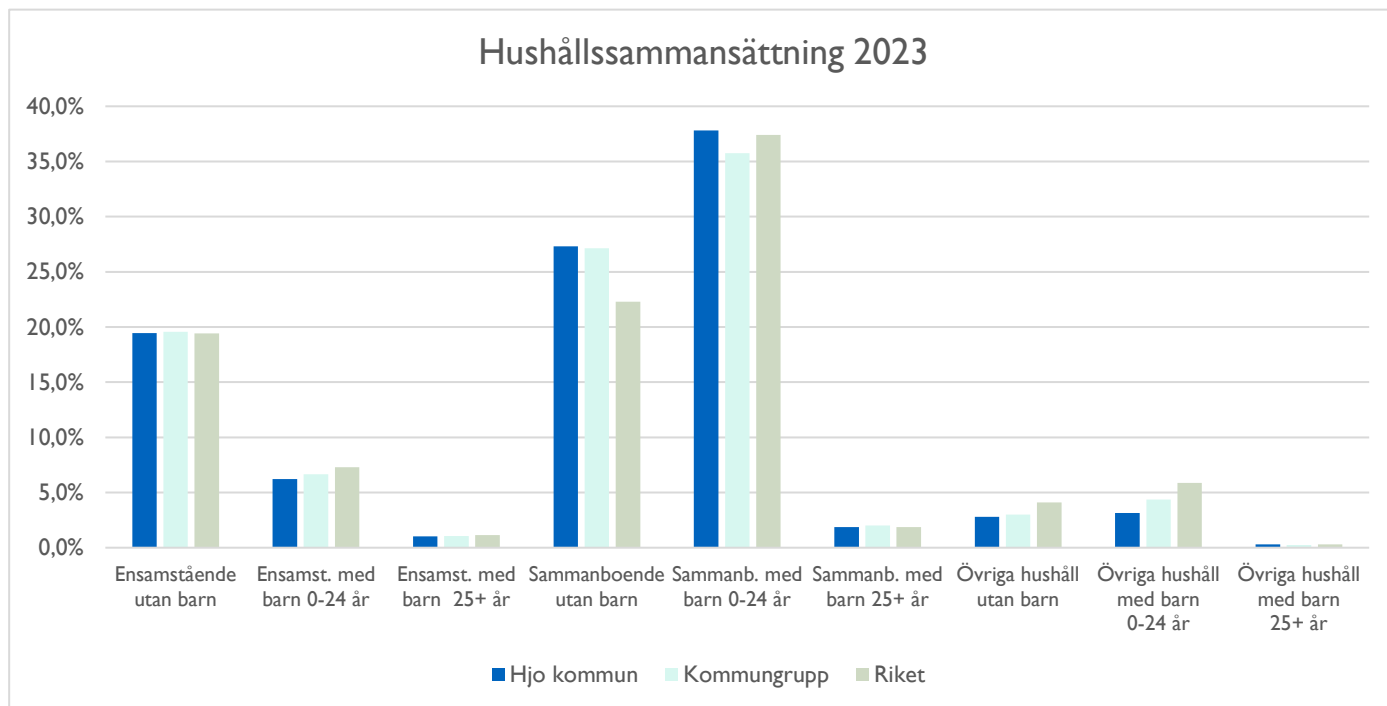
5-årsklasser från 70 år och uppåt. Prognosen bygger på kommunens antagande om nettoökning på 50 inv./år.

Figurerna ovan bygger på förvaltningens antagande om en nettoinflyttning om 50 invånare per år. I jämförelse med VGR:s basprognos avviker inte siffrorna i någon högre grad.

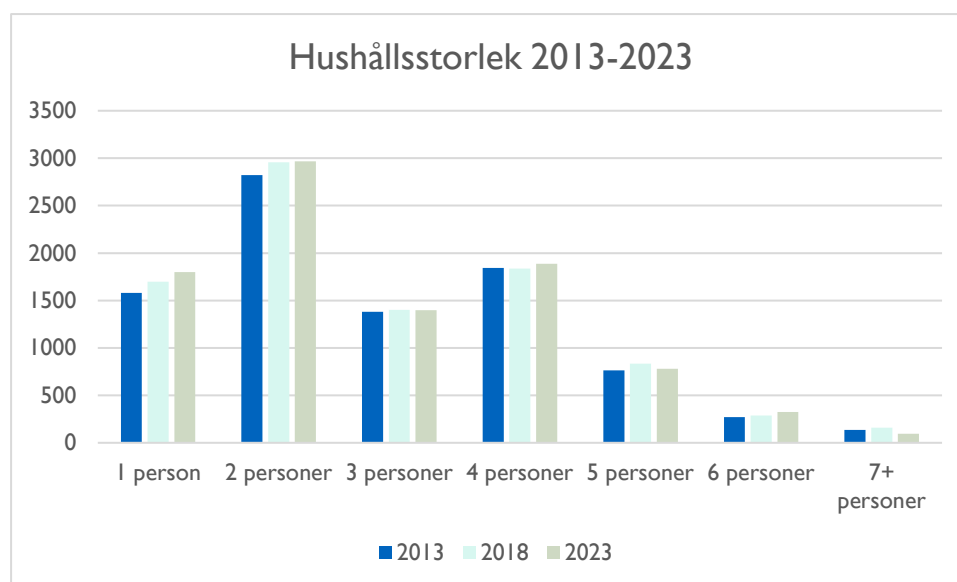
Hushållens sammansättning

År 2023 fanns det totalt 4442 hushåll i kommunen. I genomsnitt bestod ett hushåll av 2,08 personer. Antal personer per hushåll har minskat från 2,14 jämfört med år 2013. I kommunen finns en större andel personer som bor i sammanboende hushåll utan barn jämfört med riket. Andelen personer som bor i sammanboende hushåll med barn upp till 24 år är också högre jämfört med både riket och jämförande kommungrupp (pendlingskommun nära mindre tätort).

Antalet personer som bor i ensamhushåll har över tid ökat i kommunen från 1581 personer år 2013 till 1800 personer år 2023. Även antalet personer som bor i ett hushåll med två personer har ökat, från 2820 personer till 2966 personer mellan år 2013 och 2018.



Andel personer per hushållstyp. Kommungrupp avser "pendlingskommun nära mindre tätort". Källa: SCB



Antal personer per hushållsstorlek, Hjo kommun. Källa: SCB

Marknadsförutsättningar

I detta avsnitt bedöms förutsättningarna för bostadsbyggande i olika delar av kommunen. Det handlar om vilken typ av bostäder som det finns en marknad för och som det därför kan finnas ett intresse för att bygga och vilka möjligheter det kan finnas att få finansiering för nyproduktion av bostäder i dessa lägen. Avsnittet avslutas av kommunen bedömning om var och hur många bostäder vi bedömer det i dagsläget finns potential för fram till år 2030.

Omställning Skaraborg och omvärldsläget

Efterfrågan av bostäder påverkas av utvecklingen i samhället i stort. Länsstyrelsen i Västra Götaland beskriver i bostadsmarknadsanalysen för 2023 hur konjunkturläget drastiskt har förändrat förutsättningarna i Sverige och i regionen. Höjda räntor, stigande inflation, ökade energi- och bränslepriser och minskad köpkraft hos hushållen har påverkat den ekonomiska utvecklingen. Rysslands invasion av Ukraina präglar fortsatt det säkerhetspolitiska läget i världen och bidrar till stort mänskligt lidande. I kombination med kraftigt höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöden, har det resulterat i en snabb och mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet.

I Boverkets byggprognos från maj 2024 är bedömningen att det påbörjas cirka 27 000 bostäder i år vilket är en minskning med cirka 16 procent jämfört med året före. Samtidigt ser vi vissa positiva tendenser. Med sänkningar av styrräntan, förväntningar om ökad köpkraft och lägre grad av osäkerhet i ekonomin som helhet kan nu botten för bostadsbyggandet vara nådd. Boverkets prognos för år 2025 är att bostadsbyggandet vänder uppåt något, och att det påbörjas cirka 32 000 bostäder.

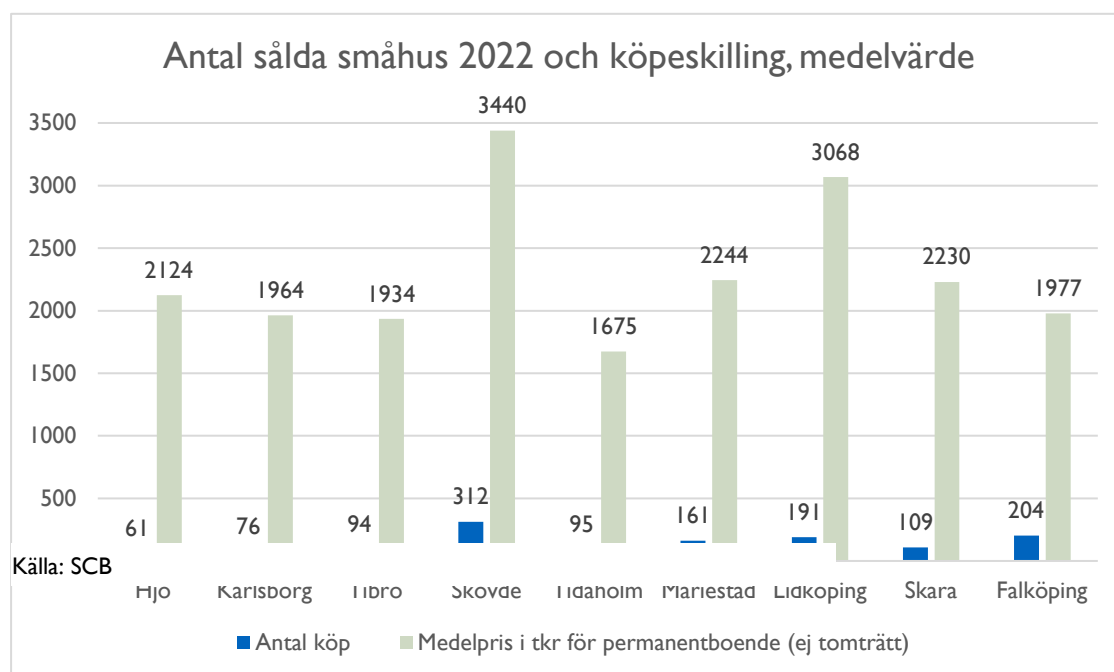
I regional bostadsmarknadsanalys 2024 för Västra Götalands län konstaterar Länsstyrelsen att länet har haft ett mycket högt antal färdigställda bostäder de senaste fem åren, men prognoserna framåt indikerar stora minskningar. Länsstyrelsen poängterar vidare att nyttjandet och utvecklingen av det befintliga beståndet är en central fråga, liksom att kommunerna använder de verktyg som finns att tillgå, exempelvis allmännyttan, uthyrningspolicy, bostadsförmedling, planeringsarbete och markägande.

Samtidigt som byggandet minskar generellt planeras det för flera större industrisatsningar i Skaraborg de närmaste åren. Dessa satsningar kommer att leda till ett ökat behov av arbetskraft i vår delregion och skapa ringar på vattnet även för bostadsefterfrågan i Hjo kommun. Skaraborg förväntas få en kompetensbrist och behöver växa med 30 000 invånare till år 2030, enligt Skaraborgs utvecklingsstrategi.

Skaraborg står därför inför en stor utmaning att möta den framtida efterfrågan på bostäder. Vi behöver skapa flyttkedjor på bostadsmarknaden så att inflyttande barnfamiljer kan bosätta sig i de villor som nu bebos av en eller två seniorer. Utmaningen är alltså att skapa attraktiva bostäder för äldre personer att bosätta sig i. Här gäller det att vara lyhörda för vad den målgruppen efterfrågar och hur betalningsviljan ser ut.

Bostadsmarknaden

Bostadsbehovet styrs i hög grad av den demografiska utvecklingen. Hur många som föds och hur många som åldras samt flyttnettot utgör tillsammans det som avgör hur många som bor i Hjo kommun. Människors val av bostad avgörs av livssituation och ekonomiska förutsättningar. De senaste decenniernas förändringar av lagstiftning, regler och avskaffandet av statliga subventioner på bostadsmarknaden har resulterat i att bostadsbyggandet är mer beroende av lönsamhet i projekt än tidigare. Nyproduktionen av bostäder löser inte alltid människors behov av bostäder eftersom byggandet alltmer inriktas mot grupper med hög betalningsförmåga. För de som är i behov av bostad är inkomst, boendekostnad och möjligheterna att få bostadslån avgörande för om bostadsbehovet möts av ett utbud på bostadsmarknaden.



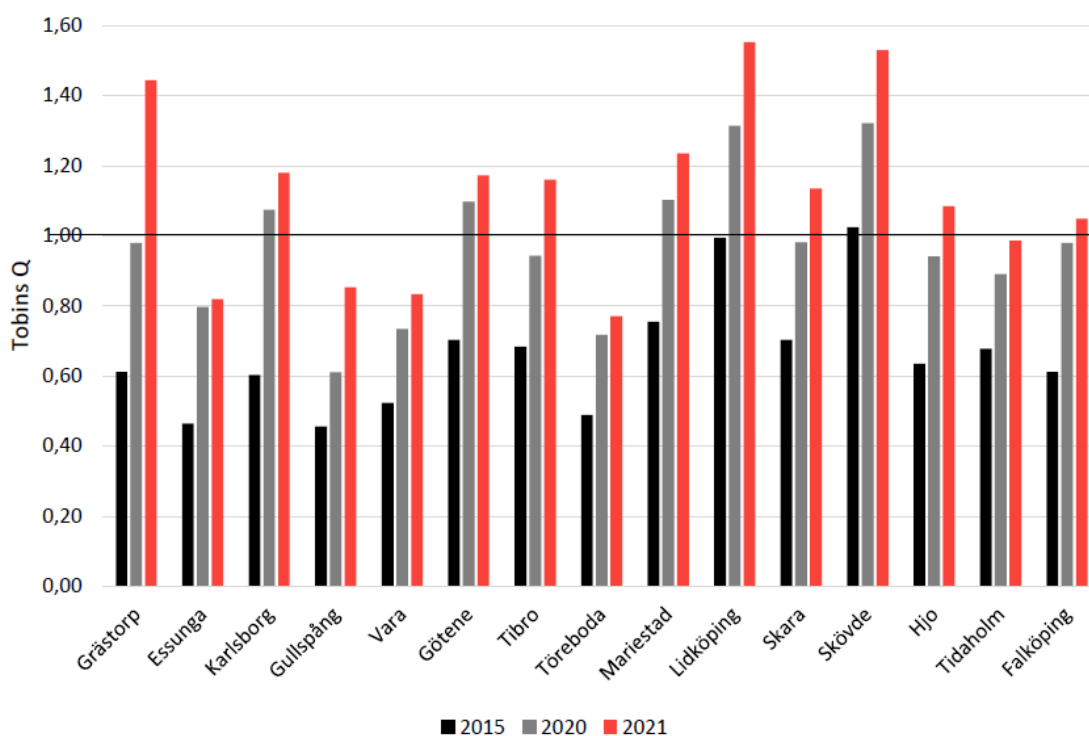
Under år 2022 såldes 61 småhus i Hjo kommun och medelvärdet på köpeskillingen låg strax över 2,1 miljoner kronor. Mellan 2018 och 2022 har priserna på småhus ökat i kommunen. Prisläget är något högre jämfört med grannkommunerna Karlsborg, Tibro och Tidaholm men lägre än i de större kommunerna som Skövde, Lidköping och Mariestad. Sedan 2022 har läget på bostadsmarknaden förändrats och prisutvecklingen för 2023 följer troligen inte trenden de senaste åren. Hyrorna i lägenhetsbeståndet är lägre jämfört med jämförelsekommunerna och det är bara Tibro som har ett lägre medelvärde för årshyran per kvadratmeter.

Medelvärden årshyra per kvm i hyreslägenhet

Kommun	År 2023
Karlsborg	1122
Tibro	986
Mariestad	1147
Lidköping	1122
Skara	1012
Skövde	1189
Hjo	1003
Tidaholm	1032
Falköping	1080

Källa: SCB

I bostadsförsörjningsanalysen för Skaraborg redovisas lönsamhetsmättet Tobins Q. Det är ett mått som visar relationen mellan betalningsviljan/marknadsvärdet och produktionskostnaden. Om kvoten är 1 innebär det att nyproduktion är lönsam – det vill säga att det precis är möjligt att få betalt för sina kostnader. Detta innebär att kvoten borde vara en bit över 1,0 för att räkna in risker såsom en lång planeringshorisont som innebär risker för konjunkturfall med mera. I diagrammet nedan visas Tobins Q för år 2015, 2020 och 2021. Tobins Q har ökat i alla Skaraborgs kommuner sedan 2015. År 2021 var det flera kommuner som nådde ett Tobins Q över 1,0 varav bland annat Hjo kommun. De ekonomiska förutsättningarna har dock, som tidigare nämnts, drastiskt förändrats de senaste åren och det finns därmed anledning att tro att Tobins Q är betydligt lägre i dagsläget.



Tobins Q i Skaraborgs kommuner år 2015, 2020 och 2021. Källa: Bostadsförsörjningsanalys Skaraborg, WSP.

Dialog med invånare, hyresvärdar och mäklare

Förvaltningen har inför framtagandet av nytt bostadsförsörjningsprogram haft dialoger om bostadsförsörjningen med privata hyresvärdar och fastighetsmäklare inom kommunen. Bland hyresvärdarna framkommer att det i dagsläget råder en lägre omflyttning än normalt. Efterfrågan på lägenheter är lägre och det är framför allt inte lika lätt att hyra ut lägenheter som har högre hyror. Rörligheten på bostadsmarknaden beskrivs som statisk då det finns för få lägenheter.

Både mäklarna och hyresvärdarna ser att det finns en grupp äldre som önskar flytta från villor och efterfrågar bostadsrätter. Samtidigt upplever man att det saknas betalningsvilja för nybyggda bostadsrätter vilket försvårar den ekonomiska kalkylen vid nybyggnation. Höga byggkostnader lyfts också upp som en problematik i sammanhanget. En viktig faktor som också påverkar på marginalen är nivån på taxor, avgifter och dylikt såsom VA-anslutningsavgifter, fjärrvärme, markpriser med mera.

En av mäklarna menar att nyproduktion främst kan locka nya invånare från andra kommuner. Bedömningen är att betalningsviljan för nyproduktion saknas hos dem som redan bor i Hjo. För att uppnå rörlighet på bostadsmarknaden hos dem som redan bor i Hjo, exempelvis äldre, handlar det snarare om efterfrågan av det befintliga bostadsbeståndet. Läget har också en stor betydelse, för många äldre är till exempel en bostad på bottenplan viktigt.

Avseende småhusmarknaden finns en viss optimism trots konjunkturläget. Både Hjo och Karlsborg står sig generellt bra sett till försäljningar i jämförelse med övriga kommuner i närområdet. Det finns en attraktion till Hjo, inte bara från de närmaste grannkommunerna utan också från större städer som Stockholm, Göteborg, Jönköping och till viss del Malmö.

I samband med arbetet med ny översiktsplan fick allmänheten under andra halvan av 2023 möjlighet att svara på en enkät om hur Hjo kommun ska utvecklas. I enkätsvaren framkommer att en majoritet helst ser att villor och hyreslägenheter byggs i Hjo kommun. Sannaområdet, Knäppan, Hjo stadskärna, Spakås och Grebban är de områden som flest pekar ut för ny bebyggelse. Flera av respondenterna lyfter fram sjönära läge som en viktig aspekt. En tydlig sjökontakt framhålls också som viktigt av mäklarna, framför allt när det kommer till att locka nya invånare till kommunen. Spakås och Sannaområdet lyfts här fram som attraktiva områden. Mäklarna ser även att mer lantliga miljöer, som trakterna kring Mullsjön och Korsberga är attraktiva.

Arbetsmarknad och pendling

Arbetsmarknaden i kommunen är begränsad och en befolkningstillväxt förutsätter goda kommunikationer som möjliggör pendling till arbeten på annan ort. Hjo kommun tillhör arbetsmarknadsregionen Skövde–Skara och gränsar till Jönköpings arbetsmarknadsregion. Ett relativt stort antal invånare pendlar till arbetet i andra kommuner. Enligt SCB:s statistik från 2018 finns cirka 4 400 förvärvsarbetande kommuninvånare och cirka 3 000 arbetstillfällen i Hjo kommun. Hjo kommun har en nettopendling på cirka -1 300 personer per dag. Totalt pendlar 2018 personer ut till arbete på annan ort. Utpendling från Hjo kommun till Skövde kommun är cirka 1 100 personer per dag och cirka 200 personer pendlar varje dag in till Hjo kommun från Skövde. Totalt arbetspendlar alltså nästan 1 300 personer mellan de två kommunerna vilket utgör det starkaste pendlingsstråket för Hjo kommun.

Inkvartering och besök

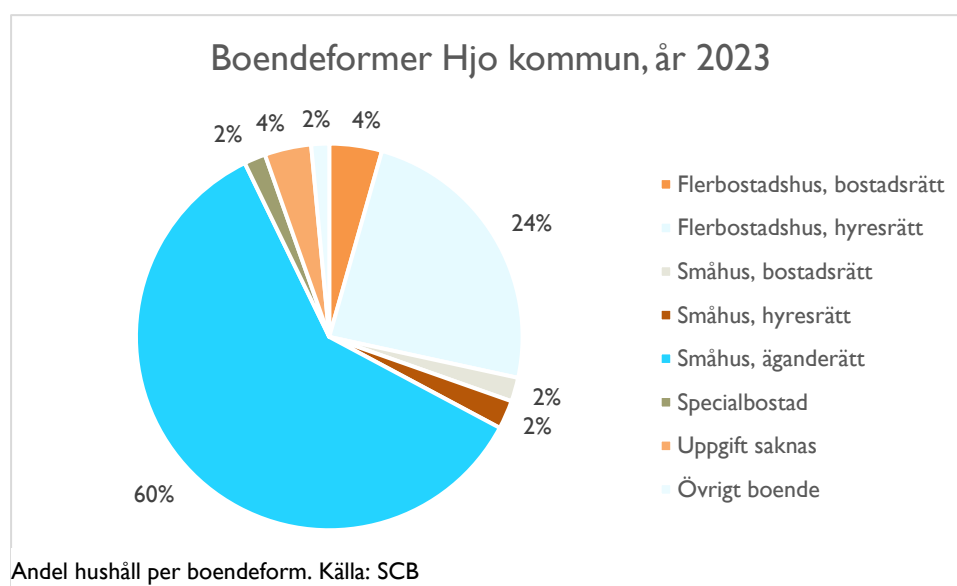
Besöksnäringen är viktig för Hjo kommuns utveckling och en stor inkomstkälla för många företagare. Antalet anläggningar i form av hotell, stugbyar och vandrarhem med mera är relevant ur ett bostadsförsörjningsperspektiv eftersom de utgör tillfälliga boenden. Förutom att skapa förutsättningar för turism kan tillfälliga boenden även bidra till att lösa bostadsbehov för arbetskraft. De kan även utgöra akuta lösningar, inom ramen för kommunens biståndsinsatser, för individer som inte lyckats lösa sin boendesituation på egen hand.

I Hjo kommun finns i dagsläget fem kommersiella aktörer verksamma inom hotell, camping, stugbyar och vandrarhem. Enligt statistik som kommunen beställt av SCB uppgick det totala antalet gästnätter¹ till 101 893 år 2023 vilket var en minskning från rekordåret 2022 på 109 651 gästnätter. En stor del av gästnätterna fördelar sig över sommaren och i synnerhet juli månad. Över tid har antalet gästnätter ökat gradvis de senaste tio åren med undantag för pandemiåret 2020. Jämfört med år 2016 ökade antalet med över 40 000 gästnätter. Enligt statistik från Tillväxtverket var belägningsgraden i genomsnitt 50,2 procent under 2023 års mätperiod² och som högst 83,7 procent under juli månad.

Det finns även många icke-kommersiella aktörer i Hjo som hyr ut privata rum, stugor och ställplatser men dessa ingår ej i statistiken. Sammaledes gäller för gästhamnen vars båtnätter heller inte ingår i statistiken.

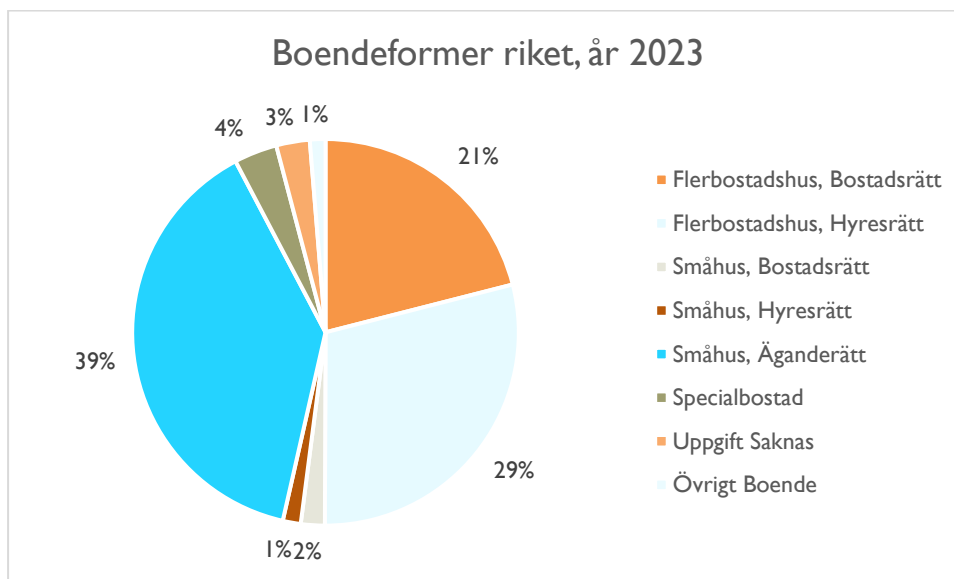
Bostadsbestånd

I Hjo kommun är den vanligaste boendeformen småhus med äganderätt. 60 procent av alla hushåll bor i den formen av boende. 24 procent av hushållen bor i flerbostadsrätt i form av hyresrätt medan endast 4 procent av hushållen bor i flerbostadsrätt i form av bostadsrätt.

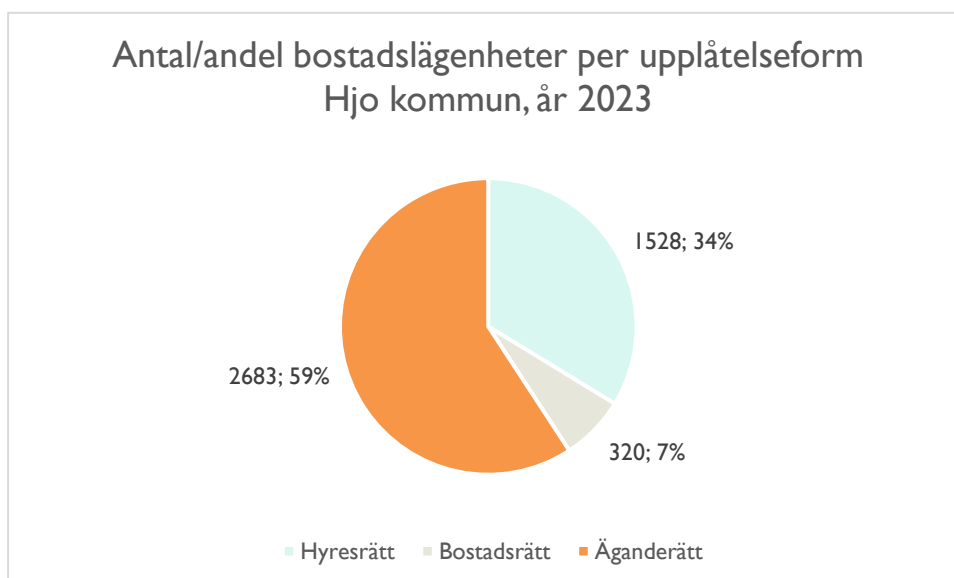


¹ Gästnätter avser antal nätter en gäst har genererat på anläggningar som bedriver kommersiell övernattningsverksamhet i Sverige: hotell, stugbyar, vandrarhem, campingar och förmedlade privata stugor och lägenheter (exklusive Airbnb).

² Tillväxtverkets statistik redovisar endast antalet gästnätter i Hjo för månaderna januari–februari och maj–september under år 2023.



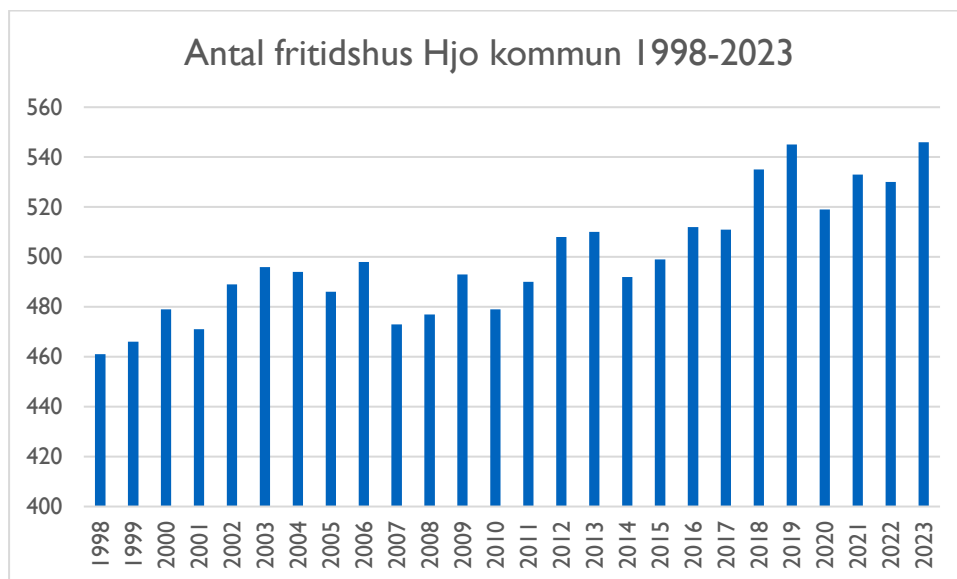
Andel hushåll per boendeform. Källa: SCB



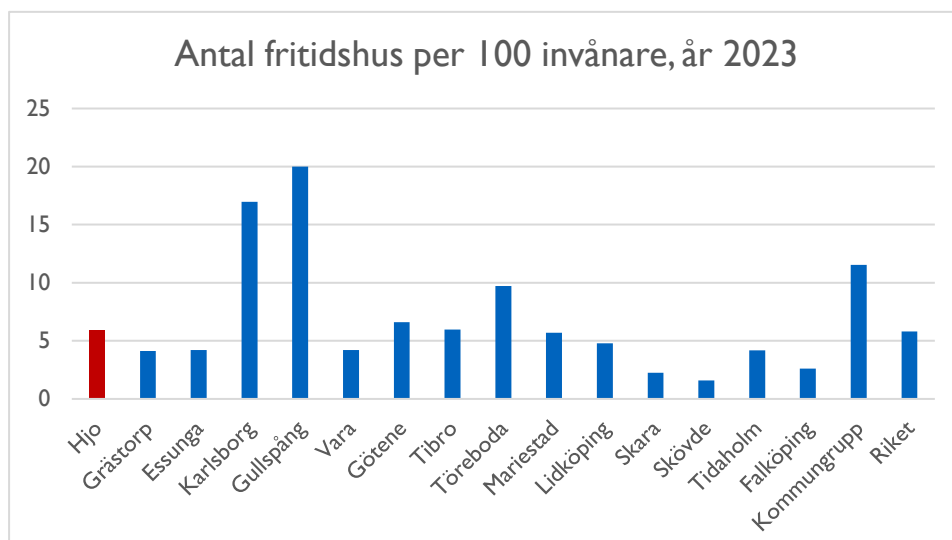
Källa: SCB

Figuren ovan visar bostadsbeståndets fördelning av upplåtelseformer (hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt). SCB definierar bostadslägenhet som en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras som lägenheter. I jämförelse med riket har Hjo kommun en något lägre andel hyresrätter (34 mot 39 procent för riket) och en betydligt högre andel äganderätter (59 mot 37 procent). Andelen bostadsrätter är dock märkbart lägre (7 mot 24 procent). Siffrorna sticker dock inte ut i jämförelse med den kommungrupp Hjo ingår med 32 procent hyresrätter, 58 procent äganderätter och 9 procent bostadsrätter.

Antalet fritidshus har stadigt ökat i kommunen, framför allt de senaste tio åren. Även med hänsyn tagen till befolkningsutvecklingen har fritidshusen ökat, från 5,16 till 5,90 fritidshus per 100 invånare mellan år 1998 och 2023. I jämförelse med riket och andra kommuner sticker dock inte Hjo kommun ut. I riket finns 5,80 fritidshus per 100 invånare.



Antal fritidshus är beräknade utifrån Fastighetstaxeringsregistret (FTR) och tidpunkten avser den 1 januari respektive år. Fritidshus avser värderingsenheter/taxeringsenheter som saknar folkbokförd befolkning och är taxerade som lantbruksenhet med småhus eller med bostadsbyggnadsvärde under 50 000 kronor, småhusenhet som är bebyggd, på ofri grund eller har ett byggnadsvärde under 50 000 kronor. Källa: SCB



Jämförelse mellan kommunerna i Skaraborg, kommungrupp "pendlingskommun nära mindre stad/tätort" samt riket. Källa: SCB

Jämfört med närliggande kommuner och riket bor invånarna i Hjo relativt stort. Den genomsnittliga bostadsarean per person är 51 kvadratmeter jämfört med 42 kvadratmeter för riket. Den relativt höga andelen småhus är en bidragande faktor men kanske även avsaknaden av alternativa boendelösningar, särskilt för gruppen ensamstående 65+ vars bostadsarea särskilt sticker ut för Hjo.

Genomsnittlig bostadsarea (kvm) per person, år 2023

Kommun	Samtliga hushåll	Ensamstående män 65+	Ensamstående kvinnor 65+
Hjo	51	88	93
Karlsborg	51	87	85
Skövde	45	83	78
Tibro	48	90	83
Tidaholm	48	84	80
Riket	42	80	78

Källa: SCB

Tabellen nedan visar antal lägenheter som finns i kommunen efter hustyp och lägenhetstyp. Den vanligaste lägenhetsstorleken i flerbostadshus är 2 rum och kök. Baserat på samtliga lägenhetstyper är andelen lägenheter med 2 rum och kök högre i Hjo kommun jämfört med riket. Andelen lägenheter med 4 rum och kök är i stället lägre i kommunen jämfört med riket.

Antal lägenheter efter hustyp och lägenhetstyp (exkl. småhus) i Hjo kommun 2023

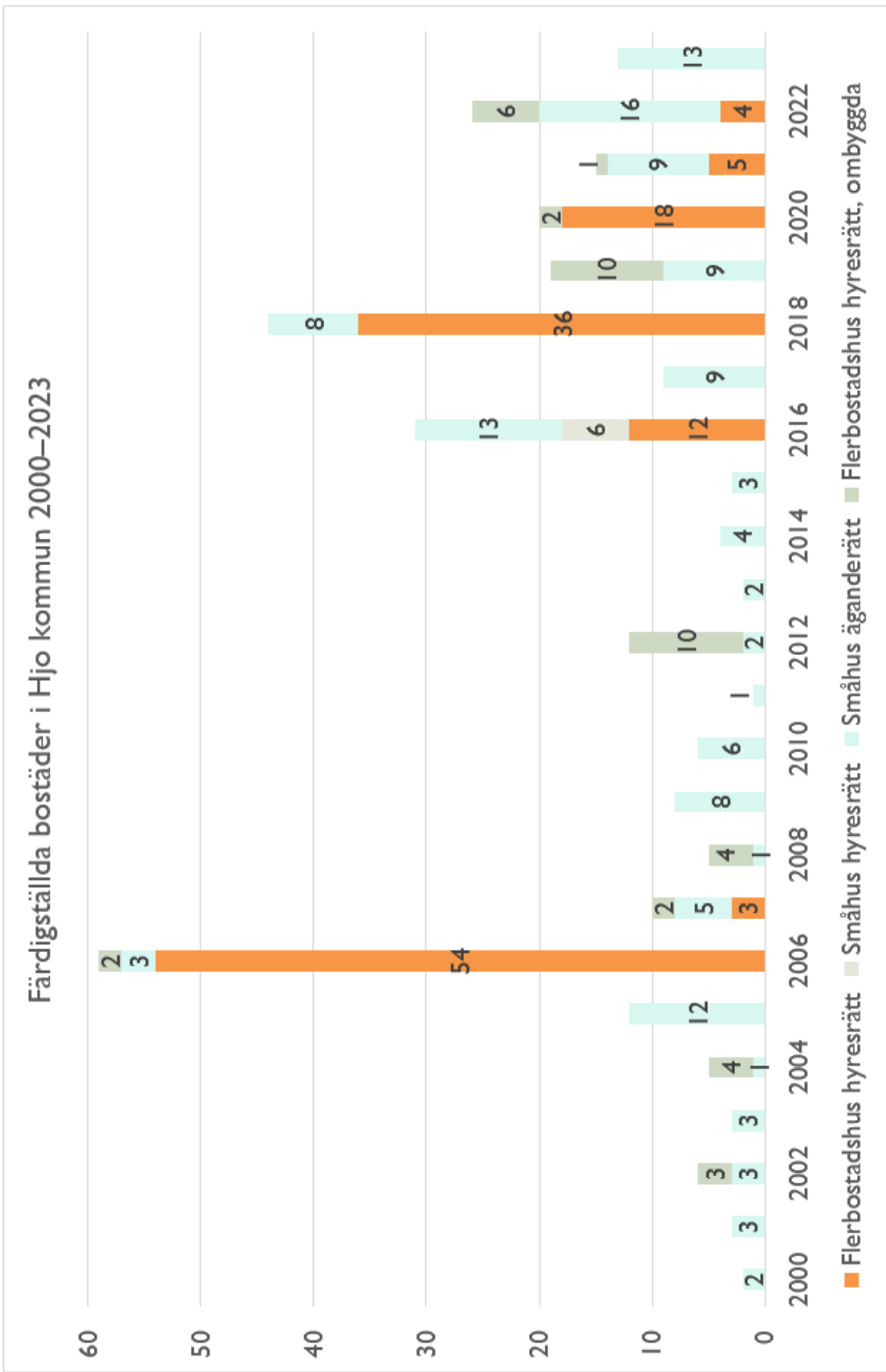
Lägenhetsstorlek	Flerbostadshus	Specialbostäder	Övriga hus
Lägenheter utan köksutrustning	0	54	0
1 rum och kök	162	46	11
1 rum och kokvrå/kokskåp	16	56	2
2 rum och kök	626	16	25
2 eller flera rum och kokvrå/kokskåp	21	0	3
3 rum och kök	415	2	21
4 rum och kök	109	0	7
5 rum och kök	23	0	1
6 eller flera rum och kök	1	0	2
Uppgift saknas	3	0	8
Samtliga lägenhetstyper	1376	174	80

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Källa: SCB

Tidigare bostadsbyggande

Diagrammet på nästa sida visar antalet färdigställda bostäder mellan år 2000–2023. Bostadsbyggnationen har varierat över åren i Hjo kommun med toppar under åren 2006, 2016 och 2018. Stapeln år 2006 redovisar nybyggnationen av Sigghusbergs äldreboende samt grupp-bostäder för LSS. År 2016 blev Baggstedtska gården klar, med 18 lägenheter, och dessutom färdigställdes ett tiotal enbostadshus. År 2018 färdigställdes kvarteret Rönnen med 36 lägenheter i korsningen Strömsdalsvägen–Falköpingsvägen. I snitt färdigställdes (inklusive ombygga lägenheter i flerbostadshus) 309 bostäder mellan år 2000–2023 vilket utgör cirka 13 bostäder per år. Under den senaste tioårsperioden färdigställdes totalt 184 bostäder vilket ger ett genomsnitt om 18 bostäder per år.



Antal nybyggda och ombyggda (lägenheter i flerbostadshus) bostäder. Källa: SCB

Tillgång till mark

Som framgår av figuren nedan (och kartorna på nästa sida) finns ett tiotal detaljplaner antagna eller pågående, för markområden som ägs av kommunen. Dessa planer utgörs uteslutande av villabebyggelse eller rad- par- eller kedjehus. Potentialen i antal möjliga bostäder, inflyttningsklara under programperioden 2025–2030, bedöms uppgå till drygt 140. Med det genomsnittliga antalet invånare per bostad om 2,1 innebär detta ett möjligt ökat invånarantal om cirka 300 personer. Av ovanstående planer finns även några som planeras längre fram i tiden. Antal potentiella bostäder i dessa områden uppgår till ytterligare cirka 150. Det finns även antagna detaljplaner med tillgängliga tomter i Gate respektive Korsgården.

Antagna detaljplaner

Område	Typ av bostäder	Antal bostäder	Inflyttningsklara år (bedömning)				
			2025	2026	2027	2028–2030	2031–
Knäpplan Södra	Rad-kedjehus	24		24			
Knäpplan Södra	Villabebyggelse	8		8			
Söder 6:1 Etapp 1	Villabebyggelse	17	8	9			
Söder 6:1 Etapp 2	Villa, rad- parhus	30			30		
Kvarteret Almen	Villa, rad- parhus	10				10	
Blåklinten	Rad-kedjehus	4				4	
Korsberga 1:19 m.fl.	Villa, rad- parhus	16					16
Delsumma		109	8	41	30	14	16

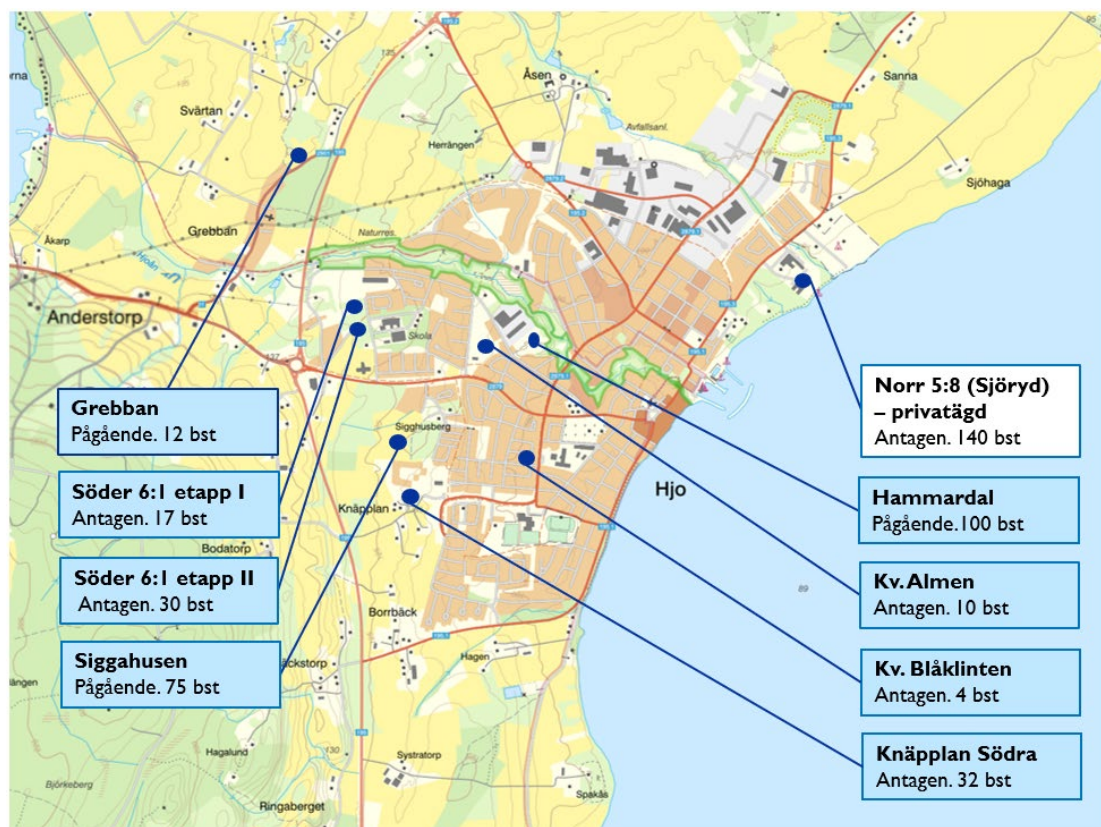
Pågående detaljplanearbete

Område	Typ av bostäder	Antal bostäder	Inflyttningsklara år (bedömning)				
			2025	2026	2027	2028–2030	2031–
Siggahusen	Blandad bebyggelse	75					75
Hammardal	Blandad bebyggelse	100				50	50
Grebban	Villabebyggelse	12					12
Delsumma		187				50	137

Total summa	296	8	41	30	64	153
--------------------	------------	----------	-----------	-----------	-----------	------------

Förutom ovanstående detaljplaner på kommunal mark finns också ett antal antagna och pågående detaljplaner som avser mark ägd av privata aktörer. Dessa avser huvudsakligen flerbostadsfastigheter, bland annat fastigheten Norr 5:8 (Sjöröd) belägen norr om Hjo Stadspark, Löjan 11 (ST1-macken), med flera. Antalet potentiella bostäder på privata markområden uppgår sammanlagt till drygt 300, men den nuvarande ekonomiska situationen med höga produktionskostnader och fortsatt hög räntenivå gör att osäkerheten i genomförbarhet och timing är stor.

Sammanfattningsvis är det kommunens bedömning att beredskapen för ökad inflyttning till småhus är god medan situationen för flerbostadshus är betydligt osäkrare.



Karta över pågående/antagna detaljplaner för markområden som ägs av Hjo kommun och potential i antal möjliga bostäder. Med undantag för fastighet Norr 5:8 (Sjöröd) som ägs av en privat aktör (vitmarkerad rektangel). Det området redovisas också eftersom det har potential till ett mycket stort antal bostäder i form av flerbostadshus. Kartan är hämtad från Lantmäteriets e-tjänst.



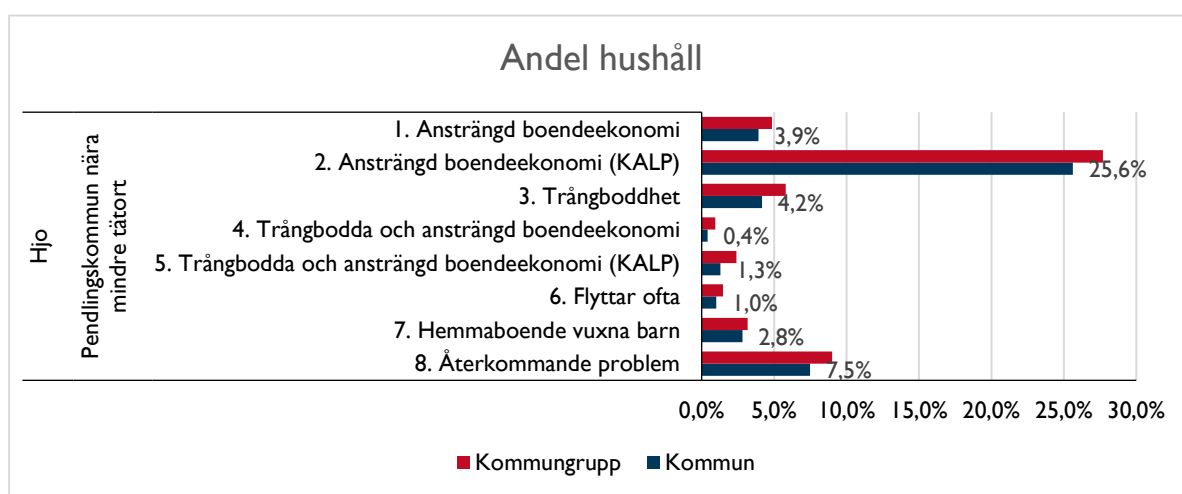
Kartorna är hämtade från Lantmäteriets e-tjänst.

Bostadsbehov

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av en modell som Boverket har tagit fram. I avsnittet nedan presenteras denna modell och dess utfall för Hjo kommun. Därefter följer ett avsnitt om hur bostadsbehoven ser ut för särskilda grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Boverkets mått på bostadsbrist

Boverket har utifrån en uppsättning kriterier och normer tagit fram olika mått över hushåll som saknar en rimlig bostad. Nedan följer en genomgång över vad dessa mått innebär och hur resultatet tolkas för Hjo kommun.



Boverket 2023. Öppna data – bedömning av bostadsbrist. Blå staplar avser Hjo kommun, med procentandel angiven.

Ansträngd boendeekonomi

Måtten för ansträngd boendeekonomi beskriver hushållens möjlighet att betala för boende och konsumtion. Det första måttet utgår från en relativt låg nivå på konsumtion. I det inräknas hushåll som har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion. Baskonsumtionen beräknas utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen för hyror. Det andra måttet baseras på de kvar-att-leva-på-kalkyler som banker använder sig av.

Det kan vara svårt att skaffa en bostad om betalningsförmågan är låg. Trots en tillräcklig inkomst och kanske till och med ett sparkapital kan det ändå vara svårt att få hyra en bostad eller beviljas ett lån. Hyresvärdar kan ställa krav på betalningsförmåga och banker beviljar inte lån till någon som inte bedöms ha en betalningsförmåga genom löpande inkomster.

Oberoende av vilket av måtten man jämför med är trenden minskande för andelen hushåll som har en ansträngd boendeekonomi. Andelen hushåll som uppfyller kriterierna är dessutom lägre i Hjo kommun jämfört med både kommungruppen och rikssnittet. En förklaring till detta kan vara att sysselsättningsgraden är högre i kommunen jämfört med riket. Hushållssammansättningen kan också spela in. Kommunen har en högre andel sammanboende utan barn jämfört med riket.

Trångboddhet

Detta mått beskriver hur trångbodda hushållen är. Enligt Boverkets mått räknas inte ensamstående hushåll som trångbodda. Om ett hushåll med fler än en person saknar sovrum eller om vuxna som inte är sambor behöver dela sovrum i ett hushåll, räknas det som trångbott. Två barn under 12 år kan dela rum utan att det räknas som trångboddhet.

Trångboddheten steg något under flyktingvågen 2015–2016 upp mot 5 procent men har därefter sjunkit tillbaka till strax över 4 procent. I jämförelse med både kommungrupp och riket har kommunen en låg andel trångbodda hushåll.

Det finns också två mått där måtten för trångboddhet och ansträngd boendekonomi kombineras. Kriteriet är att hushållet uppfyller kriterierna för båda måtten, trångboddhet och ansträngd boendekonomi. I Hjo kommun är det 0,4 och 1,3 procent av hushållen som uppfyller dessa mått beroende på vilket mått för ansträngd boendekonomi som används.

Flyttar ofta

Kriteriet för detta mått är att någon i hushållet har flyttat minst en gång per år de senaste tre åren. Måttet kan indikera att det finns hushåll som har en osäker boendesituation och svårt att hitta ett permanent boende. Måttet är dock svårtolkat. Under vissa perioder i livet sker snabba förändringar som kräver att boendet anpassas. Finns det möjlighet för anpassning leder det till högre flyttfrekvens. Till exempel när man som ung väljer att flytta hemifrån och kanske byter hushåll lite oftare. Ett mått som visar en låg andel kan då indikera en svårighet för hushållen att anpassa sitt boende.

I Hjo kommun är andelen för detta mått lågt, 1 procent, vilket är lägre jämfört med kommungrupp och riket. Detta kan ses som positivt utifrån en säker boendesituation. Det kan dock även indikera en svårighet för ungdomar att flytta hemifrån. Samtidigt ser vi ett fenomen där många unga mellan 20 och 30 år flyttar till andra orter för att till exempel studera eller yrkesarbeta. Det kan vara en förklaring till att måttet är lägre för Hjo kommun.

Hemmaboende vuxna barn

Detta mått mäter hemmaboende vuxna barn i hushållet. Kriteriet är att det bor barn som är 25 år eller äldre hemma hos någon av sina föräldrar. Måttet för Hjo kommun är 2,8 procent vilket är några tiondelar lägre jämfört med kommungruppen och riket. Omräknat i antal hushåll handlar det om 124 hushåll i Hjo kommun. Huruvida detta är självvalt eller en indikation på att man har svårt att komma in på bostadsmarknaden är svårt att säga. Fastighetsägare i Hjo kommun uppger dock att efterfrågan generellt har minskat hos de som vill flytta hemifrån och att man bor kvar längre hos föräldrarna.

Återkommande problem

Detta mått kan ge en bild av hur många hushåll som under en längre tid har en boendesituation som inte är rimlig. Hushållet ska då uppfylla kriteriet för minst ett av följande mått två år i rad: det första måttet för ansträngd boendekonomi, trångboddhet, flyttar ofta eller om hushållet har hemmaboende vuxna barn. Ett hushåll har exempelvis återkommande problem om det ett år har ansträngd boendekonomi och följande år är trångbott.

Eftersom Hjo kommun i samtliga fall har en lägre andel hushåll än snittet i kommungrupp och riket råder samma förhållande även för detta mått. Under perioden 2014–2021 har andelen dessutom minskat från 9 till 7,5 procent. Förmodligen eftersom de ekonomiska förutsättningarna har blivit bättre och färre hushåll uppfyller mått 2.

Boverkets bostadsmarknadsenkät och bostadsbehov för olika grupper

I Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät från 2024 var bedömningen att det råder underskott på bostäder i Hjo tätort men balans i kommunens övriga delar. Detta tillstånd bedöms kvarstå även på tre års sikt. Av våra närmaste grannkommuner uppger endast Tidaholm och Skövde att balans råder på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Karlsborg och Tibro uppger att det är underskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Nedan redovisas Hjo kommuns bedömning av bostadsbehovet utifrån hemlöshet och bostadssegregation, personer med funktionsnedsättning, nyanlända, unga och äldre.

Hemlöshet och bostadssegregation

Hjo kommun har en relativt sett låg andel hemlösa invånare. Antalet har under de senaste åren pendlat mellan 0-7 individer och det totala antalet i samtliga kategorier hemlösa var under 2023 enligt Socialstyrelsen 7. De akut hemlösa inhyses i regel natt för natt på vandrarhem. Kommunen har inget eget bostadsbolag men ett gott samarbete med de större privata fastighetsägarna. Bland annat finns "sociala kontrakt" för ett antal lägenheter, där kommunen är hyresgäster och hyr ut till utsatta invånare/familjer i andra hand.

Vad gäller bostadssegregation ligger Hjo kommun enligt Boverkets "Statistiklabbet" huvudsakligen inom områdestyp "Områden med goda socioekonomiska förutsättningar" och ett ojämlikhetsindex på 21%. Ojämlikhetsindexet kan jämföras med Västra Götaland som helhet som ligger på 33%.

Hjo kommun har således relativt sett små utmaningar med hemlöshet och bostadssegregation. Företeelserna adresseras dock ständigt och hanteras genom samverkan med kommunens privata fastighetsägare.

Unga

Underskottet på bostäder drabbar särskilt gruppen unga människor som ska flytta till sin första egna lägenhet. Låg vakansgrad och rörlighet i lägenhetsbeståndet i kombination med bristen på små lägenheter med låg hyreskostnad gör det svårt för denna grupp att hitta boende.

Äldre

Kommunen har ansvar för att planera och erbjuda boende för äldre. Tillgängliga och trygga bostäder för äldre minskar behovet av kommunala insatser som hemvård och särskilt boende. I nuläget finns 112 bostäder i särskilt boende för äldre och 19 korttidsplatser. Kommunen uppger i Boverkets bostadsmarknadsenkät att det råder ett underskott på platser i förhållande till behovet. Denna bedömning gjordes dock i januari och baserades på föregående års antal väntande på särskilt boende. Som högst var kön 23 väntande personer. Behovet fluktuerar dock över tid och vid halvårsskiftet år 2024 var det endast en handfull individer som stod i kö för en plats på särskilt boende. Behovet av demensplatser kan dock öka i framtiden. I samband med utbyggnaden av Sigghusbergs äldreboende (kommunens boende med inriktning kognitiv svikt) år

2020 förbereddes för möjligheten att bygga på ytterligare en huskropp om behov skulle uppstå i framtiden.

Centralt i Hjo stad finns i nuläget 65 lägenheter avsedda för seniorer som upplåts med hyresrätt via privat fastighetsägare. I den södra delen av Hjo stad finns ytterligare 21 seniorlägenheter som upplåts genom hyresrätt. Dessa ägs av Hjo kommun. I nuläget finns inga andra bostäder i Hjo kommun som är uttalat vigda för personer 65 år eller äldre. Kommunen bedömer att det råder ett underskott på seniorbostäder.

Den sammanhängande bedömningen i dagsläget är att framförhållningen är god vad gäller tillgången till biståndsbedömda särskilda boenden, men att behoven snabbt kan förändras. Kommunens fokus bör ligga på att bidra till att det byggs tillgängliga och anpassade bostäder för äldre i det ordinarie bostadsbeståndet. Detta skulle gynna rörligheten på bostadsmarknaden och frigöra befintliga villor.

Personer med funktionsnedsättning

Det finns idag två centralt belägna gruppboendestäder i Hjo. De som bor i gruppboendestäder har en varaktig funktionsnedsättning med så omfattande behov att de har behov av ett särskilt boende enligt Lagen om särskilt stöd och service, LSS. Kommunens bedömning är att det i dagsläget råder en balans med ett tillräckligt antal bostäder i förhållande till behovet. Behovet är dock svårt att bedöma på längre sikt vilket kräver regelbundna avstämningar.

Det finns också möjlighet att få beslut om servicebostad enligt LSS. Servicebostad är en boendeinsats för personer med funktionsnedsättning som inte har lika omfattande behov av stöd. Personerna bor i egna lägenheter och får besök av personal som ger dem stöd i boendet. Kommunens bedömning är att det råder en balans med ett tillräckligt antal bostäder i förhållande till behovet.

Nyanlända

Kommunen ansvarar för att ta emot nyanlända för bosättning efter anvisning utifrån ett kommunalt. Kommunen tar också emot nyanlända som ordnar bostad på egen hand, personer som kommer som anhöriga till de som redan bor i kommunen samt ensamkommande barn. Kommunen tillämpar sedan länge hyresgarantier och har ett gott samarbete med de privata fastighetsägarna på hyresmarknaden.

Tillgången på lägenheter som kan hyras ut till nyanlända vid anvisning är en osäkerhetsfaktor eftersom kommunen saknar ett eget bostadsbolag och endast har ett mycket litet antal lägenheter att tillgå. Kommunen behöver därmed samarbeta med privata fastighetsägare för att tillgodose behovet. Anvisningar som har behov av större lägenhetsstorlekar är extra svåra att tillgodose.

En ytterligare osäkerhetsfaktor är ändringar som genomförts under år 2024 av den statliga ersättningen som innebär att kommuner inte längre ersätts för hyreskostnader för tomma lägenheter i väntan på nyanländ. Detta försvårar kommunens möjligheter att erbjuda nyanlända ett fullgott och permanent boende från dag ett.

Slutsatser

Befolkningsprognosen visar att Hjo kommun kommer fortsätta att växa men att det råder en osäkerhet med hänsyn tagen till de satsningar som sker i Skaraborg och vilka effekter det kommer få på bostadsefterfrågan i Hjo kommun. Om Hjo kommun ska bidra till Skaraborgs bostadsförsörjning behöver det byggas cirka 360 bostäder i kommunen fram till 2030. Utifrån den förväntningen bör kommunen sträva efter ett bostadsbyggande som möjliggör att Hjo kommun växer med 50 personer per år men med en beredskap om 100 personer per år.

Kommunens bostadsbestånd består till stor del av äganderätter, därefter hyresrätter och en liten andel bostadsrätter. Under de senaste tio åren har i snitt 18 bostäder färdigställts per år. Ingen av dessa bostäder byggdes som bostadsrätt. Mellan 2018 och 2022 har priserna på småhus ökat i kommunen. Prisläget är något högre jämfört med grannkommunerna Karlsborg, Tibro och Tidaholm men lägre än i de större kommunerna som Skövde, Lidköping och Mariestad.

Utifrån Boverkets mått har Hjo kommun en lägre grad av bostadsbrist i jämförelse med både riket och kommungrupp (pendlingskommuner nära mindre tätort). Strax över 25 procent av hushållen lever dock med en ansträngd boendeekonomi baserat på KALP-kriteriet. Det kan vara svårt att genom bostadsförsörjning påverka detta mått. Nyproduktion av till exempel lägenheter är ofta förknippat med höga kostnader och höga hyror vilket gör det svårt att minska andelen bostäder med ansträngd boendeekonomi. Behovet av bostäder till rimliga boendekostnader kan därmed vara svårt att möta genom nyproduktion. Nyproduktion kan dock skapa en rörlighet på bostadsmarknaden som tillgängliggör bostäder med lägre boendekostnader.

Hjo kommuns bedömning är att det råder ett underskott på bostäder i Hjo tätort men balans i kommunens övriga delar. Underskottet drabbar särskilt gruppen unga människor som ska flytta till sin första egna lägenhet. Under 2021 fanns det 124 hushåll med hemmaboende vuxna barn över 25 år i Hjo kommun. Låg vakansgrad och rörlighet i lägenhetsbeståndet i kombination med bristen på små lägenheter med låg hyreskostnad gör det svårt för denna grupp att hitta boende.

Kommunen ser också ett behov av tillgängliga och trygga bostäder bland gruppen äldre. I dagsläget saknas ett bra mellanting mellan ordinärt och särskilt boende. Ett trygghetsboende, med närhet till service och kommunikationer, skulle erbjuda ett alternativ för äldre som önskar ett tryggare, mer tillgängligt boende med möjlighet till social samvaro men som ej har behov av särskilt boende.

Gällande tillgång till mark för exploatering är kommunens bedömning att beredskapen för ökad inflyttning till småhus är god medan situationen för flerbostadshus är betydligt osäkrare. Av den mark kommunen äger finns ett tiotal detaljplaner antagna eller pågående som utgörs uteslutande av villabebyggelse eller rad- par- eller kedjehus. Potentialen i antal möjliga bostäder, inflyttningsklara under programperioden 2024–2030, bedöms i dagsläget uppgå till drygt 140. Med det genomsnittliga antalet invånare per bostad om 2,1 innebär detta ett möjligt ökat invånarantal om cirka 300 personer.

Det finns också ett antal antagna och pågående detaljplaner med mark som ägs av privata aktörer. Dessa avser huvudsakligen flerbostadsfastigheter. Antalet potentiella bostäder på privata markområden uppgår sammanlagt till drygt 300, men den nuvarande ekonomiska situationen med höga produktionskostnader och fortsatt hög räntenivå gör att osäkerheten i genomförbarhet och tajming är stor.

Sammanfattningsvis bör kommunens fokus ligga på att bidra till att det byggs tillgängliga och anpassade bostäder för äldre i det ordinarie bostadsbeståndet. Detta skulle gynna rörligheten på bostadsmarknaden och frigöra befintliga villor. Ett mer diversifierat bostadsbestånd med en god variation av upplåtelseformer är en önskvärd riktning. Kommunen bör även fortsatt ha god planberedskap som ger bra förutsättningar för att skapa goda bostäder.

Referenser

Boverket (2023). Öppna data – Bedömning av bostadsbrist. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/> Hämtad 2024-05-03.

Boverket (2024). Byggprognos: Bostadsbyggandet på fortsatt låga nivåer. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/nyheter/byggprognos/> Hämtad 2024-05-27.

Boverket (2024). Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/> Hämtad 2024-06-04.

Hjo kommun (2024). Allmänhetens tankar om framtiden i Hjo kommun. Sammanställning av enkätsvar – en del av arbetet med Hjo kommuns nya översiktsplan.

Länsstyrelsen i Västra Götaland (2023). Bostadsmarknadsanalys 2023 Västra Götalands län. Rapport 2023:34. <https://www.lansstyrelsen.se/publikation?entry=2825&context=13> Hämtad 2024-05-27.

Länsstyrelsen i Västra Götaland (2024). Regional bostadsmarknadsanalys 2024, Västra Götalands län. Rapport 2024:17. <https://www.lansstyrelsen.se/publikation?entry=2970&context=13> Hämtad 2024-09-20.

Mariestads kommun (2024). Volvos batterifabrik. <https://mariestad.se/mariestad-vaxer/volvos-batterifabrik> Hämtad 2024-05-27.

Skaraborgs kommunalförbund (2022). Delregional utvecklingsstrategi för Skaraborg 2030. <https://skaraborg.se/globalassets/styrdokument/drus-2030.pdf> Hämtad 2024-05-27.

Statistiska Centralbyrån (2024). Statistikdatabasen. <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/> Hämtad 2024-06-05.

Tillväxtverket (2024). Statistikportal om turism: inkvartering. <https://tillvaxtdata.tillvaxtverket.se/statistikportal#page=72b01aa0-1d4a-425c-8684-dbce0319b39e> Hämtad 2024-06-18.

Västra Götalandsregionen (2024). Befolkningsprognos. <https://www.vgregion.se/regional-utveckling/statistik-publikationer/aterkommande-aktiviteter/befolkningsprognos/> Hämtad 2024-06-05.

Västra Götalandsregionen (2024). Statistikdatabas, Västra Götalandsregionen. https://pxweb2022.vgregion.se/Pxwebb/pxweb/sv/Demografi/Demografi__Befolkningsprognos__Aktuell%20framskrivning/ Hämtad 2024-09-20.

WSF, på uppdrag av Skaraborgs kommunalförbund (2023). Bostadsförsörjningsanalys Skaraborg. <https://www.skaraborg.se/Nyheter-Startsida/bostadsforsorjningsanalys/> Hämtad 2024-06-05.