

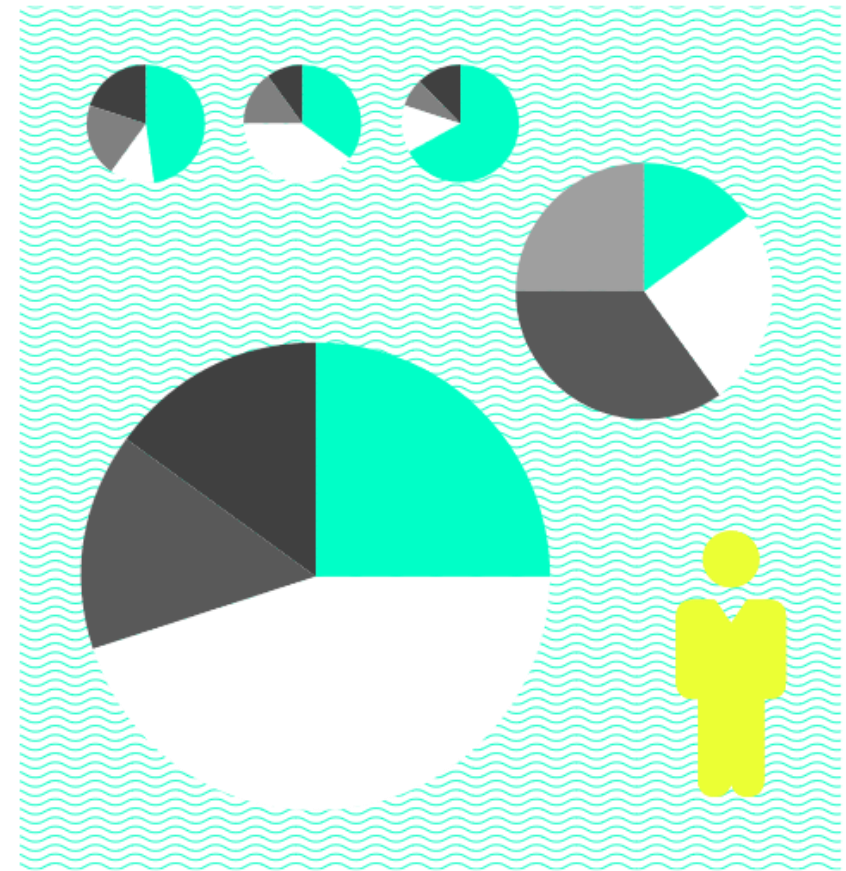
A photograph of a street in Lidköping, Sweden. On the right, a large mural of a woman in a brown dress is painted on a light-colored wall. Below the mural is a red-tiled roof. In the foreground, there are street lamps and a yellow building with a red door. The text "Slutrapport Bostadsmarknadsanalys, Lidköping kommun" is overlaid on the image in a large, white, serif font.

# *Slutrapport* Bostadsmarknadsanalys, Lidköping kommun

Juni Strategi, 2022-01-25

# Innehållsförteckning

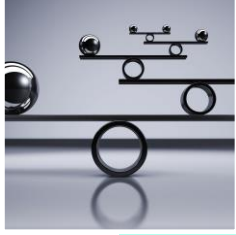
| Kapitel                                                   | Sidnummer |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Sammanfattning                                            | 3         |
| Om rapporten och metod                                    | 5         |
| <b>Övergripande marknadsförutsättningar</b>               | <b>7</b>  |
| Tidigare rapporter och underlag                           | 8         |
| Bostadstrender                                            | 11        |
| Omvärldsfaktorer som påverkar bostadsmarknaden            | 17        |
| <b>Marknadsvillkor för bostäder i Lidköping</b>           | <b>21</b> |
| Djupintervjuer                                            | 22        |
| Bostadsbestånd och historiskt byggande                    | 25        |
| Marknaden för ägda bostäder                               | 28        |
| Marknaden för hyresbostäder                               | 33        |
| Befolkning och flyttströmmar                              | 38        |
| Hushållens sammansättning och boende                      | 43        |
| Beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov             | 49        |
| Beräkning av potentiell efterfrågan på nyproduktion       | 53        |
| <b>Målgruppsinsikter och dess betydelse för Lidköping</b> | <b>56</b> |
| <b>Slutsatser och rekommendationer</b>                    | <b>63</b> |
| Övergripande slutsatser                                   | 64        |
| Beräknat bostadsbehov och potentiell efterfrågan          | 65        |
| Möjlig efterfrågan på nyproduktion                        | 66        |
| Efterfrågade boendekvaliteter                             | 67        |





# Sammanfattning 1/2

## Övergripande sammanfattning



### Möjligheter på bostadsmarknaden

- Lidköping är en attraktiv boendekommun som erbjuder flertalet olika lägeskvaliteter för nya bostäder. Bra pendlingsmöjligheter till flera närliggande kommuner bidrar dessutom till att man kan rikta sig mot flera olika målgrupper.
- Kommunen har haft en uppåtgående befolkningsutveckling under den senaste 10-årsperioden och flyttnettot är positivt för majoriteten av de studerade åldersgrupperna.
- Bostadsmarknaden för ägda boendeformer visar på en positiv utveckling av efterfrågan. Sammantaget talar marknadsanalysen för en god framtida efterfrågan på bostäder och goda förutsättningar för utveckling av nyproduktion.
- Det finns redan en viss geografisk spridning av hyresrätter i flerbostadshus i mindre tätorter vilket visar på goda förutsättningar för att komplettera kommunhuvudorten med flerbostadshus i mindre centrala lägen.
- Allt fler byggherrar investerar i Lidköping



### Utmaningar på bostadsmarknaden

- Ökande småhuspriser i kombination med en stark inflyttning av familjebildare från såväl länet som Sverige kan på sikt försvåra för mindre kapitalstarka Lidköpingsbor att konkurrera på bostadsmarknaden.
- En relativt stor del av hushållen i kommunen utgörs av ensamboende utan barn. Inom denna grupp dominerar äldre hushåll som har klart sämre ekonomiska förutsättningar i kombination med mycket låg flyttfrekvens. Sammantaget finns således en utmaning med att få denna viktiga grupp att flytta för att skapa flyttkedjor i befintligt bestånd.



### Kommande målgrupper

- Ser man till den befintliga åldersstrukturen i kommunen är det en stor andel som utgörs av familjebildare och befintliga barnfamiljer och enligt befolkningsprognosen förväntas även denna målgrupp att öka på sikt.
- Behovet av småhus ökar i kommunen, speciellt för unga barnfamiljer. Flerbostadshus med småhusliknande kvaliteter kan också vara attraktivt för denna grupp.
- En relativt stor andel äldre i kommunen kommer innebära ett förändrat bostadsbehov på sikt. Kan man skapa flyttkedjor där äldre flyttar från småhus till flerbostadshus kan eventuellt småhus på andrahandsmarknaden frigöras som i sin tur möjliggör för att fler ska kunna köpa en bostad som inte är nyproduktion. Det skulle också till viss del kunna tillgodose efterfrågan på småhus.

# Sammanfattning 2/2

## Demografiskt drivet bostadsbehov, bostadsefterfrågan och målgruppsinsikter

I tabellen nedan presenteras det demografiskt drivna bostadsbehovet (baserat på befolkningsökning) och den beräknade potentiella efterfrågan (inkluderande även befintliga Lidköpingsbor) på nyproduktion i Lidköpings kommun uppdelat per boendeform både i absoluta och procentuella tal. Sammantaget bedöms Lidköpingsmarknaden ha en högre absorptionsförmåga än de 73 enheter som behovsberäkningen summerar till. Den beräknade potentiella årliga bostadsefterfrågan uppgår till drygt 200 bostäder, efterfrågan består till 67% av hushåll *utan* barn och drygt 40% av efterfrågan kan tillskrivas bostadsrättslägenheter.

Beräknat bostadsbehov och efterfrågan (fördelning per upplåtelseform)

| Bostadstyp          | Demografiskt drivet behov per år 2021-2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Beräknad efterfrågan på nyproduktion basåret 2020/2021 |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Småhus              | 28 st. (38%) bostäder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 59 st. (29%) bostäder                                  |
| Flerbostadshus (hr) | 15 st. (21%) bostäder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 64 st. (31%) bostäder                                  |
| Flerbostadshus (br) | 20 st. (27%) bostäder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 85 st. (41%) bostäder                                  |
| Ospecificerat       | 11 st. (15%) bostäder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -                                                      |
| Summa               | 73 st. (100%) bostäder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 207 st. (100%) bostäder                                |
| Kommentar           | <p> Beräkningen visar att flerbostadshusen står för nästan hälften av det kommande bostadsbehovet, varav bostadsrätter för en något större del. Småhusen dominerar dock bostadsbehovet i början av prognosperioden medan flerbostadshusen blir mer framträdande mot slutet. Beräkningen tar ej hänsyn till ekonomiska faktorer, boendepreferenser eller rörligheten inom kommunen. </p> <p> Juni Strategis beräkningar och analys tyder på att det finns god potential för efterfrågan från kommande målgrupper att öka genom medvetna strategiska insatser för Lidköpings planerade bostäder och nya områden. Efterfrågan skattas till drygt 200 bostäder per år. Beräkningen baseras på 2020/21 års bostadspriser, inkomstnivåer, flyttfrekvens och preferens för nyproduktion. Ändras ingångsvärdena kan den potentiella efterfrågan både minska och öka. </p> |                                                        |

Efterfrågade boendekvaliteter



# Om rapporten

# Om uppdraget och rapporten

## Bakgrund

Juni Strategi har fått i uppdrag av Lidköping kommun att ta fram ett fördjupat underlag kring framtida bostadsbehov inom kommunen. Dessutom efterfrågas mer kunskap kring olika målgruppers drivkrafter för flytt och boendepreferenser. Mot bakgrund av detta har föreliggande analys och studie genomförts.

Analysen är genomförd i oktober/november 2021 av Maria Hiller, Linnea Nilsson och Mona Kjellberg på Juni Strategi.

## Disposition

Analysen genomförs i fyra huvudsakliga delar, se figur nedan

1. Övergripande marknadsförutsättningar  
En genomgång av tidigare framtagna rapporter för Lidköping, bostadstrender, omvärldsfaktorer som påverkar bostadsmarknaden.
2. Marknadsvillkor för bostäder - En beskrivning av rådande marknadsvillkor för bostäder i Lidköping ges. Marknadsvillkoren beskrivs utifrån nuläget men även genom hur de har förändrats historiskt. Slutligen beräknas demografiskt drivet bostadsbehov med utblick mot 2030 och bostadsefterfrågan för basåret 2020/2021.
3. Insikter från målgruppsstudier - Juni Strategi har genomfört flera fördjupningsstudier kring potentiella målgrupper och deras bostadsval. Lidköping kommun får inom ramen för detta uppdrag del av insikter från alla studierna; i vad som krävs för att locka målgrupperna och livsfaserna till kommunen.
4. Slutsats och rekommendationer - Utifrån studiens olika resultat och ingående delar avslutas arbetet och rapporten med övergripande slutsatser och rekommendationer för det vidare kommunala arbetet.





JUNI

# Del 1. Övergripande marknadsförutsättningar

# Tidigare rapporter och underlag



# Flyttströmmar mellan tätorter i Västra Götaland

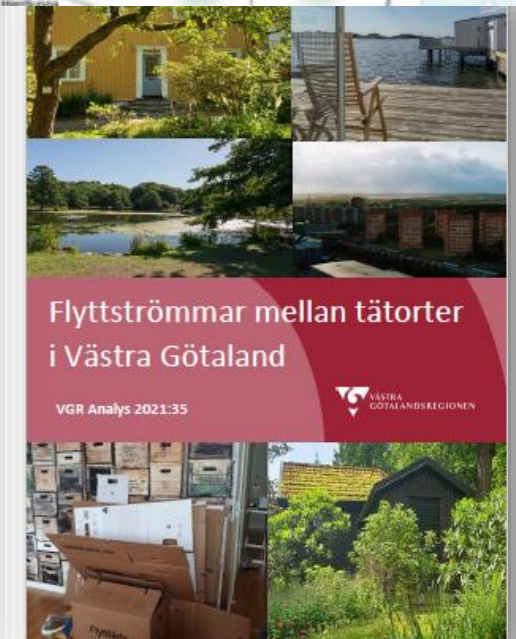
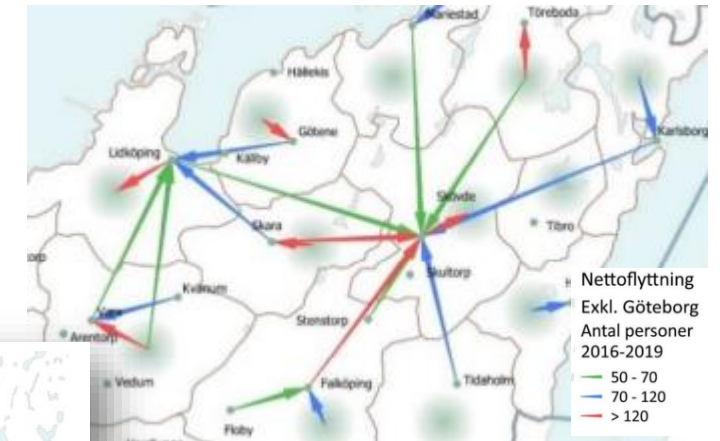
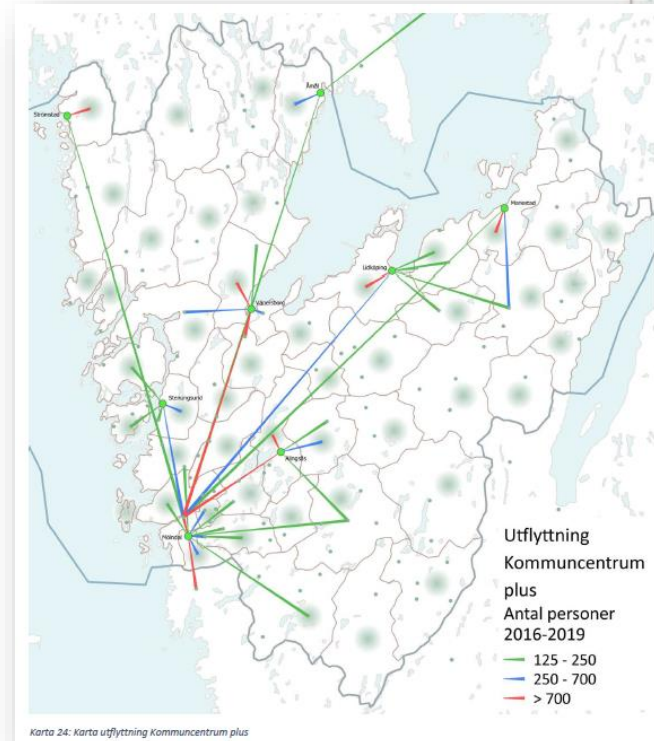
## Tidigare undersökningar

Västra Götalandsregionen har undersökt de *inrikes* flyttströmmarna *inom* regionen för alla orter över 3 000 invånare i regionen. För Lidköping tätort så kommer inflyttade främst från angränsande kommuner. Utflyttningen sker till samma kommuner men också Göteborg, Mölndal och Skövde. Studien visar på ett stort utbyte mellan tätorterna och ett regionalt samband.

I stort har hela regionen negativt inrikes flyttnetto enligt studien:

|                         | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Inflyttningar           | 52 192 | 49 911 | 49 562 | 45 910 |
| Utflyttningar           | 34 105 | 35 769 | 34 967 | 35 381 |
| Flyttningsnetto         | 18 087 | 14 142 | 14 595 | 10 529 |
|                         |        |        |        |        |
| Invandringar            | 25 146 | 21 863 | 21 899 | 19 459 |
| Utvandringar            | 7 065  | 7 131  | 7 057  | 7 588  |
| Invandringsnetto        | 18 081 | 14 732 | 14 842 | 11 871 |
|                         |        |        |        |        |
| Inrikes inflyttningar   | 27 046 | 28 048 | 27 663 | 26 451 |
| Inrikes utflyttningar   | 27 040 | 28 638 | 27 910 | 27 793 |
| Inrikes flyttningsnetto | 6      | -590   | -247   | -1 342 |

Tabell 1: In- och utflyttningar totalt VG 2016-2019



# Den sociala kompassen

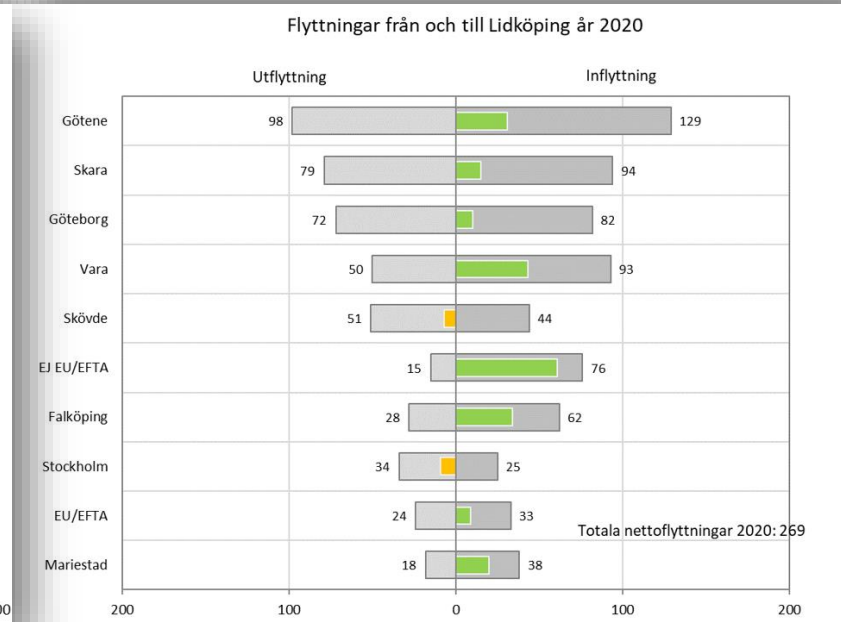
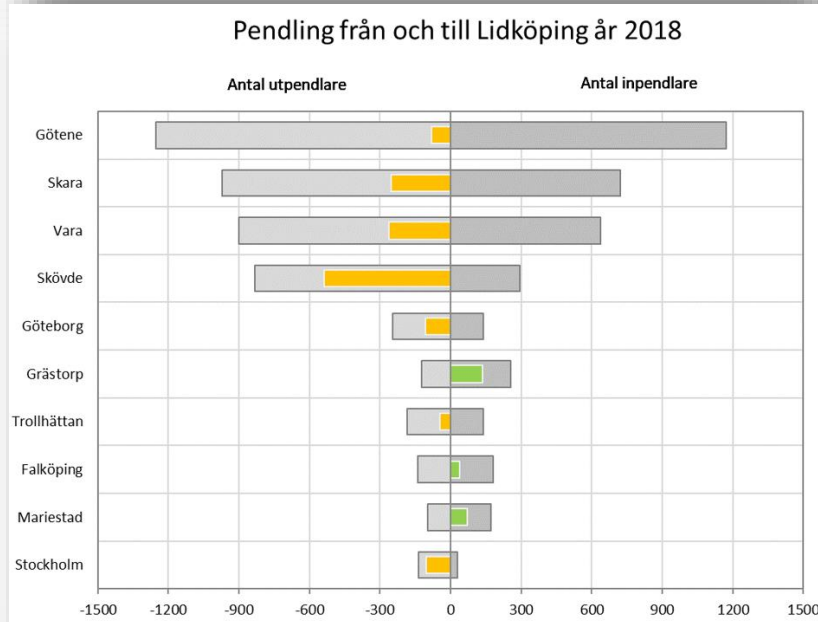
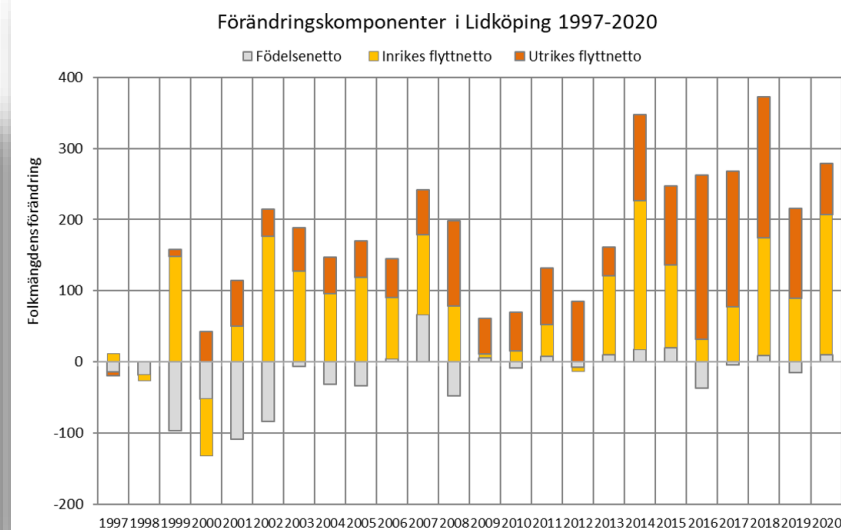
## Tidigare studier

Statisticon har undersökt hur Lidköpings befolkning växer med hänsyn till in- och utrikes flyttar samt födelse- och dödstal. Undersökningen visar att flyttnetton i stort är positiva för kommunen med undantaget unga vuxna, som i högre grad flyttar ut.

Lidköping har under de senaste åren stärkt sin befolkningstillväxt, både vad gäller födelsenetto och såväl inrikes- som utrikes flyttnetto.

Det största utbytet under år 2020 skedde med närliggande kommuner, och flyttnettot var i huvudsak positivt, med undantaget Skövde och Stockholm.

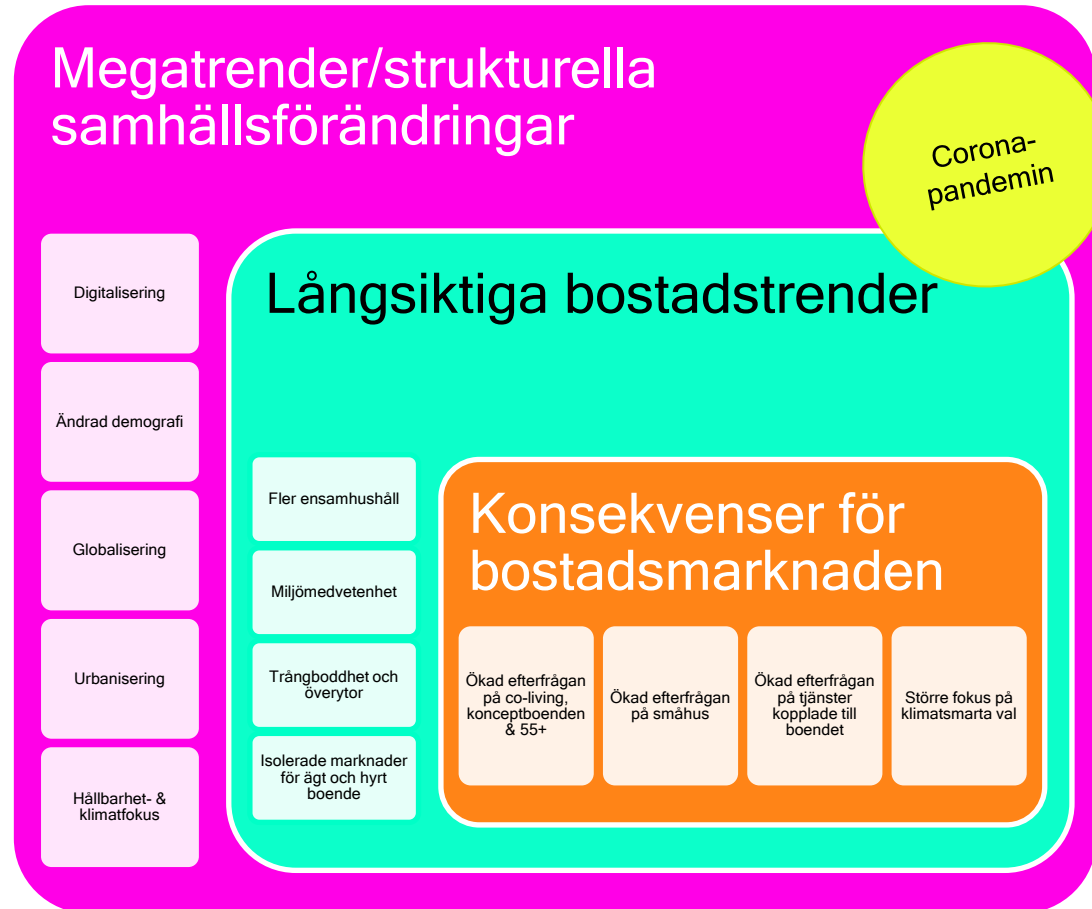
Lidköping har ca 4 300 inpendlare, men pendlingsnettot är negativt vilket visar att Lidköping i högre grad är en boendekommun. I huvudsak sker in- och utpendling till samma kommuner som flyttmönstren.



# Bostadstrender



# Att undersöka långsiktiga trender



Hur bostadsmarknaden utvecklas, vilka nya utbud, tjänster och inriktningar som dyker upp beror på en mängd olika faktorer. De flesta kan dock härledas till ett fåtal strukturella samhällsförändringar som präglar vår samtid. Tidigare samhällsförändringar har exempelvis varit Bondesamhället och Industrialismen. Detta är extremt trögrörliga och stabila strukturella samhällsförändringar. Idag talar vi istället om nya tidens GUDH; Globaliseringen, Urbaniseringen, Digitaliseringen och Hållbarhetsfokus.

Förändringarna ger i sin tur upphov till ett antal långsiktiga samhällstrender som ger konsekvenser inom konsumentbeteende och flyttmönster. Man kan likna detta vid ett isberg, där det vi ser är synliga yttringar beroende av underliggande faktorer.

Om trenderna undersöks utifrån och in så kan konsekvenser fångas upp tidigt och en strategi i framkant skapas. I analysarbetet med denna rapport har Juni Strategi fokuserat på ett antal utvalda bostadstrender och omvärldshändelser som kan ha inverkan på framtida bostadsefterfrågan i länet. Dessa är:

1. Förändrade urbaniseringsmönster
2. Förändrad demografi
3. Olika generationers drivkrafter för bostadsflytt
4. Bostadspolitiska beslut

I slutet av detta kapitel finns även en kort sammanfattning av vad som diskuteras som effekter av Coronapandemin som starkt påverkar vår absoluta samtid, och som möjligtvis ger bestående beteendeförändringar.

# Förändrade urbaniseringsmönster

## Sveriges nya urbanisering

Urbaniseringen är mer komplex än tidigare och med nya mönster, våra större städer växer inte längre på landsbygdens bekostnad. Men, urbaniseringen har bidragit till stora skillnader jämfört med 200 år sedan; då bodde 90 % av Sveriges befolkning på landet, medan det idag är nästan tvärt om, 85 % bor i tätorter.

Sveriges tidigare urbanisering byggde på en tydlig trend kring flytt från en mindre ort till en av våra storstäder, men sedan 2014 har det inrikes flyttningsnettot i huvudsak varit negativt för Stockholm, Göteborg och Malmö.

Storstadsregionerna och de större städerna fortsätter att växa, men det sker inte längre på landsbygdens bekostnad, utan tack vare födelseöverskott och invandring. Invandringen medför också att befolkningen ökat i många kommuner och detta har dämpat urbaniseringen ur ett statistiskt perspektiv.

Under coronapandemin har flyttmönstren justerats, och pågående mönster såsom att barnfamiljer flyttar ut från storstäderna till förmån för regionstäder eller pendlingsnära orter, har förstärkts.

## Förändrade motiv till att flytta

Varje år görs ca 1,3 miljoner flyttningar inom riket, det vill säga ett byte av folkbokföringsadress mellan fastigheter i Sverige. Vi flyttar i genomsnitt 10 ggr under en livstid, de allra flesta gångerna innan vi fyller 30 år. Ju äldre vi blir desto mer sällan flyttar vi och de allra flesta svenskar bor som längst i ägt småhus.

Endast ca 1/3 av flyttningarna sker över en kommungräns. Vid längre flyttar handlar det för yngre ofta om att söka arbete eller att studera. Ju äldre man blir desto viktigare bli anknytning som drivkraft för en flytt.

Tidigare flyttade vi för att kunna göra arbetskarriär, vi flyttade dit jobben fanns. Här har det skett en förskjutning; genom att vi numera flyttar till vad vi uppfattar som en attraktiv boendeplats. Något som kan komma att öka ytterligare då coronapandemin visar vägen för ett mer digitaliserat och geografiskt flexibelt arbetsliv.

## Förändrade motiv till att flytta

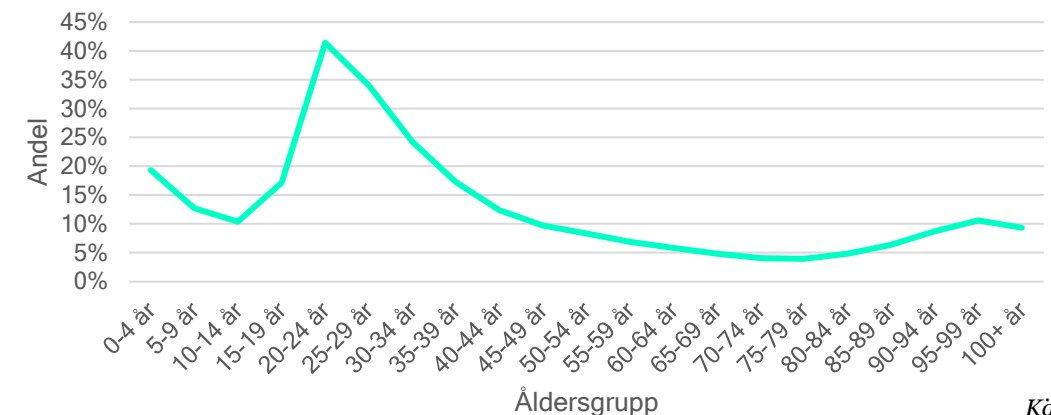


Källa: Kairos Future, Varför flyttar vi?(2016)



Varför flyttar vi och hur vill vi bo?

## Flyttfrekvens per åldersgrupp, riket 2020



# Flyttmönster regionalt/lokalt

## Generella flyttmönster

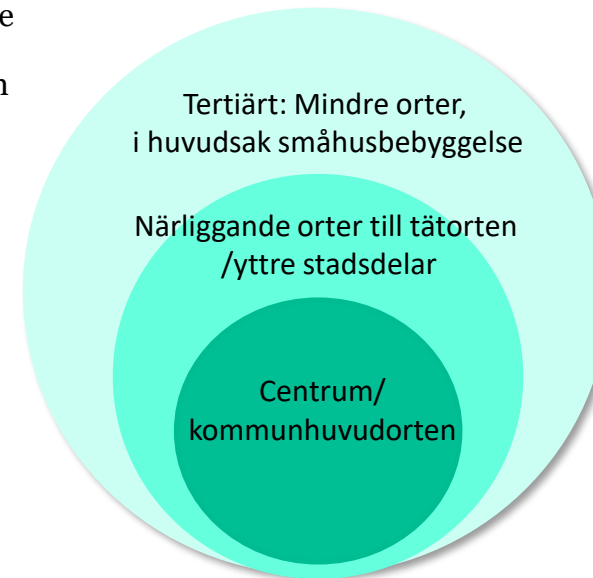
När invånare flyttar uppstår ett tydligt aggregerat mönster. Unga människor tenderar att flytta längre sträckor och ju äldre vi blir ju kortare sträckor flyttar vi. När man får barn är de allra flesta kvar i samma bostadsområde under grundskoletiden. Efter pensionen finns det en liten ström med längre flyttar; ofta till en mer central plats i staden (villaflyttare), till barn och barnbarn eller till fritidshuset.

## Flyttmönster till nyproduktion

När det gäller nyproduktion så beror flyttmönstret givetvis på vad som utvecklas på just den platsen; flyttströmmarna styrs av vilka typer av bostäder, vilken upplåtelseform och vilka boendekvaliteter som finns på platsen.

Generellt så ökar dock upptagningsområdets storlek ju mer centralt ett projekt är. Prisnivåer följer också samma mönster, en centralitet genererar oftast en högre prisnivå för ägda bostäder – vilket tyder på en högre efterfrågan. Attraktiviteten styrs av avstånd till service, butiker, restauranger; de fördelar som automatiskt medföljer en central bostad. Ofta finns även en fin gatumiljö/närhet till vatten/kommunikationer mm på plats.

## Flyttmönster till nyproduktion



### Mindre orter, ofta infillprojekt

– Majoriteten av köparna är från direkt intilliggande närområde eller har någon nära anknytning till platsen

### Yttre stadsdelar /kompletterande orter

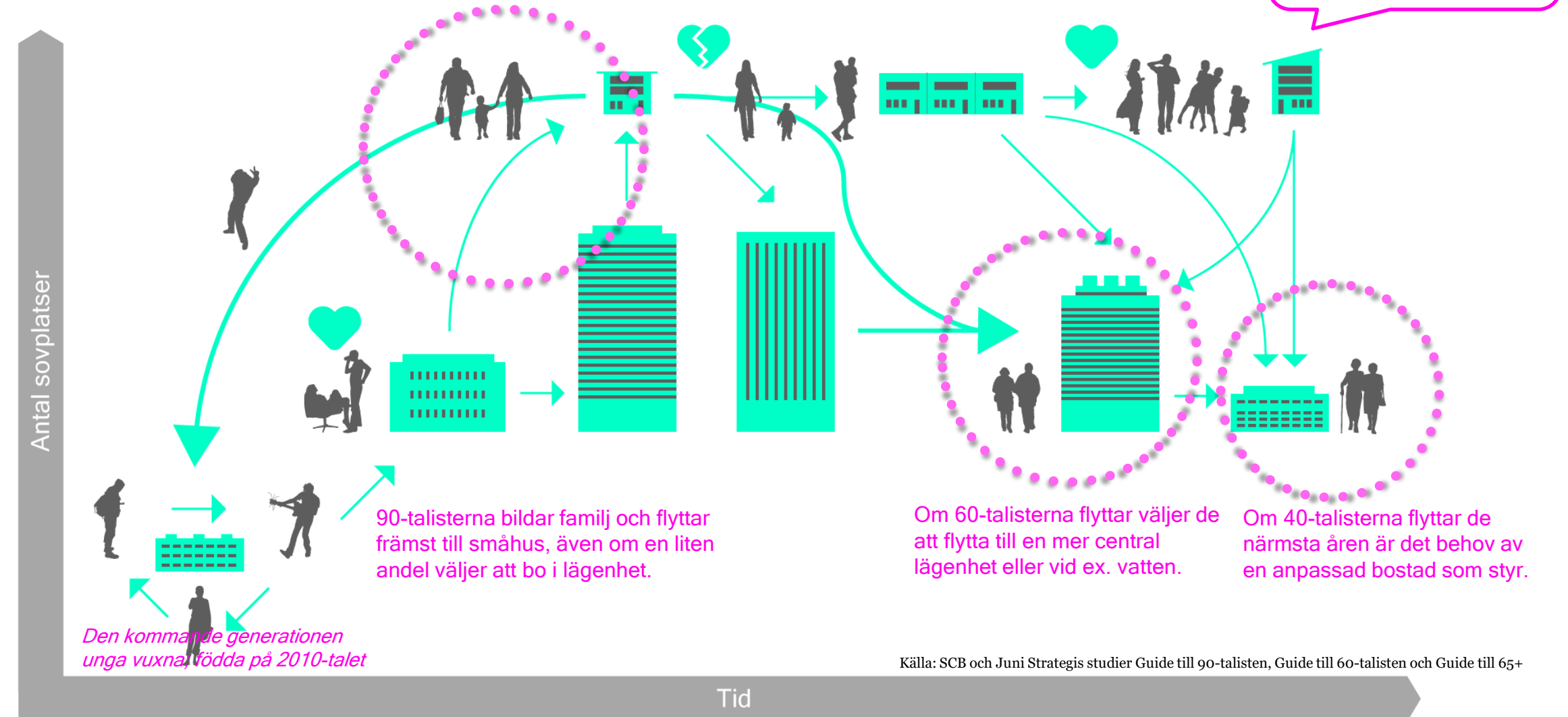
– Många från närområdet men även många kommunen

### Centrum/centralorten

– En del köpare från närområdet men majoriteten från kommunen, länet och i viss mån övriga landet (beroende på storlek)

# Bologi - Bostadens ekosystem

Målgrupper utifrån flyttkedjor - de största livsfaserna





# Coronapandemins effekter på bostadsmarknaden

## Tidiga studier

Corona har främst förstärkt befintliga trender, snarare än skapat helt nya beteenden på bostadsmarknaden. Många av Europas storstäder hade negativt inrikes flyttnetto långt innan pandemin – Stockholm Stad har haft negativt inrikes flyttnetto sedan år 2014, och även år 2004. Trenderna har helt enkelt accelererats pga. pandemin. Redan innan pandemin ville 70 % av barnfamiljerna bo i småhus och trenden med utflyttning från storstäder har nu förstärkts än mer. Trenden har sin grund i ökande bostadspriser men även vår åldersstruktur. När 90-talisterna, som är vår rekordgeneration nu blir äldre och börjar vända hemåt finns helt enkelt färre unga vuxna som rör sig mot städerna. Barnfamiljerna rör sig mot kranskommuner och närliggande regioner i första hand. De unga ökar framöver igen i antal och flyttströmmarna kommer förändras.

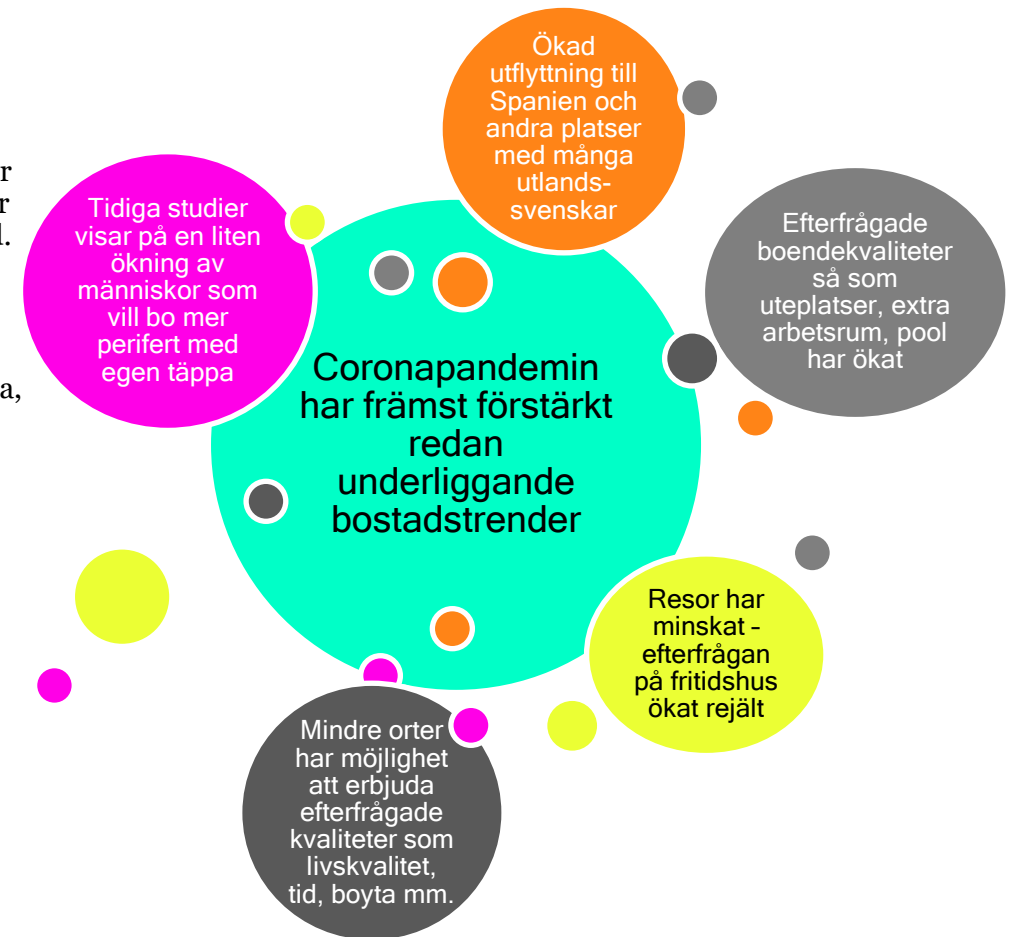
Bostadsmarknaden har under pandemin haft en god prisutveckling och inte den inbromsning som förutspåddes i början av 2020. Det råder dock diametralt olika förutsättningar för olika segment. Låginkomsttagargrupper har drabbats hårdare av varsel och en osäker arbetsmarknad pga. av Corona, medan tjänstemannayrken påverkats i mindre utsträckning och i högre grad haft möjlighet till att ställa om till digitalt arbetsliv (vilket möjliggör att bo på distans för dessa grupper). De mer köpkraftiga segmenten är de som driver på bostadsmarknaden.

Hemnets undersökning (2021) visar att 6 % fler vill bo perifert – större bostadsyta efterfrågas. Efterfrågade boendekvaliteter så som uteplatser, extra arbetsrum, pool har enligt Hemnet ökat över hela Sverige under 2020. Små bostadsrättslägenheter efterfrågas i mindre utsträckning än tidigare.

Pandemin har enligt Mäklarsamfundet ökat rörligheten på marknaden då fler upplever ett nytt bostadsbehov. Digitala affärer har också ökat, framförallt för fritidshus vilket möjliggör för ett större upptagningsområde.

Sammantaget uppger flera studier att pandemin bidragit till en ökad efterfrågan på boende som erbjuder:

- trygghet
- livskvalitet
- gemenskap
- hållbar livsstil
- digitaliserat arbetsliv
- flexibilitet mellan privat/arbetsliv
- mer boyta
- möjlighet till hemmakontor
- egen täppa



# Omvärldsfaktorer som påverkar bostadsmarknaden

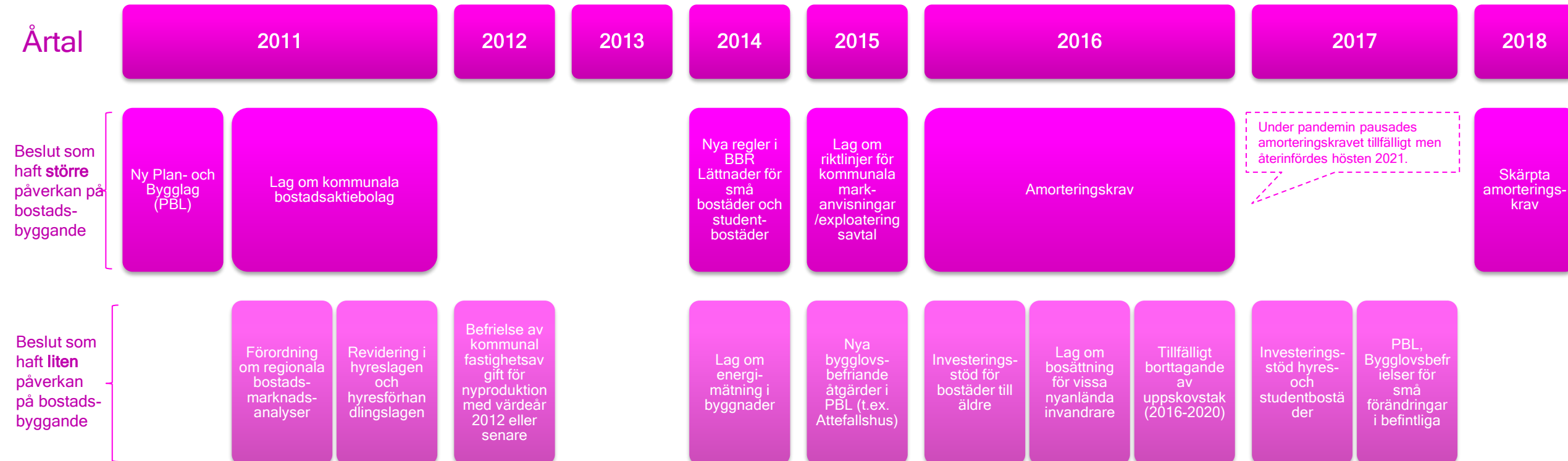
# Nationella bostadspolitiska beslut under 2010-talet

## En historisk tillbakablick

I början av decenniet tillkom den nu aktuella Plan- och Bygglagen, som ersatte den tidigare från 1987. Samtidigt tillkom lagen om kommunala aktiebolag som i allmännyttigt syfte får i uppdrag att förvalta hyresrätter, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgäster möjlighet till boendeinflytande. 2016 infördes nya amorteringskrav vilket innebar att nya bolån på mer än 50 % av bostadens marknadsvärde ska amorteras med 1% på lån mellan 50 och 70 % av bostadens marknadsvärde och vid lån över 70 % gäller en amortering om minst 2 % per år. Under 2018 skärpes amorteringskraven ytterligare vilket innebar att låntagare som lånar mer

än 4,5 gånger hushållets totala årsinkomst före skatt måste amortera 1 % varje år, i tillägg till de amorteringskrav som införts tidigare. Under perioden har även såväl nya krav kring utformning som olika lättnader för vissa typer av bostäder tillkommit.

På nästa sida visas kommande och nu aktuella bostadspolitiska beslut. Bostadspolitiken är högt upp på agendan i och med det minskade byggandet. Flera nya beslut är på gång, men i dagsläget är det för tidigt att helt utvärdera effekterna.



# Nyare och kommande bostadspolitiska beslut

Årtal

2020

2021

2022

Beslut med sannolikt **något större** påverkan på bostadsbyggande

Ny utformning av investeringsstöden för hyresrätter och studentbostäder

Omfattande regelförändringar för att förenkla och förkorta planprocessen

Beslut med sannolikt **liten** påverkan på bostadsbyggande

Höjt tak på uppskov vid bostadsförsäljning

Borttagande av räntebeläggningen på uppskovet

Båda dessa har skjutits upp till mars 2022

Socialt hållbar bostadsförsörjning

Startlån för förstagångsköpare

Ett bättre underlag för åtgärder på bostadsmarknaden

Krav på redovisning av en klimatdeklaration

Att kravet på befolknings- tillväxt tas bort och att stödet riktas mot hela landet bör ses som positivt för bostadsutvecklare, en efterfrågan på nya bostäder kan finnas trots att befolkningsstillväxten är negativ. Effekten blir som störst på mindre orter.

I storstadsregionerna fokuseras det på bostadsvolymer och inte bostadstyper vilket kan öka risken för felprioriteringar.

Kravet på påbörjat byggande inom ett år kan sannolikt ha en viss positiv effekt på bostadsbyggandet.

Flera olika regelförändringar som är under utredning, bl.a. enklare regler för byggnation utanför detaljplanlagt område, nya regler om utökade möjligheter för privat initiativrätt med bibehållet kommunalt ansvar för översiktsplanering, planbeslut och bostadsförsörjning och en översyn av riksintressen samt lättnader för parkeringskrav.

Lagförändringar gällande översiktsplanering träder i kraft 1 april 2020, medan t.ex. utredning kring riksintressen ska vara klar i september 2021.

Det tillfälliga borttagandet av uppskovstaket ser inte ut att ha haft några direkta effekter på rörelsen på bostadsmarknaden.

Den 1 juli 2020 återinfördes taket, men med en höjning från 1,45 mkr till 3 mkr. Att ett återinförande av taket, trots en höjning, har någon större effekt är föga troligt.

Uppskovsräntan togs bort från årsskiftet 2020/2021 och gäller både befintliga och kommande räntor. Borttagandet av räntan bedöms av många enbart få en marginell påverkan på rörligheten på bostadsmarknaden.

Regeringen har utsett en utredare att titta på två delar i den sociala bostadspolitiken: uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun samt de bostadspolitiska verktyg som kommuner har för att hjälpa de hushåll som står längst ifrån bostadsmarknaden.

Om amorteringskravet tas bort för mindre bemedlade hushåll kan efterfrågan på nyproduktion bli större. Hushåll som står längst ifrån bostadsmarknaden kommer annars främst kunna tillgodoses inom det äldre beståndet.

Utredningen förväntas att vara klar i november 2021.

Regeringen tillsatte i slutet av 2020 en utredning om startlån för förenkla för förstagångsköpare att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden.

Äldre rapporter om effekterna har visat att tiden för unga att spara ihop till sin första bostad minskar från 10 till 3 år. Samtidigt finns också röster som menar att startlån riskerar att driva på bostadspriserna än mer. Men med ökade möjligheter för förstagångsköpare ser Juni att effekten på bostadsbyggandet sannolikt är positiv, ffa för ägda bostadsformer.

Utredningen ska redovisas 1 november 2021.

För fastighets-, och bostadsutvecklare kan den nya lagen innebära ökat fokus på hållbarhet men även ökad administration och risk för böter genom en halv miljon kronor i straffavgift.

Enligt Allmännyttans analys kan EU:s strategier för renovering riskera att bli kostsamma för bostadsföretagen eftersom energieffektiviseringsåtgärder som inte är företagsekonomiskt lönsamma kan bli tvingande att genomföra.

Utöver den analys av den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna för bostadsförsörjning, som ska göras av kommuner, föreslås att uppgifterna i riktlinjerna särskilt ska grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 oktober 2022

Kommentar  
av Juni  
Strategi



# Konjunktur och bostadsbyggande

I diagrammet till höger presenteras det konjunktorella läget (i form av BNP-gap\*) samt antalet färdigställda och påbörjade bostäder i Västra Götalands län mellan åren 1990-2020. Trots att BNP-utvecklingen varit positiv de flesta åren så har BNP-gapet varit negativt under två längre perioder, dels mellan 1991-1999 men också mellan 2008-2015. För helåret 2021 prognosticeras BNP-gapet vara negativt men i mindre omfattning än under 2020.

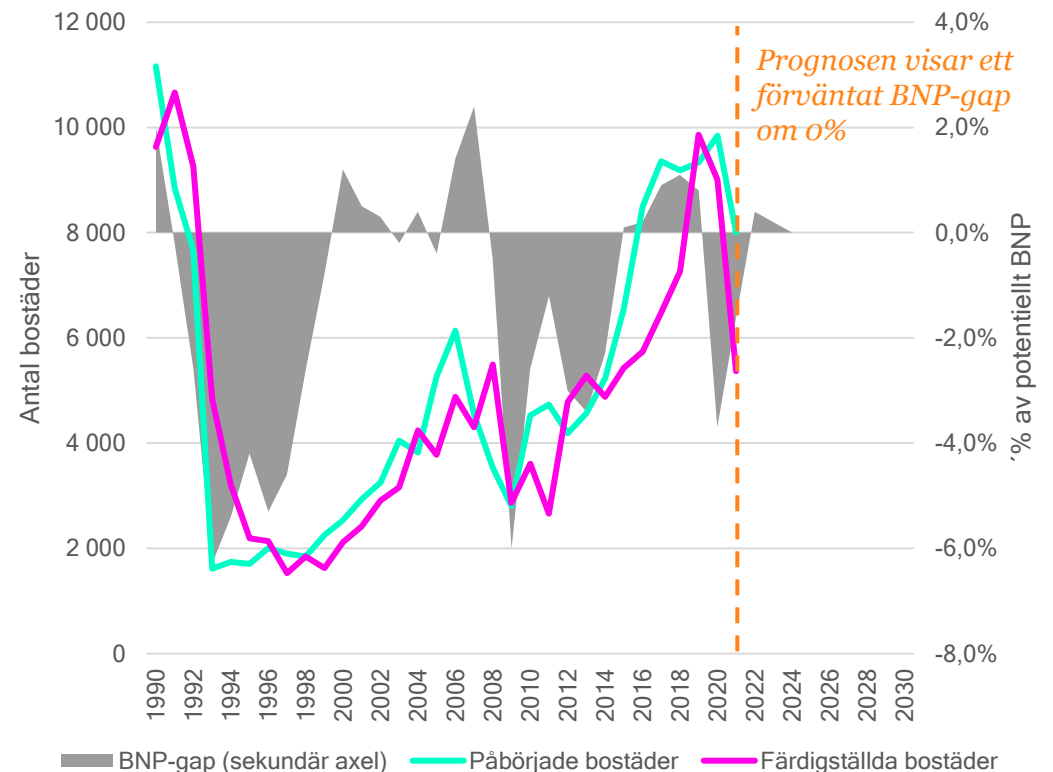
I diagrammet syns hur antalet påbörjade bostäder har följt konjunkturernas fluktuationer särskilt under 90-talet och kring 2008. Antalet påbörjade bostäder anpassar sig snabbt till en nedåtgående konjunktur men har en mer långsam anpassningsförmåga när utvecklingen vänder uppåt igen. Detsamma gäller antalet färdigställda bostäder, men med en något förskjuten tidslinje. Detta beror bland annat på de långa ledtiderna för att färdigställa påbörjade bostadsprojekt, samtidigt som det går snabbare att dra in på påbörjade projekt.

## Nuläget och framtiden

Under 2020 uppgick antalet påbörjade bostäder till drygt 9 800 bostäder vilket är högre än föregående år. Antalet färdigställda bostäder minskade mellan 2019 och 2020, men är fortsatt på historiskt höga nivåer (notera att siffror för 2021 omfattar fram till och med kvartal 3). Från och med 2022 väntas BNP-gapet återgå till positiva tal, vilket indikerar om en återhämtning av ekonomin vilket talar för en fortsatt jämn byggtakt. I juni 2021 konstaterar Boverket i sin byggandeprognos för riket att bostadsmarknaden utvecklats starkt under 2020 trots pandemin och att byggandet ökat betydligt. Byggandet översteg till och med bedömningen som Boverket gjorde före pandemin. Byggandet av småhus och bostadsrätter i flerbostadshus i riket väntas öka kraftigt det kommande året med nära 20% medan antalet påbörjade hyresrätter beräknas vara på en oförändrat hög nivå. Den höga byggtakten för hyresrätter kan leda till att risken för outhyrda lägenheter ökar. Då räntorna förväntas vara låga under överskådlig tid finns skäl att tro på en fortsatt stabil efterfrågan på bostadsrätter och äganderätter.

\* BNP-gap är ett mått på resursutnyttjandet i ekonomin som förenklat kan beskrivas som ett mått på om ett land befinner sig i låg- eller högkonjunktur. Om BNP-gapet är negativt är resursutnyttjandet i ekonomin lågt och landet befinner sig i lågkonjunktur och vice versa.

Konjunktur (i Sverige), påbörjade och färdigställda bostäder i Västra Götalands län, 1990-2030



Källor: SCB, KI & Boverket

JUNI

# Del 2. Marknadsvillkor för bostäder Lidköping



# Djupintervjuer

# Djupintervjuer med personer verksamma i Lidköping

Inom ramen för uppdraget har Juni Strategi genomfört tre djupintervjuer med företrädare för regionen, byggherrar och allmännyttan för att få med deras syn på bostadssituationen. Vilka personer som har intervjuats har beslutats i samråd med kommunen.

## Metod

Intervjuerna genomfördes under november 2021. Deltagarna har intervjuats per telefon. Varje intervju pågick ca 40 minuter och deltagarna har i förväg fått kort information inför intervjun. Frågorna omfattar tre övergripande aspekter: En beskrivning av kommunens nuläge, och framtid gällande planering- och bostadsförsörjning, samt synen på och betydelsen av samverkan.

## Sammanställning av svar

Sammanställningen har gjorts övergripande baserat på deltagarnas svar och fokuserar på gemensamma uppfattningar som förenar. Viktigt att ha i åtanke är att sammanställningen speglar den bild deltagarna har och ska inte ses som en helhetsbild, eller ett facit för nuläge eller framtid.

## Deltagare

- Karl Alexandersson VD, och Malin Gustafsson, Marknadschef AB Bostäder
- Lars Bonander, VD Cederfors
- Magnus Fredricson, Strateg hållbar samhällsutveckling Skaraborgs Kommunalförbund





# Sammanfattning djuperintervjuer

## Huvudslutsatser – stora drag

Sammantaget ger intervjuerna en positiv bild av bostadsmarknaden i Lidköping. Efterfrågan har efterhand ökat och Lidköping är en attraktiv boendekommun i regionen. Från att tidigare i princip enbart ha utvecklats småhus i gruppbebyggelse har även flerbostadshus i olika upplåtelseformer blivit ett mer vanligt inslag för nyproduktion. Fler och fler ser de attraktiva aspekterna med hyresrätter, särskilt hyresbostäder riktade mot äldre har blivit populärt.

Kommer det en större etablering till regionen kommer efterfrågan på bostäder öka än mer. Ett ökande antal bostadsaktörer intresserar sig också för Lidköping.

Flera lyfter att Hamnstadens tidigare setts som lösningen på allt behov för nyproduktion, vilket i viss mån bromsat för andra idéer.

Ett mellankommunalt samarbete i regionen lyfts också som en väldigt viktig faktor för framgång av flera av intervjupersonerna. Genom ett tydligt mål och en tydlig strategi för att nå målet kan möjligheter skapas. Det är också viktigt med kollektivtrafik, skolor mm när bostäderna byggs.

”Förut fanns mycket liten efterfrågan på bostadsrätter i Lidköping, men nu finns en fungerande marknad som även gett en positiv effekt på övriga boendeformer. Det finns en marknad eftersom villorna också gått upp i pris och då behövs bostadsrätter som en mellanprodukt för flera målgrupper, som möjliggör bostadskarriär”

## Huvudslutsatser möjligheter & utmaningar

| Möjligheter                                                                                                      | Utmaningar                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stor efterfrågan på bostäder i Lidköping, en attraktiv hemvänder- och boendekommun                               | Kommunen tappar ungdomar och unga vuxna                                                                                                      |
| Att satsa på och utveckla kransorterna inom kommunen                                                             | Målkonflikter med strandskydd, jordbruksmark, stadssiluett, lokalt-regionalt perspektiv                                                      |
| Fortsatt efterfrågan på småhus men i allt större utsträckning även flerbostadshus i olika upplåtelseformer       | Svårt att förtäta och utveckla centrala Lidköping pga. bla. opinion                                                                          |
| Regional och mellankommunal samverkan viktigt för framgång                                                       | Olika målgruppers förutsättningar och önskemål inte alltid förenliga                                                                         |
| Inomkommunalt samarbete mellan olika förvaltningar viktigt, med invånarvision och planarbete tex                 | Buss- och kollektivtrafik till nya bostadsområden dröjer                                                                                     |
| Samverkan mellan kommunen och aktörer på marknaden viktigt. Byggherredialog och exploatörsdialogen är uppskattad | Marknaden och betalningsviljan är begränsad, de större aktörerna har svårt att få lönsamhet med standardiserade produkter och större etapper |
| Rätt produkter, på rätt plats till rätt pris nödvändigt för att målgruppen ska finnas                            | En begränsad marknad kan innebära att det finns en begränsning i markpriser och anslutningsavgifter                                          |

# Bostadsbestånd och historiskt byggande

# Fördelning av bostadsbestånd

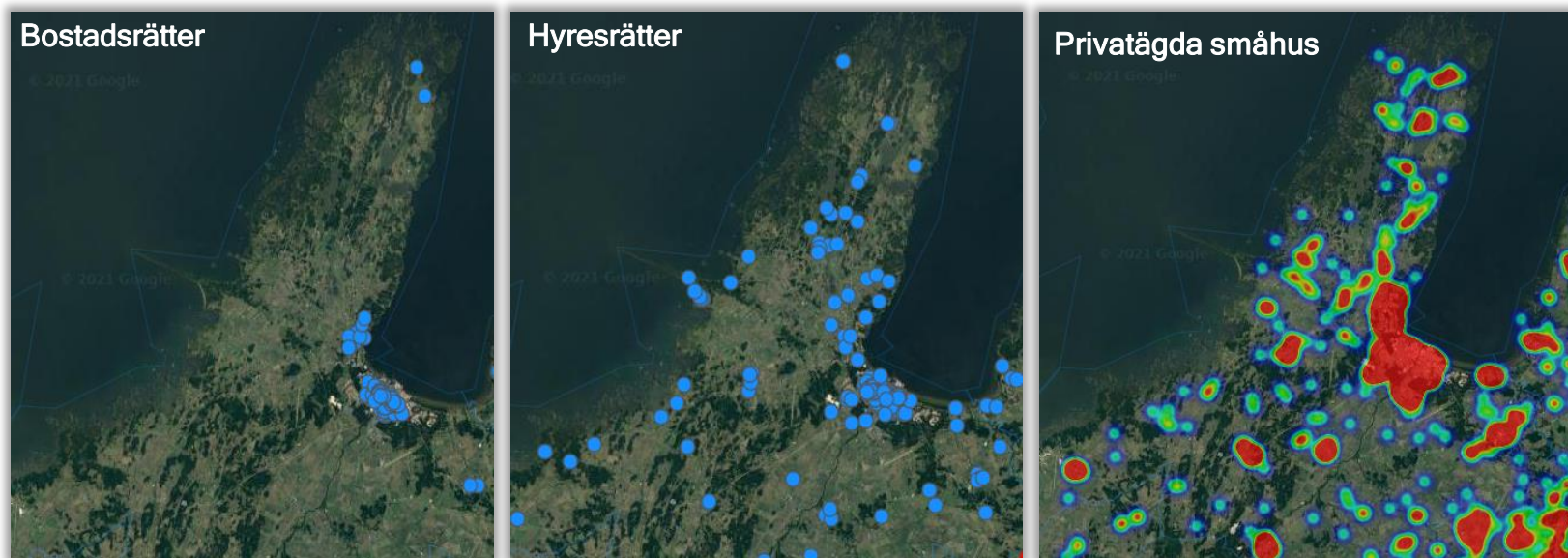
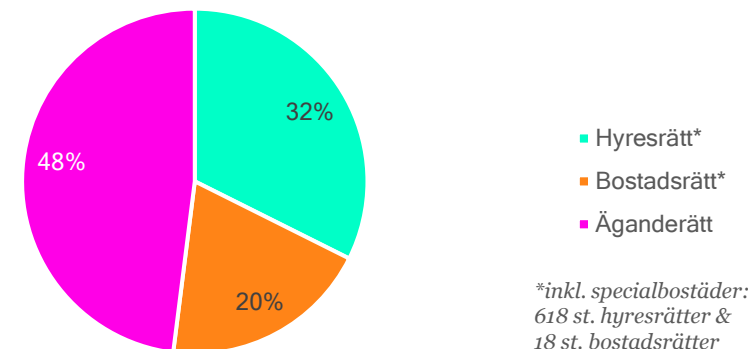
## Lidköpings kommun

I Lidköpings kommun är den dominerande boendeformen småhus med äganderätt. Av de hyresrätter och bostadsrätter som finns är drygt 640 (6 %) specialbostäder (specialbostad för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder).

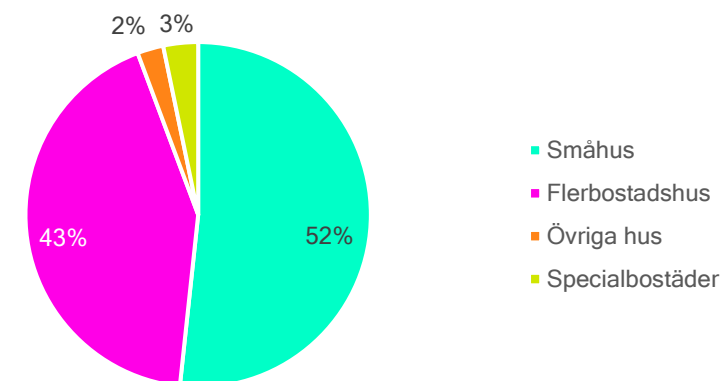
Ser man till fördelningen av beståndet per hustyp är ca 50 procent småhus och ca 40 procent flerbostadshus. Av de flerbostadshus som finns i staden är drygt 60 procent hyresrätter.

På kartorna nedan framgår hur spridningen per upplåtelseform ser ut i kommunen. Bostadsrätter och hyresrätter är mer centrerade till stadskärnan medan privatägda småhus finns mer spritt i kommunen och utgör också en mycket stor del av såväl kommunens mindre orters som tätortens bostadsområden.

Fördelning av beståndet per upplåtelseform  
(N= 19 531), 2020



Fördelning av beståndet per hustyp  
(N= 19 531), 2020

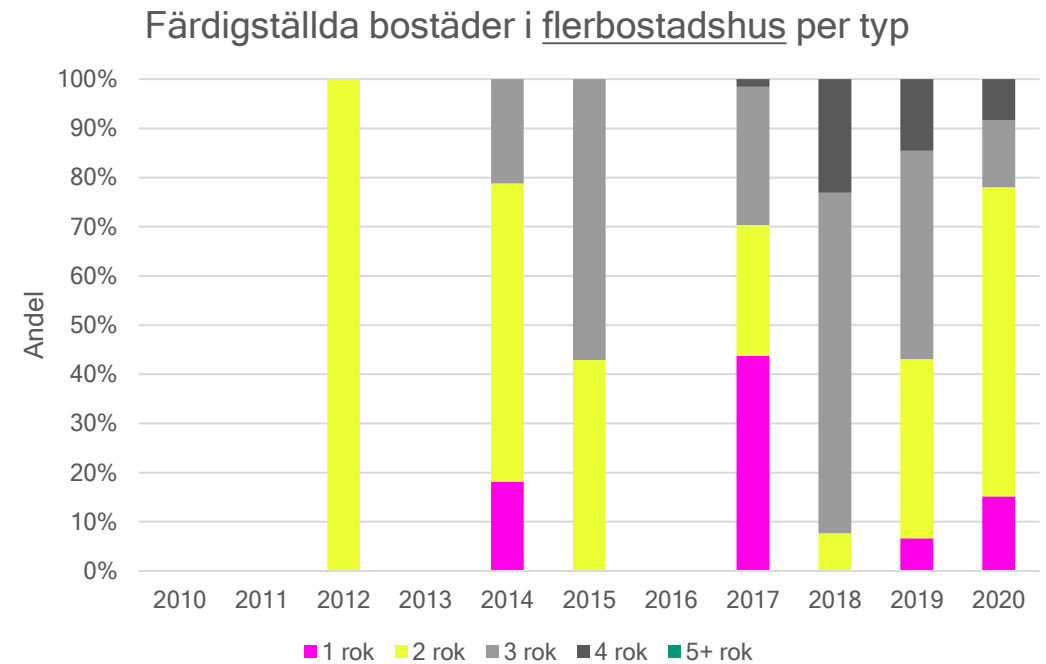
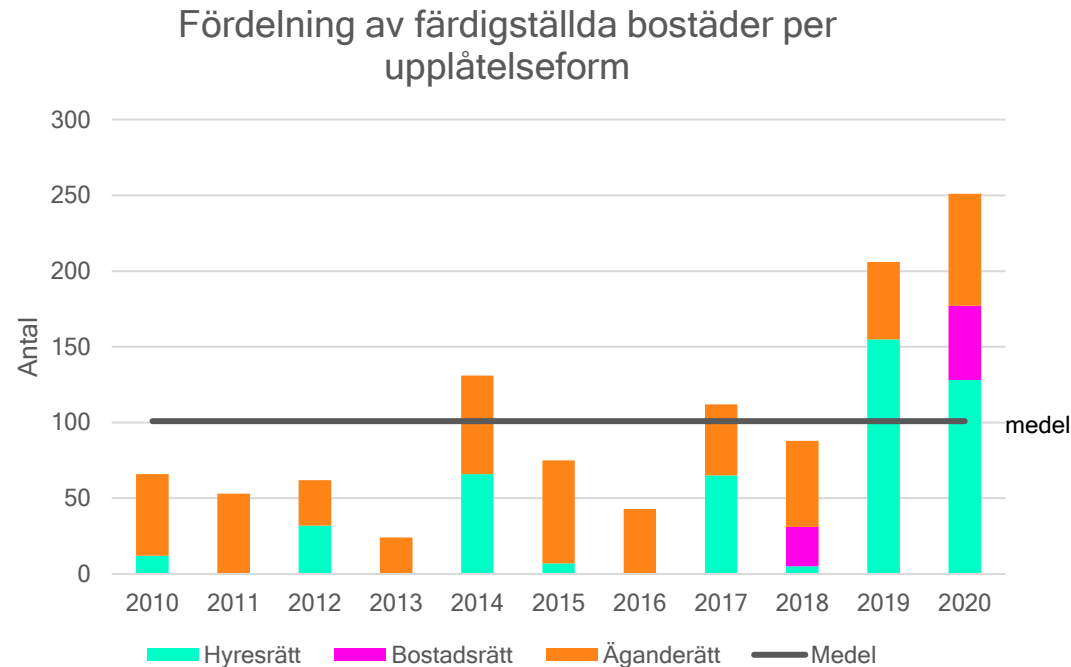


Källor: Värderingsdata Pro & SCB

# Övergripande om byggande i kommunen

Mellan 2010 – 2020 har antalet färdigställda bostäder i Lidköpings kommun i snitt legat på ca 100 enheter per år, byggtakten har varit tydligt högre de två senaste helåren. Under hela den studerade perioden har ca 42 procent varit hyresrätter, 7 procent bostadsrätter och 51 procent äganderätter. Fram till 2018 har majoriteten av det som färdigställts varit äganderätter, men efter 2018 har majoriteten istället utgjorts av hyresrätter och även ett fåtal bostadsrätter har tillkommit.

Ser man till fördelningen mellan olika lägenhetstyper i flerbostadshus i det högra diagrammet så 2 rok utgjort den enskilt största andelen, därefter 3 rok. De senaste åren har byggandet av 4 rok ökat något, men generellt sett har fokus varit på mindre bostadstyper.





# Marknaden för privatägda bostäder

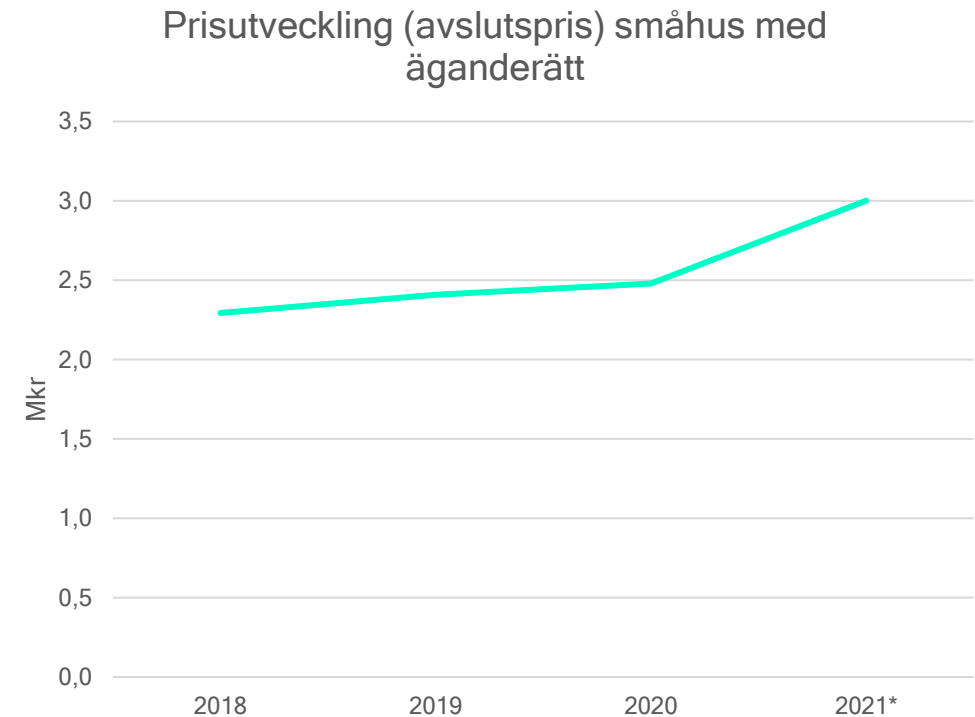
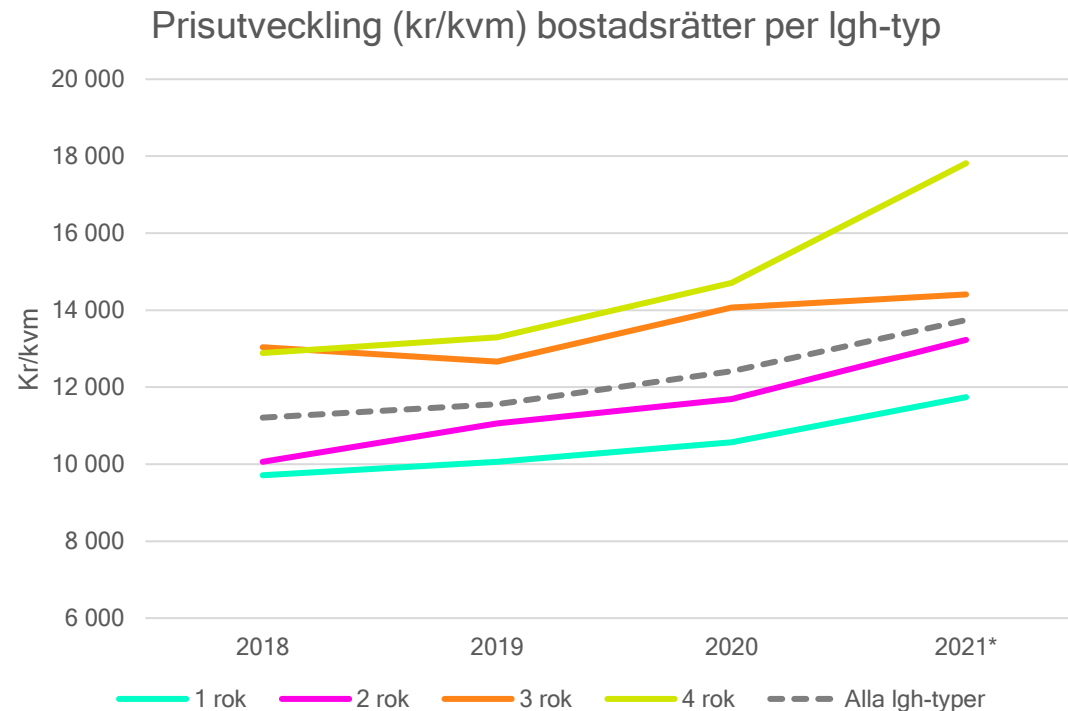
Bostadsrätter och äganderätter

# Andrahandsmarknaden för ägda bostäder

## Bostadsrätter & äganderätter

Sedan 2018 har prisutvecklingen varit positiv både för bostadsrätter och för småhus. Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden har varit som högst för fyror och tvåor under 2021 jämfört med föregående år, för treor har priset inte ändrats särskilt mycket. Samma mönster gäller för hela den studerade perioden. Totalt sett ligger genomsnittligt kvm-pris på strax under 14 000 kr/kvm på andrahandsmarknaden.

I den högra grafen visas prisutvecklingen för småhus med äganderätt i Lidköpings kommun. Under perioden 2018 – 2020 har prisutvecklingen varit svagt positiv och legat närmare 2,5 mkr i genomsnittligt avslutspris. Hittills under 2021 har däremot utvecklingen tilltagit och stigit till 3 mkr vilket motsvarar en procentuell ökning med hela 20%.



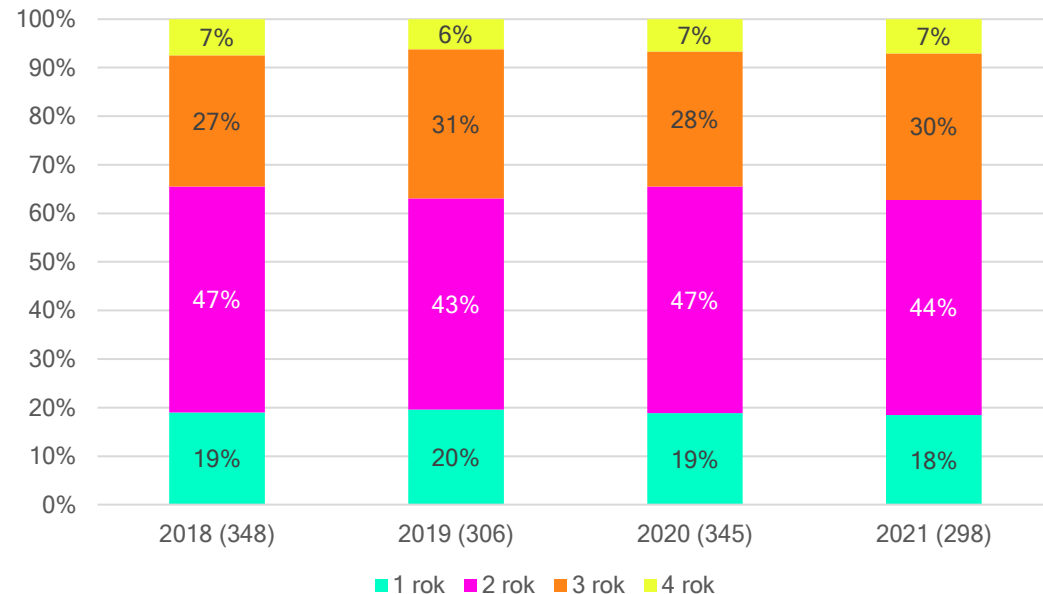
# Fördelning av försäljningar per bostadstyp

## Bostadsrätter & äganderätter

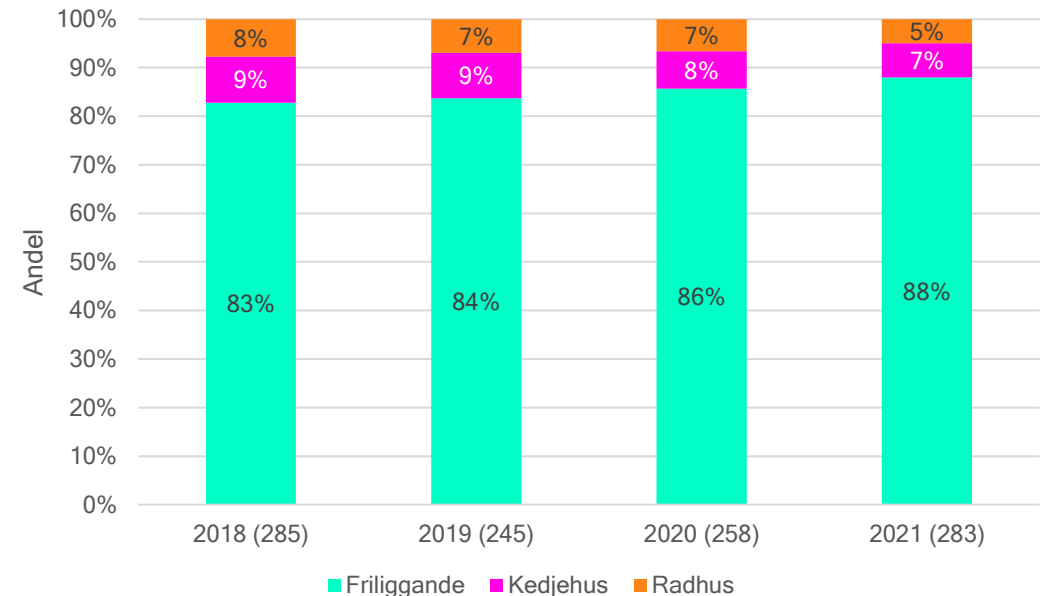
I stapeldiagrammen nedan t.v. visas andelen försäljningar av bostadsrätter per lägenhetstyp och år och t.h. visas andelen försäljningar av äganderätter per småhustyp. Under hela den studerade perioden har andelen försäljningar av både bostadsrätter och äganderätter varit på liknande nivåer år till år; 300-350 sålda bostadsrätter och 250-290 småhus per år.

Av de olika lägenhetstyperna som säljs utgör tvåor störst andel av marknaden följt av treor och sedan ettor. Vad gäller småhusmarknaden så är det friliggande småhus som dominerar försäljningen med 80-90% av marknaden, därefter är det relativt jämnt mellan kedje- och radhus.

Andel försäljningar per lgh-typ och år  
(antal försäljningar inom parentes)



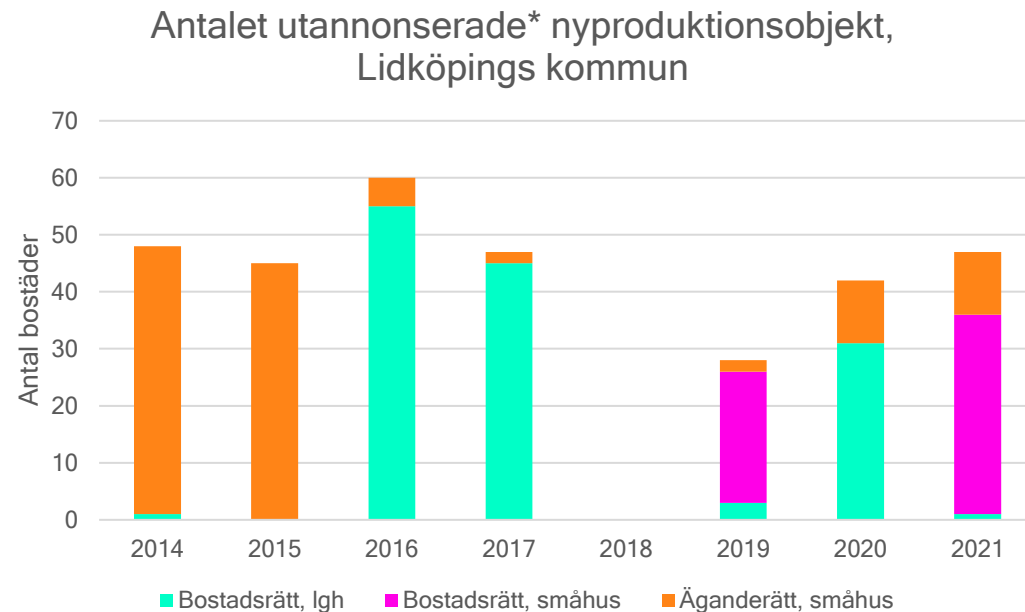
Andel försäljningar per hustyp  
(antal försäljningar inom parentes)



# Nyproduktionsmarknaden för ägda bostäder

På kartan visas de projekt som säljstartade 2019 eller senare. Informationen är hämtad från BooliPro den 25/11 2021, verktyget fångar upp en stor del av marknaden, för mindre projekt och mindre utvecklare kan en viss felmarginal uppstå. Mer detaljerad information om projekten på kartan återfinns på nästkommande sida.

I diagrammet nedan visas antalet utannonserade objekt på nyproduktionsmarknaden i Lidköping. Utbudet är uppdelat på bostadsrätter och äganderätter, lägenheter och småhus. I genomsnitt har nyproduktionsutbudet uppgått till 40-45 objekt vilket utgör knappt 7% av den totala bostadsmarknaden.



\*som någon gång varit till salu under perioden

## Säljstartade projekt sedan 2019



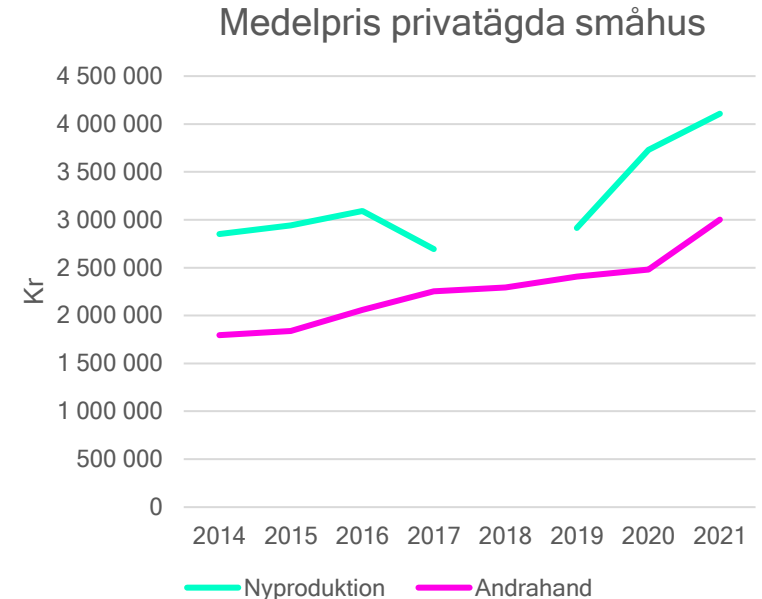
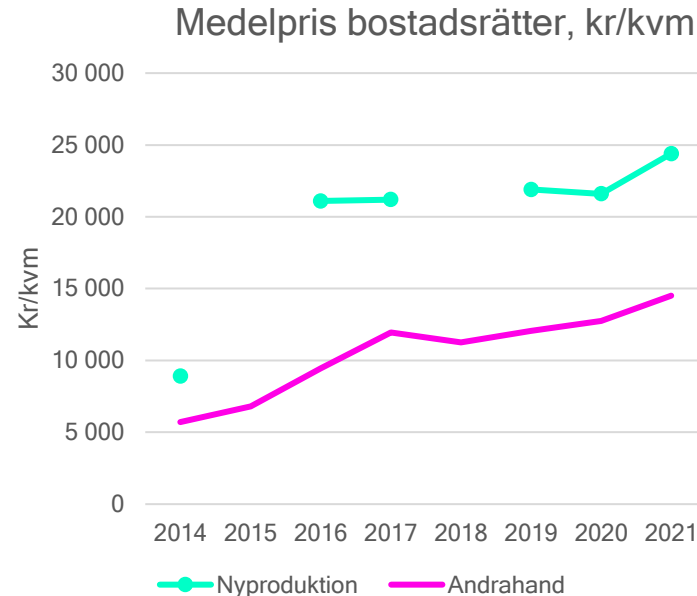
# Översikt utbudspriser och nyligen aktuella projekt

I diagrammen visas genomsnittliga utbudspriser av den nyproduktion som funnits tillgänglig på marknaden under perioden 2014-2021. I jämförande syfte visas även genomsnittlig avslutspris för andrahandsförsäljningar.

Perioden 2019-2021 har snittpriserna för nyproduktion varit klart högre än andrahandspriserna för såväl bostadsrätter som äganderätter (70% respektive 40% högre pris).

Över tid finns en positiv trend i utbudspriserna, under 2020-2021 är snittet ca 21 700 kr/kvm för bostadsrätter och 3,9 mkr för äganderätter.

I tabellen visas de projekt som enligt Boolipro haft säljstart från och med 2019. Det rör sig om fem bostadsrättsprojekt och två äganderättsprojekt.



## Projekt med säljstart from 2019

| Namn                          | Bostads-utvecklare | Antal bostäder (st) | Medelpris (kr) | Kvm-pris (kr/m²) | Årsavgift (kr/m²/år) | Säljstart  | Fas               |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|----------------|------------------|----------------------|------------|-------------------|
| Brf Parken                    | Eksjöhus Bostad    | 21                  | 2 057 500      | 17 900           | 506                  | 2019-09-04 | Slutsålt          |
| Brf Ängsklockan Askeslätt     | Swebostad          | 28                  | 1 793 200      | 21 500           | 581                  | 2020-01-22 | Slutsålt          |
| Äganderätt - Hemängsvägen     | Chilid Group       | 8                   | 3 645 600      | 30 200           | -                    | 2020-04-09 | Slutsålt          |
| Brf Porslinsblomman Askeslätt | Swebostad          | 20                  | 2 128 300      | 21 700           | 547                  | 2021-02-10 | Slutsålt          |
| Brf Parken II                 | Eksjöhus Bostad    | 24                  | 2 252 800      | 22 800           | 514                  | 2021-06-04 | Slutsålt          |
| Brf Ängsvinden                | GBJ bygg           | 42                  | 2 528 300      | 22 200           | 549                  | 2021-05-05 | Under försäljning |
| Äganderätt - Sjölanda         | Götenehus          | 11                  | 4 388 200      | 32 800           | -                    | 2021-11-26 | Under försäljning |



# Marknaden för hyresbostäder

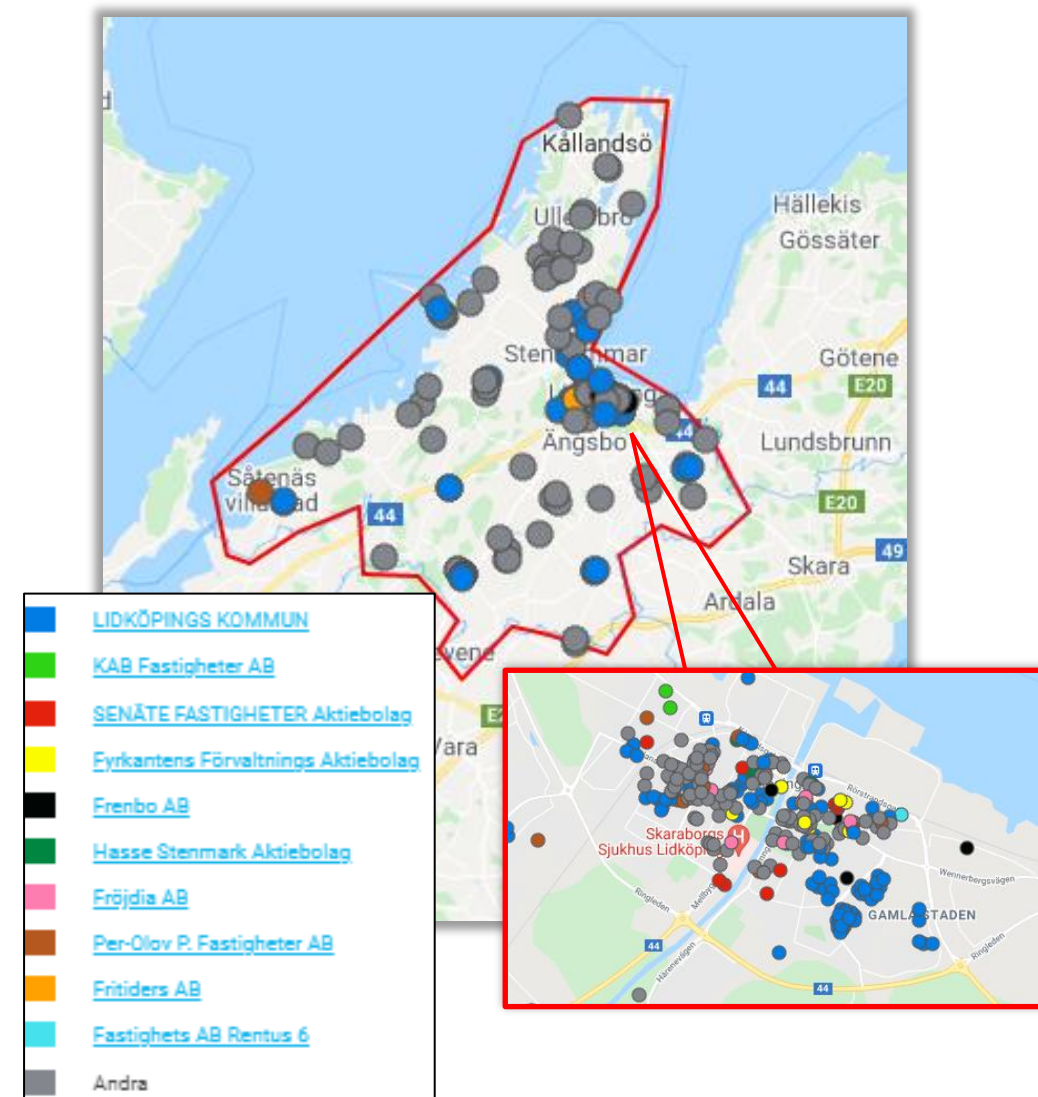
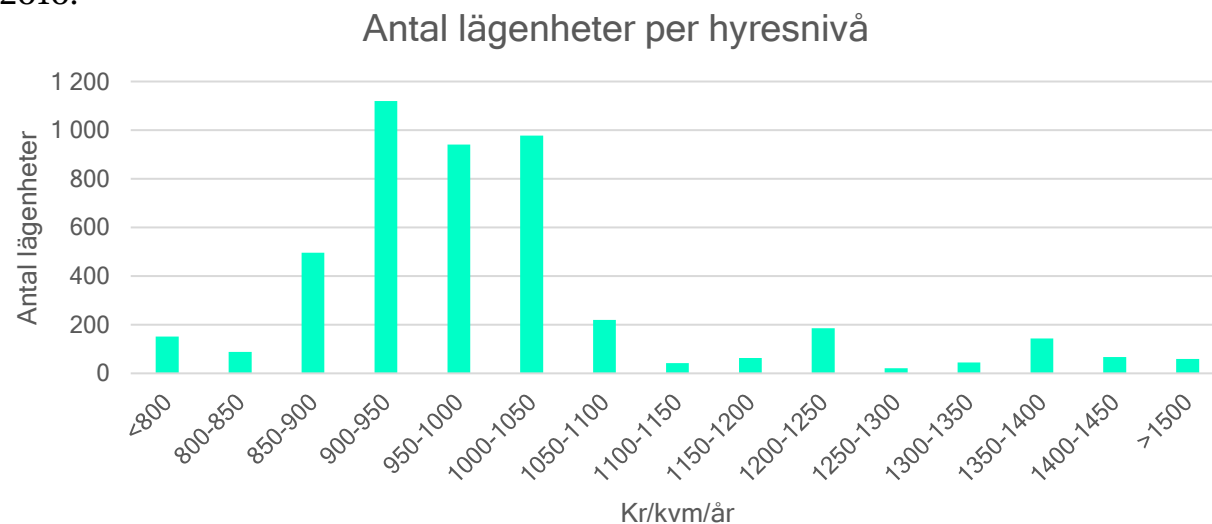
# Översikt hyresbostadsfastigheter

## Lidköpings kommun

På kartan visas de fastigheter som är flerbostadshus med minst 5 lägenheter och som inte ägs av bostadsrättsföreningar – därav är hyresrätter i flerbostadshus.

De färgade och listade fastighetsägarna är de 10 största sett till total bruttoarea inom det markerade området (hela kommunen). Totalt sett står det kommunala bostadsbolaget för störst andel av beståndet, av alla bostäder i flerbostadshus som inte är bostadsrätter ägs 43% av AB Bostäder Lidköping - en andel som legat stabilt sedan 2013.

I diagrammet nedan visas spridningen av hyreslägenheter med hänsyn till genomsnittlig taxerad hyresintäkt i fastigheten. Den absoluta majoriteten av lägenheterna har en taxerad årshyra mellan 900-1050 kr/kvm. Ungefär en tredjedel av hyresbeståndet är byggt under 60-talet och ca 5-10 procent har ett byggår senare än 2010.

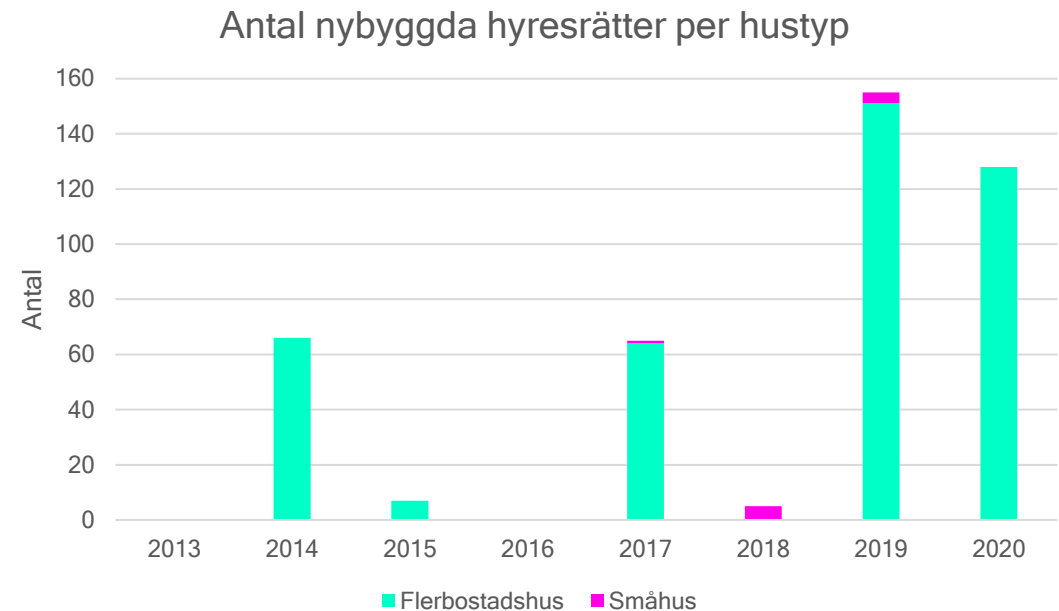
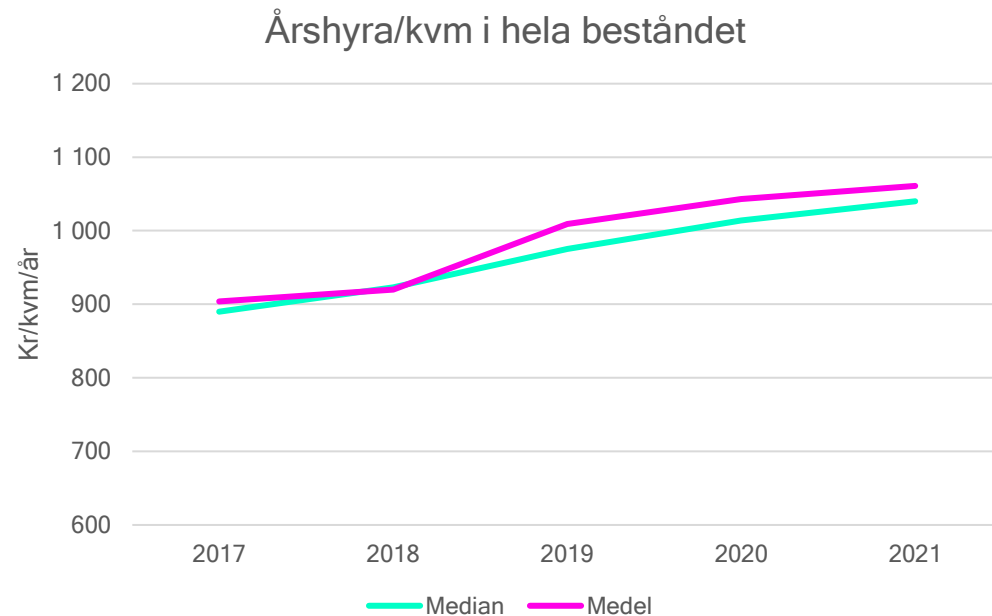


# Utveckling av hyresnivån i kommunen

## Lidköpings kommun

Till vänster visas den årliga utvecklingen av hyresnivå mätt i median och medel i kommunens hyresbestånd. Mellan 2017 och 2021 har hyresnivåerna ökat med ca 4 procent per år för både median- och medelhyran och hyrorna ser även ut att fortsatt öka under 2021. Medelhyran låg under 2020 på ca 1 060 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 Lidköpings kommun. Innan 2017 fanns drygt 5040 hyresrätter och sedan dess har cirka 350 nya hyresbostäder byggts, vilket motsvarar ett tillskott om drygt 7 procent. Majoriteten har uppförts i flerbostadshus.



# Förmedlingar per lägenhetstyp

## AB Bostäder Lidköping, 2021

Juni Strategi har tagit del av samtliga förmedlingar av hyresbostäder som skett i kommunen under 2021 genom det kommunala bostadsbolaget AB Bostäder Lidköping.

Totalt har 286 lägenheter förmedlats under 2021 varav majoriteten har varit tvåor, nästan 50 procent. Den genomsnittliga månadshyran är ca 6 100 kr med en årshyra på ca 1 150 kr/kvm.

Den genomsnittliga kötiden under 2021 har varit 3,5 år vilket är en ökning med 1,5 år sedan 2017 då det i snitt krävdes 2 år för att få ett hyreskontrakt. Förmedlingsstatistiken visar på att kötiden är som längst för de största lägenhetstyperna, uppåt 5 år för fyror, nästan dubbel så lång i jämförelse med kötiden för ettor. Sammantaget konstateras att det på hyresmarknaden finns, likt för bostadsrätter, en relativt stor efterfrågan på större lägenhetstyper som är begränsade till antalet och då det krävs en längre kötid. Däremot är det också så att större lägenhetstyper främst efterfrågas av något äldre hushåll, vilka i sin tur hunnit stå längre i bostadskön.

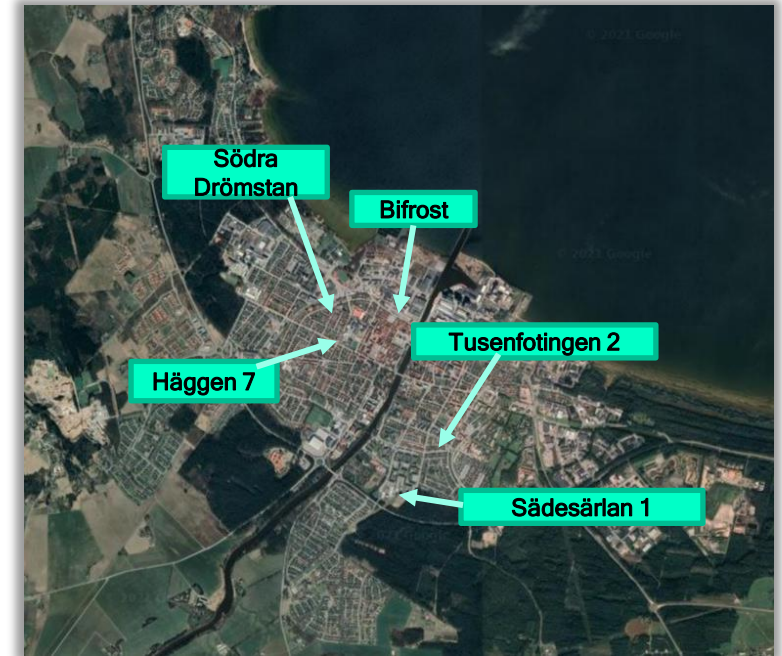


**Förmedlingsstatistik 2021, AB Bostäder Lidköping, (genomsnitt)**

| Lägenhetstyp  | Antal      | Andel       | Månadshyra   | Årshyra/kvm  | Normhyra     | Boarea    | Kötid (år) |
|---------------|------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-----------|------------|
| 1 rum         | 49         | 17%         | 3 908        | 1 217        | 1 005        | 39        | 2,6        |
| 2 rum         | 131        | 46%         | 5 843        | 1 185        | 1 110        | 59        | 3,1        |
| 3 rum         | 74         | 26%         | 7 056        | 1 075        | 1 081        | 79        | 4,1        |
| 4 rum         | 31         | 11%         | 8 445        | 1 061        | 1 097        | 96        | 4,9        |
| 5 rum         | 1          | 0,3%        | 9 725        | 912          | 1 019        | 128       | 7,6        |
| <b>Totalt</b> | <b>286</b> | <b>100%</b> | <b>6 121</b> | <b>1 148</b> | <b>1 062</b> | <b>65</b> | <b>3,5</b> |

# Hyresfastigheter med nyare byggår

I tabellen visas ett urval av de hyresfastigheter som finns i Lidköpings tätort med nyare byggår. Bifrost, som är ett seniorboende, med AB Bostäder Lidköping som fastighetsägare har högst årshyra/kvm på 1 710 kr och är också det senaste avslutade projektet för AB Bostäder Lidköping. I övrigt ligger resterande hyresfastigheters årshyra i spannet 1 210 – 1 440 kr/kvm.



| Fastighetsbeteckning | Fastighetsägare        | Byggår | Antal lägenheter | Årshyra/kvm |
|----------------------|------------------------|--------|------------------|-------------|
| Bifrost              | AB Bostäder Lidköping  | 2021   | 20               | 1 710       |
| Södra Drömstan       | Drömstan               | 2020   | 120              | -           |
| Tusenfotingen 2      | AB bostäder Lidköping  | 2017   | 54               | 1 210       |
| Södesärlan 1         | AB Bostäder Lidköping  | 2017   | 111              | 1 360       |
| Häggen 7             | Lunnebergs fastigheter | 2015   | 12               | 1 440       |



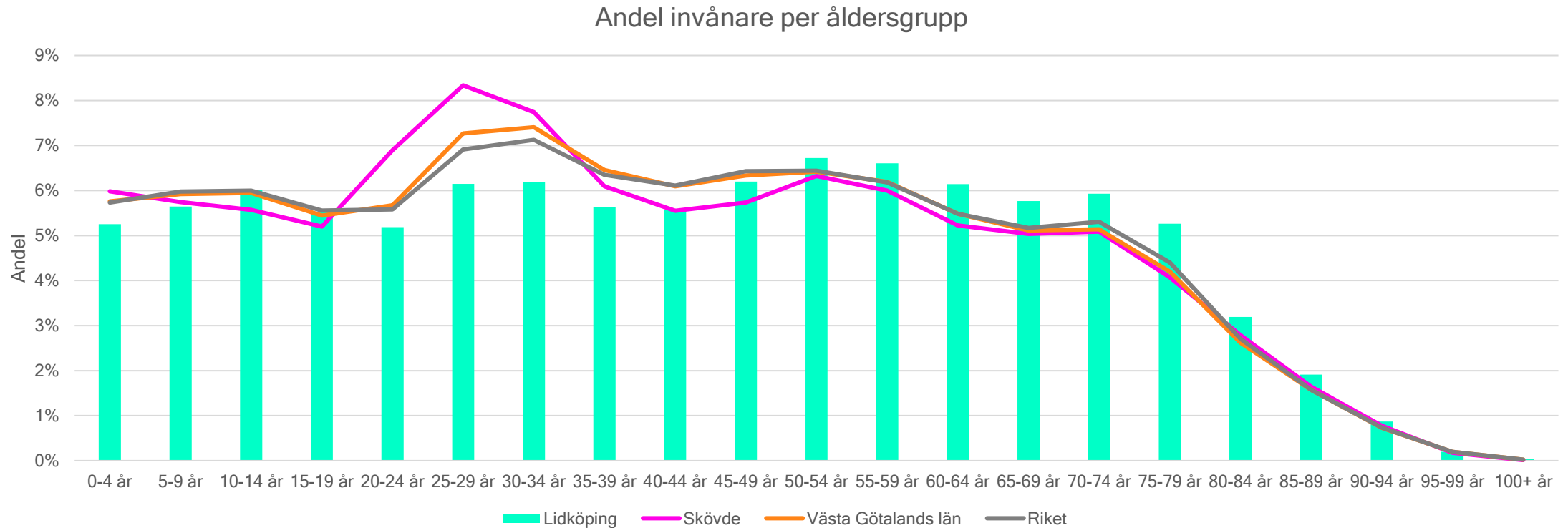
# Befolkning & flyttströmmar

# Åldersstrukturen i kommunen

## 2020

Nedan visas åldersstrukturen i Lidköpings kommun i jämförelse med övriga länet, Skövde kommun samt riket i stort.

I jämförelse med samtliga referensområden noteras att det bor en relativt liten andel unga vuxna 20-34 år i Lidköping, även barn 0-4 år utgör en relativt liten del, vilket innebär på att de barnfamiljer som bor i kommunen i större utsträckning har något äldre barn. För äldre åldersgrupper är det i stället tydligt att andelen invånare 50+ år genomgående är större än i samtliga referensområden, särskilt gruppen 70-79 år.



# Befolkningsutveckling & dess sammansättning

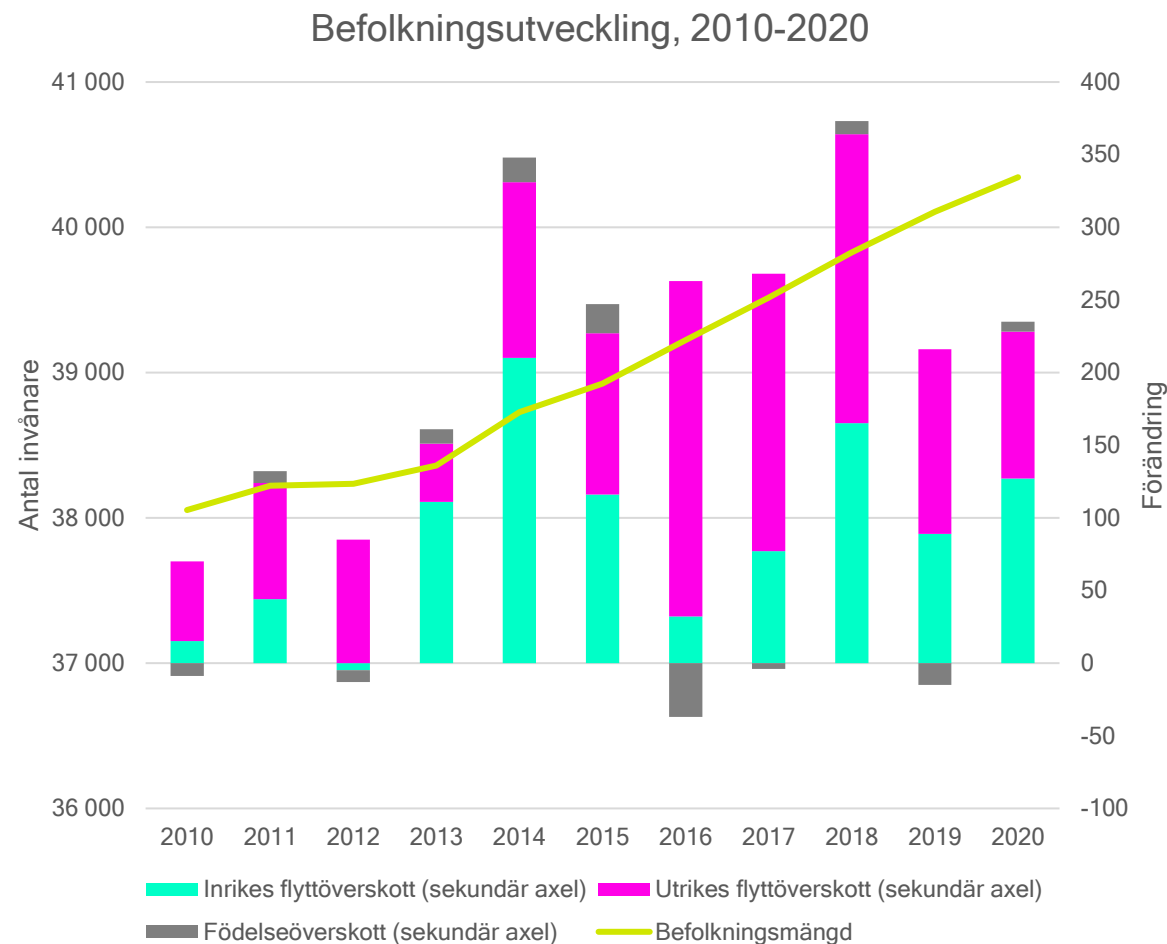
## Lidköpings kommun, 2010-2020

Diagrammet till höger visar befolkningsutvecklingen i kommunen under 2010-2020 och vad befolkningen vuxit på grund av.

Under den studerade perioden är det till största del utrikes flyttnetto som stått för befolkningsökningen i Lidköpings kommun men en stor del utgörs även av inrikes inflyttningar.

Under vissa år har födelseöverskottet varit negativt men det rör sig om ett väldigt lågt antal. Detta beror inte på att det föds få barn, utan är snarare ett resultat av att andelen äldre kommuninvånare är stor, vilket illustrerades på föregående sida.

Totalt har befolkningen ökat med ca 2 300 invånare under den studerade perioden, det motsvarar en tillväxttakt om 0,6% per år.

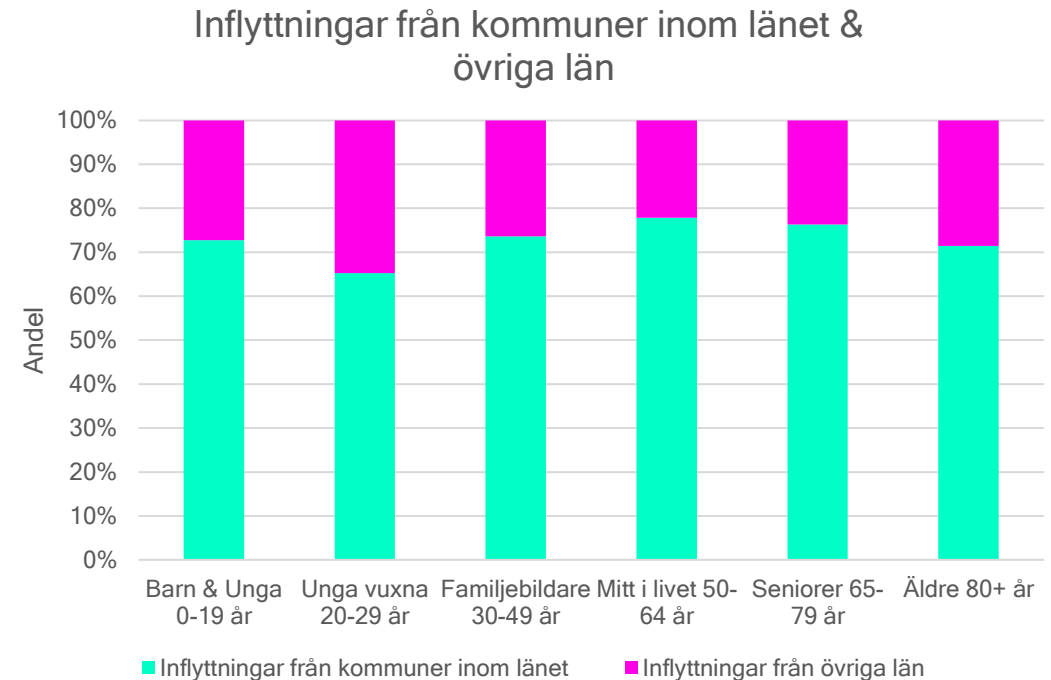
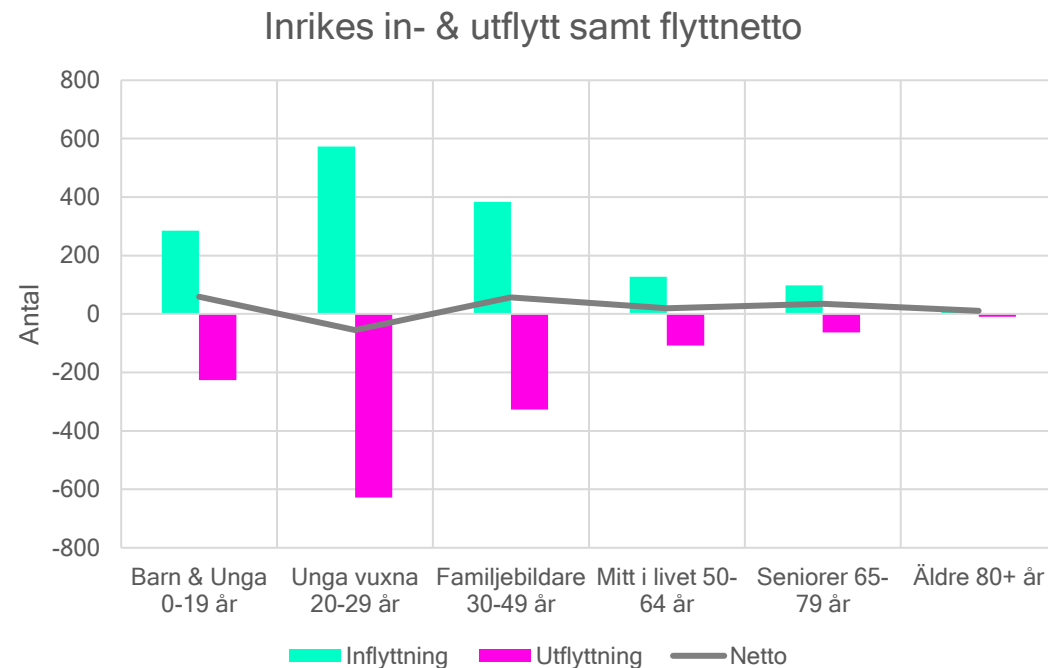


# Flyttströmmar

## Lidköpings kommun

Till vänster visas inrikes in- och utflyttningen, samt nettot, för Lidköpings kommun. Statistiken är baserad på ett genomsnittligt värde i varje åldersgrupp under perioden 2018-2020. Inflyttningen till kommunen utgörs främst av unga vuxna 20-29 år och det är också i det åldersspannet som flest utflyttningar görs. Därefter står familjebildare för störst del av flyttströmmarna. Den gråa linjen visar nettot mellan inflyttningar och utflyttningar till kommunen och som grafen visar är flyttnettot positivt i alla åldersgrupper med undantag för unga vuxna. Flyttnettot är starkast bland barn och unga samt familjebildare. På totalen är det ca 60 personer fler i båda nämnda grupper som flyttar till Lidköping än som lämnar.

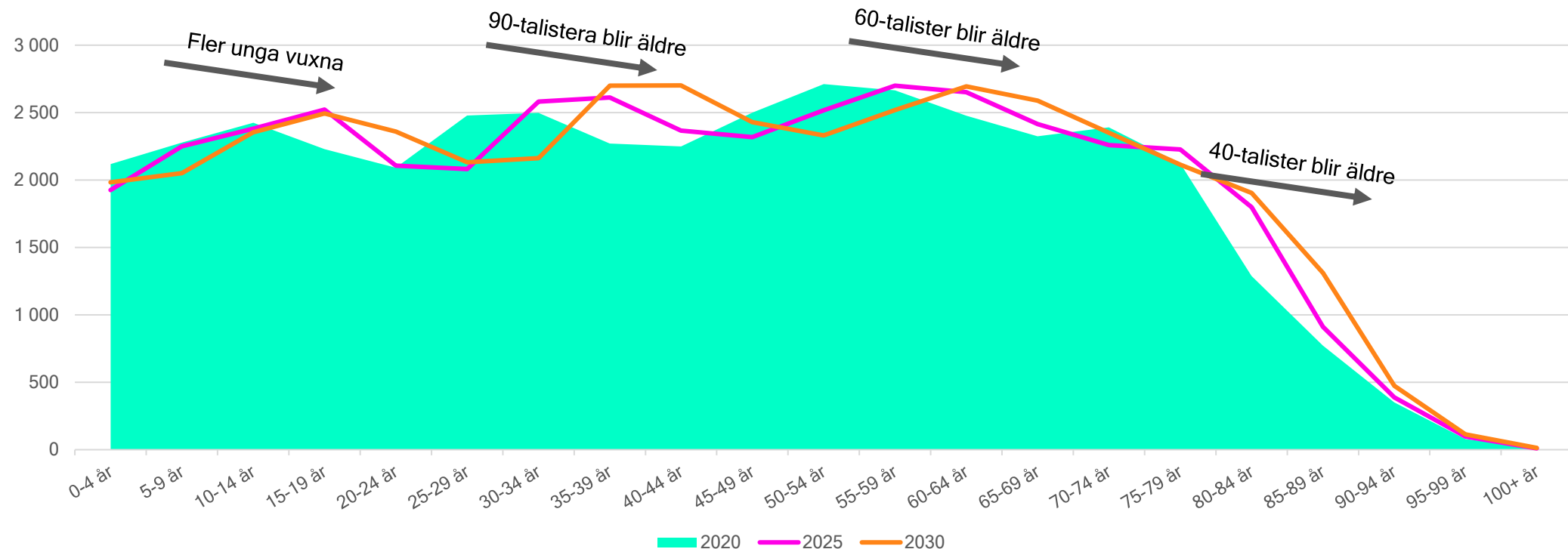
Till höger visas fördelningen av den inrikes inflyttningen per åldersgrupp, andelen som flyttar från övriga Västra Götaland och andel som flyttar från övriga Sverige. För samtliga grupper står inflyttning från kommuner inom det egna länet för den största andelen. Andelen inflyttningar från övriga län är som störst för unga vuxna (20-29 år) – för dessa finns alltså ett relativt stort upptagningsområde.



# Framtida åldersstruktur, prognos för 2025 och 2030

## Lidköpings kommun

Nedan visas Lidköpings kommuns åldersstruktur 2020 samt befolkningsprognos för 2025 och 2030. Av det turkosa fältet går det tydligt att urskilja våra största generationer. På fem och tio års sikt visar den orangea och rosa linjen att dessa stora kullar rör sig till höger i diagrammet, dvs att de blir äldre och får potentiellt sett ett förändrat bostadsbehov. En av de främsta förändringarna som sker är att 40-talisterna blir äldre och antalet 80+ åringar ökat kraftigt, en ålder då efterfrågan på ett anpassat boende är stor. Även 90-talisterna blir äldre, i detta fall rör sig kurvan både uppåt och i sidled – dvs att gruppen både åldras *och* ökar. Detta som en effekt av en historiskt stark inflyttning inom nämnda åldersgrupp.





# Hushållens sammansättning och boende

# Hushållsstrukturen i kommunen

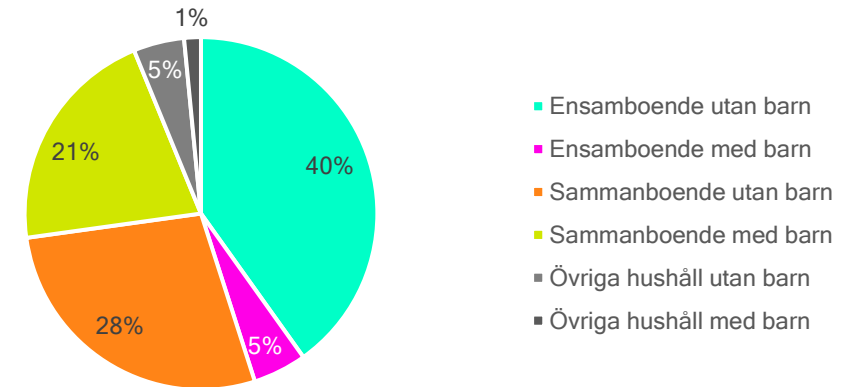
Lidköpings kommun, 2020

Av samtliga hushåll i Lidköpings kommun utgörs nästan hälften, 40 procent, av ensamboende utan barn, bland dessa återfinns både äldre och yngre hushåll. Därefter utgör sammanboende med och utan barn 28 respektive 21 procent. Ensamboende med barn står för 5 procent, och till sist utgör gruppen övriga hushåll sammantaget 6 procent (övriga hushåll kan exempelvis vara syskonhushåll, flergenerationshushåll, kollektivboende eller att man har inneboende).

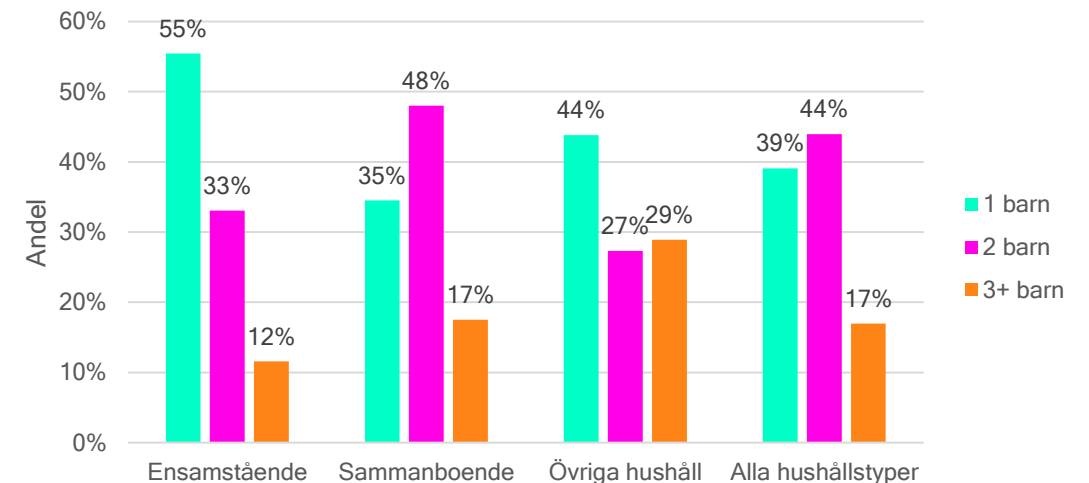
Totalt sett summerar andelen som är barnfamiljer till 27 procent av kommunens hushåll. Av dessa är det ungefär lika många som har 1 och 2 barn, 39 respektive 44 procent, och 17 procent av hushållen har 3 eller fler barn. Bland de sammanboende hushållen är det 65 procent som har fler än 1 barn jämfört med 45 procent bland de ensamstående hushållen.

*Ett barn kan endast vara folkbokförd på den ena förälderns adress vid varannan-vecka-boende, vilket gör att andelen boende utan barn egentligen är något lägre.*

Andel hushåll per hushållstyp



Fördelning av barnfamiljer per antal barn i hushållet



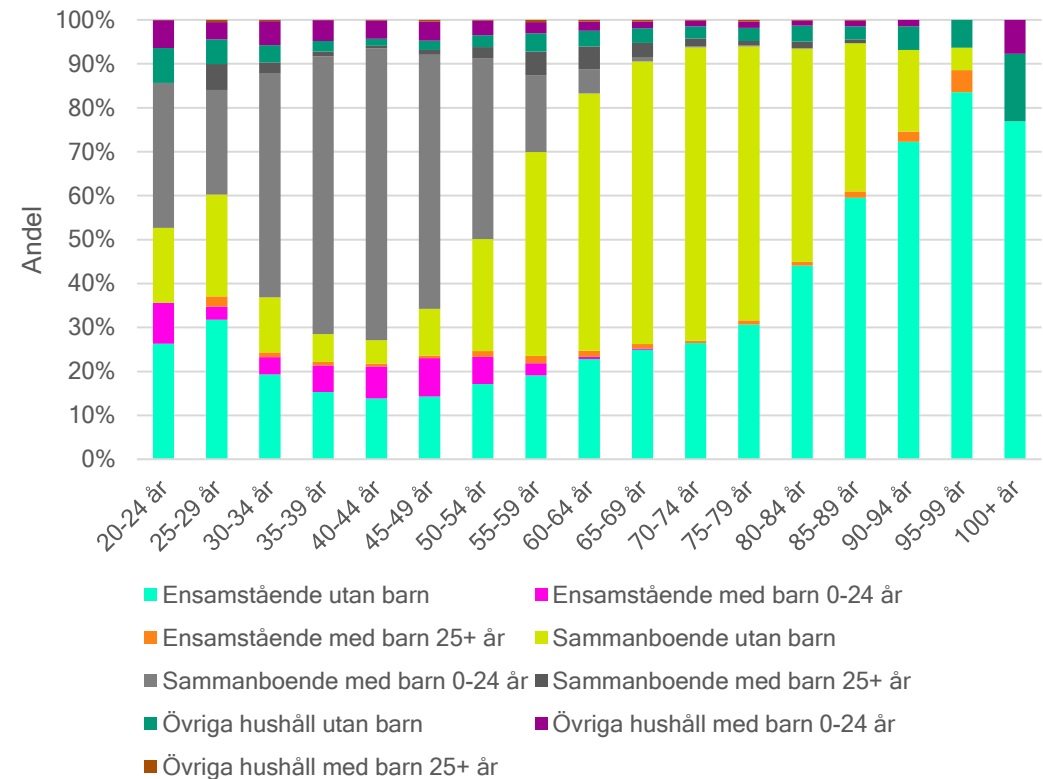
# Hushållssammansättning per åldersgrupp

Lidköpings kommun, 2020

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 (ljusgrått 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 50-54 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.

Andel personer per hushållstyp  
i Lidköpings kommun 2020



# Hushållsstorlek och bostadstyp

Lidköpings kommun, 2020

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

Ser man till kommunen totalt så är ungefär 31 procent av invånarna boende i flerbostadshus och 63 procent i småhus. Bland flerbostadshusen är det betydligt fler som bor i hyresrätt än i bostadsrätt, 62 procent respektive 38 procent. Andelen boende i småhus är störst bland barnfamiljer och för de mellan 40-59 år.

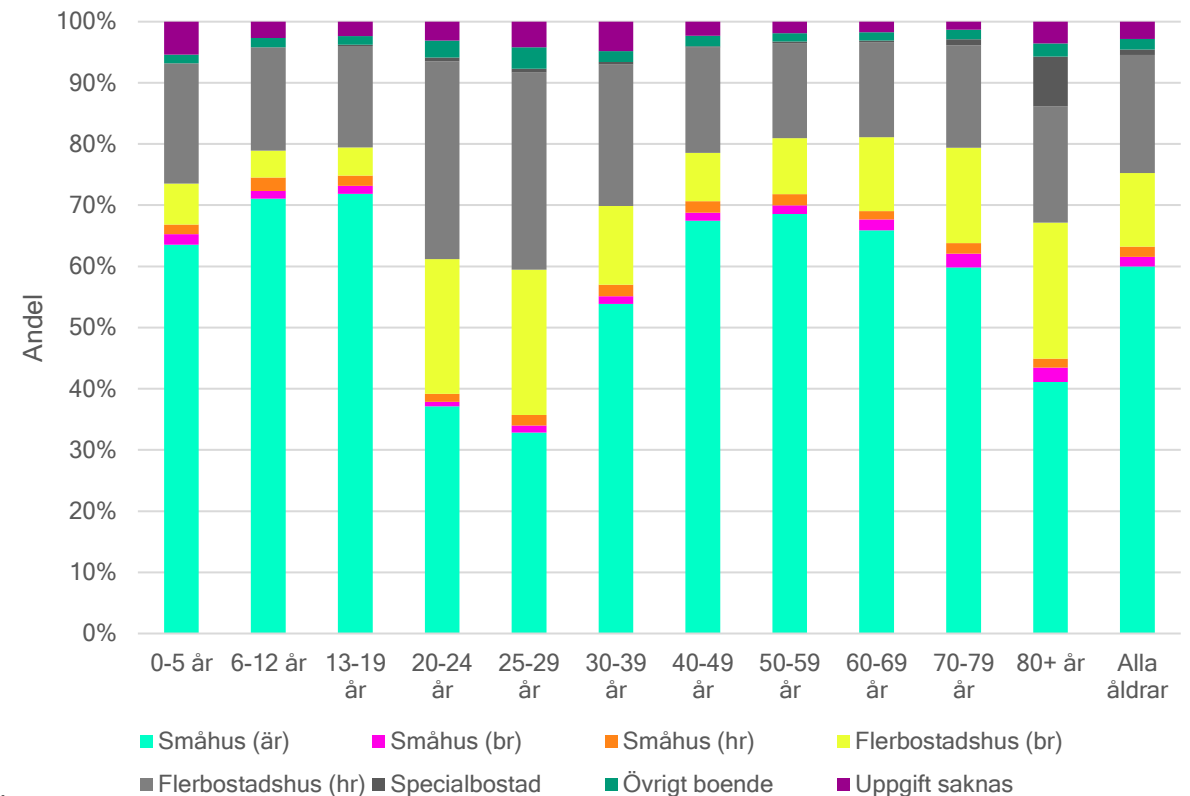
I tabellen nedan visas hushållsstorlekarna per hustyp.

| Hustyp                       | Personer per hushåll |
|------------------------------|----------------------|
| Småhus                       | 2,6                  |
| Äganderätt                   | 2,6                  |
| Bostadsrätt                  | 2,1                  |
| Hyresrätt                    | 2,2                  |
| Flerbostadshus               | 1,6                  |
| Bostadsrätt                  | 1,5                  |
| Hyresrätt                    | 1,7                  |
| Specialbostad*               | 1,1                  |
| Övrigt boende**              | 1,8                  |
| Uppgift saknas               | 1,8                  |
| <b>Samtliga boendeformer</b> | <b>2,1</b>           |

\*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 inkomstnivå

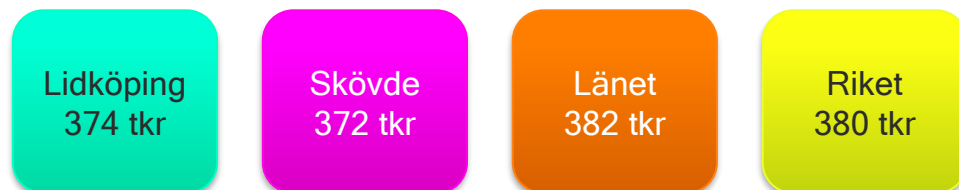
## Lidköpings kommun, 2019

År 2019 uppgick disponibel hushållsinkomst (median) till 374 tkr/år i hela kommunen. Detta är något lägre än länet och rikets snitt men strax över Skövde. Inkomstnivån varierar brett mellan de olika hushållstyperna där inkomsten är. Som förväntat är hushållsinkomsten som högst i samboende hushåll med kvarboende unga vuxna och som lägst i ensamstående hushåll utan barn.

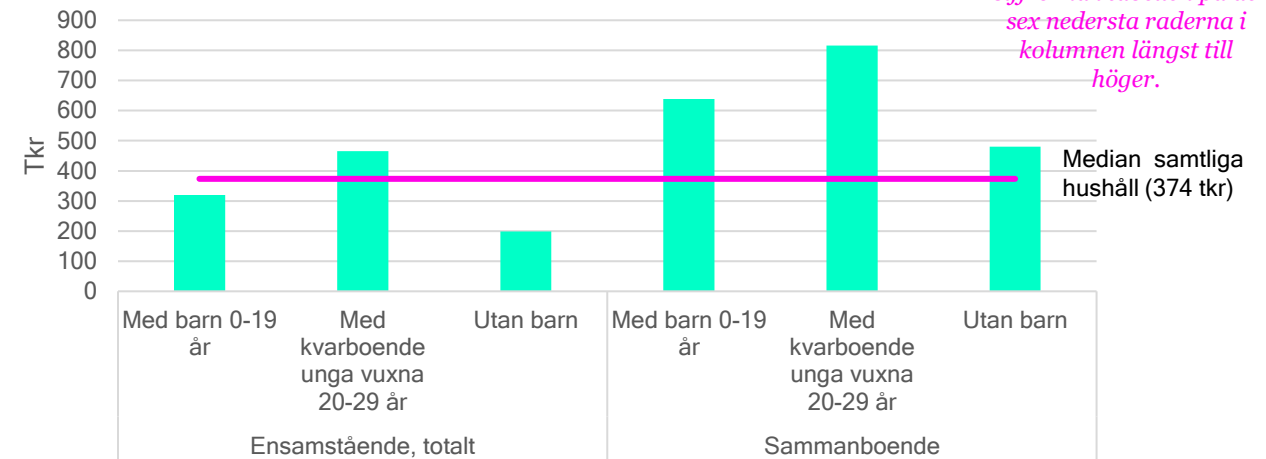
Bland de ensamstående hushållen observeras en viss skillnad i inkomstnivå med hänsyn till kön. Både i absoluta tal och procentuellt sett är inkomstskillnaden som störst mellan ensamstående kvinnor och män utan barn där kvinnorna i snitt har 27 procent lägre inkomst än männen vilket motsvarar ca 64 tkr mindre om året. Minst inkomstskillnad är det bland kvinnor och män med kvarboende unga vuxna barn, bland dessa tjänar kvinnorna 5 procent mindre.

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 unga vuxna 18-29 år samt äldre 80+ år .

### Disponibel hushållsinkomst, 18+ år 2019



Disponibel hushållsinkomst (median) per hushållstyp, 18+ år



| Disponibel hushållsinkomst (median) 2019 |                                    |          |          |          |          |        |
|------------------------------------------|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|--------|
| Hushållstyp                              |                                    | 18-29 år | 30-49 år | 50-64 år | 65-79 år | 80+ år |
| Ensamstående kvinnor                     | Med barn 0-19 år                   | 225      | 312      | 366      |          | 309    |
|                                          | Med kvarboende unga vuxna 20-29 år | 409      | 447      | 495      |          | 455    |
|                                          | Utan barn                          | 212      | 236      | 240      | 168      | 158    |
| Ensamstående män                         | Med barn 0-19 år                   | 396      | 360      | 378      | 451      |        |
|                                          | Med kvarboende unga vuxna 20-29 år | 465      | 453      | 475      | 584      |        |
|                                          | Utan barn                          | 248      | 270      | 274      | 190      | 179    |
| Ensamstående, totalt                     | Med barn 0-19 år                   | 260      | 321      | 369      | 428      |        |
|                                          | Med kvarboende unga vuxna 20-29 år | 454      | 448      | 483      | 510      |        |
|                                          | Utan barn                          | 236      | 259      | 258      | 174      | 162    |
| Sammanboende                             | Med barn 0-19 år                   | 495      | 638      | 723      | 760      |        |
|                                          | Med kvarboende unga vuxna 20-29 år | 757      | 797      | 828      | 795      |        |
|                                          | Utan barn                          | 490      | 556      | 589      | 401      | 303    |

# Medianinkomst och inkomstfördelning per åldersgrupp

## Sammanräknad förvärvsinkomst (brutto) individnivå Lidköpings kommun 2020

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 nästan hälften har en inkomst som är minst 380 tkr om året. Däremot ser man tydligt att unga vuxna 20-29 år och äldre 70+ år har betydligt lägre inkomster.

| Ålder       | Medianinkomst | ≥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    | 204           | 100% | 93%    | 89%     | 85%     | 80%     | 76%     | 72%      | 65%      | 62%      | 58%      | 54%      | 51%      | 46%      | 42%      | 37%      | 32%      | 26%      | 19%      | 14%      | 10%      | 7%       | 5%       | 0%       | 0%       | 0%       | 0%        |
| 25-29 år    | 299           | 100% | 95%    | 93%     | 91%     | 89%     | 87%     | 85%      | 80%      | 78%      | 76%      | 73%      | 70%      | 67%      | 63%      | 59%      | 54%      | 50%      | 42%      | 36%      | 29%      | 23%      | 17%      | 4%       | 1%       | 0%       | 0%        |
| 30-34 år    | 327           | 100% | 97%    | 95%     | 94%     | 92%     | 90%     | 89%      | 87%      | 86%      | 84%      | 82%      | 80%      | 76%      | 72%      | 69%      | 65%      | 59%      | 52%      | 45%      | 38%      | 32%      | 26%      | 8%       | 2%       | 0%       | 0%        |
| 35-39 år    | 349           | 100% | 97%    | 96%     | 94%     | 93%     | 92%     | 91%      | 89%      | 88%      | 86%      | 85%      | 82%      | 80%      | 77%      | 73%      | 69%      | 65%      | 59%      | 52%      | 46%      | 40%      | 34%      | 12%      | 5%       | 1%       | 0%        |
| 40-44 år    | 376           | 100% | 98%    | 97%     | 97%     | 95%     | 95%     | 94%      | 91%      | 90%      | 89%      | 87%      | 86%      | 84%      | 83%      | 80%      | 76%      | 72%      | 66%      | 61%      | 54%      | 49%      | 43%      | 19%      | 8%       | 2%       | 1%        |
| 45-49 år    | 386           | 100% | 98%    | 97%     | 97%     | 96%     | 96%     | 95%      | 93%      | 92%      | 91%      | 90%      | 88%      | 86%      | 84%      | 82%      | 79%      | 75%      | 70%      | 65%      | 58%      | 52%      | 46%      | 23%      | 11%      | 3%       | 1%        |
| 50-54 år    | 385           | 100% | 98%    | 97%     | 97%     | 97%     | 96%     | 96%      | 93%      | 92%      | 91%      | 89%      | 87%      | 85%      | 83%      | 80%      | 77%      | 74%      | 70%      | 65%      | 58%      | 52%      | 45%      | 22%      | 11%      | 4%       | 2%        |
| 55-59 år    | 369           | 100% | 98%    | 98%     | 97%     | 97%     | 96%     | 95%      | 93%      | 91%      | 90%      | 89%      | 86%      | 84%      | 82%      | 78%      | 75%      | 71%      | 67%      | 60%      | 53%      | 47%      | 41%      | 19%      | 9%       | 3%       | 1%        |
| 60-64 år    | 346           | 100% | 98%    | 97%     | 97%     | 96%     | 95%     | 95%      | 93%      | 91%      | 88%      | 85%      | 83%      | 79%      | 76%      | 72%      | 68%      | 64%      | 58%      | 52%      | 45%      | 40%      | 34%      | 16%      | 7%       | 2%       | 1%        |
| 65-69 år    | 277           | 100% | 100%   | 100%    | 99%     | 99%     | 98%     | 96%      | 95%      | 90%      | 86%      | 80%      | 74%      | 67%      | 61%      | 55%      | 49%      | 42%      | 38%      | 34%      | 30%      | 27%      | 25%      | 12%      | 6%       | 2%       | 1%        |
| 70-74 år    | 211           | 100% | 100%   | 100%    | 99%     | 99%     | 99%     | 96%      | 91%      | 84%      | 74%      | 65%      | 56%      | 46%      | 38%      | 31%      | 26%      | 22%      | 19%      | 16%      | 13%      | 11%      | 10%      | 5%       | 3%       | 1%       | 0%        |
| 75-79 år    | 195           | 100% | 100%   | 100%    | 99%     | 99%     | 99%     | 96%      | 90%      | 82%      | 70%      | 58%      | 48%      | 38%      | 29%      | 20%      | 16%      | 13%      | 12%      | 11%      | 9%       | 8%       | 7%       | 4%       | 2%       | 1%       | 0%        |
| 80-84 år    | 187           | 100% | 100%   | 100%    | 100%    | 100%    | 100%    | 96%      | 88%      | 79%      | 66%      | 54%      | 42%      | 32%      | 23%      | 15%      | 11%      | 9%       | 7%       | 6%       | 5%       | 4%       | 4%       | 2%       | 0%       | 0%       | 0%        |
| 85+ år      | 173           | 100% | 100%   | 100%    | 100%    | 100%    | 99%     | 96%      | 85%      | 72%      | 59%      | 45%      | 33%      | 24%      | 16%      | 10%      | 8%       | 5%       | 4%       | 4%       | 3%       | 2%       | 2%       | 1%       | 1%       | 0%       | 0%        |
| Alla åldrar | 301           | 100% | 98%    | 97%     | 96%     | 95%     | 94%     | 92%      | 89%      | 85%      | 81%      | 77%      | 72%      | 67%      | 63%      | 59%      | 54%      | 50%      | 45%      | 41%      | 35%      | 31%      | 26%      | 12%      | 5%       | 2%       | 1%        |



# Beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov

# Metod för beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov

På kommande sidor presenteras beräkningar av Lidköpings demografiskt drivna bostadsbehov för den kommande 10-årsperioden.

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 SCBs befolkningsframskrivningar\*.

Beroende på vilken ålder vi befinner oss i ser våra bostadsbehov olika ut, och detta speglas i hur befolkningen bor idag. Generellt i riket så bor barnfamiljer i större 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, undersöker man invånarnas boende efter ålder så sker det inte några stora förändringar över tid.

Observera att beräkningen av *bostadsbehov* ej går att likställa med *bostadsefterfrågan*! Behovsberäkningen kan ses som lägstanivå för efterfrågan som enbart uppkommer av att befolkningen ökar baserat på historisk befolkningsutveckling.

Behovsberäkningen tar alltså inte hänsyn till ekonomiska faktorer, boendepreferenser, rörligheten inom kommunen, infrastruktursatsningar eller nya etableringar som givetvis påverkar både behov och efterfrågan. Det kan således finnas en större efterfrågan på bostäder än vad behovsberäkningen visar.



\*Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av den senast kända årsbefolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter.

# Resultat demografiskt drivet bostadsbehov

## Lidköpings kommun, 2021-2030

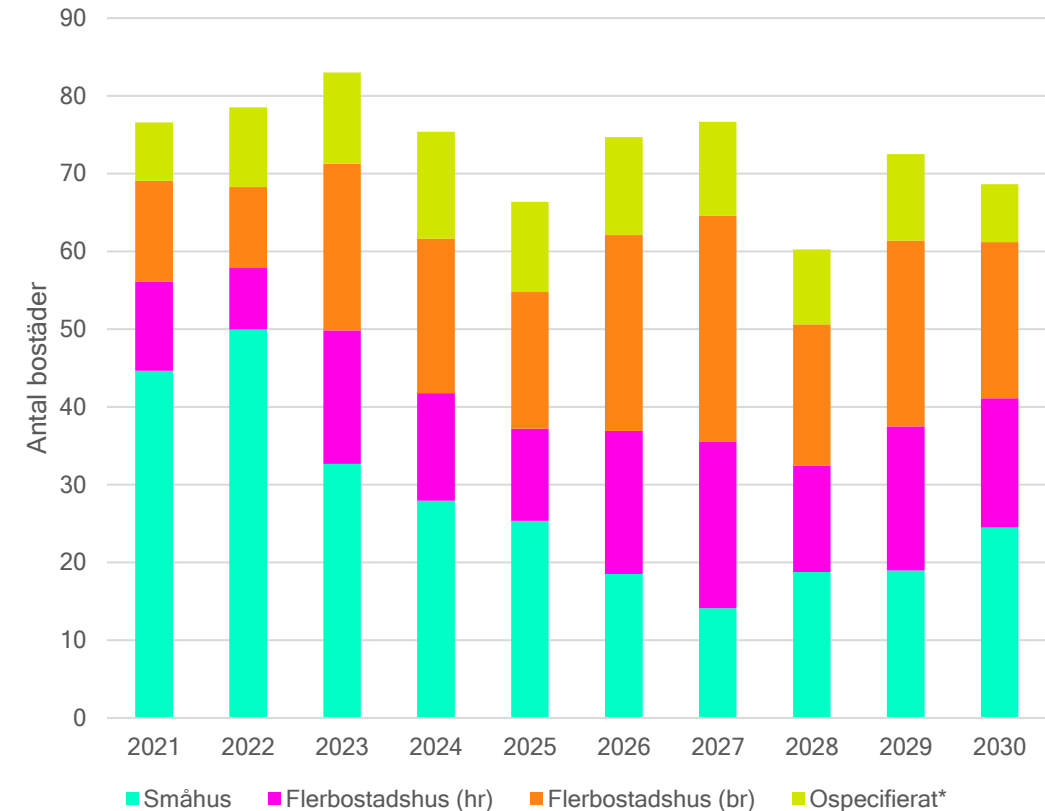
I diagrammet till höger presenteras det demografiskt drivna bostadsbehovet för Lidköpings kommun under de kommande 10 åren baserat på SCBs befolkningsframskrivning. Ökar befolkningen mer, exempelvis genom inflyttning, ökar således det demografiskt drivna behovet.

Totalt beräknas att drygt 70 bostäder behöver färdigställas per år för att tillgodose behovet, att jämföra med byggtakten om ca 100 färdigställda bostäder per år i kommunen mellan 2010-2020. SCBs prognos för befolkningstillväxt visar på en något lägre takt fram till 2030 än vad den varit mellan 2010-2020. Med rådande marknadsförutsättningar som visar på ökande bostadspriser och kötid kan det framräknade bostadsbehovet om 70 bostäder ses som en lägsta nivå. Det vill säga att det kan finnas en större bostadsefterfrågan än vad befolkningsprognosen visar – om exempelvis inflyttningen till kommunen eller rörligheten på den befintliga marknaden ökar.

Beräkningen föreslår bland annat att behovet av småhus är som störst under de närmsta åren, för att sedan minska över tid fram till 2027. Behovet av flerbostadshus visar istället på ett omvänt mönster, och bedöms istället öka något över tid från 2022 till 2027, med ett genomsnitt om knappt 40 färdigställda bostäder per år över hela tidsperioden.

Vidare beräknas ca 47 % av det totala behovet att utgöras av flerbostadshus, att jämföra med att flerbostadshus utgjorde ca 50 % av bostäderna som färdigställdes i kommunen mellan 2013-2020.

Bostadsbehov (antal hushåll) per bostadstyp



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

# Beräknat behov i relation till bestånd och historiskt byggande

## Lidköpings kommun

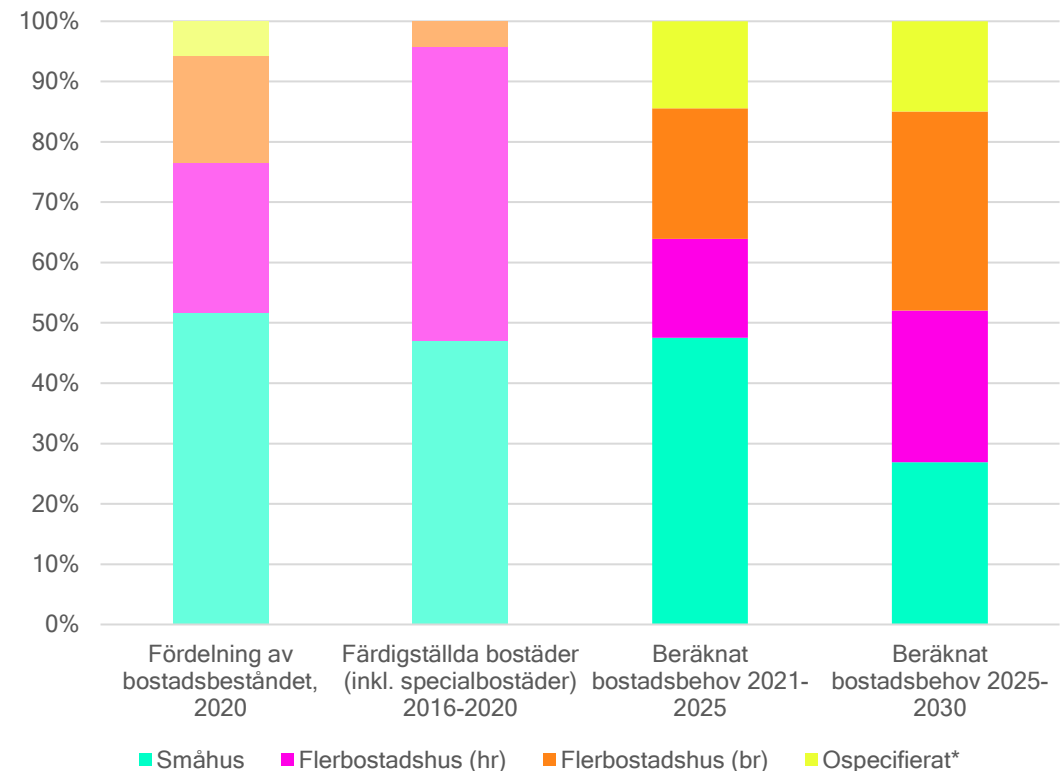
I den vänstra stapeln i diagrammet visas den befintliga bostadsstrukturen i Lidköpings kommun 2020. I den mittersta stapeln visas fördelningen av färdigställda bostäder (inklusive specialbostäder) totalt under åren 2016-2020, därefter Juni Strategis framräknade demografiska bostadsbehov för den närmsta femårsperioden och längst till höger mot slutet av prognosperioden.

Jämför man det framräknade demografiska bostadsbehovet på kort sikt med befintligt bestånd och historisk byggande så är det andelsmässigt ungefär lika stor del småhus. Behovet av bostadsrätter utgör dock en klart större del än hur byggandet har varit fördelat.

De närmsta fem åren är behovet och efterfrågan på småhus som störst då rekordgenerationen 90-talister befinner sig i familjebildande fas. På lite längre sikt sker en relativt stor förändring i behovets sammansättning, detta speglar hur kommunens, och hela Sveriges, största generationer präglar bostadsbehovet när de antrar nya livsfaser. Mot slutet av prognosperioden beräknas ett större behov av lägenheter i och med att både unga vuxna och pigga seniorer ökar i antal, mer om efterfrågan från dessa grupper presenteras på kommande sidor.

På både kort och lång sikt beräknas behovet av specialbostäder utgöra ca 15% och håller sig konstant över kommande tioårsperiod, främst är det äldre seniorer som driver detta.

Beräknat behov i jämförelse med befintligt bestånd och historiskt byggande



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

# Beräkning av potentiell efterfrågan på nyproduktion

# Metod för beräkning av efterfrågan på nyproduktion

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

Beräkning av potentiell efterfrågan på nyproducerade bostäder, så kallat marknadsdjup, tar hänsyn till befintliga kommuninvånares efterfrågan, marknadsfaktorer och preferens för nyproduktion. Beräkningsmodellen visas till höger. Beräkningen utgår från Lidköpings befintliga hushållsantal, fördelningen av ensam- och sammanboende, med och utan barn. För att ta hänsyn till bostadsmarknadens naturliga rörlighet används även kvoten för flyttfrekvens, dvs hur stor del 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.

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

**Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än reellt bostadsbehov.**

**Beräkningen är baserad på 2020/2021 års befolkningsantal och prisnivåer för nyproduktion, om ingående värden och nyckeltal ändras påverkas efterfrågan, tex vid en kraftigt ökad prisnivå eller vid lågkonjunktur.**



*Beräkningen mynnar ut i ett mått på marknadens årliga absorptionsförmåga vad gäller nyproduktion.*

Nyckeltal som ligger till grund för beräkningen

| Upplåtelseform | Preferenstal | Storlek                     | Pris/hyra    | Avgift        |
|----------------|--------------|-----------------------------|--------------|---------------|
| Bostadsrätt    | 5%           | 1 rok, 30 kvm               | 1,1 mkr      | 700 kr/kvm/år |
|                |              | 2 rok, 50 kvm               | 1,4 mkr      | 675 kr/kvm/år |
|                |              | 3 rok, 70 kvm               | 1,8 mkr      | 650 kr/kvm/år |
| Hyresrätt      | 3%           | 1 rok, 30 kvm               | 4 580 kr/mån | -             |
|                |              | 2 rok, 50 kvm               | 6 440 kr/mån | -             |
|                |              | 3 rok, 70 kvm               | 8 160 k/mån  | -             |
| Äganderätt     | 8%           | Rad-/par-/kedjehus, 130 kvm | 4,5 mkr      | -             |

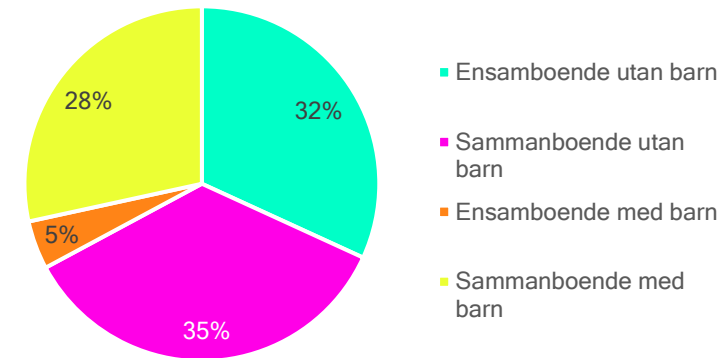


# Resultat beräknad potentiell efterfrågan

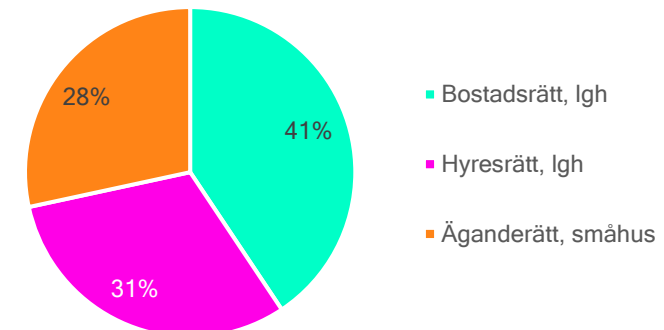
Nedan presenteras den beräknade årliga potentiella bostadsefterfrågan för Lidköping kommun och olika upplåtelseformer. Den beräknade potentiella årliga bostadsefterfrågan uppgår till drygt 200 bostäder, efterfrågan består till 67% av hushåll *utan* barn och drygt 40% av efterfrågan kan tillskrivas bostadsrättslägenheter. Vid jämförelse med det beräknade *behovet* så utgör småhusen en något mindre andel av efterfrågan, framförallt på kort sikt. Volymen är dock större.

Med hänsyn tagen till hushållens betalningsförmåga blir det tydligt att sammanboende hushåll har relativt goda förutsättningar att efterfråga nyproducerade bostäder. Ensamboende hushåll med barn utgör en mycket liten del av den beräknade efterfrågan, dels på grund av dess begränsade betalningsförmåga men också för att antalet av denna hushållstyp är begränsat i utgångsläget.

Fördelning per hushållstyp



Fördelning per boendeform



|                        | Hyresrätt,<br>lgh | Bostadsrätt,<br>lgh | Äganderätt,<br>småhus | Totalt |
|------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|--------|
| Ensamboende utan barn  | 23                | 31                  | 4                     | 58     |
| Sammanboende utan barn | 20                | 28                  | 30                    | 78     |
| Ensamboende med barn   | 4                 | 4                   | 1                     | 9      |
| Sammanboende med barn  | 17                | 22                  | 24                    | 63     |
|                        | 64                | 85                  | 59                    | 207    |



JUNI

# Del 3. Målgruppsinsikter och dess betydelse för Lidköping

# Livsfaser är inte statiska, de förändras över tid

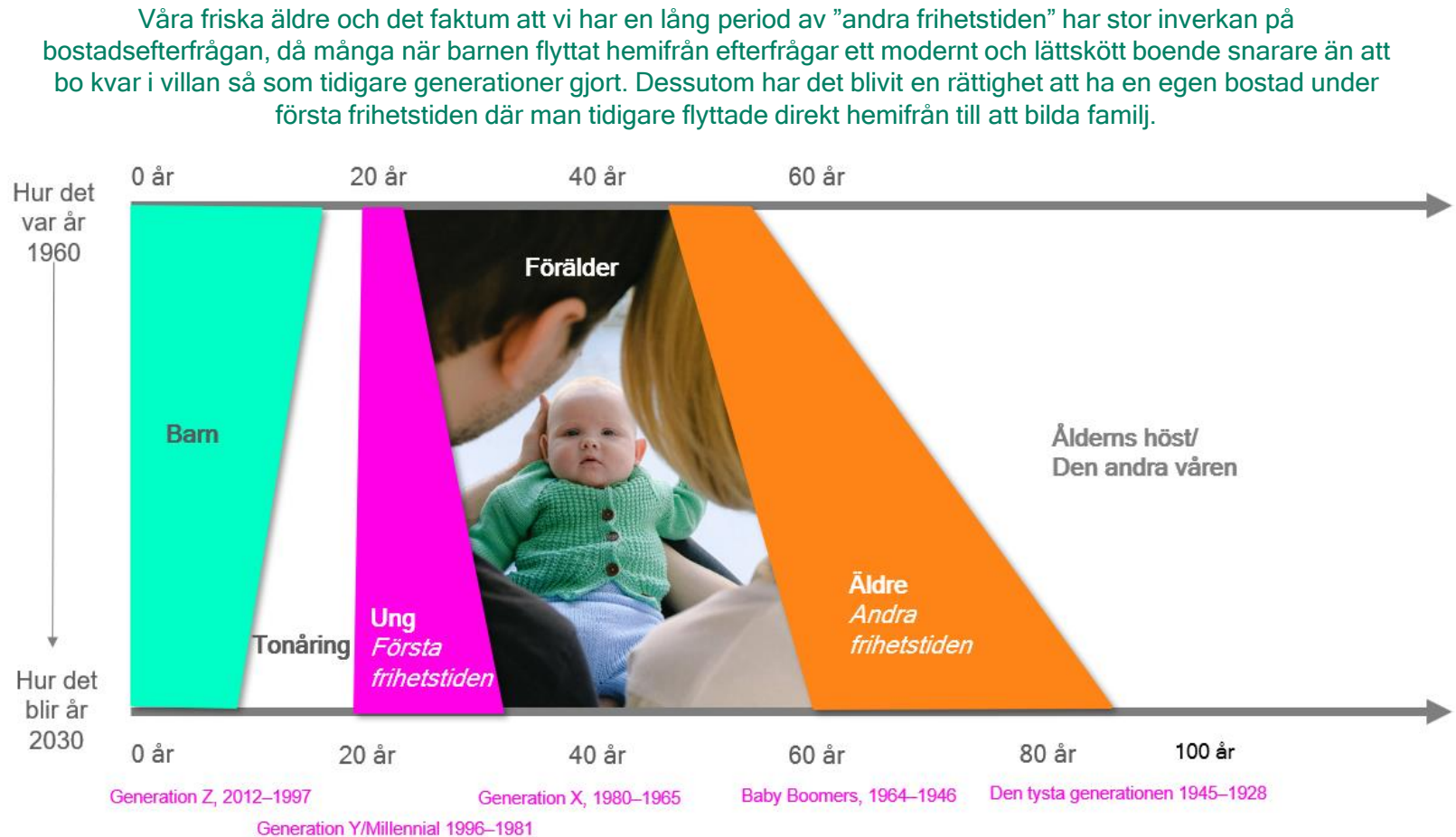
Forskning på olika generationers beteenden och livsstilsmonster har genomförts kontinuerligt och strukturerat sedan 1950-talet. De amerikanska benämningarna används ofta i Sverige och är utmärkta med rosa text på illustrationen till höger.

Tydligt är att våra livsfaser inte är statistiska utan förändras över tid, därför är det av stor vikt att inte bara undersöka åldersstrukturer och åldersfördelning utan snarare hushållssammansättning och livsfas.

Jämfört med 1960-talet har det skett en stor förskjutning i när vi träder in i olika livsfaser. Exempelvis får vi barn senare, vilket gör att vi har hemmaboende barn längre. Dessutom är dagens 70-åringar som 70-talets 50-åringar vad gäller hälsa – vilket gör att vi kan förverkliga oss själva högt upp i åldrarna.

Dagens 80-åringar är den första ungdomsgenerationen och är i hög grad mycket aktiva. Sedan den ungdomsgenerationen har tonårstiden, och för-tonåren, utökats allt mer på bekostnad av den tid vi tidigare definierat oss som barn.

Källor: Juni Strategi, Center for Fremtidsforskning (dk), 70 år det nya 50 - Delegationen för senior arbetskraft, Statens offentliga utredningar





# Beskrivning av livsfaser, deras bostadsbehov och preferenser

## Undersökta livsfaser

18 år

80+ år



Unga vuxna



Nya familjebildare



Mitt i livet



Pigga seniorer



Äldre äldre

I denna rapport presenteras fakta och insikter för fem olika livsfaser, namngivna ovan. Informationen baseras på flera olika rikstäckande studier, genomförda av Juni Strategi. Informationen presenteras i matriser på följande sidor och fokuserar på bostadspreferenser och flyttmönster generellt för livsfaserna.



*Källor: Juni Strategis insiktsstudier Guide till 90-talisten, Guide till Nya Familjebildare, Guide till 60-talisten, Guide till 65+ som alla baseras på större rikstäckande enkäter, djupintervjuer, forskning och statistik. I tillägg har ett stort antal bostadsmarknadsanalyser, fokusgruppintervjuer etc tagits i beaktning.*

# Om målgrupperna/livsfaserna

|                                            | Unga vuxna                                                                                                                                    | Familjebildare                                                                                                                                              | Mitt i livet                                                                                                                                               | Pigga seniorer                                                                                                                                | Äldre äldre                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Så här många är vi och här bor vi</b>   | <b>4 321 invånare</b><br>Bor framförallt i centrala delar. Majoriteten bor i lägenhet. Flest i hyresrätt men även bostadsrätt.                | <b>9 496 invånare</b><br>Utgör störst andel av de boende i kommunen. Dessa flyttar från lägenhet till småhus i stor utsträckning.                           | <b>7 875 invånare</b><br>Många bor i de östra och västra delarna av staden. Småhus med äganderätt den enskilt vanligaste boendeformen.                     | <b>7 193 invånare</b><br>Småhus med äganderätt den enskilt vanligaste boendeformen totalt sett. En del väljer att flytta till flerbostadshus. | <b>4 611 invånare</b><br>Många bor fortfarande i småhus, ca 40 % och lika stor andel bor i flerbostadshus, främst bostadsrätt. Andelen som bor i specialbostad ökar. |
| <b>Våra förutsättningar och utmaningar</b> | Andelen ofrivilligt hemmaboende har ökat i Sverige och vi vill gärna flytta hemifrån. Vi flyttar ofta och söker oss gärna mot centrala delar. | Gruppen har inte haft möjlighet till samma bostadskarriär som tidigare generationer. Prioriterar familjen och familjeliv.                                   | Gruppen arbetar fortfarande men tänker även på sin framtid vad gäller bostaden.                                                                            | Gruppen är den friskaste generation äldre som Sverige har haft. Ekonomin är dock betydligt sämre så fort man gått i pension.                  | Vi har ett ökat behov av anpassat boende och olika stöd, efter 80 år ökar behovet.                                                                                   |
| <b>Familj- och yrkesliv</b>                | Är i en livsfas där många är ensamboende eller sammanboende, studerar eller arbetar och har något lägre inkomster.                            | Ofta två heltidsarbetande (eller föräldraledig) vuxna. Viktigt med tid för familjen.                                                                        | Barnen har flyttat hemifrån och det finns mer tid. För personer som bott i småhus kan bostaden kännas stor.                                                | Barn och barnbarn är ofta viktiga och en betydande del väljer att bo nära dessa om man har möjlighet.                                         | Många har barn och barnbarn, pensionen är lägre.                                                                                                                     |
| <b>Hur har pandemin påverkat oss?</b>      | Har drabbats av pandemin mer än andra livsfaser då en större andel har visstids-anställningar eller arbetar inom serviceyrken.                | En del har arbetat hemma, vilket ökat behov av en egen arbetsplats och längtan efter småhus. Flyttar i högre grad från storstäderna och är även hemvändare. | Pandemin har gjort att gruppen inte spenderat pengar på nöjen och resor, utan mer i hemmet - som dessutom ökat i värde för de som äger sitt boende själva. | Pandemin har begränsat livet för gruppen och andelen som känner sig ofrivilligt ensamma har ökat.                                             | Äldre äldre har varit en riskgrupp under pandemin och många har tvingats till isolering                                                                              |

# Drivkrafter kring flytt

|                                                             | Unga vuxna                                                                                                                                            | Familjebildare                                                                                                                                                             | Mitt i livet                                                                                                                                                                         | Pigga seniorer                                                                                                                                              | Äldre äldre                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Varför vi flyttar och hur ofta?                             | Gruppen flyttar ofta, ca 40 % av alla unga vuxna flyttar varje år.                                                                                    | Vi flyttar innan barnen börjar skolan, efter det sjunker flyttfrekvensen drastiskt. Totalt flyttar ca 20% varje år.                                                        | Inom gruppen är det få som flyttar. Vi bor oftast relativt bra och prisvärt. Ca 6 % flyttar.                                                                                         | Få flyttar, beslutet känns ibland oöverkomligt. Har bott länge i bostaden och är utcheckade från bostadsmarknaden. Dessutom bor vi prisvärt. Ca 5% flyttar. | Efter 80 år sker en ökning av personer som tvingas flytta till ett anpassat eller särskilt boende. Innan dess är det mycket liten flyttfrekvens. Totalt flyttar ca 10 %. |
| Hur och vem tar flyttbeslutet? Hur länge tänker vi bo kvar? | Föräldrarna är ofta involverade i flytten. Vi bor en kortare tid i bostaden än andra grupper.                                                         | Vi är ständigt uppkopplade och har drömmen om småhus.                                                                                                                      | Om vi flyttar är det för att få en mer lättskött bostad som vi kan bo kvar i länge. Kanske vill vi ha tid över till annat och bostaden känns stor.                                   | Våra barn är ibland involverade i flytten. Men, den frivilliga flytten tar vi själva beslut om.                                                             | Våra barn eller partner är ofta den som sköter den sk ofrivilliga flytten.                                                                                               |
| Vad attraherar oss?                                         | Generellt attraheras vi av ett större utbud av möjligheter vad gäller vänner, studier, arbete, restauranger, nöjen och butiker. Goda kommunikationer. | Vi attraheras av barnvänliga miljöer. Livsmedelsbutik och närhet till natur är viktigt.                                                                                    | Vi vill ha en bättre bostad än den vi har och om vi har möjlighet bor vi gärna nära natur men också centralt.                                                                        | Vi söker lättskött boende, utan trappor samt ingen/liten trädgård. Vi vill flytta till boende som vi kan bo kvar i resten av livet - även på ålderns höst.  | Om vi flyttar är det till ett anpassat boende.                                                                                                                           |
| Vad måste finnas i bostaden?                                | Efterfrågar en mindre och yteffektiv bostad till en rimlig kostnad. Viktigast är en "egen" bostad. Bostadens boendekvaliteter blir sekundära.         | Hemmet är i fokus för familjen och sociala sammanhang. Mycket handlar om att förenkla vardagen med praktiska lösningar. Begränsat utrymme för egen vuxentid och intressen. | Barnen har flyttat ut och behoven/önskemålen förändras till mindre. Fokus på ytor för sociala livet & förvaring. Kräsna och väntar på det rätta, m geografisk/emotionell anknytning. | Aktiva och friska. Spenderar tid i bostaden och närområdet. Viktigt m anknytning till området. Vill inte överlåta flyttbeslut och besvär till barnen.       | Vi kan inte bo kvar i vår gamla bostad och behöver ett mer anpassat boende att åldras i.                                                                                 |



# Läges- och boendepreferenser

|                                                          | Unga vuxna                                                                                                                                          | Familjebildare                                                                                                                                                                          | Mitt i livet                                                                                                                                               | Pigga seniorer                                                                                                                                    | Äldre äldre                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boendekvaliteter som måste finnas i området och på orten | Närhet till studier eller arbete (goda kommunikationer). Gärna butiker och närhet till vänner.                                                      | Skola och förskola eller närhet till dessa. Barnvänlig uppväxtmiljö med andra barnfamiljer.                                                                                             | Närhet till natur/grönområden, tryggt och säkert, matbutik, kommunikationer.                                                                               | Närhet natur/grönområden. tryggt och säkert., vårdcentral/Apotek, bibliotek, matbutik.                                                            | När denna målgrupp flyttar är det oftast till ett vård- och omsorgsboende, ett permanent särskilt boende. Då behovet av vård och omsorg styr blir övriga läges- och boendepreferenser underordnade. |
| Syn på olika bostadstyper och upplåtelseformer           | Hyresrätt eller bostadsrätt. 1-2 rum och kök.                                                                                                       | Gärna småhus eller möjligen bostadsrätt. 3 rok+ Söker ofta mer småskalig kvartersutformning/säkra innergårdar.                                                                          | Gärna bostadsrätt i flerbostadshus/småhus, 2-4 rum & kök. Villakvaliteter i mindre format och med mindre underhåll.                                        | Hyresrätt eller bostadsrätt i flerbostadshus, 2-3 rum och kök.                                                                                    |                                                                                                                                                                                                     |
| Hållbarhet och livsstil                                  | Generellt sett medvetna och vill bidra till en positiv samhällsutveckling. Tycker om tekniska lösningar i tiden. positiva till kollektiva lösningar | Generellt medvetna och vill bidra till positiv samhällsutveckling. Gillar tekniska lösningar i tiden Positiva till dela/hyra saker men vill ha en professionell mellanhand som ansvarig | Ovana att dela, vana att äga Förstår vikten av hållbarhet, men enkla och anpassade lösningar behövs för att beteende ska ändras. Barnen påverkar attityden | Ovana att dela, vana att äga. Inte särskilt motiverade att förändra sitt beteende. Har dock ofta redan en resurssnål livsstil med låg konsumtion. |                                                                                                                                                                                                     |
| Attityd till och syn på nyproduktion                     | Bostadsvalet styrs ofta av ekonomi, därför kan nyproduktion vara svårt pga betalningsförmåga                                                        | Tilltalas ofta av gruppbebyggelse där de flesta som flyttar in är i samma livsfas                                                                                                       | Modernt och lättskött boende uppskattas!                                                                                                                   | Modernt och lättskött boende uppskattas!                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                     |



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. 1-3 rok.

**Utmaningar:** Föränderligt liv, kortsiktig bostadsplanering. Ekonomi.

**Område:** Nära service, utbud och kommunikationer.

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

**Övriga insikter:** Beroende av sina föräldrar. Beskrivs ofta som bortsämda, 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 och 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.

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

**Område:** Närmare utbud, service, kommunikationer och kultur.

**Hållbarhet:** Förstår att de *behöver* leva hållbart. Växande intresse. Drivs inte 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.

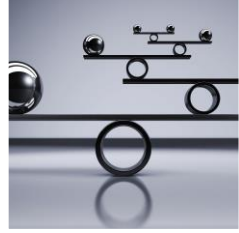


A street scene in a European town. In the foreground, a wooden building with a red door and a window is visible. Above it, a large mural of a woman in a brown dress is painted on a light-colored building facade. The woman is looking down at a bowl. A street lamp with a white globe is positioned in front of the mural. To the left, a street with other buildings and a flag is visible. The sky is clear and blue.

JUNI

# Del 4. Slutsatser & rekommendationer

# Övergripande slutsatser



## Möjligheter på bostadsmarknaden

- Lidköping är en attraktiv boendekommun som erbjuder flertalet olika lägeskvaliteter för nya bostäder. Bra pendlingsmöjligheter till flera närliggande kommuner bidrar dessutom till att man kan rikta sig mot flera olika målgrupper.
- Kommunen har haft en uppåtgående befolkningsutveckling under den senaste 10-årsperioden och flyttnettot är positivt för majoriteten av de studerade åldersgrupperna.
- Bostadsmarknaden för ägda boendeformer visar på en positiv utveckling av efterfrågan. Sammantaget talar marknadsanalysen för en god framtida efterfrågan på bostäder och goda förutsättningar för utveckling av nyproduktion.
- Det finns redan en viss geografisk spridning av hyresrätter i flerbostadshus i mindre tätorter vilket visar på goda förutsättningar för att komplettera kommunhuvudorten med flerbostadshus i mindre centrala lägen.
- Allt fler byggherrar investerar i Lidköping



## Utmaningar på bostadsmarknaden

- Ökande småhuspriser i kombination med en stark inflyttning av familjebildare från såväl länet som Sverige kan på sikt försvåra för mindre kapitalstarka Lidköpingsbor att konkurrera på bostadsmarknaden.
- En relativt stor del av hushållen i kommunen utgörs av ensamboende utan barn. Inom denna grupp dominerar äldre hushåll som har klart sämre ekonomiska förutsättningar i kombination med mycket låg flyttfrekvens. Sammantaget finns således en utmaning med att få denna viktiga grupp att flytta för att skapa flyttkedjor i befintligt bestånd.



## Kommande målgrupper

- Ser man till den befintliga åldersstrukturen i kommunen är det en stor andel som utgörs av familjebildare och befintliga barnfamiljer och enligt befolkningsprognosen förväntas även denna målgrupp att öka på sikt.
- Behovet av småhus ökar i kommunen, speciellt för unga barnfamiljer. Flerbostadshus med småhusliknande kvaliteter kan också vara attraktivt för denna grupp.
- En relativt stor andel äldre i kommunen kommer innebära ett förändrat bostadsbehov på sikt. Kan man skapa flyttkedjor där äldre flyttar från småhus till flerbostadshus kan eventuellt småhus på andrahandsmarknaden frigöras som i sin tur möjliggör för att fler ska kunna köpa en bostad som inte är nyproduktion. Det skulle också till viss del kunna tillgodose efterfrågan på småhus.

# Beräknat bostadsbehov och potentiell efterfrågan

I tabellen presenteras det demografiskt drivna bostadsbehovet i Lidköpings kommun för perioden 2021-2030 uppdelat per boendeform både i absoluta och procentuella tal. Sammantaget är det främst positiv befolkningsutveckling bland unga vuxna och äldre som driver bostadsbehovet. Beräkningen visar att flerbostadshusen står för nästan hälften av det kommande bostadsbehovet, varav bostadsrätter för en något större del. Småhusen dominerar bostadsbehovet i början av prognosperioden medan flerbostadshusen blir mer framträdande mot slutet.

Längst till höger i tabellen visas den beräknade potentiella årliga bostadsefterfrågan. Denna uppgår till drygt 200 bostäder och består till 67% av hushåll *utan* barn och drygt 40% av efterfrågan kan tillskrivas bostadsrättslägenheter.

| Bostadstyp          | Demografiskt drivet behov,<br>bostäder per år 2021-2030<br>(andel per upplåtelseform) | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Beräknad efterfrågan för basåret<br>2020/2021<br>(andel per upplåtelseform) |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Småhus              | 28 st. (38%) bostäder                                                                 | Det beräknade behovet genereras av tillkommande barnfamiljer och är som störst den närmaste femårsperioden                                                                                                                                                                                   | 59 st. (29%) bostäder                                                       |
| Flerbostadshus (hr) | 15 st. (21%) bostäder                                                                 | Behovet av hyresrätter i flerbostadshus drivs av att antalet unga vuxna 20-29 år ökar - främst mot slutet av prognosperioden.                                                                                                                                                                | 64 st. (31%) bostäder                                                       |
| Flerbostadshus (br) | 20 st. (27%) bostäder                                                                 | Behovet av flerbostadshus i bostadsrättsform uppkommer till följd av att unga vuxna ökar, men även äldre 70+ bor i något större utsträckning i bostadsrätt. Här finns således en god möjlighet att tillföra bostäder som också möjliggör generationsskifte i det befintliga småhusbeståndet. | 85 st. (41%) bostäder                                                       |
| Ospecificerat       | 11 st. (15%) bostäder                                                                 | Ospecificerade bostäder är det behov som är beräknat utifrån befolkningens boende idag i specialbostäder, övriga boenden och där uppgift saknas. Behovet uppkommer då antalet äldre ökar jämnt fördelat över prognosperioden.                                                                | -                                                                           |
| Summa               | 73 st. (100%) bostäder                                                                | Samttaget beräknas bostadsbehovet, som enbart uppkommer till följd av demografiska förändringar och "naturlig" befolkningsutveckling, till 73 enheter per år för perioden 2021-2030.                                                                                                         | 207 st. (100%) bostäder                                                     |



# Möjlig efterfrågan på nyproduktion

Efter att ha presenterat statistik och data om rådande marknadsförutsättningar finns det flera saker som talar för en större efterfrågan på nyproduktion än vad behovsberäkningen medger. Dessa sammanfattas till höger.

Sammantaget bedöms Lidköpingsmarknaden ha en högre absorptionsförmåga än de 73 enheter som behovsberäkningen summerar till. Juni Strategi ser att det finns god potential för efterfrågan från kommande målgrupper att öka genom medvetna strategiska insatser för Lidköpings planerade bostäder och nya områden.

För att den beräknade efterfrågan om drygt 200 bostäder ska vara giltig krävs att de bostäder som erbjuds stämmer överens med det pris som läget motiverar, att bostadskvaliteterna stämmer överens med tilltänkt målgrupp etc. Därför måste varje nyproduktionsprojekt utvärderas var för sig, men också sinsemellan inom kommunerna för att undvika intern konkurrens.

## Positiv prisutveckling & ökande kötider

- En genomgående positiv prisutveckling på bostadsmarknaden i Lidköping observeras, framförallt större lägenhetstyper och småhus med äganderätt.
- Kötiden för hyresrätter inom det kommunala bostadsbolagets bestånd har i snitt ökat från 2 år 2017 till 3,5 år 2021, trots att det tillkommit ett stort antal hyresrätter de senaste åren. Utifrån statistiken framkommer det inte heller att det finns några vakanser.

## Ökande byggtakt & nyproduktionspriser

- Sedan 2010 har det färdigställts ca 100 nya bostäder om året i snitt, närmare 200-250 bostäder de senaste 2 åren.
- Från 2019 har utbudspriset på nyproduktion stigit och ligger nästan 70 procent över priserna på andrahandsmarknaden för bostadsrätter. För småhus ligger priserna på nyproduktion ca 40 procent över småhus på andrahandsmarknaden. De nyproduktionsprojekt som legat ute till försäljning har blivit slutsålda.

## Stark & stabil befolkningstillväxt

- Lidköping sticker ut som kommun med att ha ett positivt inrikes flyttnetto, både bland barnfamiljer och äldre åldersgrupper.
- Kommunen har haft en genomgående positiv befolkningsökning varje år och framåt väntas en befolkningsökning i flera grupper, bland annat 90-talister och 40-talister.



# Efterfrågade boendekvaliteter

## Målgruppsinsikter

De personer som har möjlighet att efterfråga nyproduktion har oftast flera valmöjligheter vad gäller bostäder, de har generellt sett en god 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?

Utifrån Juni Strategis analys är det barnfamiljer, mitt i livet och äldre som är de primära målgrupperna framöver baserat på den demografiska strukturen i kommunen. Samtidigt ser vi att unga vuxna kommer att växa som grupp, de flyttar ofta och måste därför också beaktas i planering framöver.

Dessa insikter bör i sin tur sättas samman med övriga insatser för att stärka rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet och på marknaden i sin helhet. Det kan tex handla om att för äldre målgrupper möjliggöra för flytt från villan till ett bättre anpassat boende och därigenom möjliggöra generationsskifte i villabebyggelsen.



Tack!  
[www.junistrategi.se](http://www.junistrategi.se)



# Användning av information

## Uppdragsgivarens roll och ansvar

- Uppdragsgivaren ansvarar för att Juni Strategi har blivit informerad/delgiven för uppdragsgivaren känd information som har påverkan på analysen
- Uppdragsgivaren äger rätten att använda informationen i rapporten som uppdragsgivaren önskar och fritt sprida den i sin helhet inom sin organisation och till sina samarbetspartners.
- Uppdragsgivaren svarar själv fullt ut för konsekvenserna av de beslut och åtgärder som vidtas utifrån information och rekommendation i rapporten, samt eventuell rådgivning i samband med presentation av densamma.

## Juni Strategis roll och ansvar

- Juni Strategi ansvarar för att uppdraget har genomförts på ett professionellt sätt och enligt god sedvänja i branschen.
- Juni Strategi ansvarar för att, av uppdragsgivaren, angivna anvisningar har följts.
- Juni Strategis sekretess innefattar information delgiven om uppdragsgivarens verksamhet samt rekommendationer som framgår i rapporten. Sekretessen inkluderar inte den publika statistik som finns redovisad.
- Juni Strategis rekommendationer bygger på den publika fakta som finns redovisad i rapporten. Ingen hänsyn har tagits till eventuellt andra parametrar eller riskfaktorer.
- Juni Strategi äger rätten till marknadsanalysens disposition och layout.