

# Sveriges bästa småhuskommun

- En ranking av Sveriges kommuner ur ett småhusperspektiv

Jonathan Lindgren, Sollentuna, februari 2024



## Inledning

Att bo i småhus är i flera undersökningar det dominerande svaret när svensken formulerar sitt drömboende. Villan representerar en frihet, något eget och en trygg miljö för nästa generation att växa upp i. Samtidigt råder ett starkt underskott och i närtid en starkt vikande marknad för denna boendeform.

I flera kommuner framträder i den här undersökningen hur småhustillväxten trotsar förutsättningarna och uppförs trots bristande lönsamhet eller att kommunen inte ger utrymme för det i sin planering. Människor efterfrågar småhusboendet och bygger trots förutsättningarna.

Hushållens efterfrågan på småhus bejakas inte utan motarbetas ibland med en prioritet för förtätning och flerbostadshus. Andra, tyngre vägande intressen överprövar också möjligheten att frigöra mark för småhus. Med årets ranking blir det också tydligt hur svag planeringen är för fler småhus i kombination med en konjunktur som gör att även privata initiativ tvekar. Den mörka utsikten kontrasteras med att efterfrågan däms upp och att lönsamheten för att bygga– stärks på bred front.

I syfte att skapa intresse för vad som gör en kommun till en bra småhuskommun publicerar Villaägarna sin undersökning – Sveriges bästa småhuskommun – där ett antal variabler mäter hur bra Sveriges kommuner är ur ett småhusperspektiv. Undersökningen har gjorts i samarbete med WSP och kommer att uppdateras regelbundet för att avspegla förändringar över tid. Mätningen har nu gjorts tre år i följd och ger indikationer på trender över tid, även för länen som helhet.

Undersökningen delar upp kommunerna i två typer utifrån Sveriges kommuner och landstings (SKR) definition av kommuntyper. Dels "landsortskommuner", dels "övriga kommuner" som är en sammanslagning av i huvudsak storstads- och storstadsnära kommuner samt pendlingskommuner.

### Årets resultat

Årets index 2023 visar att Dorotea ersätter Älvdalen som bästa landsortskommun. Dorotea har också det högsta indexresultatet i undersökningen. Det höga resultatet kommer dock nästan uteslutande från utbyggnade av fritidsfastigheter vid fjällanläggning. Jämfört med Båstad, som också är landsbygdskommun men har ett starkare bostadsbyggande för småhus ter sig Doroteas resultat som en anomali. Båstads klassning som landsbygdskommun kan i någon mån ifrågasättas då man i mycket fungerar som en pendlingskommun. I kategorin övriga kommuner har Österåker ersatt Lekeberg i toppositionen.

Undersökningen redovisar kommunerna länsvis.

Förra årets starka genomslag för höjda driftskostnader som konsekvens av de höga elhandelskostnaderna är i år inte lika påtaglig. Istället går det att se länsvisa trender utifrån kostnaderna för främst elnät och vatten. Den starkaste trenden i årets undersökning är tyvärr avsaknaden av nya småhus. Mycket få kommuner har en genuin villatillväxt. Variabeln *Igångsatt småhusproduktion utifrån planering*, som under

tidigare år varit vägledande för att visa var det byggs mycket, står i de allra flesta fall mycket stilla i årets undersökning. Endast när besökskommuner bygger stugbyar ger variabeln fortfarande utslag. Andra variabler får istället sökas och ges vikt, som inbrottsfrekvensen, lönsamheten att bygga och nettoinflyttningen. Likt tidigare år står Östergötland ut i positiv bemärkelse, liksom Jämtland i norr samt Halland. Bland centralorterna kvarstår att många av dem har en mycket svag planering för småhus och istället söker förtätning. Linköping är starkast av de stora städerna och bland de mindre centralorterna kvarstår Östersund och Falun/Borlänge som goda exempel i sin kategori. Av de fyra storstäderna är det kan konstateras att Uppsala förbättrat sina resultat.

# Innehåll

Sveriges bästa småhuskommun .....	1
- En ranking av Sveriges kommuner ur ett småhusperspektiv .....	1
Inledning .....	2
Sammanfattning .....	6
Metod .....	7
Indexets ingående variabler .....	8
Bästa småhuskommuner 10 i topp .....	9
Landsbygdskommuner .....	9
Övriga kommuner i Sverige .....	10
Sammanställning länsvis .....	11
Stockholms län .....	12
Uppsala .....	13
Södermanland .....	13
Östergötland .....	14
Gotland .....	15
Jönköping .....	15
Kronoberg .....	16
Kalmar .....	16
Blekinge .....	17
Skåne .....	17
Halland .....	19
Västra Götaland .....	19
Värmland .....	21
Örebro .....	22
Västmanland .....	22
Dalarna .....	23
Gävleborg .....	24
Västernorrland .....	24

Jämtland .....	25
Västerbotten .....	25
Norrbottn .....	26

## Sammanfattning

Villaägarna redovisar i denna rapport ett index med 12 variabler som tillsammans utgör grundläggande kriterier för en kommun att vara attraktiv för småhus. En förutsättning är hur många småhus en kommun planerar för, och huruvida dessa sedan byggs. Undersökningen mäter frekvensen av antal småhus per 1000 invånare och över ett decennium vilken andel av bostadsbyggandet som är småhus samt hur byggandet relaterar till medelfolkmängd.

Utifrån att barnfamiljer i hög grad efterfrågar att bo i villa, har rapporten som variabel hur många barn mellan 0 och 19 år i kommunen som bor i småhus. Undersökningen mäter också risken för inbrott och den något samspelande faktorn försäkringskostnader.

En relativt central variabel är hushållens driftskostnader. Förra årets undersökning visade kraftigt ökade driftskostnader för framförallt kommunerna i elområde 3 och 4. Med hela 2023 summerad kan konstateras att elhandelskostnaderna detta år har återgått till liknande nivåer som uppmättes 2021.

En markant trend i orter som inte är besökskommuner, är att väldigt få orter kan uppvisa stora siffror för uppförda småhus. Småhustillverkande företag beskriver situationen som "nattsvart". Samtidigt växer marginalen för när det enligt Tobins Q-index anses lönsamt att bygga i kommunen. Kommuner behöver bekämpa den rådande konjunkturen med att tillgängliggöra mer mark. Detaljplanering kan främjas med hjälp av aktuellt stöd från regeringen som just syftar till att främja tillkomsten av fler småhus.

För att definiera lönsamheten att bygga i kommunen används det etablerade måttet Tobins Q där definitionen utgår från kvoten mellan småhusets marknadsvärde och kostnaden för att bygga i ett visst område eller kommun. Här har resultatet förbättrats markant från föregående år då det var olönsamt att bygga i två femtedelar av Sveriges kommuner (ca 41 procent). I år är det endast i ca en femtedel (ca 22 procent) av kommunerna där husets marknadsvärde understiger kostnaden för att bygga. En svag Tobins Q-kvot medför svårigheter att få lån till att bygga eller köpa ett hus, något som länge varit ett hinder för att bygga på framförallt landsbygden. Den positiva förändring som detta innebär borde sporra kommuner att nyttja regeringens stöd för planarbete till förmån för småhus. Kommuner har här möjlighet att påverka dagens mörka tillstånd för småhusbyggeribranschen och till på köpet främja familjers småhusdröm.

Bristande marktillgång till följd av bostadsintressets svaga ställning gentemot andra riksintressen, såsom Kirunas bristande marktillgång, tillsammans med strandskyddsregler, är problem som politiskt bör adresseras för att kommuner på landsbygd i större utsträckning ska kunna attrahera unga familjer att flytta in. En kommunalt anpassad plan- och bygglag (PBL) för kommuner på landsbygd där större frihet ges för bebyggelsens utformning och placering skulle också verka gynnande för småhustillväxten.

Storstäder och centralorter i Sverige uppträder genomgående i undersökningens bottennivåer, ett förhållande som inte motsvaras i länder som Danmark och Nederländerna där andelen småhus trots stor

täthet är betydligt större än i Sverige. Förtätning och hög densitet behöver inte innebära flerfamiljshus, det går att söka lösningar med täta trädgårdsstäder på det sätt som gjorts historiskt i våra städer och samtidigt få rum för många.

## Metod

Rapporten utgår från data insamlad från tolv olika variabler redovisade nedan. Kommunerna delas upp i två undergrupper utifrån SKR:s kommunindelning. Kategorierna "landsbygdskommuner" och "övriga kommuner" där den förra kategorin utgörs av 141 st och den senare är 149 st. Gruppen landsbygdskommuner utgörs av mindre städer samt landsbygdskommuner. Övriga kommuner är städer med mer än 15 000 invånare samt pendlingskommuner till städer med fler än 40 000 invånare.

### SKLs kommutyper

Huvudgrupp	Kommungrupp	Kort definition	Antal	Kategori Villaägarna
A. Storstäder och storstadsnära kommuner	A1. Storstäder	Minst 200 000 invånare i kommunens största tätort	3	Övriga
	A2. Pendlingskommun nära storstad	Minst 40 % utpendling till storstad eller storstadsnära kommun	43	Övriga
B. Större städer och kommuner nära större stad	B3. Större stad	Minst 40 000 och mindre än 200 000 invånare i kommunens största tätort	21	Övriga
	B4. Pendlingskommun nära större stad	Minst 40 % utpendling till större stad	53	Övriga
	B5. Lågpendlingskommun nära större stad	Mindre än 40 % utpendling till större stad	35	Landsbygd
C. Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner	C6. Mindre stad/tätort	Minst 15 000 och mindre än 40 000 invånare i kommunens största tätort	29	Övriga
	C7. Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	Minst 30 % ut- eller inpendling till mindre ort	51	Landsbygd
	C8. Landsbygdskommun	Mindre än 15 000 inv i kommunens största tätort, lågt pendlingsmönster	40	Landsbygd
	C9. Landsbygdskommun med besöksnäring	Landsbygdskommun med minst två kriterier för besöksnäring, dvs antal gästnätter, omsättning inom detaljhandel/ hotell/ restaurang i förhållande till invånarantalet.	15	Landsbygd

149 Övriga  
141 Landsbygd

Kommunerna redovisas regionalt, län för län och rangordnas utifrån deras index. I parentes visas också föregående års placering. En pil indikerar också riktningen för varje kommun. En pil rakt uppåt påvisar en stark förbättring från föregående år. En pil snett uppåt indikerar en mindre förbättring. En pil rakt nedåt indikerar en kraftig försvagning av indexvärdet medan en pil snett nedåt innebär en mindre försvagning.

## Indexets ingående variabler

Mätningen innehåller tolv olika parametrar där de första fem redovisar antalet småhus och i vilken mån de sådana byggs. Utifrån barnfamiljers efterfrågan på småhus redogörs andelen 0-19-åringar i småhusen.

Med Tobins Q-kvot indikeras om försäljningsvärdet av ett småhus är högre än kostnaden för att bygga ett nytt. När värdet är för lågt urholkas möjligheten att få lån och kostnaden för att bygga ett nytt hus är större än försäljningsvärdet.

Inrikes flyttnetto indikerar kommunens befolkningstillväxt och speglar inte nödvändigtvis hur många som flyttar in eller ut ur småhus, utan speglar kommunens generella befolkningsrörelse. Antagandet är att ju fler som flyttar till en kommun, desto bättre upplevs den.

Trygghet är en växande faktor som kan sägas styra flöden och flyttmönster. I undersökningen kan märkas minskande befolkning i de största städerna till förmån för omkringliggande pendlingskommuner. Dels kan det bero på att de mindre städerna erbjuder mer av den boendeform som efterfrågas, dels kan trygghet vara en attraktionsfaktor som gör att folk flyttar ut ur de största städerna mot mindre orter. Som indikator för trygghet mäter undersökningen anmälda villainbrott och andelen drabbade småhus. Detta kan sedan ge viss vägledning för kostnaderna på villaförsäkringar.

Undersökningen har också två ytterligare parametrar som mäter hur dyrt det är att bo i en kommun. Den ena är elkostnaderna med nätavgifter, skatt och elhandelspriset. Den andra är kostnaderna för vatten och avlopp samt avfallstaxor.

Nr	Variabel	Enhet	Period	Källor
1	Antal småhus per 1000 invånare	Antal/1000 inv	2021	SCB
2	Bostadsbyggande, andel småhus	Procent, %	2012-2021	SCB
3	Bostadsbyggande, småhus/medelfolkmängd	Per år/folkmängd	2012-2021	SCB
4	Planerat bostadsbyggande, andel småhus	Procent, %	2018-2021	Bostadsmarknadsenkäten, Boverket
5	Igångsatt småhusproduktion	Procent av planerad, %	2018-2021	SCB, Bostadsmarknadsenkäten
6	Barn och unga boende i småhus	Andel av 0-19-åringar, %	2021	SCB
7	Driftskostnader, boende i småhus (Elnät, Ström, VA och Avfall)	Kronor per/fastighet (Vänd)	2022	Energimarknadsinspektionen, Svenskt Vatten, Avfall Sverige
8	Lönsamhet att bygga småhus	Tobins Q, Kvot	2021	SCB, WSP
9	Villainbrott	Genomsnitt, andel drabbade småhus, % (Vänd)	2017-2021	BRÅ
10	Kommunalskatter, Total skattesats	Kronor (Vänd)	2022	SCB
11	Villaförsäkring	Kronor per år/fastighet (Vänd)	2023	Villaägarna
12	Inrikes flyttnetto	Genomsnitt per år, Promille av medelfolkmängd	2017-2021	SCB



## Bästa småhuskommuner 10 i topp

De tio bästa småhuskommunerna har ett stort antal småhus i sitt befintliga bestånd, men också en expansiv tillväxt som i de flesta fall överträffas av hur det sedan byggs utifrån efterfrågan.

## Landsbygdskommuner

Rang	Kommun	2023	2022	2021
1 (4)	Dorotea	1,48	0,75	0,55
2 (3)	Båstad	0,79	0,75	0,80
3 (1)	Älvdalen	0,78	1,10	1,54
4 (10)	Borgholm	0,74	0,61	0,57
5 (19)	Arjeplog	0,70	0,55	0,43
6 (2)	Tanum	0,70	0,76	0,78
7 (7)	Härjedalen	0,66	0,64	0,52
8 (11)	Boxholm	0,65	0,61	0,57
9 (6)	Berg	0,64	0,69	0,39
10 (9)	Orust	0,62	0,61	0,60

Landsbygdskommuner som är besökskommuner toppar likt tidigare år listan över de bästa landsbygdskommunerna. Det handlar då om uppförande av fritidsfastigheter i framförallt fjällkommuner men också kommuner i för Sverige populära sommarsemestermål. I Dorotea expanderar till exempel skidanläggningen Borgafjäll och Arjeplog har sett en stark expansiv utveckling för skidanläggningen Jäckvik. De båda ölandskommunerna Borgholm och Mörbylånga har en kontinuerlig expansion av nya fritidsfastigheter. Besökskommunerna är också attraktiva för distansarbete och erbjuder med sina intensivsäsonger arbetstillfällen som främjar permanent boende. De båda jämtlandskommunerna Berg och Härjedalen har god lönsamhet för uppförande av hus, vilket också görs. I Berg är hushållen också förhållandevis barnrika. Båstad skiljer sig från övriga landsbygdskommuner i rankingens toppen genom att inte vara en utpräglad besökskommun.

## Övriga kommuner i Sverige

Rang	Kommun	2023	2022	2021
1 (5)	Österåker	0,64	0,62	0,57
2 (ny)	Bjurholm	0,64	0,37	0,3
3 (2)	Habo	0,63	0,70	0,9
4 (1)	Lekeberg	0,61	0,82	0,68
5 (4)	Vellinge	0,59	0,64	0,51
6 (6)	Staffanstorps	0,56	0,51	0,58
7 (7)	Lerum	0,52	0,48	0,52
8 (ny)	Trosa	0,48	0,44	0,3
9 (ny)	Krokom	0,48	0,59	0,55
10 (9)	Grästorp	0,39	0,43	0,52

Många småhuskommuner i denna kategori är pendlingskommuner till någon av våra större städer. Det är inte alla som har ett samband till våra största storstäder. Lekeberg relaterar till Örebro och Habo till Jönköping medan Grästorp ligger nordöst om Trollhättan. För 2022 har dock de storstadsrelaterade kommunerna flyttat upp sina positioner. Både Österåker och Ekerö relaterar till Stockholm medan Vellinge och Staffanstorps har Malmö som granne. Bjurholm, som i SCB:s mätning 2023 blev Sveriges minsta kommun, kan med sex mils avstånd sägas relatera till Umeå men kännetecknas bland variablerna främst för sin låga inbrottsrisk. Bjurholm, Trosa och Krokom klassades i förra årets undersökning som landsbygdskommuner.

Krokom fortsätter att tillhöra Sveriges tio bästa småhuskommuner i kategorin Övriga kommuner men kan nog också tillskrivas en del produktion för fritidshus.

Gemensamt för dessa kommuner är ett historiskt högt bestånd av småhus, fortsatt planering för sådana då det är lönsamt samt i flera fall stark inflyttning. Småhusen i kommunen är också barnrika och inflyttningstrenden stark. Några av kommunerna har låg kommunalskatt och i alla kommuner är det lönsamt att bygga.

## Sammanställning länsvis

Resterande del av denna rapport redovisar kommunrankingen för samtliga kommuner uppdelade på län. Ett högt index indikerar att kommunen är småhusvänlig, medan ett negativt index indikerar att det finns förbättringspotential. Den första kolumnen visar kommunens placering inom länet med föregående års placering inom parentes. Den andra kolumnen visar kommunens placering i den nationella rankingen där samtliga kommuner ingår. I den fjärde kolumnen framgår årets utveckling i indexet med föregående års utveckling inom parentes.

Föregående års starka ökning av elhandelspriserna då man kunde följa elhandelsområdenas karta parallellt med resultatet för kommunerna syns inte i år. Istället driver andra driftskostnader trender där olika elnätsjättar till exempel påverkar resultatet. Den starkaste trenden i årets resultat är frånvaron av byggande av nya småhus och en korresponderande ökad efterfrågan.

Ett återkommande mönster är att flera kommuner som normalt kan få mycket låga värden i olika kommunjämförelser i detta index kan få höga resultat. Det är kommuner med svag bostadsmarknad, hög beskattning och kanske även svag arbetsmarknad. Människor väljer likväl att skaffa bostad i dessa kommuner utifrån preferens för boendeform och överkomliga markpriser. Möjligheten till distansarbete skapar utrymme för en småskalig grön våg mot landsbygden. Småhusdrömmen är också många gånger starkare än rationella ekonomiska kalkyler. Det vittnar också om hur tillhörighet till bygden där man kanske vuxit upp kan vara en stark faktor vid val av bostadsort.

## Stockholms län

Länet toppas årligen av pendlarkommuner med förhållandevis hög andel småhus som totalandel av kommunen. Österåker är inte bara bäst i länet utan kniper i år även förstaplatsen i kategorin Övriga kommuner. Den unga kommunen har landets lägsta skatt som dessutom sänkts flera gånger i närtid och har stor inflyttning. Tillsammans med Nykvarn är Österåker den kommun där bostadsbyggande främst präglas av småhus. Ekerö toppar precis som förra året länets planering för småhus vilket är en viktig funktion för kommuner som vill bidra till att ändra trenden för småhusbyggandet. Det är färre kommuner under 2023 som uppvisar stora siffror för byggda småhus, vilket avspeglar tider med hög ränta och svåra förutsättningar i byggbranschen.

Sundbyberg uppträder även i år som en anomali där man i en av variablerna uppvisar ett starkt uppförande av småhus, något som kanske kan hänvisas till uppförandet av ett småhusområde i Ursvik. Samtidigt försämrar kommunen sina resultat i andra variabler och förlorar det momentum som man uppvisade i förra årets index. Stockholm, Solna och framförallt Botkyrka är kommuner som stadigt minskar sin befolkning. Det är istället ytterkommunerna i länet som växer. Norrtälje, Österåker och Nykvarn växer mest i Stockholm.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	10 (13)	Österåker	0,64	↗(-)
2(2)	38 (33)	Ekerö	0,36	↘(-)
3(5)	72 (64)	Vallentuna	0,23	- (↘)
4(4)	73 (49)	Vaxholm	0,22	↘(↑)
5(3)	85 (41)	Värmdö	0,17	↓(↑)
6(7)	120 (90)	Nykvarn	0,08	↘ (↘)
7(6)	144 (72)	Norrtälje	-0,01	↓(↘)
8(8)	174 (192)	Täby	-0,10	↘(-)
9(9)	192 (194)	Nynäshamn	-0,15	- (↘)
10(11)	211 (235)	Upplands-Bro	-0,20	↗(↘)
11(10)	222 (198)	Nacka	-0,22	↘(-)
12(13)	238 (244)	Haninge	-0,30	↗(-)
13(14)	239 (255)	Lidingö	-0,31	↗(↗)
14(18)	247 (264)	Upplands Väsby	-0,34	↗(↓)
15(12)	251 (242)	Tyresö	-0,35	-(-)
16(16)	267 (257)	Danderyd	-0,44	↘(-)
17(17)	270 (263)	Huddinge	-0,45	-(-)
18(19)	271 (272)	Sollentuna	-0,46	- (↓)
19(20)	272 (278)	Sigtuna	-0,48	↗(-)
20(21)	277 (280)	Salem	-0,51	↗(-)
21(23)	284 (286)	Järfälla	-0,77	↗(↘)
22(22)	285 (285)	Södertälje	-0,82	↘(-)
23(15)	286 (256)	Sundbyberg	-0,83	↓(↑)
24(24)	287 (287)	Botkyrka	-0,92	↘(-)
25(26)	289 (290)	Solna	-1,02	↗(-)
26(25)	290 (289)	Stockholm	-1,08	- (-)

## Uppsala

I Uppsala län fortsätter Knivsta förbättra sina resultat och stärker de variabler som gör kommunen attraktiv som småhuskommun. Knivsta är landets yngsta kommun och lockar samtidigt som inflyttningsort, i strategiskt läge mellan Stockholm och Uppsala. I en intervju i Villaägaren (nr 1 2024) berättar också kommunalråden om en uttalad ambition att bygga just småhus, något som i så fall bör kunna ge avtryck i följande års undersökningar.

Intressant är att Uppsala detta år förbättrar sina resultat och med sin befolkningsökning drar i motsatt riktning från de tre övriga storstäderna.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	84 (99)	Knivsta	0,18	↗ (↗)
2 (3)	122(120)	Håbo	0,07	– (–)
3 (5)	133(142)	Enköping	0,03	– (–)
4 (2)	136(111)	Östhammar	0,02	↘ (–)
5 (4)	145(128)	Heby	-0,01	↘ (↘)
6 (7)	176(239)	Älvkarleby	-0,11	↗ (↘)
7 (6)	249(237)	Tierp	-0,35	↘ (–)
8 (8)	253(270)	Uppsala	-0,36	↗ (–)

## Södermanland

Södermanlands kommuner som helhet förbättrar sina resultat jämfört med föregående år i en positiv trend som främst måste härledas till de minskade energikostnaderna för året. Strängnäs och Trosa har en stark inflyttningstrend som dock inte entydigt behöver innebära småhustillväxt. Trosas inflyttningsnetto är faktiskt Sveriges bästa. Det går att notera en god lönsamhet att bygga i Trosa såväl som Oxelösund. Flera kommuner i Södermanland upplever en större småhustillväxt än vad de själva planerar för. Det är också lönsamt att bygga i alla länets kommuner.

Länsranking	Ranking2	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	25 (32)	Trosa	0,48	↗ (↑)
2 (2)	52 (78)	Strängnäs	0,31	↑ (↗)
3 (3)	138 (126)	Gnesta	0,01	↘ (↗)
4 (4)	196 (199)	Vingåker	-0,16	– (↘)
5 (5)	215 (224)	Nyköping	-0,21	↗ (↗)
6 (6)	243 (247)	Oxelösund	-0,33	– (↘)
7 (7)	259 (259)	Katrineholm	-0,39	↗ (↘)
8 (8)	266 (266)	Eskilstuna	-0,43	↗ (↘)
9 (9)	274 (279)	Flen	-0,49	↗ (↗)

## Östergötland

De flesta av Östergötlands kommuner visar mycket positiva resultat. Stärkta av sänkta elhandelskostnader i elområde 3 men också att attraktionen hos flera kommuner i Östergötland med god infrastruktur och närhet till arbetsmarknader stärker förutsättningarna att uppföra nya bostäder. Linköping är bland Sveriges större städer i särklass den mest attraktiva småhuskommunen. Skillnaden mellan Linköping och Norrköping handlar främst om Linköpings låga driftskostnader men också en märkbar skillnad i variabeln inbrott. Linköpings inbrottsfrekvens är tydligt lägre än Norrköpings, något som också kan tänkas bidra till de lägre försäkringskostnader som råder i Linköping.

Flera kommuner i Östergötland har i teorin en hög ambition för småhus men den igångsatta småhusproduktionen är sedan relativt blygsam. Linköping skulle potentiellt kunna tillåta en starkt villaproduktion men har i sin områdesplan upprättat en vad man kallar en randzon runt tätorten som motsvarar en tredjedel av kommunens yta. I randzonen råder för huvuddelen starka restriktioner där initiativ till bostäder konsekvent avslås om det inte ligger inom fem begränsade mindre områden. Randzonen motiveras med att man vill bevara en identitet med öppet slättlandskap. Många markägare i området uppvaktas regelbundet av folk som vill köpa en tomt men de saknar till följd av områdesplanen möjlighet att stycka av en tomt och sälja.

Konjunkturen i landet för att bygga småhus under 2023 beskrivs av flera som mycket dystert. En kommun som målmedvetet möter efterfrågan och möjliggör för enskilda att bygga genom att tillgängliggöra mark kan dock göra skillnad som bidrar till att bryta trenden. I synnerhet när lönsamheten i så många länets kommuner tycks god.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	8 (16)	Boxholm	0,65	↗ (↑)
2 (3)	17 (23)	Kinda	0,59	↗ (↗)
3 (2)	23 (20)	Ydre	0,50	↘ (↗)
4 (4)	44 (38)	Vadstena	0,34	↘ (↑)
5 (5)	53 (63)	Söderköping	0,31	↗ (↗)
6 (6)	68 (89)	Mjölby	0,24	↗ (↗)
7 (7)	74 (92)	Valdemarsvik	0,21	↗ (↘)
8 (9)	97 (164)	Ödeshög	0,13	↑ (↗)
9 (10)	124 (167)	Linköping	0,06	↗ (↘)
10 (11)	141 (173)	Motala	0,01	↗ (–)
11 (8)	151 (146)	Åtvidaberg	-0,03	– (↘)
12 (12)	173 (193)	Finspång	-0,10	↗ (–)
13 (13)	263 (261)	Norrköping	-0,41	– (↘)

## Gotland

Gotland står ensamt i detta index som både kommun och län. På Gotland råder låg inbrottsrisk och ett positivt flyttnetto. Kommunens planering för nya småhus är dock svag. Med de förbättrade elhandelspriserna under 2023 förstärker Gotland sitt resultat från förra året. På totalen minskar sedan Gotlands placering i undersökningen vilket går att härleda till den reducerade lönsamheten för att bygga hus på Gotland.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	94 (77)	Gotland	0,14	↘ (↑)

## Jönköping

I Jönköping fortsätter Habo på en stark position med planering för att placera sin växande befolkning i småhus. Raketen Sävsjö tycks också dela den ambitionen. Trots den goda planeringen är det inte lönsamt att bygga i Sävsjö lönsamt enligt Tobins Q-index, tillväxten kan snarare bero på att kommunen eller markägare är generös med tilldelning av enskilda tomter för bebyggelse.

Jönköping har liksom andra städer i samma storlek en positiv befolkningsökning – i kontrast till de största städerna där befolkningen minskar. Den tendens till positiv trend som syntes för Mullsjö förra året har återigen vikt nedåt men med ett bibehållet positivt befolkningsnetto. Gemensamt för både Habo, Aneby och även Mullsjö är rollen som pendlingskommun med nära till en större arbetsmarknadsregion.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	12 (6)	Habo	0,63	↘ (↘)
2 (3)	75 (100)	Vaggeryd	0,21	↗ (-)
3 (7)	78 (163)	Sävsjö	0,19	↑ (↗)
4 (4)	90 (115)	Vetlanda	0,15	↗ (↓)
5 (2)	96 (65)	Aneby	0,13	↘ (↑)
6 (6)	123 (154)	Eksjö	0,07	↗ (↘)
7 (5)	159 (150)	Mullsjö	-0,04	↘ (↗)
8 (8)	184 (190)	Tranås	-0,12	- (↘)
9 (11)	197 (211)	Jönköping	-0,16	↗ (↓)
10 (12)	198 (217)	Nässjö	-0,16	↗ (↓)
11 (9)	200 (203)	Gislaved	-0,17	- (↘)
12 (10)	208 (206)	Värnamo	-0,19	- (↓)
13 (13)	260 (246)	Gnosjö	-0,39	↘ (↘)

## Kronoberg

I Kronoberg kan vi se en del rörelser efter att vi har passerat det svåra energiåret 2022. Särskilt intressant är då Växjös återhämtning. Uppvidinge fortsätter och stärker en positiv trend. För två år sen var Uppvidinge sämst i länet med indexvärde motsvarande -0,46. Spräcker de nollan nästa år? Annars måste konstateras att Kronoberg förblir ett utflyttningslän och att man under rådande konjunktur inte öppnar för nyproduktion av villabostäder.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	172 (176)	Ljungby	-0,10	– (–)
2 (4)	186 (212)	Växjö	-0,13	↗ (↘)
3 (5)	217 (222)	Tingsryd	-0,22	– (↘)
4 (7)	226 (249)	Uppvidinge	-0,24	↑ (↗)
5 (3)	227 (205)	Alvesta	-0,24	↘ (↗)
6 (2)	228 (196)	Älmhult	-0,25	↘ (↓)
7 (6)	231 (229)	Markaryd	-0,25	– (↘)
8 (8)	276 (269)	Lessebo	-0,51	↘ (–)

## Kalmar

Där de flesta län förbättrar sitt genomsnitt efter förra året måste tyvärr konstateras att Kalmars läge försämras. Kommuner i elområde 4 har inte märkbart fått samma lättnad som de i elområde 3. Den övergripande trenden i Kalmar län är med undantag för Oskarshamn negativ. I såväl Oskarshamn som Vimmerby finns i efterfrågan på tomter som vittnar om en potential kommunen kunde följa upp i sin planering. Det planeringsstöd för småhus som regeringen initierat gör sig påmint.

I Kalmar län finns två mycket starka småhuskommuner, nämligen Borgholm och Mörbylånga. Båda ligger på Öland och kan misstänkas ha en liknande utveckling som vissa fjällkommuner med tillväxt av främst fritidsboenden. Detta år har dock Mörbylånga inte den stora siffran för tillkomst av fritidshus som besökskommuner kan ha. Likväl har Mörbylånga den bästa nettoinflyttningen i länet, i skarp kontrast till Högsby där förutsättningarna alltjämt präglas av landets högsta driftskostnader och utflyttning.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	4 (15)	Borgholm	0,74	↗ (↗)
2 (2)	21 (17)	Mörbylånga	0,56	↘ (↗)
3 (4)	115 (110)	Västervik	0,08	– (↘)
4 (3)	146 (81)	Vimmerby	-0,01	↓ (↗)
5 (5)	147 (123)	Emmaboda	-0,02	↘ (↗)
6 (10)	171 (230)	Oskarshamn	-0,09	↑ (↘)
7 (7)	194 (188)	Hultsfred	-0,15	– (–)
8 (6)	207 (179)	Mönsterås	-0,19	↘ (–)
9 (8)	213 (201)	Kalmar	-0,20	– (↘)
10 (9)	232 (208)	Torsås	-0,26	↘ (↗)
11 (11)	275 (271)	Nybro	-0,50	↘ (↘)
12 (12)	282 (283)	Högsby	-0,63	– (–)



## Blekinge

I Blekinge råder problemen i elområde 4 som avtecknar sig allra tydligast här. Elpriset under 2024 har återgått till 2021 års nivå men är fortfarande högt i ett längre perspektiv. Annars ska det med undantag för Olofström finnas förutsättningar att bygga i länets kommuner, något som motverkas av konjunkturen. Karlshamn och Sölvesborg försöker till synes att planera för detta och erfar också att fler hus uppförs än vad man planerar för. Länets kommuner är utpräglade småhuskommuner, även dess centralort Karlskrona. Ronneby fortsätter ett ras som pågått under flera år.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (2)	100 (80)	Sölvesborg	0,12	↘ (↗)
2 (1)	126 (62)	Karlshamn	0,06	↓ (↘)
3 (3)	178 (171)	Karlskrona	-0,11	↘ (-)
4 (4)	188 (195)	Ronneby	-0,13	- (↓)
5 (5)	246 (243)	Olofström	-0,34	- (↗)

## Skåne

Skåne är det län i elområde 4 som klarar sig bäst, med endast en liten försämring i snitt. Skåne har mycket styrka i en rad småhuskommuner där det kan vara mycket lönsamt att bygga, skatten är låg och där planeringen för att bygga också finns. Samtidigt står mycket stilla nu med den deprimerande konjunktur som råder.

Det går att argumentera för att Båstad är årets vinnare som bästa småhuskommun. Den formella listettan Dorotea bygger sitt resultat på uppförande av fritidsfastigheter i anslutning till fjällanläggning medan Båstad uppvisar bredare positiva resultat. Båstad gör bra ifrån sig med länsmässigt låga driftskostnader och ett gott flyttnetto. Båstads status som landsbygdskommun kan också behöva nyanseras, snarare tangerar kommunen rollen som pendlingskommun, med många som reser till närliggande kommuner Helsingborg, Halmstad och Ängelholm. Sett över ett decennium i tid har Båstad varit en av de kommuner som har haft landets högsta småhustillväxt. Samtidigt är indikationerna svaga i årets undersökning för att detta ska fortsätta. Båstad har för övrigt inte särskilt låg skatt, något som annars präglar Vellinge och Staffanstorp. Staffanstorp har ett visst byggande och inflyttning. Vellinge växer också men har noterbart höga villaförsäkringskostnader, bland de högsta i landet.

Samtidigt som flera mindre orter har en stark ställning och lovande utveckling gör centralorterna Malmö, Lund och Helsingborg mycket dåligt ifrån sig. Något som även tycks smitta av sig på närliggande pendlingsorter som Bjuv och Burlöv. I de här orterna tycks det över tid inte pågå någon större planering mot att diversifiera bostadsbeståndet mot fler småhus. En ständig utmaning i Skåne är den fantastiska matjorden som helst inte bör tas i anspråk. Det gör att bostadsutveckling måste ta en hänsyn som i Helsingborg inneburit ett fokus på förtätning istället för utbredning.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	2 (4)	Båstad	0,79	↗ (↘)
2 (2)	19 (11)	Vellinge	0,59	↘ (↑)
3 (4)	20 (26)	Staffanstorps	0,56	↗ (↗)
4 (5)	33 (27)	Simrishamn	0,40	↘ (-)
5 (6)	36 (43)	Höganäs	0,37	- (-)
6 (3)	49 (25)	Sjöbo	0,32	↓ (↗)
7 (7)	56 (50)	Tomelilla	0,30	- (↘)
8 (9)	57 (67)	Svedala	0,29	↗ (↘)
9 (11)	66 (79)	Skurup	0,25	↗ (↗)
10 (8)	77 (57)	Ystad	0,19	↘ (↘)
11 (16)	80 (117)	Kristianstad	0,19	↗ (↓)
12 (10)	81 (69)	Kävlinge	0,18	↘ (↘)
13 (25)	87 (226)	Bromölla	0,16	↑ (↓)
14 (18)	93 (138)	Ängelholm	0,14	↑ (-)
15 (13)	106 (105)	Hörby	0,11	- (↑)
16 (15)	116 (116)	Höör	0,08	- (↘)
17 (12)	132 (101)	Lomma	0,03	↓ (↘)
18 (14)	139 (112)	Örkelljunga	0,01	↘ (-)
19 (23)	160 (186)	Åstorp	-0,05	↗ (↗)
20 (20)	162 (169)	Trelleborg	-0,06	- (↓)
21 (19)	175 (148)	Osby	-0,10	↑ (↗)
22 (22)	187 (184)	Hässleholm	-0,13	↘ (↘)
23 (17)	195 (121)	Svalöv	-0,16	↓ (-)
24 (27)	205 (234)	Landskrona	-0,19	↓ (↘)
25 (21)	225 (182)	Klippan	-0,24	↘ (-)
26 (26)	241 (232)	Eslöv	-0,32	↘ (↗)
27 (28)	248 (238)	Bjuv	-0,35	↘ (↘)
28 (24)	254 (223)	Östra Göinge	-0,36	↘ (↘)
29 (29)	265 (267)	Helsingborg	-0,43	↘ (↓)
30 (31)	278 (277)	Burlöv	-0,51	↘ (-)
31 (30)	280 (273)	Perstorp	-0,55	↘ (↓)
32 (32)	281 (282)	Lund	-0,63	↘ (-)
33 (33)	288 (288)	Malmö	-1,01	- (-)

## Halland

I Halland reser sig kommunerna i elområde 4 och tar igen den nackdel de haft mot övriga förra året. Kungsbacka var förra året en mycket stark större stad i mätningen men kan i år inte sägas vara samma fantast. Framförallt eftersom byggandet av småhus stannat av. Med undantag för Hylte är ändå Hallands kommuner alla växande med ökande befolkning och kan för södra Sverige endast jämföras med Östergötland.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (2)	39 (45)	Laholm	0,35	– (↓)
2 (3)	42 (59)	Varberg	0,34	↗ (↘)
3 (1)	46 (37)	Kungsbacka	0,33	↘ (↗)
4 (4)	62 (97)	Falkenberg	0,26	↗ (↘)
5 (5)	202 (214)	Halmstad	-0,18	↗ (↓)
6 (6)	236 (248)	Hylte	-0,28	↗ (↓)

## Västra Götaland

Länet med flest kommuner förbättrar också sitt resultat jämfört med förra året.

Göteborg, som uppmärksammats för sina tvära kast efter valet, då planerna för utpekade småhusområden drogs in, stärker sitt resultat utifrån sänkta driftskostnader, villainbrott och höjd lönsamhet för att bygga småhus. Av tradition får då expansiva pendlarkommuner som Lerum, Kungälv Bollebygd och Ale ta den uppgiften. Men inte heller här går det på räls i tider då orderböckerna står tomma hos småhustillverkande företag. I samtliga dessa kommuner växer dock efterfrågan uttryckt i Tobins Q-index genom ökad långsiktig lönsamhet att bygga.

Orterna med bäst resultat i länet är besökskommuner där även fritidsboende brukar påverka statistiken på ett positivt sätt. Det ska dock konstateras att den främsta variabeln om uppförda småhus där fritidshus uppträder, detta år står relativt stilla. De fyra första kommunerna kan trots detta behålla en topposition och framträda som småhuskommuner även utan effekten från fritidshus. Ett exempel på styrka är den låga frekvensen av inbrott, där Öckerö är närapå bäst i landet. Karlsborg och Götene utmärker sig bland de få riktiga klättrarna där det också märks en tillökning av småhus.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	6 (3)	Tanum	0,70	↘ (–)
2 (3)	13 (14)	Orust	0,62	– (–)
3 (2)	14 (9)	Tjörn	0,62	↘ (↗)
4 (4)	16 (28)	Sotenäs	0,60	↗ (↘)
5 (5)	22 (30)	Lerum	0,52	↗ (↘)
6 (10)	31 (42)	Vårgårda	0,42	↗ (↘)
7 (9)	32 (40)	Tibro	0,41	↗ (↗)
8 (6)	34 (34)	Grästorps	0,39	↘ (↘)
9 (7)	35 (35)	Öckerö	0,38	↘ (↗)

10 (11)	37 (51)	Kungälv	0,36	↗ (-)
11 (8)	45 (36)	Ale	0,33	↘ (↘)
12 (17)	47 (84)	Karlsborg	0,33	↑ (↗)
13 (13)	50 (55)	Bollebygd	0,32	↗ (↗)
14 (19)	54 (86)	Lidköping	0,30	↑ (↓)
15 (14)	59 (68)	Härryda	0,28	↗ (↘)
16 (12)	63 (53)	Lilla Edet	0,26	↘ (↘)
17 (18)	64 (85)	Mark	0,26	↗ (↑)
18 (20)	69 (95)	Tidaholm	0,23	↗ (↓)
19 (16)	70 (82)	Stenungsund	0,23	↗ (↗)
20 (24)	83 (118)	Götene	0,18	↑ (↓)
21 (21)	89 (102)	Essunga	0,16	↗ (↓)
22 (22)	95 (108)	Svenljunga	0,13	↗ (↑)
23 (34)	102 (162)	Alingsås	0,11	↑ (↘)
24 (31)	103 (149)	Mariestad	0,11	↑ (↘)
25 (23)	107 (109)	Lysekil	0,10	- (-)
26 (15)	108 (70)	Munkedal	0,10	↘ (↑)
27 (25)	117 (119)	Dals-Ed	0,08	↓ (↘)
28 (29)	118 (136)	Mellerud	0,08	↗ (↘)
29 (27)	128 (129)	Strömstad	0,05	- (↓)
30 (30)	131 (141)	Hjo	0,03	↗ (↓)
31 (28)	143 (130)	Vara	0,00	↘ (↓)
32 (32)	148 (149)	Ulricehamn	-0,02	- (↓)
33 (41)	152 (215)	Åmål	-0,03	↑ (↗)
34 (39)	153 (189)	Mölnadal	-0,03	↗ (↘)
35 (26)	155 (124)	Herrljunga	-0,03	↗ (↓)
36 (35)	157 (172)	Bengtstors	-0,04	↗ (↗)
37 (33)	161 (157)	Färgelanda	-0,06	↘ (↘)
38 (40)	168 (197)	Skövde	-0,08	↗ (↓)
39 (36)	170 (174)	Uddevalla	-0,09	- (↘)
40 (37)	179 (175)	Falköping	-0,11	↘ (↓)
41 (42)	185 (219)	Partille	-0,13	↗ (↘)
42 (38)	189 (185)	Tranemo	-0,13	- (↗)
43 (44)	212 (236)	Vänernborg	-0,20	↗ (↘)
44 (46)	219 (250)	Skara	-0,22	↗ (↓)
45 (45)	237 (245)	Borås	-0,29	↗ (↘)
46 (47)	245 (252)	Töreboda	-0,33	- (-)
47 (48)	255 (265)	Trollhättan	-0,36	↗ (↓)
48 (43)	256 (220)	Gullspång	-0,37	↓ (↗)
49 (49)	283 (284)	Göteborg	-0,65	↗ (↘)

## Värmland

I Värmland är det nya kommuner som förbättrar sina resultat jämfört med tidigare års undersökningar, och gör det så pass att länet som helhet stärks genomsnittligt bättre än 2022. Storfors har lite olika rörelser, med folk som flyttar ut ur kommunen samtidigt som det faktiskt uppförts en hel del småhus i kommunen. Närheten till Karlskoga i Örebro län där nu många arbetstillfällen skapats för den växande försvarsindustrin kunde ge svallvågor mot både Storfors och Kristinehamn. Det går dock inte att utläsa några omedelbara effekter i den här undersökningen. Ett kvarstående bekymmer i Värmland är det vikande befolkningsnettot. Av kommunerna är det endast Karlstad, Hammarö samt järnvägsknuten Kil som har positivt befolkningsnetto.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (4)	41 (46)	Grums	0,34	↑ (↓)
2 (2)	51 (52)	Kil	0,32	↗ (↗)
3 (5)	61 (122)	Eda	0,27	↑ (-)
4 (1)	65 (46)	Hammarö	0,25	↓ (↗)
5 (10)	79 (158)	Säffle	0,19	↑ (-)
6 (7)	99 (143)	Arvika	0,12	↑ (↘)
7 (3)	104 (98)	Årjäng	0,11	↘ (↑)
8 (8)	112 (151)	Forshaga	0,09	↑ (↓)
9 (9)	114 (155)	Hagfors	0,09	↑ (↓)
10 (11)	134 (159)	Sunne	0,02	↗ (-)
11 (13)	135 (231)	Storfors	0,02	↑ (↑)
12 (6)	164 (137)	Torsby	-0,06	↘ (↘)
13 (12)	180 (160)	Kristinehamn	-0,11	↘ (↘)
14 (14)	191 (233)	Karlstad	-0,14	↗ (↘)
15 (15)	216 (240)	Munkfors	-0,21	↗ (↘)
16 (16)	279 (281)	Filipstad	-0,54	↗ (↘)

## Örebro

Den unga kommunen Lekeberg gör trots en dykning i år fortfarande ett mycket gott resultat. En kommun att hålla ögonen på är Karlskoga som utifrån den kraftiga efterfrågan på försvarsindustrins produkter är i stort behov av arbetskraft. För att stärka sin attraktivitet som ort borde kommunen tillgängliggöra mer mark. Idag står bostadsbyggandet i Karlskoga relativt stilla med få indikationer på att man planerar eller färdigställer fler småhus. Karlskoga står i kontrast till Nora där en planerad tillväxt av småhus utanför tätorten leder till förbättrade resultat.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	15 (2)	Lekeberg	0,61	↓ (↑)
2 (2)	101 (76)	Askersund	0,11	↘ (↓)
3 (2)	119 (135)	Kumla	0,08	↗ (↘)
4 (3)	127 (145)	Degerfors	0,06	↗ (↗)
5 (6)	129 (210)	Nora	0,05	↑ (↓)
6 (8)	163 (134)	Laxå	-0,06	↗ (↓)
7 (7)	182 (209)	Hallsberg	-0,12	↗ (↘)
8 (5)	214 (204)	Ljusnarsberg	-0,21	↘ (↗)
9 (12)	250 (2589)	Hällefors	-0,35	↗ (↘)
10 (9)	252 (268)	Lindesberg	-0,35	↗ (↘)
11 (10)	261 (254)	Karlskoga	-0,40	↗ (↘)
12 (11)	268 (268)	Örebro	-0,44	– (↘)

## Västmanland

Västmanlands driftskostnader rör sig relativt samfälligt utifrån det gemensamt ägda Mälarenergi där samtliga kommuner i länet ingår. Vad gäller bostadstillkomsten så måste konstateras att flera kommuner har negativa flyttnetton samtidigt som planering och tillkomst av bostäder kan vara mycket låg, eller som i Skinnskattebergs fall – obefintlig. Skinnskatteberg har annars en lönsamhet för uppförande av småhus som borde vägleda kommunen att planera därefter. Som centralort och större kommun behöver Västerås inte skämmas för sig med en utveckling som över tid gått åt rätt håll.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (3)	111 (152)	Sala	0,10	↑ (↘)
2 (2)	125 (147)	Hallstahammar	0,06	↗ (↘)
3 (1)	130 (125)	Kungsör	0,04	– (↘)
4 (5)	183 (170)	Arboga	-0,12	↘ (–)
5 (8)	203 (218)	Västerås	-0,18	↗ (–)
6 (4)	204 (165)	Fagersta	-0,18	↓ (↘)
7 (7)	206 (216)	Surahammar	-0,19	– (↗)
8 (9)	209 (225)	Skinnskatteberg	-0,20	↗ (↑)
9 (10)	223 (274)	Köping	-0,22	↑ (↓)
10 (6)	264 (213)	Norberg	-0,43	↗ (↑)

## Dalarna

Älvdalens kommun har efter två år tappat topplaceringen som Sveriges bästa småhuskommun men har fortfarande en stark tillväxt av privat initierade småhus. Den huvudsakliga anledningen till detta bör förklaras med fritidshus för fjällturism. Älvdalen är i år den enda dalakommunen som visar upp en sorts data som indikerar en tillväxt av fritidshus. Kommuner som Vansbro och Malung-Sälen redovisar inte sådan tillväxt 2023. Om man slår ihop Falun och Borlänge får man en kommun bland landets tio största städer. Borlänge är en kommun med låga driftskostnader samt en av de dalakommuner som kan sägas ha en tillväxt av tillgängliga tomter. I en intervju i Villaägaren nr 1 2024 berättar bostadspolitiker i Borlänge om planer för nya bostadsområden på gränsen till Falun vilket förenar de båda städerna. Faluns position i undersökningen är i likhet med Östersund i Jämtland bland Sveriges bästa i vår undersökning om man ser till landets mindre centralorter. Framtida planer på nya bostadsområden som planeras gör sig inte gällande i årets undersökning. Om de båda kommunerna kan mötas i gemensamma bostadsprojekt framöver kan deras resultat samfällt förbättras. Kommunerna runt sjön Siljan kan gemensamt presentera ett positivt befolkningsnetto såväl som en mindre risk för inbrott jämfört med de södra kommunerna i Dalarna.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	3 (1)	Älvdalen	0,78	↓(↑)
2 (4)	40 (56)	Orsa	0,35	↗(↘)
3 (2)	48 (19)	Malung-Sälen	0,32	↘(↑)
4 (5)	55 (60)	Leksand	0,30	↗(↘)
5 (6)	60 (75)	Rättvik	0,28	↗(↘)
6 (3)	67 (21)	Vansbro	0,25	↓(↘)
7 (9)	76 (104)	Smedjebacken	0,20	↗(-)
8 (10)	92 (113)	Mora	0,14	↗(↘)
9 (11)	149 (161)	Falun	-0,02	↗(↘)
10 (7)	150 (91)	Säter	-0,02	↓(↑)
11 (8)	165 (94)	Gagnef	-0,07	↓(-)
12 (13)	233 (241)	Borlänge	-0,27	↗(-)
13 (12)	234 (228)	Hedemora	-0,27	-(-)
14 (15)	258 (276)	Avesta	-0,38	↑(↓)
15 (14)	273 (251)	Ludvika	-0,49	↓(↘)

## Gävleborg

Gävleborgs kommuner introducerar den trend som gör sig gällande för kommunerna i elområde 2, en negativ generell trend där den vikande konjunkturen för bostadstillväxt sällar sig till att den positiva effekten av reducerade elhandelskostnaderna är relativt liten och överskuggas av andra ökande driftskostnader. Den kraftiga kontrast i driftskostnader mellan kommunerna i elområde 2 och 3 som gick att se i länet under föregående år är nu uttraderad. Det går att se en tydlig försämring för kommunerna i elområde 2 relativt de södra kommunerna i elområde 3. Kommunen med högst driftskostnader i länet är Nordanstig i elområde 2. Därtill, med undantag för Nordanstig och Söderhamn, står bostadsmarknaden ganska still. Gävle, Sandviken och Bollnäs stärkta resultat går främst att spåra till förbättrad lönsamhet för att bygga småhus, dvs efterfrågan går upp i ett läge när planeringen och tillkomsten av småhus samtidigt är svag.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (3)	88	Ljusdal	0,16	↘(↑)
2 (2)	110	Hudiksvall	0,10	↓(-)
3 (1)	140	Söderhamn	0,01	↓(↑)
4 (4)	156	Nordanstig	-0,04	↓(↑)
5 (7)	166	Bollnäs	-0,07	↗(↘)
6 (5)	190	Ockelbo	-0,14	↓(↑)
7 (6)	199	Ovanåker	-0,16	↓(↗)
8 (8)	210	Hofors	-0,20	↘(↘)
9 (9)	257	Sandviken	-0,38	↗(↘)
10 (10)	262	Gävle	-0,40	↑(↓)

## Västernorrland

Flera kommuner i Västernorrland fortsätter en negativ trend. Om Ånge och Kramfors kan sägas att de är genuina småhuskommuner där man i regel bor i småhus. Den planering som görs för fler bostäder i kommunerna, blir till småhus utifrån enskilda tomter som tillgängliggjorts. En småskalig tillväxt utifrån modesta proportioner. En kommun som däremot upplever ett stort behov av arbetskraft utifrån den kraftigt växande försvarsindustrin, är Örnsköldsvik. Likt Karlskoga har Örnsköldsvik stort behov av arbetskraft och tillflyttning. Örnsköldsvik har också en nytagen översiktsplan för sin tätort. Det som kommuniceras är dock tanken på att växa "inifrån och ut" med flerfamiljsbostäder där flera sådana projekt presenteras. När kommunen söker attrahera arbetskraft återstår då frågan om de urbana miljöer man presenterar utgör en komplementär fördel i konkurrens med Sveriges större städer? En person i Stockholm där villan är dyr kan med markpriserna i Örnsköldsvik ha betydligt bättre förutsättningar att ha råd till det.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	29 (73)	Ånge	0,44	↑(↘)
2 (4)	154 (178)	Kramfors	-0,03	↗(↑)
3 (2)	221 (177)	Örnsköldsvik	-0,22	↘(↑)
4 (7)	224 (183)	Sollefteå	-0,23	↓(↑)
5 (6)	229 (168)	Timrå	-0,25	↓(↑)
6 (3)	230 (227)	Härnösand	-0,25	-(↗)
7 (5)	235 (202)	Sundsvall	-0,27	↘(↗)



## Jämtland

Jämtland som region tar ett stort steg tillbaka i sitt genomsnittliga indexresultat jämfört med föregående år. De normaliserade driftskostnaderna i södra Sverige har för flera av kommunerna i Jämtland en motsatt trend. Många av Jämtlands kommuner är besökskommuner med heta bostadsmarknader som i förhållande till förra året stärks. Åre har bland Sveriges högsta lönsamheter för att bygga hus och en stark nettobefolkningsökning. Ragunda och Bräcke kontrasterar övriga kommuner i länet med att många väljer att flytta från kommunerna. I dessa två kommuner är också bostadsplanerandet svagt och lönsamheten att bygga tuff. Östersund kanske inte kan räknas till Sveriges större städer, men är likväl en centralort som gör anmärkningsvärt bra ifrån sig i våra undersökningar. Generellt i länet är risken för att drabbas av inbrott låg, analogt med att försäkringskostnaderna också är låga. Regionen präglas också av att man förmår nyttja sin storslagna natur och vara attraktiva besökskommuner dit människor också kommer för att stanna.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (3)	7 (14)	Härjedalen	0,66	↗(↗)
2 (4)	9 (8)	Berg	0,64	↘(↑)
3 (2)	18 (7)	Åre	0,59	↓(↑)
4 (1)	26 (18)	Krokom	0,48	↘(↗)
5 (6)	91 (58)	Bräcke	0,14	↘(↑)
6 (7)	105 (61)	Strömsund	0,11	↘(↑)
7 (8)	142 (127)	Östersund	0,01	↘(↗)
8 (5)	244 (83)	Ragunda	-0,33	↓(↑)

## Västerbotten

I Västerbotten har fastighetsägare i majoriteten av kommunerna driftskostnader som understiger 4000 kr per år. Det är bra i ett nationellt perspektiv men för de flesta kommunerna ökar ändå kostnaden jämfört med det fruktade elprisåret 2022. Malå kommun går från en årskostnad på 2794 kr under 2022 till 3818 kr för 2023. De höjda driftskostnaderna kan förklaras med modest sänkta elhandelskostnader samtidigt som kostnaderna för elnät, avfallshantering och vatten har gått upp.

Dorotea, som i år ersätter Älvdalen som kommunen med högst resultat i vårt index, kan med stor säkerhet hänvisa sitt resultat till att man uppfört ett stort antal fritidsfastigheter i anslutning till en skidanläggning. Dorotea är i övrigt en av Sveriges minsta kommuner som också tappar befolkning i rask takt. Generellt gäller för de kommuner i Västerbotten som gör bra ifrån sig, att de på flera sätt är bra kommuner för att bo i ett småhus. Skatten må vara hög, men driftskostnaderna är relativt små och risken för villainbrott är låg. I Bjurholm är risken för villainbrott lägst i Sverige. Bjurholm kan också uppvisa en lönsamhet för att bygga småhus, något som kommunen bör beakta i samband med att den enligt uppgift är på väg att se över sin översiktsplan. Den relativa närheten till Umeå gör numera också Bjurholm till en pendlarkommun med potential att växa från dagens tillstånd, där man tävlar med Dorotea om att vara Sveriges minsta kommun. I föregående års undersökning klassades Bjurholm som en landsbygdskommun men anses nu ha en utpendling som överstiger 40 procent. Vännäs och Umeå, som också har mycket låg risk för inbrott, har samtidigt relativt höga försäkringskostnader. I många andra kommuner i vår mätning går det annars att se ett samband mellan låg inbrottsrisk och låg försäkringskostnad.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (1)	1 (5)	Dorotea	1,48	↑ (↑)
2 (4)	11 (44)	Bjurholm	0,64	↑ (↗)
3 (3)	28 (29)	Åsele	0,44	↘ (↗)
4 (9)	43 (103)	Sorsele	0,34	↑ (↘)
5 (2)	58 (12)	Storuman	0,28	↓ (↑)
6 (8)	71 (96)	Nordmaling	0,23	↑ (↓)
7 (12)	82 (166)	Lycksele	0,18	↑ (↘)
8 (7)	86 (54)	Robertsfors	0,17	↓ (↑)
9 (10)	113 (132)	Vännäs	0,09	↗ (↘)
10 (11)	167 (144)	Skellefteå	-0,08	↘ (↗)
11 (6)	169 (48)	Vilhelmina	-0,09	↓ (↑)
12 (13)	181 (187)	Vindeln	-0,12	– (↓)
13 (5)	201 (47)	Norsjö	-0,17	↓ (↑)
14 (15)	218 (221)	Umeå	-0,22	↗ (↘)
15 (14)	220 (200)	Malå	-0,22	↘ (↓)

## Norrboten

Norrbotens kommuner har från en låg nivå precis som Västerbotten ökande driftskostnader utifrån samma problematik. Det måste också noteras att samtliga kommuner har negativa inflyttningsnetton, något som inte är positivt med tanke på det långsiktiga behov av arbetskraft som råder. Flera kommuner kan registrera en viss småhusbyggnation och en generell trend där lönsamheten att bygga är god. I Pajala är lönsamheten stark.

Arjeplog har anmärkningsvärt hög tillkomst av småhus som dock går att hänvisa till en växande fjällanläggning. Potentialen för kommunen att tillgängliggöra mer mark är dock stor. Kommunen har idag fler inpendlare än utpendlare och fler hotellplatser än kommuninvånare. Arjeplogs biltestarverksamhet genererar omkringliggande verksamheter som gör att kommunen får fler arbetstillfällen.

Den ”migrerande” kommunen Kiruna, staden som flyttas, indikerar i undersökningen mycket små planer på att erbjuda sina invånare rymliga villabostäder. Kommunen som till ytan är landets största har mycket liten möjlighet att markutveckla. Staden är kringrand av riksintressen som i dag tillmäts större betydelse än bostadsintresset. Bostadsbristen i Kiruna uppmärksammades bland annat när lärarbrist i två skolor tvingade fram skyddsstopp. Försöken att rekrytera lärare misslyckades med hänvisning till bristen på bostäder i kommunen.

Länsranking	Ranking	Kommun	Index	Utveckling
1 (3)	5 (24)	Arjeplog	0,70	↑ (↑)
2 (1)	24 (31)	Arvidsjaur	0,49	↘ (↗)
3 (5)	27 (93)	Pajala	0,45	↑ (↘)
4 (6)	30 (22)	Övertorneå	0,44	↘ (↑)
5 (4)	98 (114)	Älvsbyn	0,13	↗ (↗)
6 (2)	109 (87)	Piteå	0,10	↘ (↘)

7 (10)	121 (39)	Överkalix	0,07	↓(↑)
8 (7)	137 (133)	Gällivare	0,01	↘(↑)
9 (8)	158 (107)	Boden	-0,04	↓(↑)
10 (11)	177 (180)	Luleå	-0,11	– (↘)
11 (13)	193 (156)	Jokkmokk	-0,15	↓(↑)
12 (9)	240 (131)	Haparanda	-0,31	↓(↗)
13 (12)	242 (207)	Kalix	-0,32	↓(↑)
14 (14)	269 (253)	Kiruna	-0,45	↘(↑)