



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende



Sammanställning av länsstyrelsernas

# Regionala bostads- marknadsanalyser

2016 års arbete



Sammanställning av länsstyrelsernas

# Regionala bostads- marknadsanalyser

2016 års arbete, dnr 1776/2016



# Årets rapportering till regeringen

Boverket ska enligt Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar stödja länsstyrelserna i deras uppdrag att ta fram regionala analyser av bostadsmarknaden samt göra en sammanfattning och analys av resultaten i dessa.

Årets rapportering av Boverkets arbete enligt förordningen redovisas i första hand på Boverkets webbplats:

<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/regionala-bostadsmarknadsanalyser/>.

Här följer en sammanställning av de texter som finns presenterade på webben.

Arbetsgruppen har bestått av Annette Rydqvist och Marie Sand.

# Innehåll

1. Regionala bostadsmarknadsanalyser.....	5
2. Årets analyser i korthet.....	7
3. Bostadsmarknadsanalysernas innehåll 2016 .....	9
4. Seminarier med länsstyrelserna 2016 .....	12
5. Länsstyrelserna ger råd, information och underlag.....	15
6. Boverket ger stöd i bostadsmarknadsfrågorna .....	17

# 1. Regionala bostadsmarknadsanalyser

Länsstyrelsernas bostadsmarknadsanalyser utgör ett regionalt kunskapsunderlag om situationen i länen och om hur bostadsmarknaden har utvecklats under de senaste åren. Analyserna baseras på olika källor, bland annat den årliga bostadsmarknadsenkäten som samtliga kommuner besvarar.

## **Till vem riktar sig analyserna?**

Länsstyrelsernas analyser riktar sig till kommuner, bostadsföretag och andra aktörer som verkar på bostadsmarknaden i länen, och som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling i regionen. De regionala analyserna ska ge en övergripande bild av det aktuella läget i länen.

Bostadsmarknadsanalyserna ska enligt Förordning (2011:1160) lämnas in till Boverket varje år. Boverket har som årlig uppgift att redovisa en analys och sammanställning av rapporterna till regeringen.

Tanken är att bostadsmarknadsanalyserna tillsammans med resultaten i bostadsmarknadsenkäten ska sätta fokus på viktiga frågor inom området. Förhoppningen är att de ska utgöra en inspiration och ett underlag för kommunala diskussioner och strategiska dokument som till exempel riktlinjer för bostadsförsörjningen och översiktsplaner.

## **Seminarier under hösten 2016**

Under hösten 2016 har Boverket genomfört tre seminarier där länsstyrelserna har träffats i mindre grupper och presenterat sina regionala bostadsmarknadsanalyser för Boverket, näringsdepartementet och för varandra. Erfarenheter utbyttes också om arbetsmetoder och arbetssätt, underlagsmaterial och statistik.

## **Länsstyrelserna har en viktig roll som regional arena**

Länsstyrelserna har en viktig roll som en regional arena för utbyte av erfarenheter, och kan bidra med statistik och prognoser samt annat material som underlag och inspiration till sina kommuner. I flera län har länsstyrelserna tillsammans med övriga regionala aktörer och kommunerna i länet skapat olika forum för att arbeta med bostadsförsörjningsfrågorna.





## 2. Årets analyser i korthet

De regionala analyserna ger en bild av utvecklingen på de olika regionala bostadsmarknaderna och visar på skillnader såväl som likheter mellan och inom länen. Varje län har sina specifika förutsättningar, men vissa gemensamma utmaningar återkommer också.

Inledningsvis gör vi en kortfattad redovisning av länsstyrelsernas arbete under året med analyserna och med att stödja kommunerna. Därefter följer en sammanfattande bild av läget på bostadsmarknaden 2016.

### **Länsstyrelsernas arbete med bostadsmarknadsanalyserna**

De regionala analyserna skiljer sig åt när det gäller bredd och omfattning. Några analyser bygger uteslutande på BME-resultat medan andra spänner över ett större område och även innehåller fördjupningar. Det förekommer också att länsstyrelser har bifogat redovisningar av regeringsuppdrag.

Samtliga län redogör för hur de har arbetat med att stödja kommunerna i arbetet med bostadsförsörjningen. Årets analyser innehåller beskrivningar av hur länen har genomfört kommunbesök samt arrangerat seminarier och nätverksträffar med bostadsförsörjningen i fokus. Arbetet har ökat i omfattning i takt med att situationen på bostadsmarknaden har blivit alltmer ansträngd. I år har en ökad aktivitet noterats när det gäller kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen.

### **Ökat samarbete över förvaltningsgränserna**

Det ökade trycket på kommunerna i samband med ökad efterfrågan på bostäder, framförallt till följd av anvisningslagen, har medfört att många kommuner har inlett samarbete över förvaltningsgränserna. Informationsutbytet mellan förvaltningarna har visat sig ha positiva effekter för verksamheterna.

Fortfarande är det dock få kommuner som samråder med grannkommunerna och regionalt kring planeringen av bostadsförsörjningen.

### **Alltmer ansträngd situation på bostadsmarknaden**

Samtliga län rapporterar om en alltmer ansträngd situation för resurs-svaga grupper. Det gäller både för personer som är nya på bostadsmarknaden som studenter, ungdomar och nyanlända och för personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden och har svårt att flytta till ett boende som bättre passar behoven. Kommunerna arbetar för att få fram bo-

städer i tillräcklig omfattning för nyanlända och för att kunna leva upp till kraven i lagen om mottagande av vissa nyanlända för bosättning.

Samtliga län tar upp hemlöshetsproblematiken. Situationen på bostadsmarknaden har medfört att hemlöshet idag drabbar betydligt fler människor än tidigare.

### **Hinder för bostadsbyggande**

Det är framför allt höga produktionskostnader som begränsar bostadsbyggandet. Andra hinder är hårda lånevillkor för såväl bostadsföretag som privatpersoner, svaga andrahandsmarknader, kapacitetsproblem i byggbranschen samt brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen.

### **Bristen på kompetens är en utmaning**

En fråga som återkommer i årets analyser rör kompetensförsörjningen i kommuner och länsstyrelser samt inom byggsektorn. Svårigheten att rekrytera och behålla kompetent personal kan också få konsekvenser för bostadsförsörjningen.

## 3. Bostadsmarknadsanalysernas innehåll 2016

Boverket har gått igenom samtliga bostadsmarknadsanalyser och har följande reflektioner över innehållet i 2016 års analyser:

### **Analysernas omfattning**

Analysernas omfattning, bredd och kvalitet varierar, alltifrån redovisningar av resultaten ur bostadsmarknadsenkäten till mer ingående beskrivningar och fördjupade analyser med information hämtad från olika källor, såsom regionala utvecklingsprogram och statistik från SCB. En del länsstyrelser redovisar erfarenheter från kommunbesök, information om länets näringsliv och situationen på arbetsmarknaden.

De regionala bostadsmarknadsanalyserna skiljer sig åt när det gäller presentationen av resultaten med hjälp av diagram, kartor och illustrationer. Länsstyrelserna har olika förutsättningar vad gäller möjligheterna att arbeta med analyserna vilket förklarar en del av skillnaderna vad gäller innehåll och presentation.

### **Hur ger länsstyrelserna råd, information och underlag?**

I bostadsmarknadsanalyserna ska länsstyrelserna redovisa hur de lever upp till kraven i bostadsförsörjningslagen när det gäller att ge sina kommuner råd, information och underlag för planering av bostadsförsörjningen. Samtliga län redogör för hur de har arbetat med att stödja kommunerna i arbetet med bostadsförsörjningen. Årets analyser innehåller beskrivningar av hur länen genomfört kommunbesök, arrangerat seminarier och nätverksträffar med bostadsförsörjningen i fokus. Aktiviteterna har ökat i omfattning i takt med att situationen på bostadsmarknaden har blivit alltmer ansträngd. Länsstyrelserna har därför utvecklat samarbetsformerna i dessa frågor.

### **Fler kommuner än tidigare arbetar aktivt med bostadsförsörjningen**

Samtliga länsstyrelser redovisar hur många kommuner som har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Fler kommuner än tidigare arbetar aktivt med bostadsförsörjningen. Situationen på bostadsmarknaden bidrar till att fler kommuner ser vikten av att ha en strategi för bostadsförsörjningen. Kommunstödet för ökat bostadsbyggande, som har varit möjligt att söka från och med 2016, har också bidragit till att fler kommuner tar

fram riktlinjer för bostadsförsörjningen, då en av förutsättningarna för att erhålla stöd är att ha aktuella riktlinjer.

### **Kompetensförsörjning**

Många län tar upp utmaningen som rör kompetensförsörjningen i kommuner och länsstyrelser samt inom byggsektorn. Svårigheten att rekrytera och behålla kompetent personal kan få konsekvenser för bostadsförsörjningen.

### **Svårt för nyanlända, ungdomar och äldre i flertalet kommuner**

Samtliga län rapporterar om en alltmer ansträngd situation för resurs-svaga grupper. Det gäller både för de som befinner sig utanför bostadsmarknaden som studenter, ungdomar och nyanlända och för de som har en svag ställning på bostadsmarknaden, som inte kan flytta till ett boende som bättre passa behoven. Det gäller till exempel ekonomiskt svaga grupper, stora barnfamiljer, hushåll med förändrad familjesituation samt äldre personer med behov av bostäder med god tillgänglighet och närhet till service. Till följd av anvisningslagen lyfts särskilt situationen för nyanlända fram i årets analyser.

### **Hemlöshet**

Samtliga län tar upp hemlöshetsproblematiken. Hemlöshet ska inte enbart ses som sociala problem som socialtjänsten ska arbeta med. Det är också ett bostadsmarknadsproblem. Situationen på bostadsmarknaden har medfört att hemlöshet idag drabbar betydligt fler människor än tidigare. Det är svårt för unga att komma in på bostadsmarknaden. Ett annat exempel är att ändrade familjeförhållanden kan medföra att även personer med god ekonomi kan hamna i hemlöshet. Även medelinkomsttagare kan ha svårt att hitta en bostad med rimlig hyra. Höga inkomstkraV kan medföra att även personer med en medelinkomst kan ha svårt att klara kraven från fastighetsägarna. Det förekommer att fastighetsägare kräver inkomster på upp till fyra gånger hyran.

### **Bostadsbyggandet**

Bostadsbyggandet har ökat kraftigt under 2015 och 2016 men de regionala skillnaderna är stora. Även om det byggs mycket kvarstår utmaningen att tillgodose behovet av bostäder för stora grupper som inte kan efterfråga bostäder med höga hyresnivåer.

Det finns mycket få lediga lägenheter i allmännyttans bestånd, cirka 1 960 lediga lägenheter den 1 jan 2016, vilket motsvarar 0,2 procent av det totala beståndet.

### **Hinder för bostadsbyggande**

I bostadsmarknadsenkäten uppger kommunerna att det framför allt är höga produktionskostnader som begränsar bostadsbyggandet. Andra hinder är svårigheter att få lån för såväl bostadsföretag som privatpersoner. Dessutom kan svaga andrahandsmarknader, kapacitetsproblem i byggbranschen samt brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen förhindra bostadsbyggande. Utmaningen när det gäller kompetensförsörjningen, som nämns ovan, är ytterligare en faktor. En del kommuner har begränsade personalresurser och har dessutom svårt att rekrytera personal med rätt kompetens.

## 4. Seminarier med länsstyrelserna 2016

Under hösten 2016 har Boverket liksom föregående år genomfört tre seminarier där länsstyrelserna har träffats i mindre grupper och presenterat sina regionala bostadsmarknadsanalyser för Boverket, näringsdepartementet och för varandra.

### **Tillfälle till erfarenhetsutbyte**

Genom att arrangera seminarier med länsstyrelserna ges det tillfälle till diskussioner och erfarenhetsutbyte. Samtidigt är det en möjlighet för länsstyrelserna att redovisa sin analys för Boverket och departementet. Intresset för att delta vid träffarna har varit stort och de flesta länsstyrelserna har deltagit. Upplägget att ses i en mindre grupp och diskutera har av många upplevts som givande. Det hade varit svårare att få ut samma information i en större grupp.

Seminarierna är också ett bra tillfälle att prata om arbetssätt internt hos respektive länsstyrelse, val av statistikällor, val av spridningssätt, fokus på någon sakfråga eller liknande. Det är en form av erfarenhetsutbyte som utgör ett komplement till omvärdsbevakningen.

För Boverket är seminarierna ett tillfälle att aktivt stödja länsstyrelserna i deras arbete att lämna råd, information och underlag till kommunerna. Det är även ett sätt för Boverket att ta del av länsstyrelsernas erfarenheter.

### **Stöd i arbetet**

Resursfördelningen ser olika ut på länsstyrelserna bland dem som arbetar med analyserna. Många arbetar ensamma och för dem kan träffarna fungera som ett stöd när man kan träffas och utbyta erfarenheter om arbetsmetoder och arbetssätt, underlagsmaterial och statistik. Träffarna är värdefulla, inte minst för de som är nya i arbetet med att ta fram analyser.

### **Ur diskussionerna**

- Förutom att det behövs ett ökat antal bostäder, behöver utbudet av bostäder förändras. Det handlar framförallt om bostäder med rimliga hyresnivåer och bostäder med god tillgänglighet.
- Den politiska viljan är en framgångsfaktor när det gäller att få igång bostadsbyggandet i en kommun. Det handlar också om självförtroende hos kommunerna. En del kommuner har tidigare tvingats riva bostäder och då kan det vara svårt att våga satsa på att bygga nya bostäder.

- Det är framför allt höga produktionskostnader som begränsar bostadsbyggandet, enligt kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten. Andra hinder är svårigheter att få lån för såväl bostadsföretag som privatpersoner. Svaga andrahandsmarknader, brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen samt kapacitetsproblem i byggbranschen är ytterligare några faktorer.
- På vissa orter är inte problemet att ingen vill bygga utan att det är svårt att hitta någon som är intresserad av att förvalta bostäderna. Anledningen är svårigheten att förlita sig på bostadsmarknadens utveckling på lång sikt.
- I många kommuner finns det gott om detaljplaner i lägen där det inte finns något intresse att bygga, men det är brist på detaljplaner i attraktiva lägen.
- Det är en fördel att ha ett gott samarbete med de lokala bankerna, i synnerhet på mindre orter, eftersom det kan underlätta möjligheterna att få igenom bostadsprojekt. Lokala banker beviljar i högre utsträckning lån till lokal bostadsproduktion eftersom de känner till förutsättningarna.
- Vissa allmännyttiga bostadsföretag vågar inte bygga eftersom allmännyttan ska drivas enligt affärsmässiga principer, men det finns olika tolkningar av begreppet affärsmässighet. En möjlighet kan vara att, i likhet med privata bostadsföretag, se det allmännyttiga bostadsföretaget som en helhet.
- Lerums kommun bildar en ny allmännytta för att bättre kunna möta behovet av bostäder.
- Allmännyttan i Luleå kommun har sålt delar av sitt bostadsbestånd. Syftet med det politiska beslutet att sälja ut delar av allmännyttans bestånd är att kommunen vill få in fler aktörer på bostadsmarknaden. Kommunen har även villkorat försäljningarna med avtal om att köparna förbinder sig att bygga nya bostäder i Luleå.
- Det är möjligt att göra mer för att underlätta för svaga grupper att komma in på bostadsmarknaden. Allmännyttan är ett verktyg som kommunerna skulle kunna använda mer, men den politiska viljan måste finnas. Ytterligare ett verktyg är hyresgarantier, men det är förhållandevis få kommuner som använder sig av denna möjlighet.

- Uppsala kommun har startat en kommunal bostadsförmedling dit även andra kommuner i länet har anslutit sig.
- Kommunerna arbetar för att få fram bostäder för nyanlända i tillräcklig omfattning. Vissa kommuner bygger i egen regi och kommunen är då hyresvärd. Det gäller till exempel Jönköping, Lomma och Vellinge.
- Det förekommer i allt högre utsträckning att hushåll tvingas ta kontakt med socialtjänsten uteslutande på grund av att de inte kan lösa sin bostadssituation. Antalet sociala kontrakt ökar och de används även för att kunna tillhandahålla bostäder för nyanlända.
- Flera län uppger att kommunerna har börjat arbeta förvaltningsövergripande i högre utsträckning än tidigare. Anvisningslagen är en anledning till att kommunerna har behövt skapa nya arbetsformer.
- Länsstyrelsen i Gävleborgs län kommer att starta en föreläsningsserie om att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Den riktar sig till alla länets kommuner. Föreläsningsserien bygger på Boverkets handbok om kommunernas bostadsförsörjning.
- Ett par län driver ett projekt med syfte att förbättra dialogen mellan länsstyrelsen och kommunerna. Det gäller bostadsbyggande i förhållande till riksintressena, till exempel riksintressen för kulturmiljö.



## 5. Länsstyrelserna ger råd, information och underlag

Länsstyrelsen ger råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Två centrala delar i Länsstyrelsens arbete är arbetet med bostadsmarknadsenkäten och den regionala bostadsmarknadsanalysen men insatser sker även på flera andra olika sätt.

### **Bostadsmarknadsenkäten (BME)**

Bostadsmarknadsenkäten fungerar som ett regionalt underlag för kommunernas planering i samtliga län. Flera länsstyrelser gör kommunbesök i samband med insamlandet av uppgifterna i bostadsmarknadsenkäten.

På träffarna ges vägledning i hur enkäten ska fyllas i, man diskuterar tolkningar av frågorna, diskussioner sker om hur resultaten kan användas. Länsstyrelsernas roll när det gäller kvalitetssäkringen av bostadsmarknadsenkäten är mycket viktig. Genom diskussion av länets samlade uppgifter kan kommunerna se sitt arbete i relation till övriga kommuner i länet.

### **Regionala bostadsmarknadsanalyser**

Länens regionala bostadsmarknadsanalyser syftar till att vara ett regionalt underlag för kommuner och andra aktörer på bostadsmarknaden i deras arbete med bostadsförsörjning och annat strategiskt arbete. Länsstyrelserna ska enligt förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2011:1160) analysera bostadsmarknaden i länet i en skriftlig rapport. Rapporterna ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år, med kännedom för regeringen.

### **Konferenser, seminarium och kommunbesök**

I många kommuner har intresset för, och arbetet med bostadsförsörjningen ökat det senaste året enligt flera länsstyrelser. Medvetenheten, framförallt i kommuner med befolkningsminskning, om boendefrågornas strategiska betydelse för kommunens framtid och utveckling har ökat. För att underlätta kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, utbyta erfarenheter och diskutera bostadsfrågor bjuder länsstyrelserna in till olika seminarier och konferenser.

Årligen genomför länsstyrelserna ett stort antal kommunbesök. Vid dessa tillfällen diskuteras aktuella frågor kring kommunernas pågående planering och bostadsförsörjning. Flera länsstyrelser gör kommunbesök i sam-

band med insamlandet av uppgifterna i bostadsmarknadsenkäten. Antalet kommuner i länen varierar stort, vilket kan påverka möjligheterna att samla eller besöka sina kommuner. Geografiska avstånd och resurser är också faktorer som spelar roll när det gäller möjligheten att göra kommunbesök.

### **Plansamråd**

Arbetet med bostadsförsörjningen bedrivs också i form av samråd med kommunerna om deras samhällsplanering när översiktsplaner och detaljplaner upprättas. I dessa samråd är frågor som är kopplade till boendemiljöer och byggande ett självklart inslag. Det kan exempelvis handla om att visa på vikten av att analysera befolkningsutvecklingen på lång sikt för att bedöma olika gruppers behov av bostäder.

### **Yttrande över planer**

Vid yttranden över kommunernas översiktsplaner ger länsstyrelsen synpunkter på kopplingen till bostadsförsörjningen.

Vid planering av bostadsförsörjningen ska kommunerna samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen tillfälle att yttra sig.

### **Planeringsunderlag**

Flera länsstyrelser uppger att de stöttar kommunerna i deras planering genom att producera och tillhandahålla planeringsunderlag. Här hänvisas till bostadsmarknadsenkäten och de regionala bostadsmarknadsanalyserna.

GIS-underlag uppdateras efterhand hos olika länsstyrelser för att kommunerna ska ha tillgång till aktuella planeringsunderlag.

### **Hänvisning till användbara rapporter, pågående uppdrag etc.**

Länsstyrelserna redovisar i sina rapporter diverse uppdrag som är på gång; utredningar, regeringsuppdrag för länsstyrelsen och Boverket med anknytning till bostadsförsörjning som kan vara användbara för kommunerna i arbetet med bostadsförsörjningen.

## 6. Boverket ger stöd i bostadsmarknadsfrågorna

Boverket arbetar på olika sätt för att stödja länsstyrelserna och kommunerna i arbetet med bostadsförsörjningen.

### **Webbaserad handbok för arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen**

Boverket har tagit fram en webbaserad handbok om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Handboken är i första hand till för de som arbetar med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen i en kommun.

Handboken redovisar vad som gäller enligt bostadsförsörjningslagen och det finns förslag och tips på hur kommunerna kan gå till väga för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det finns dessutom hänvisning till andra lagar som berör kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen.

Boverket för fram varför det är viktigt att arbeta strategiskt med bostadsförsörjningen och hur kommunerna kan arbeta med olika former av underlag i planeringen.

Handboken innehåller också goda exempel på riktlinjer från olika kommuner. Genom dessa exempel kan kommuner som ska påbörja arbetet eller redan arbetar med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen få vägledning och inspiration.

Handboken hänvisar även till att flertal publikationer och webbsidor med fakta och information som berör kommunernas bostadsförsörjning.

### **Seminarier om länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser**

Som vi tidigare har nämnt har Boverket under hösten 2016 genomfört tre seminarier där länsstyrelserna har träffats i mindre grupper och presenterat sina regionala bostadsmarknadsanalyser för Boverket, näringsdepartementet och för varandra. Erfarenheter utbyttes också om arbetsmetoder och arbetssätt, underlagsmaterial och statistik.

### **Boverket och Forum 4**

Boverket och länsstyrelsernas Forum för hållbart samhällsbyggande, beredningsgrupp 4, samverkar i en arbetsgrupp i frågor som berör bostadsförsörjning och boendeplanering.

### **Länsstyrelsernas handläggartäffar**

Sedan 2008 har Boverket och länsstyrelserna haft regelbundna handläggartäffar för dem på länsstyrelserna och Boverket som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Syftet är att byta erfarenheter och diskutera aktuella frågor. Årligen genomförs två handläggartäffar där även näringsdepartementet deltar.

### **Arbetet med bostadsmarknadsenkäten**

Boverket gör årligen en kontinuerlig uppföljning av läget på bostadsmarknaden genom bostadsmarknadsenkäten. Den besvarades 2016 av samtliga kommuner och innehåller kommunens bedömningar av det aktuella läget på bostadsmarknaden. Bostadsmarknadsenkäten genomförs i samarbete med länsstyrelserna vilka håller i kontakterna med kommunerna och som kvalitetsgranskar svaren. Svaren från enkäten används av såväl myndigheter som forskare, högskolor och universitet, bransch- och intresseorganisationer och av media.

### **Rapporter och uppdrag som berör bostadsmarknaden**

Boverket kan genom sina olika uppdrag stödja länsstyrelserna i deras arbete att lämna råd, information och underlag till kommunerna med rapporter och uppdrag som relaterar till bostadsmarknaden. Dessa kan fungera som stöd till diskussion och i framtagandet av kommunala och regionala underlag.

