

Sveriges bästa småhuskommun

- En ranking av Sveriges kommuner ur ett småhusperspektiv

Daniel Liljeberg, Sollentuna, januari 2022



Inledning

En plats att växa upp på, att odla i sin trädgård och något att kalla eget - alla är de vanliga anledningar till att folk vill bo i småhus. I återkommande undersökningar svarar människor att småhus eller villaliv motsvarar deras drömboende. Samtidigt råder ett djupt underskott på 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.

Denna efterfrågan bejakas inte utan motarbetas med en prioritet för förtätning och flerbostäder på en marknad som på flera håll signalerar en mättnad. I syfte att skapa en motbild till vad som kan tillskrivas en "urban norm" för bostadsbyggande publicerar Villaägarna sin andra undersökning – Bästa småhuskommun - där ett antal variabler mäter hur bra småhuskommuner de är. Undersökningen har gjorts i samarbete med WSP och kommer att uppdateras regelbundet för att avspegla förändringar över tid. Förra mätningen gjordes 2019.

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

Det index som framträder 2021 över bästa småhuskommun visar att Älvdalen är bästa landsortskommun och Habo är bästa övrig kommun. Undersökningen redovisar kommunerna länsvis.

Bland de större dragen i årets undersökning är hur kommuner i de tre nordligaste länen Norrbotten, Västerbotten och Jämtland förbättrar sina resultat i relation till 2019. Mycket uppmärksamhet har getts norra Sverige för innovationer och nyindustrialisering, en förväntan där eftersökt boende i småhus med låga driftskostnader, prislapp och tillgänglig natur kan vara en komparativ fördel i relation till resten av Sverige.

Runt Vänern och Vättern går en nationell midja med kommuner där höga poäng erhålls i detta index. Här finns även centralorter som kan redovisa positiva trender i att erbjuda sina innevånare boende i småhus. Linköping är bästa ort i detta hänseende, men även Skövde och Jönköping förtjänar omnämmande.

Innehåll

Sveriges bästa småhuskommun	1
- En ranking av Sveriges kommuner ur ett småhusperspektiv	1
Inledning	2
Sammanfattning	5
Metod	6
Indexets ingående variabler	7
Bästa småhuskommuner 10 i topp	8
Landsbygdskommuner	8
Övriga kommuner i Sverige	9
Sammanställning länsvis	10
Stockholms län	11
Uppsala	12
Södermanland	12
Östergötland	13
Jönköping	13
Kronoberg	14
Kalmar	14
Gotland	15
Blekinge	15
Halland	15
Skåne	16
Västra Götaland	17
Värmland	18
Örebro	19
Västmanland	19
Dalarna	20
Gävleborg	20
Västernorrland	21

Jämtland	21
Västerbotten.....	22
Norrbotten.....	23

Sammanfattning

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

Med ledning av hur barnfamiljer efterfrågar villa som den optimala boendeformen mäts hur många barn mellan 0 och 19 som bor i småhus. Undersökningen mäter också risken för inbrott och den i viss mån samspelande faktorn med försäkringskostnader.

Den nu så aktuella frågan om driftskostnader är också en variabel som undersökningen mäter. Om de höga elpriser som präglat hösten och vintern 2021 fortsätter kommer denna variabel sätta ett ännu större avtryck i kommande undersökningar.

För att definiera lönsamheten att bygga i kommunen används det etablerade måttet Tobins Q där definitionen utgår från kvotet mellan småhusets marknadsvärde och kostnaden för att bygga i ett visst område eller kommun. Även om resultatet kan sägas ha stärkts något är det inte lönsamt att bygga i drygt två femtedelar av Sveriges kommuner (ca 43 procent). Det gör det svårt i dessa kommuner att få lån till finansiering för att bygga eller köpa ett hus. Den finansiella tröskeln till det efterfrågade boendet är tillsammans med bristande marktillgång och strandskyddsregler problem som regering och riksdag bör adressera 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.

Med bristande marktillgång menas både storstädernas dilemman såväl som hur olika riksintressen ställs mot bostadsintresset. Storstäder och centralorter i Sverige uppträder genomgående i undersökningens bottenivåer, ett förhållande som inte framträder 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

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 innevånare samt pendlingskommuner till städer med fler än 40 000 innevånare.

SKLs kommuntyper

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. Lägpendlingskommun 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

Indexets ingående variabler

Mätningen innehåller tolv olika parametrar där de första fem redovisar antalet småhus och i vilken mån de 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 tecknar 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 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 lockar folk ut ur de största städerna. Som indikator för trygghet mäter undersökningen 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. Dels är det elkostnaderna med nätavgifter, skatt och elhandelspriset. Sen är det också kostnaderna för vatten och avlopp samt avfallstaxor.

Nr	Variabel	Enhet	Period	Källor
1	Antal småhus per 1000 invånare	Antal/1000 inv	2020	SCB
2	Bostadsbyggande, andel småhus	Procent, %	2011-2020	SCB
3	Bostadsbyggande, småhus/medelfolkmängd	Per år/folkmängd	2011-2020	SCB
4	Planerat bostadsbyggande, andel småhus	Procent, %	2017-2020	Bostadsmarknadsenkäten, Boverket
5	Igångsatt småhusproduktion	Procent av planerad, %	2017-2020	SCB, Bostadsmarknadsenkäten
6	Barn och unga boende i småhus	Andel av 0-19-åringar, %	2020	SCB
7	Driftskostnader, boende i småhus (Elnät, Ström, VA och Avfall)	Kronor per/fastighet (Vänd)	2021	Energimarknadsinspektionen, Svenskt Vatten, Avfall Sverige
8	Lönsamhet att bygga småhus	Tobins Q, Kvot	2020	SCB, WSP
9	Villainbrott	Genomsnitt, andel drabbade småhus, % (Vänd)	2016-2020	BRÅ
10	Kommunalskatter, Total skattesats	Kronor (Vänd)	2021	SCB
11	Villaförsäkring	Kronor per år/fastighet (Vänd)	2021	Villaägarna
12	Inrikes flyttnetto	Genomsnitt per år, Promille av medelfolkmängd	2016-2020	SCB

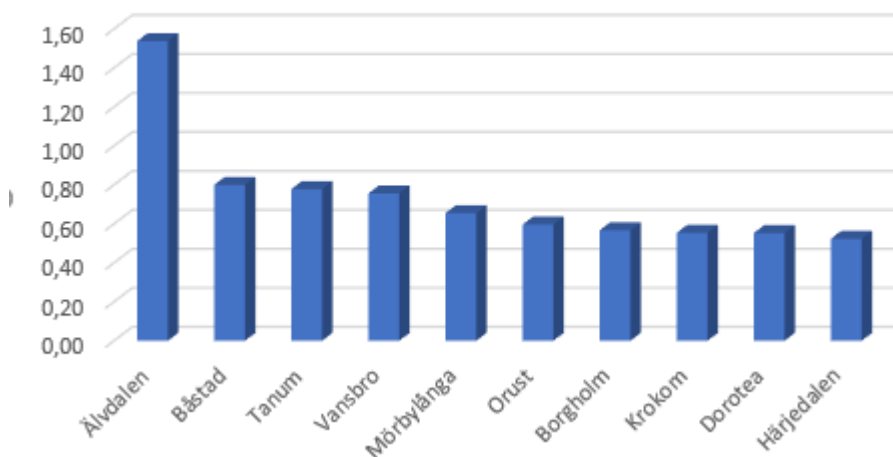
Bästa småhuskommuner 10 i topp

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.

Värdet i staplarna visar hur många poäng kommunen får i Villaägarnas index.

Landsbygdskommuner

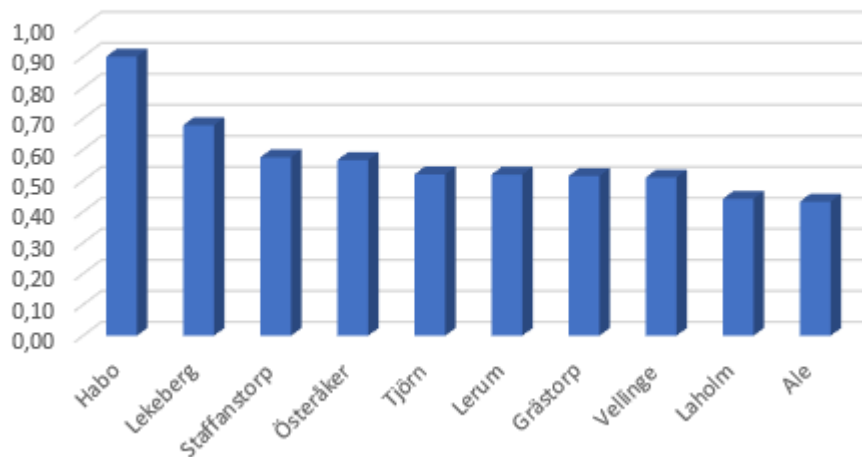
10 i topp bland Sveriges "landsbygdskommuner"



Flera av landsbygdskommunerna, inklusive undersökningens vinnare, präglas av besökskommuner med storslagen natur där ett stort antal tomter upplåts för fritidshus. De är också kommuner där barnfamiljer kan bo i villa, något som också gör sig gällande i utfallet för den här undersökningen. Vidare har vinnarna i denna undersökning låga driftskostnader och försäkringskostnader. Risken för inbrott är relativt låg. De kommuner i landsbygd som inte är fjällkommuner har också en lönsamhet för småhusbygge, en lönsamhet som i Båstad, Orust och Tanums fall överstiger de 10 bästa pendlarkommunerna. Endast fyra av de bästa landsbygdskommunerna har ett positivt flyttnetto.

Övriga kommuner i Sverige

10 i topp i gruppen "övriga kommuner i Sverige"



Gemensamt för de bästa småhuskommunerna i denna kategori är att de är pendelkommuner till någon av våra större städer. Dock inte nödvändigtvis till våra största storstäder. Habo relaterar till Jönköping, Lekeberg till Örebro, Laholm och Båstad till Halmstad medan Grästorp är situerad nordöst om Trollhättan. Stockholmskommunen Ekerö som var bästa småhuskommun 2019, har ramlat ur tio i topp och för en tillvaro på plats 11. I stället figurerar Österåker på fjärde plats som pendelkommun till Stockholm. Gemensamt för dessa kommuner är ett historiskt högt bestånd av småhus, fortsatt planering för dem samt att de i flera fall får se sina planera överträffade då fler hus färdigställs än vad som planerats för. Kommunernas hus är också barnrika och inflyttningstrenden är stark. Några av kommunerna har en låg kommunalskatt och i alla kommuner utom Grästorp 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 lägre index indikerar att det finns förbättringspotential. Siffran visar kommunens placering i den nationella rankingen där samtliga kommuner inom båda kategorierna är inkluderade. Den andra kolumnen visar kommunens placering inom länet. Siffran inom parentes visar kommunens placering vid tiden för Villaägarnas senaste undersökning 2019. Ett mönster som framträdde redan 2019, är att flera kommuner i denna undersökning som normalt kan få mycket låga värden i olika kommunjämförelser i denna undersökning kan få höga resultat. Det är kommuner med svag bostadsmarknad, hög beskattning och kanske även en svag arbetsmarknad. Människor väljer likväl att skaffa bostad i dessa kommuner utifrån preferens för boendeform. Som vi påpekade redan 2019 avspeglar detta hur småhusdrömmen många gånger är starkare än rationella ekonomiska kalkyler. Det vittnar också om hur tillhörighet i en bygd kan vara en stark faktor vid val av bostadsort.

Stockholms län

Precis som förra gången Villaägarna jämförde Stockholms läns kommuner så domineras de främsta placeringarna av kranskommuner med en förhållandevis hög andel småhus som totalandel av kommunen. De kommuner som förmår att förbättra sin situation är de som byggt mer småhus än planerat, något som avspeglar efterfrågan på småhus. Slutsatsen som kunde dras redan 2019 är att de lite högre skattesatserna bland de bästa kommunerna inte avskräcker ett positivt flyttnetto och attraktion för boende i småhus. Ljuspunkten i Stockholms län, Norrtälje, överträffas endast av Upplands-Bro som tillväxtkommun. I Norrtälje byggs också fler småhus än vad som planeras. Ambitionerna att planera och uppföra fler småhus i Upplands-Bro och en annan fallande kommun som Danderyd är dock små. I länet står Nykvarn ut som den kommun där flest småhus planeras.

Ranking	Länsranking	län/kommun	Index	Utveckling
11 (4)	1 (2)	Österåker	0,57	↖
31 (2)	2(1)	Ekerö	0,42	↖
34 (91)	3 (13)	Norrtälje	0,39	↑
41 (9)	4 (5)	Vallentuna	0,34	↙
65 (8)	6 (4)	Nykvarn	0,24	↙
103 (81)	7 (11)	Värmdö	0,12	↙
123 (40)	8 (8)	Vaxholm	0,06	↙
166 (192)	9 (9)	Nynäshamn	-0,04	↖
193 (17)	10 (6)	Täby	-0,12	↓
198 (109)	11 (15)	Nacka	-0,14	↙
211 (31)	12 (7)	Upplands-Bro	-0,20	↓
235 (114)	13 (16)	Tyresö	-0,29	↙
240 (85)	14 (12)	Upplands Väsby	-0,30	↓
247 (80)	15 (10)	Sollentuna	-0,33	↓
251 (162)	16 (19)	Haninge	-0,35	↓
255 (6)	17 (3)	Danderyd	-0,37	↓
267 (150)	18 (18)	Huddinge	-0,45	↓
274 (93)	19 (14)	Lidingö	-0,56	↓
277 (265)	20 (25)	Sigtuna	-0,58	-
282 (53)	21 (9)	Salem	-0,66	↓
284 (127)	22 (17)	Järfälla	-0,73	↓
285 (179)	23 (20)	Södertälje	-0,79	↙
287 (240)	24 (24)	Sundbyberg	-1,04	↙
288 (237)	25 (23)	Stockholm	-1,05	↙
289 (279)	26 (26)	Botkyrka	-1,08	-
290 (198)	27 (22)	Solna	-1,24	↓

Uppsala

I Uppsala län framträder ett mönster som upprepas i hela landet, att centralorten inte är den främsta platsen för småhusboende. I Uppsala län är det istället länets enda landsortskommun som är den bästa för boende i småhus. Älvkarleby fortsätter ha ett negativt flyttnetto men kvarstår samtidigt som den kommun i länet som bygger flest småhus. Knivsta, som 2019 toppade småhusbyggandet sett över tid, signalerar en kursändring där småhusbyggandet viker till förmån för andra boendeformer. Knivsta har ett fortsatt högt flyttnetto.

Ranking	Länsranking	län/kommun	Index	Utveckling
116 (88)	1 (4)	Heby	0,08	↙
118 (33)	2 (2)	Östhammar	0,07	↙
127 (52)	3 (3)	Håbo	0,05	↙
129 (26)	4 (1)	Knivsta	0,05	↓
167 (118)	5 (5)	Enköping	-0,04	↙
221 (241)	6 (6)	Älvkarleby	-0,23	↗
241 (252)	7 (7)	Tierp	-0,30	–
270 (271)	8 (8)	Uppsala	-0,46	–

Södermanland

Trosa har länge lett utvecklingen i Södermanland med god inflyttning men som nu i likhet med Knivsta börjar rikta sig mer andra boendeformer än småhus. Det finns en positiv ambition med högt byggande i kommuner som Oxelösund, Vingåker och Gnesta. I Vingåker är nästan 70 procent av de planerade bostäderna småhus. Trots att Flen kämpar med ett negativt utflyttningsnetto så leder ändå efterfrågan till att småhus uppförs utöver vad kommunen planerar för. Katrineholm har vänt ett tidigare negativt utflyttningsnetto till att bli positivt.

Ranking	Länsranking	län/kommun	Index	Utveckling
52 (16)	1 (1)	Trosa	0,30	↙
95 (49)	2 (2)	Strängnäs	0,15	↙
163 (261)	3 (6)	Vingåker	-0,03	↑
169 (72)	4 (3)	Gnesta	-0,04	↙
185 (134)	5 (4)	Oxelösund	-0,10	↙
245 (194)	6 (5)	Nyköping	-0,32	↙
252 (281)	7 (9)	Katrineholm	-0,36	↖
263 (262)	8 (7)	Eskilstuna	-0,43	–
278 (274)	9 (8)	Flen	-0,59	–

Östergötland

Det finns god utveckling i Östergötland där förutsättningarna att bo i småhus förbättrats. Flera av kommunerna planerar för småhus. I Ydre byggs småhus, det är det som efterfrågas även fast det likt flera landsbygdskommuner inte behöver bli lönsamt. Det är boendeformen i sig som efterfrågas. Hushåll i Ydre har i förhållande till det nationella snittet lägre risk att drabbas av villainbrott, något som gäller fler kommuner i Östergötland. Tillsammans med övriga topp tre i Östergötland är Ydre en pendlingskommun varifrån tillgången till arbetsmarknader i Norrköping eller Linköping är god.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
21 (22)	1 (1)	Ydre	0,51	–
22 (74)	2 (4)	Boxholm	0,50	↑
24 (36)	3 (2)	Kinda	0,46	↖
67 (64)	4 (3)	Valdemarsvik	0,24	–
70 (131)	5 (7)	Vadstena	0,23	↑
74 (106)	6 (6)	Mjölby	0,22	↖
80 (90)	7 (5)	Söderköping	0,20	↖
96 (136)	8 (8)	Linköping	0,14	↖
133 (190)	9 (11)	Åtvidaberg	0,03	↖
181 (161)	10 (9)	Motala	-0,09	–
200 (200)	11 (12)	Ödeshög	-0,14	–
209 (163)	12 (10)	Finspång	-0,18	↙
254 (275)	13 (13)	Norrköping	-0,36	↖

Jönköping

I Jönköpings län pågår något spännande när Jönköping som centralort uppvisar en markant förbättring sen 2019. Det byggs fler småhus än vad som planeras för, en signal utifrån efterfrågan som inte bara Jönköping kan ta fasta på då man i likhet med sin granne Mullsjö inte planerar för särskilt många småhus. Samtidigt, strax norr om Mullsjö ligger länets stjärna Habo vilken är den näst bästa småhuskommunen i landet. Habo är en pendlingskommun som under lång tid säkrat ett gynnsamt klimat för småhus. Kommunen har nära till en förstora arbetsmarknadsregion och presenterar starka resultat i nästan samtliga undersökta variabler.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
2 (5)	1 (1)	Habo	0,90	↖
83 (76)	2 (4)	Vetlanda	0,19	↙
91 (69)	3 (3)	Vaggeryd	0,16	↙
112 (124)	4 (5)	Eksjö	0,09	↖
119 (159)	5 (7)	Aneby	0,07	↖
142 (169)	6 (8)	Värnamo	0,02	↖
143 (208)	7 (13)	Jönköping	0,02	↑
165 (63)	8 (2)	Tranås	-0,04	↓
173 (197)	9 (11)	Sävsjö	-0,06	↙
180 (141)	10 (6)	Mullsjö	-0,08	↙
186 (201)	11 (12)	Nässjö	-0,10	↖
196 (175)	12 (10)	Gislaved	-0,13	↙
222 (173)	13 (9)	Gnosjö	-0,24	↙

Kronoberg

I Kronobergs län framkom i flera kommuner 2019 ett glapp mellan färdigställda hus i relation till vad som planerats. Det fanns också positiva flyttnetton i till exempel Markaryd. Då framträdde möjligheten att bejaka den efterfrågesignal detta innebar och planera för mer småhusmark. Det tycks inte hörsammats, kanske till följd av de låga marknadsvärden (Tobins Q) som framträder i till exempel Markaryd. Flera av kommunerna i Kronobergs län uppvisar ett negativt flyttnetto och har fått se sitt generella index försämrats. Utmärkande för kommunerna är annars generellt låga driftskostnader.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
134 (59)	1 (3)	Ljungby	0,03	↙
161 (108)	2 (4)	Älmhult	-0,03	↙
207 (39)	3 (2)	Växjö	-0,17	↓
212 (207)	4 (5)	Tingsryd	-0,20	–
215 (19)	5 (1)	Markaryd	-0,21	↓
217 (242)	6 (6)	Alvesta	-0,22	↖
268 (276)	7 (7)	Lessebo	-0,45	–
269 (288)	8 (8)	Uppvidinge	-0,46	↙

Kalmar

I Kalmar län finns två av Sveriges bästa småhuskommuner, båda ligger på Öland. De båda småhuskommunerna njuter låga risker för villainbrott och ett kontinuerligt bostadsbyggande där kommunen planerar för småhus samtidigt som det faktiskt färdigställs än mer än vad som planeras. Flera av kommunerna i Kalmar län har en intressant utveckling trots att de kämpar med negativa flyttnetton.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
7 (11)	1 (1)	Mörbylånga	0,65	↖
10 (42)	2 (2)	Borgholm	0,57	↑
92 (189)	3 (8)	Västervik	0,15	↑
93 (126)	4 (5)	Vimmerby	0,15	↑
155 (54)	5 (3)	Emmaboda	-0,02	↓
178 (218)	6 (10)	Kalmar	-0,07	↖
188 (129)	7 (6)	Mönsterås	-0,10	↙
189 (287)	8 (12)	Hultsfred	-0,10	↖
206 (174)	9 (7)	Oskarshamn	-0,16	↙
258 (213)	10 (9)	Nybro	-0,38	↙
264 (94)	11 (4)	Torsås	-0,43	↓
280 (264)	12 (11)	Högsby	-0,61	↙

Gotland

Gotland är lite speciellt som ensamt är både kommun och län samtidigt. Liksom förra året kan Gotland konstatera låg inbrottsrisk och hög lönsamhet att bygga småhus. Kommunen har också ett positivt flyttnetto. Trots det planerar inte kommunen i någon större utsträckning för flera småhus.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
117 (122)	1 (1)	Gotland	0,08	–

Blekinge

I Blekinge är Karlshamns positiva utveckling värd att uppmärksamma. Kommunen planerar för småhus samtidigt som det byggs och färdigställs i god takt. Liksom de flesta kommuner är det lönsamt att bygga i Karlshamn. Länets kommuner är utpräglade småhuskommuner, även dess centralort Karlskrona.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
72 (98)	1 (3)	Karlshamn	0,22	↖
99 (77)	2 (1)	Sölvesborg	0,14	↙
156 (87)	3 (2)	Ronneby	-0,02	↓
172 (176)	4 (4)	Karlskrona	-0,05	–
257 (135)	5 (4)	Olofström	-0,38	↓

Halland

Även fast kommunerna i Halland har en fallande trend i den nationella rankingen är de småhuskommuner med hög andel småhus. Kommunerna är barnrika med positiva befolkningsnetton och relativt låga driftskostnader. Laholm har en fortsatt hög ambition att ge rum för småhus.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
27 (10)	1 (1)	Laholm	0,44	↙
38 (20)	2 (3)	Kungsbacka	0,37	↙
40 (14)	3 (2)	Varberg	0,34	↙
51 (25)	4 (4)	Falkenberg	0,30	↙
174 (143)	5 (6)	Halmstad	-0,06	↙
224 (121)	6 (5)	Hylte	-0,24	↓

Skåne

I Skåne toppas listan av en rad småhuskommuner där det är lönsamt att bygga, skatten är låg och där mycket planeras för att också färdigställas. Båstad är undersökningens näst bästa småhuskommun på landsbygd. De mindre orternas starka ställning kontrasteras av centralorterna där Malmö och Lund. I dessa kommuner planeras inte i någon större utsträckning efter att diversifiera bostadsbeståndet för fler småhus. I Malmös fall avspeglas även otryggheten i höga försäkringskostnader och risk för inbrott. De framgångsrika skånska orterna bör kunna inspirera orter som gör sämre ifrån sig, som Burlöv, Eslöv och Perstorp. En målkonflikt som många skånska kommuner kämpar med, är behovet att möta efterfrågan på bostäder samtidigt som åkermarken kan ha hög kapacitet för matproduktion.

Ranking	länsranking	kommun	Index	Utveckling
3 (1)	1(1)	Båstad	0,80	↙
9 (3)	2 (2)	Staffanstorp	0,58	↙
17 (28)	3 (6)	Simrishamn	0,52	↖
20 (7)	4 (3)	Vellinge	0,51	↙
28 (45)	5 (10)	Sjöbo	0,44	↑
39 (18)	6 (4)	Höganäs	0,34	↙
43 (61)	7 (16)	Ystad	0,33	↖
46 (23)	8 (5)	Kävlinge	0,32	↙
61 (66)	9 (17)	Kristianstad	0,26	↖
75 (47)	10 (12)	Tomelilla	0,22	↙
79 (30)	11 (7)	Lomma	0,20	↓
85 (73)	12 (20)	Svedala	0,18	↙
106 (83)	13 (22)	Trelleborg	0,11	↙
108 (46)	14 (11)	Skurup	0,10	↓
110 (35)	15 (18)	Höör	0,10	↓
115 (38)	16 (9)	Örkelljunga	0,09	↓
137 (71)	17 (19)	Bromölla	0,03	↙
138 (48)	18 (13)	Ängelholm	0,03	↓
145 (35)	19 (8)	Hörby	0,01	↓
154 (137)	20 (25)	Hässleholm	-0,02	↙
176 (184)	21 (28)	Osby	-0,06	–
183 (82)	22 (21)	Klippan	-0,10	↓
213 (119)	23 (23)	Landskrona	-0,20	↓
		Östra		
216 (145)	24 (26)	Göinge	-0,22	↓
218 (55)	25 (15)	Åstorp	-0,22	↓
234 (120)	26 (24)	Bjuv	-0,28	↓
238 (253)	27 (32)	Helsingborg	-0,29	↙
243 (183)	28 (27)	Eslöv	-0,31	↙
256 (220)	29 (30)	Perstorp	-0,37	↙
275 (215)	30 (29)	Burlöv	-0,57	↙
279 (243)	31 (31)	Lund	-0,60	↙
286 (290)	33 (33)	Malmö	-1,03	–

Västra Götaland

Många av Västra Götalands kommuner uppvisar en positiv trend. Utpräglade pendlarkommuner som Lerum, Kungälv, Ale och Bollebygd utnyttjar sin närhet till Göteborg som arbetsmarknadsregion och gör rum för småhus i sin planering. I stora Västra Götaland finns också andra faktorer. Tanum som toppar listan skulle kunna förklaras helt utifrån sin närhet till Norge där priserna är högre, men i jämförelse med grannkommunen Strömstad där trenden är negativ förstår man att Tanum gör rätt på bred front. Utpräglade ö-kommuner som Orust och Tjörn uppvisar låga inbrottsstal och håller i ett fokus på fler småhus. Längre in i landet tycks Tidaholm och Hjo inspireras av landets näst bästa kommun Habo, att döma av den stora efterfrågan skulle kommunerna kunna ge utrymme för ytterligare småhus. Tibro har landets lägsta driftskostnader. Som storstad har Göteborg svårt att hävda sig i ett index av det här slaget, men för att bryta en trend med negativt flyttnetto kunde staden likt flera av Sveriges centralorter vinna på att kunna erbjuda trädgårdsstäder och stadsradhus i sin förtätning.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
4 (13)	1 (2)	Tanum	0,78	↖
8 (24)	2 (4)	Orust	0,60	↖
15 (29)	3 (69)	Tjörn	0,52	↖
16 (12)	4 (1)	Lerum	0,52	–
18 (27)	5 (5)	Sotenäs	0,52	↖
19 (50)	6 (10)	Grästorps	0,52	↖
29 (58)	7 (12)	Ale	0,43	↖
36 (84)	8 (16)	Vårgårda	0,39	↖
37 (37)	9 (8)	Lidköping	0,38	–
42 (101)	10 (19)	Tidaholm	0,33	↑
44 (104)	11 (20)	Lilla Edet	0,33	↑
45 (21)	12 (3)	Öckerö	0,32	↙
47 (34)	13 (7)	Tibro	0,32	↙
56 (112)	14 (23)	Kungälv	0,28	↑
60 (43)	15 (9)	Härryda	0,26	↙
66 (139)	16 (26)	Essunga	0,24	↖
68 (165)	17 (34)	Hjo	0,23	↖
69 (148)	18 (28)	Bollebygd	0,23	↖
71 (78)	19 (14)	Vara	0,22	–
77 (128)	20 (25)	Herrljunga	0,20	↖
78 (60)	21 (13)	Strömstad	0,20	↙
87 (57)	22 (11)	Götene	0,17	↙
90 (197)	23 (18)	Stenungsund	0,16	↑
100 (202)	24 (39)	Karlsborg	0,13	↑
104 (115)	25 (24)	Ulricehamn	0,12	↖
107 (178)	26 (38)	Lysekil	0,11	↑
109 (172)	27 (36)	Munkedal	0,10	↑
111 (192)	28 (17)	Mellerud	0,09	↖
131 (210)	29 (41)	Falköping	0,04	↑
132 (158)	30 (32)	Mariestad	0,04	↖
135 (154)	31 (30)	Skövde	0,03	↖

140 (110)	32 (22)	Alingsås	0,02	↙
146 (156)	33 (31)	Färgelanda	0,01	↖
148 (239)	34 (45)	Dals-Ed	0,01	↖
157 (79)	35 (15)	Mölnadal	-0,02	↙
160 (147)	36 (27)	Mark	-0,03	↙
168 (151)	37 (27)	Svenljunga	-0,04	↙
171 (160)	38 (33)	Uddevalla	-0,05	↙
190 (107)	39 (21)	Partille	-0,11	↙
192 (255)	40 (48)	Bengtstors	-0,11	↖
197 (177)	41 (37)	Skara	-0,13	↙
203 (230)	42 (43)	Tranemo	-0,16	↖
219 (246)	43 (46)	Borås	-0,23	↖
220 (248)	44 (47)	Vänersborg	-0,23	↙
223 (231)	45 (44)	Trollhättan	-0,24	↙
230 (166)	46 (35)	Åmål	-0,25	↖
233 (206)	47 (40)	Gullspång	-0,27	↙
248 (216)	48 (42)	Töreboda	-0,34	↖
283 (283)	49 (49)	Göteborg	-0,70	–

Värmland

I Värmland har listan förändrats sen 2019. Men Hammarö utgör en kontinuitet med en konsekvent ambition för fler småhus och i nära förbindelse till Karlstad som centralort. En rad andra orter i Värmland uppvisar en ambition för fler småhus och har låga driftskostnader, men kämpar med negativa flyttindex och låg lönsamhet. Varför den forna regionettan Årjäng slagit i bromsen tycks vara ett tvärstopp i ambitionen för och färdigställandet av småhus.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
48 (96)	1 (2)	Hammarö	0,31	↑
54 (223)	2 (11)	Hagfors	0,29	↑
55 (133)	3 (6)	Kil	0,28	↑
58 (186)	4 (8)	Grums	0,28	↑
62 (170)	5 (7)	Forshaga	0,26	↑
120 (132)	6 (5)	Eda	0,07	↖
124 (235)	7 (14)	Torsby	0,06	↑
136 (111)	8 (3)	Arvika	0,03	↖
164 (211)	9 (9)	Säffle	-0,03	↖
177 (219)	10 (10)	Sunne	-0,07	↖
184 (227)	11 (12)	Kristinehamn	-0,10	↖
191 (65)	12 (1)	Årjäng	-0,11	↓
226 (254)	13 (15)	Munkfors	-0,25	↖
231 (260)	14 (16)	Karlstad	-0,25	↖
272 (125)	15 (4)	Filipstad	-0,51	↓
273 (229)	16 (13)	Storfors	-0,52	↙

Örebro

Lekeberg står kvar som Örebros bästa småhuskommun. Kommunen har ett högt bestånd med småhus och fortsätter att planera för fler. Lekeberg har också förhållandevis låga driftskostnader och ett gott inflyttningsnetto. Kommunen ligger "naturligt nära" i enlighet med sin kommunslogan till centralorten Örebro. I Laxå tycks trots ett negativt inflyttningsnetto pågå en utveckling med planering och nybyggnation av just småhus.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
6 (15)	1 (1)	Lekeberg	0,68	↖
59 (284)	2 (11)	Laxå	0,27	↑
114 (68)	3 (3)	Kumla	0,09	↓
139 (144)	4 (5)	Askersund	0,03	–
152 (203)	5 (8)	Nora	-0,01	↖
162 (44)	6 (2)	Degerfors	-0,03	↓
205 (182)	7 (7)	Hallsberg	-0,16	↙
227 (146)	8 (6)	Ljusnarsberg	-0,25	↙
244 (285)	9 (12)	Hällefors	-0,31	↖
253 (142)	10 (4)	Örebro	-0,36	↓
259 (282)	11 (10)	Lindesberg	-0,42	↖
260 (228)	12 (9)	Karlskoga	-0,42	↙

Västmanland

Västmanland kan uppvisa en relativt positiv utveckling i de flesta av sina kommuner. Norberg, med utgångspunkten relativt få småhus i relation till det totala bostadsbeståndet och en utflyttning från kommunen, ser ändå just småhusen växa i kommunen. Fagersta förtjänar nämnas i samma anda. Flyttnettot är negativt, men det finns en efterfrågan och en planering för småhus i den gamla bruksorten.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
81 (100)	1 (1)	Kungsör	0,20	↖
126 (167)	2 (2)	Hallstahammar	0,06	↖
144 (180)	3 (3)	Sala	0,01	↖
170 (225)	4 (8)	Fagersta	-0,04	↖
182 (209)	5 (5)	Arboga	-0,09	↖
225 (217)	6 (6)	Västerås	-0,24	–
228 (234)	7 (9)	Köping	-0,25	–
239 (191)	8 (4)	Surahammar	-0,29	↙
261 (221)	9 (79)	Skinnskatteberg	-0,42	↙
262 (273)	10 (10)	Norberg	-0,43	–

Dalarna

Älvdalens kommun är Sverige bästa småhuskommun. Till del skulle detta kunna förklaras med fritidshus för fjällturism. Det kanske är fritidshus som uppförs i Vansbro också, liksom i Orsa. I Leksand och i någon mån även centralorten Falun pågår en utveckling med att ett förhållandevis starkt bestånd av småhus utökas. Faluns systerstad Borlänge skulle kunna ta efter sin granne och planera för mer småhus. Gemensamt för Dalarna är den låga inbrottsrisken vilket också avtecknar sig i försäkringskostnaderna.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
1 (155)	1 (8)	Älvdalen	1,54	↑
5 (140)	2 (8)	Vansbro	0,76	↑
33 (171)	3 (10)	Orsa	0,40	↑
49 (32)	4 (1)	Malung-Sälen	0,31	↙
53 (105)	5 (5)	Leksand	0,30	↑
84 (116)	6 (6)	Mora	0,18	↖
97 (95)	7 (3)	Gagnef	0,14	–
98 (130)	8 (7)	Rättvik	0,14	↖
102 (99)	9 (4)	Smedjebacken	0,13	–
122 (187)	10 (12)	Falun	0,07	↖
159 (89)	11 (2)	Säter	-0,03	↙
201 (256)	12 (15)	Borlänge	-0,15	↖
229 (181)	13 (11)	Hedemora	-0,25	↙
246 (236)	14 (13)	Ludvika	-0,32	↙
250 (247)	15 (14)	Avesta	-0,35	–

Gävleborg

Hudiksvall kvarstår som Gävleborgs främsta småhuskommun med stabila värden i de utmätta variablerna. I Söderhamn bör kommunen ta intryck av hur efterfrågan på småhus vida överträffar planeringen. Gävleborg präglas av låga driftskostnader och låg inbrottsrisk. Tyvärr är centralorten Gävle den enda kommunen som kan uppvisa ett positivt flyttnetto.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
73 (75)	1 (1)	Hudiksvall	0,22	–
94 (196)	2 (5)	Söderhamn	0,15	↑
150 (149)	3 (3)	Ljusdal	-0,01	–
151 (267)	4 (9)	Ovanåker	-0,01	↑
179 (258)	5 (8)	Bollnäs	-0,07	↖
187 (238)	6 (7)	Hofors	-0,10	↖
199 (280)	7 (10)	Ockelbo	-0,14	↖
237 (233)	8 (6)	Gävle	-0,29	–
249 (164)	9 (4)	Sandviken	-0,35	↙
266 (117)	10 (2)	Nordanstig	-0,44	↓

Västernorrland

I likhet med 2019 måste konstateras hur negativa befolkningsnetton i kombination med svag lönsamhet påverkar förutsättningarna för att uppföra småhus. Samtidigt kan flera kommuner uppvisa låga driftskostnader och låg risk för inbrott. Ånge stärker sina värden och blir Västernorrlands bästa småhuskommun, för ovanlighets skull följer sedan de båda centralorterna Örnsköldsvik och Sundsvall.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
57 (185)	1 (2)	Ånge	0,28	↑
208 (251)	2 (6)	Örnsköldsvik	-0,17	↔
214 (245)	3 (5)	Sundsvall	-0,21	↔
232 (195)	4 (3)	Timrå	-0,27	↘
236 (269)	5 (7)	Härnösand	-0,29	↔
242 (157)	6 (1)	Sollefteå	-0,30	↘
271 (199)	7 (4)	Kramfors	-0,48	↓

Jämtland

Länet njuter en positiv utveckling med förstärkta placeringar för samtliga kommuner. Krokoms toppar listan med barntäthet och låga driftskostnader. Inbrott har låg risk och försäkringskostnaderna är låga i flera kommuner. Kommunerna vet att dra nytta av storslagen natur i fritidshustäta lägen och i de kommuner där planeringen inte håller takten visar slutförande av nya småhus vägen genom att de överstiger planeringen.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
12 (56)	1 (2)	Krokoms	0,55	↔
14 (67)	2 (3)	Härjedalen	0,52	↔
23 (41)	3 (1)	Åre	0,50	↔
35 (103)	4 (4)	Berg	0,39	↑
130 (214)	5 (6)	Östersund	0,04	↑
141 (268)	6 (8)	Bräcke	0,02	↔
153 (226)	7 (6)	Strömsund	-0,02	↔
194 (257)	8 (7)	Ragunda	-0,12	↔

Västerbotten

När Villaägarna analyserade Västerbottens situation 2019 konstaterades strukturella utmaningar i relation till de relativt dystra resultaten. Flera av dessa utmaningar kvarstår. Skattetrycket är högt, lönsamheten att bygga är låg och som helhet tappar de befolkning. Men resultaten 2021 är märkbart förbättrade. Dorotea, som är Sveriges tredje minsta kommun drar nytta av fjällturism och både upplåter tomter parallellt med att det byggs. Tillsammans med Nordmaling, Åsele, Storuman, Bjurholm och Norsjö har dessa mindre samhällen sett hur byggandet överträffar planeringen. Kommunerna i Västerbotten har också barn i husen, få inbrott och låga driftskostnader.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
13 (266)	1 (13)	Dorotea	0,55	↑
25 (259)	2 (12)	Nordmaling	0,46	↑
26 (102)	3 (3)	Åsele	0,45	↑
32 (62)	4 (1)	Storuman	0,41	↔
50 (222)	5 (8)	Bjurholm	0,30	↑
76 (232)	6 (9)	Norsjö	0,21	↑
86 (24)	7 (11)	Vindeln	0,18	–
89 (278)	8 (15)	Sorsele	0,17	↑
101 (270)	9 (14)	Vännäs	0,13	↑
113 (86)	10 (2)	Robertsfors	0,09	–
125 (188)	11 (5)	Vilhelmina	0,06	↔
147 (152)	12 (4)	Malå	0,01	–
158 (244)	13 (10)	Lycksele	-0,02	↔
175 (204)	14 (6)	Skellefteå	-0,06	↔
202 (205)	15 (7)	Umeå	-0,15	–

Norrboten

I Arjeplog löper man minst risk i Sverige att drabbas av inbrott. I både Arjeplog och Pajala spelar kommande års utveckling för det lokala näringslivet stor roll för Sveriges två minsta kommuner. Norrbotten kämpar precis som Västerbotten idag med negativa flyttnetton och har för sin tomtplanering utmaningar med nationell lagstiftning i form av strandskydd. Kommuner i Norrbotten har spännande tider framför sig med nyindustrialisering, stora behov av mineraler och potential för turism. Tillgängligheten kan öka med hjälp av elektrifierat flyg som gör att turism kan öka. Potentiella utsikter påverkar möjligheten att bygga med lönsamhet, något som är möjligt i både Arjeplog och Pajala.

Ranking	Länsranking	kommun	Index	Utveckling
30 (123)	1 (2)	Arjeplog	0,43	↑
63 (193)	2 (6)	Pajala	0,24	↑
64 (138)	3 (3)	Övertorneå	0,24	↑
82 (212)	4 (7)	Piteå	0,19	↑
88 (168)	5 (5)	Arvidsjaur	0,17	↑
105 (153)	6 (4)	Överkalix	0,11	↔
128 (263)	7 (10)	Älvsbyn	0,05	↑
149 (277)	8 (12)	Haparanda	0,00	↑
195 (250)	9 (9)	Luleå	-0,12	↔
204 (113)	10 (1)	Boden	-0,16	↘
210 (272)	11 (11)	Gällivare	-0,19	↘
265 (286)	12 (13)	Kalix	-0,44	↘
276 (224)	13 (8)	Jokkmokk	-0,58	↘
281 (289)	14 (14)	Kiruna	-0,64	–