



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende



Sammanställning av länsstyrelsernas

Regionala bostads- marknadsanalyser

2017 års arbete

Sammanställning av länsstyrelsernas

Regionala bostads- marknadsanalyser

2017 års arbete, dnr 3023/2017

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:

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/regionala-bostadsmarknadsanalyser-2017/>

Här följer en sammanställning av de texter som presenteras på webben.

Arbetsgruppen har bestått av Marie Sand och Matilda Sandberg.

Innehåll

1.	Regionala bostadsmarknadsanalyser.....	5
2.	2017 års analyser i korthet	7
3.	Bostadsmarknadsanalysernas innehåll 2017	9
4.	Seminarier med länsstyrelserna 2017	14
5.	Länsstyrelsen ger råd, information och underlag	17
6.	Boverket ger stöd i bostadsmarknadsfrågorna	19

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 landets kommuner besvarar.

Till vem riktar sig analyserna?

Länsstyrelsernas analyser är tänkta att vara ett kunskapsunderlag för 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.

Länsstyrelserna har en viktig roll

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.

Länsstyrelserna kan ge kommunerna råd och vägledning i deras arbete med bostadsförsörjningen samt underlätta kommunernas mellankommunala och regionala samverkan. I flera län har länsstyrelserna tillsammans med övriga regionala aktörer och kommunerna i länet skapat olika forum för att arbeta med bostadsförsörjningsfrågorna.

Boverket genomför seminarier med länsstyrelserna

Sedan några år tillbaka arrangerar Boverket seminarier med länsstyrelserna för att i mindre grupper diskutera och analysera resultaten av respektive läns bostadsmarknadsanalys. För Boverket är dessa seminarier ett tillfälle att aktivt stödja länsstyrelserna i deras arbete med

att lämna råd, information och underlag till kommunerna. Det är även ett effektivt sätt att ta del av de olika länsstyrelsernas kunskaper om situationen på bostadsmarknaden samt övrig samhällsutveckling som behandlas i bostadsmarknadsanalyserna, till exempel infrastruktursatsningar och utvecklingen på arbetsmarknaden.

Under hösten 2017 genomförde Boverket seminarier där länsstyrelserna samt Näringsdepartementet närvarade. Läs om mer detta under rubriken Seminarier med länsstyrelserna 2017.

2.2017 års analyser i korthet

De regionala bostadsmarknadsanalyserna 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.

Nedan följer ett urval av innehållet i 2017 års bostadsmarknadsanalyser.

Kommunerna arbetar aktivt med bostadsförsörjningen

Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen har ökat i omfattning under senare år. I takt med att situationen på bostadsmarknaden blivit allt mer ansträngd ser fler kommuner vikten av att ha en strategi för att hantera frågorna. Många kommuner har sedan den förnyade lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar trädde i kraft 2014 antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen, och i ett stort antal kommuner pågår det ett arbete med att ta fram riktlinjer. En ökad samverkan över förvaltnings- och kommungränserna sker också.

Ökat byggande och ökande befolkning

Antalet påbörjade bostäder har ökat kraftigt de senaste åren och bostadsbyggandet nådde 2016 rekordnivåer sett till utvecklingen under de senaste decennierna. Det byggs nu i större omfattning även utanför storstäderna. Samtidigt har också landets befolkning ökat.

Fortsatt svårt för många på bostadsmarknaden

Trots den kraftigt ökade byggtakten råder det fortfarande brist på bostäder i de flesta kommunerna. Det kan konstateras att flera grupper har svårt att hitta en lämplig bostad och det råder konkurrens om lägenheter med rimliga hyresnivåer. På grund av höga prisnivåer är det svårt för många att efterfråga en nyproducerad bostad. Den ansträngda situationen på bostadsmarknaden har bland annat fört med sig att antalet sociala kontrakt ökat.

Nyanlända

Samtliga län rapporterar om ett underskott på bostäder för anvisade nyanlända och det är på några håll svårt att klara mottagandet, varför kvaliteten på boendelösningarna kan variera. Det är vidare problematiskt för kommunerna att bedöma antalet personer som kommer att bosätta sig i kommunen på egen hand, vilket innebär utmaningar i arbetet med bostadsplaneringen.

Begränsande faktorer för bostadsbyggandet

Höga produktionskostnader sticker ut som det främsta hindret för bostadsbyggande. Andra hinder är svårigheter för privatpersoner och byggherrar att få lån, brist på detaljplanerad mark i attraktiva lägen samt svaga andrahandsmarknader. Dessutom uppges i årets analyser att kompetensbrist kopplat till bostadsbyggandet kan innebära en risk för att bostadsbyggandet begränsas. Flera län betonar även transportinfrastrukturens betydelse för utvecklingen av bostadsbeståndet och som en möjliggörare av ökad nyproduktion.

3. Bostadsmarknadsanalysernas innehåll 2017

Boverket har gått igenom samtliga bostadsmarknadsanalyser för 2017. Här följer en sammanställning av analyserna samt Boverkets reflektioner över dem:

Analysernas omfattning

De regionala bostadsmarknadsanalysernas omfattning och kvalitet varierar, men genomgående har en kvalitetshöjning skett under de senaste åren. Analyserna baseras på alltifrån redovisningar av resultaten ur bostadsmarknadsenkäten till mer ingående beskrivningar och fördjupade analyser med information hämtad från olika källor, som Boverkets utredningar, regionala utvecklingsprogram och statistik från SCB.

Länsstyrelserna redovisar också sådant som erfarenheter från kommunbesök, information om länets näringsliv och situationen på arbetsmarknaden samt hur de arbetar med att stödja kommunerna i deras arbete. Några län har i årets analyser arbetat med särskilda fördjupningsområden, varav ett exempel är nyanländas situation på bostadsmarknaden.

Befolkning

Samtliga läns befolkning ökade under fjolåret, och flera län beskriver 2016 som ett rekordår. Den snabba befolkningsökningen innebär ökade utmaningar för kommunerna med att klara bostadsförsörjningen.

Nyanlända står för en stor del av befolkningsökningen. Flera län betonar vikten av att få de nya invånarna att stanna kvar, i synnerhet i tidigare avfolkningsregioner. Det är dock svårt att i dagsläget säga hur nyanländas flyttmönster kan komma att se ut på längre sikt, vilket innebär en osäkerhet för kommunerna i arbetet med bostadsplaneringen. Många län framhåller att de har en åldrande befolkning och det är angeläget att förutom nyanlända också behålla och attrahera unga invånare.

Arbetsmarknad

Konjunkturen beskrivs som stark och flera branscher efterfrågar arbetskraft. Bristen på bostäder uppges dock kunna utgöra en hämmande faktor för tillväxten. Många län vittnar liksom förra året om svårigheter i att kunna erbjuda bostäder där arbetstillfällena finns. Bostadsbristen drabbar på så sätt såväl individer som kompetensförsörjning och utveckling inom både den offentliga sektorn och det privata näringslivet.

Stora pensionsavgångar väntas under de närmaste åren. För många län innebär detta ett stort behov av att behålla och attrahera invånare i arbetsför ålder, inklusive utbildad arbetskraft. Eftersom merparten av de nyanlända är i arbetsför ålder kan denna grupp utgöra en viktig resurs.

Infrastruktur och kommunikationer

Flera län rapporterar om regionförstoring, delvis som ett resultat av utvecklad transportinfrastruktur. Flera länsstyrelser påtalar att behovet av nya satsningar framöver kvarstår och att bostadsbyggandet bedöms kunna öka ytterligare under förutsättning att kommunikationerna förbättras. I analyserna ges exempel på infrastrukturens satsningar som väntas kunna leda till ökat bostadsbyggande, bland andra Norrbotniabanan och utbyggnaden av Stockholms tunnelbana.

Bostadsbyggandet

Antalet påbörjade nya bostäder har ökat kraftigt under de senaste åren, främst sedan 2014, och flera län rapporterar om rekordnivåer under 2016. Regionala skillnader kvarstår, men byggandet har nu tagit fart i hela landet och det byggs i större utsträckning även i små kommuner och i kommuner där det tidigare inte har byggts så mycket. Samtidigt som byggtakten ökat har frågan om huruvida vi bygger långsiktigt hållbara samhällen fått allt större uppmärksamhet.

Liksom förra året är det främst höga produktionskostnader som anses vara ett hinder för bostadsbyggandet. Andra faktorer är svårigheter att få lån för såväl privatpersoner som byggherrar samt att det råder brist på detaljplanerad mark i attraktiva lägen. Även svaga andrahandsmarknader för bostäder är ett hinder i flera län.

Kompetensförsörjning

Ytterligare en begränsande faktor för bostadsbyggandet är enligt flera län kompetensförsörjning kopplat till bostadsbyggandet, inom både den offentliga sektorn och byggsektorn. I likhet med förra årets bostadsmarknadsanalyser anses bristen på arbetskraft innebära en risk för att bostadsbyggandet fördröjs eller begränsas. Det berör såväl den långsiktiga samhällsplaneringen som möjligheten att få igång och genomföra bostadsproduktionen då flera branscher konkurrerar om samma arbetskraft.

Fortsatt svårt för flera grupper på bostadsmarknaden

Flertalet av landets kommuner uppger underskott på bostäder, framförallt i centralorterna, trots en ökning av byggtakten under senare år.

Länsstyrelserna beskriver i årets analyser att tillkomsten av nya bostäder underlättar för en stor del av befolkningen. Däremot betonas samtidigt att nyproduktionen, som den ofta ser ut idag, inte möter alla de behov som finns. Många bostadssökande har inte möjlighet att efterfråga nyproduktion på grund av de höga prisnivåerna. Det finns ett stort behov av hyreslägenheter i olika storlekar, med rimliga hyresnivåer.

Samtliga län rapporterar om en fortsatt mycket ansträngd situation för särskilda och resurssvaga grupper, mot vilka den generella bostadsbristen slår särskilt hårt. Det gäller debutanter på bostadsmarknaden, som nyanlända, ungdomar och studenter. Men det handlar också om individer eller hushåll som är etablerade, men har en svag ställning på bostadsmarknaden och därför inte kan flytta till ett annat boende som bättre passar behoven. Några exempel är ekonomiskt svaga hushåll, stora barnfamiljer, hushåll med förändrad familjesituation samt funktionsnedsatta och äldre personer med behov av bostäder med god tillgänglighet och närhet till service. Dessa olika grupper konkurrerar i stor utsträckning om samma bostäder.

Några länsstyrelser uttrycker problem med trångboddhet och bristande boendestandard. En så kallad svart marknad, med exempelvis olovlig handel med hyreskontrakt lyfts fram.

Samtliga län rapporterar om ett omfattande underskott på bostäder för nyanlända och flera kommuner har svårt att klara mottagandet av anvisade nyanlända. Några län uppger att ett resultat av ett underskott på bostäder och en svår situation på bostadsmarknaden är att det är svårt att hitta långsiktiga boendelösningar.

Det finns stora variationer i hur kommunerna arbetar med nyanlända som bosätter sig på egen hand, men det vanliga är att hänvisa till ordinarie arbetssätt i kommunen. Bristen på bostäder för nyanlända beskrivs som ett stort hinder för att individen ska kunna påbörja sin etablering.

Hemlöshet

Länsstyrelserna har haft i uppdrag att stödja och informera kommuner och andra relevanta aktörer i arbetet med att underlätta tillträde till bostadsmarknaden, motverka hemlöshet och förebygga avhysningar. I årets bostadsmarknadsanalyser redovisar länsstyrelserna genomförda aktiviteter och erfarenheter från uppdraget. De flesta kommuner arbetar på något sätt med att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Många kommuner har gjort förändringar i sina organisationer för att bättre kunna arbeta med bostadsförsörjningen och för att underlätta inträde för dem som står längst ifrån bostadsmarknaden.

Andelen personer som står utanför bostadsmarknaden eller riskerar att slås ut från bostadsmarknaden ökar, trots ökat bostadsbyggande, och hemlöshet drabbar idag betydligt fler människor än tidigare. Förutom höga hyror är det för många svårt att klara inkomstkraven från hyresvärdar. Många av landets kommuner använder sig av sociala kontrakt och hyr ut lägenheter med särskilda villkor i andra hand till personer som inte har blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Antalet sociala kontrakt har ökat jämfört med föregående år med anledning av den alltmer ansträngda situationen på bostadsmarknaden.

Fler kommuner än tidigare arbetar aktivt med bostadsförsörjningen

Länsstyrelserna har under 2016 haft i uppdrag, enligt regleringsbrevsuppdrag 14, att kartlägga hur kommunerna uppfyller kraven i andra paragrafen i bostadsförsörjningslagen (Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Samtliga länsstyrelser redovisar hur många kommuner som har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Många kommuner har sedan den förnyade bostadsförsörjningslagen trädde i kraft 2014 tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och i ett stort antal kommuner pågår det ett arbete med att ta fram riktlinjer. Arbetet med riktlinjerna är avhängigt resurser och kompetens hos såväl kommun som länsstyrelse.

Situationen på bostadsmarknaden gör att fler kommuner ser vikten av att ha en strategi för bostadsförsörjningen och att arbeta aktivt med frågorna, och flera samverkar över förvaltnings- och kommungränserna. Några län ser också en koppling mellan en ökad aktivitet med framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjningen och möjligheten att erhålla statsbidrag för ökat bostadsbyggande, då en av förutsättningarna för detta är att ha aktuella riktlinjer. Även ändringen av lagen har enligt några län givit arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen ökad prioritet och tydlighet.

Länsstyrelsernas generella bild är att riktlinjernas kvalitet förbättrats, men de bedömer samtidigt att inte alla lever upp till kraven. De brister som identifierats är bland annat de djupare demografiska analyserna, arbetet med särskilda grupper samt konkreta insatser för att nå uppsatta mål. Det befintliga bostadsbeståndets roll tenderar att förbises och riktlinjerna fokuserar ofta endast på nyproduktionen. Det är skillnader mellan kommunerna i hur samverkan med länsstyrelsen ser ut och kommunerna bjuder inte alltid in länsstyrelserna till arbetet, vilket är problematiskt.

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.

Årets analyser innehåller beskrivningar av hur länen genomfört kommunbesök, arrangerat seminarier och nätverksträffar med bostadsförsörjningen i fokus och med olika typer av aktörer. Aktiviteterna har ökat i omfattning i takt med att situationen på bostadsmarknaden har blivit alltmer ansträngd. Länsstyrelserna har därför utvecklat samarbetsformerna i dessa frågor.

Nedan följer några exempel från länsstyrelsernas arbete:

- I Örebro län har länsstyrelsen, som en del i uppdraget om att underlätta inträde på bostadsmarknaden, tillsammans med Kronofogden anordnat en inspirationsdag för samverkan i det vräkningsförebyggande arbetet. Länsstyrelsen har även arrangerat ett seminarium för politiker och tjänstepersoner inom boendeplanering och bostadsbyggande med syfte att bidra till kunskap och inspiration kring riktlinjer för bostadsförsörjning.
- Länsstyrelsen i Skåne arbetar tillsammans med andra aktörer i Skånskt bostadsnätverk. Länsstyrelsen har också besökt samtliga kommuner och diskuterat integration och bostadsfrågor med kommunernas ledningar.
- Länsstyrelsen i Kalmar län har haft bostadsfrågan som särskilt fokus och arbetat med kommunbesök och tidiga dialoger kopplat till bland annat riktlinjer för bostadsförsörjningen och översiktsplaner. Dessutom har ett internt tvärsektorielt arbete kopplat till frågorna utvecklats.
- I Stockholms län har länsstyrelsen besökt samtliga kommuner för att diskutera bostadsförsörjning med särskilt fokus på gruppen nyanlända. De har också anordnat ett regionalt möte om boende för funktionsnedsatta. Länsstyrelsen har även diskuterat kommunernas byggprognoser med företrädare för bygg- och bostadsbolag och håller i seminarier om boendeplanering och i regionala nätverk.

4. Seminarier med länsstyrelserna 2017

Under hösten 2017 har Boverket liksom föregående år genomfört tre seminarier där länsstyrelserna träffats i mindre grupper och presenterat sina regionala bostadsmarknadsanalyser för Boverket, Näringsdepartementet och varandra. Näringsdepartementet deltog i år vid två av tillfällena.

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 nära samtliga länsstyrelser deltog. Upplägget att träffas, och särskilt i mindre grupper, har av många upplevts som givande och det hade varit svårare att få ut samma information och samtal i en större grupp.

Seminarierna är också ett bra tillfälle att prata om länsstyrelsernas interna arbetssätt, val av statistikkällor, 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 samt ett tillägg till de skriftliga rapporterna.

Stöd i arbetet

Resursfördelningen ser olika ut på länsstyrelserna bland de 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.

Urval ur diskussionerna

- Länsstyrelserna berättade om att fokus på bostäders olika egenskaper och kvaliteter nu ökat, i förhållande till kvantitet som tidigare dominerat debatten. Till exempel uppstår nya frågor relaterat till sociala hållbarhetsaspekter när det nu byggs i snabbare takt.

- Det är helt nödvändigt, men samtidigt en stor utmaning, att alla kommunernas invånare får sitt bostadsbehov tillgodosett. Flera län betonade vikten av att se att behov och efterfrågan är två skilda saker.
- Bostadsbristen drabbar ytterst dem som har ett behov av bostad men inte resurser nog att efterfråga det tillgängliga utbudet. Det finns för få bostäder att efterfråga för betalningssvaga hushåll.
- Bristen på bostäder drabbar också arbetskraft som inte kan ta ett nytt jobb på en annan ort samt studenter som inte kan tacka ja till erbjuden studieplats. Också utvecklingen och kompetensförsörjningen inom offentlig sektor och det privata näringslivet påverkas negativt av att det inte finns tillräckligt med bostäder, vilket flera länsstyrelser påtalade.
- Antalet sociala kontrakt ökar. I många fall beror hemlösheten inte på sociala problem, utan endast på svårigheter att hitta en bostad.
- Det finns ett behov av ökad samverkan och utveckling av nya samverkansformer i arbetet med bostadsförsörjningen, inom och mellan kommunerna. Till exempel behöver socialtjänstens viktiga roll förtydligas här. Många kommuner har dock utvecklat nya arbetssätt i samband med ett ökat tryck på bostadsmarknaden.
- Något som upprepades i olika sammanhang under seminarierna var att det befintliga beståndet måste synliggöras och användas på ett bättre sätt – det finns potential.
- Många länsstyrelser lyfte att fastigheters marknadsvärde varierar avsevärt inom och mellan länen. Detta innebär helt olika förutsättningar för olika kommuner vad gäller nyproduktion av bostäder. Det är enligt några län inte ovanligt att produktionskostnaden är högre än marknadsvärdet och på så sätt hämmar byggande.
- Det är mycket svårt att hitta skyddat boende för utsatta kvinnor, inte minst i de fall där barn behöver kunna flytta med. Kvarboendet i skyddade boenden kan bli längre än tidigare, med anledning av att andelen människor som står utanför bostadsmarknaden ökar. Ett län berättade om ett försök i en kommun där förövaren flyttas till en annan kommun, istället för kvinnan och eventuell familj.
- I några av länen är säsongsturismen mycket stor. Det medför betydande variationer i folkmängd och tryck på service och infrastruktur under året och likaså en stor andel fritids-/säsongsbostäder. Det är ofta brist på personalbostäder under högsäsong.

- Länsstyrelserna beskrev att den svarta sektorn på bostadsmarknaden, exempelvis olovlig handel med hyreskontrakt och adresser, har ökat. Även trångboddhet och bristande boendestandard uppgavs vara ett växande problem. Det är mycket problematiskt, men också mycket svårt att kartlägga. Mörkertalen får konsekvenser för kommunernas bostadsplanering, då det är svårt att få en bild av de faktiska behoven, vilka ofta är större än de först verkar.
- Många län underströk vikten av att se till det samlade kommunmottagandet av nyanlända. Det är lätt att fokus hamnar på de personer som anvisas, medan majoriteten av de nyanlända bosätter sig på egen hand. Det är svårare för kommunerna att bedöma antalet som väntas bosätta sig på egen hand, vilket innebär utmaningar för kommunerna i förhållande till bostadsplaneringen.
- Bristen på bostäder kan också göra det svårt för kommunerna att få nyanlända att bo kvar i kommunen på längre sikt. Många kommuner uttrycker en oro över att inte kunna behålla sina nya kommuninvånare.
- En gemensam nämnare för de länsstyrelser som anser att kvaliteten på riktlinjerna för bostadsförsörjning nämnvärt förbättrats är att de på olika sätt arbetat aktivt med stöd i frågan till kommunerna. Boverkets handbok (Kommunernas bostadsförsörjning – en handbok) samt förtydligandet av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar beskrivs också som framgångsfaktorer.
- Några län ser en koppling mellan en ökad aktivitet med framtagandet av riktlinjer och möjligheten att erhålla statsbidrag för ökat bostadsbyggande, den så kallade kommunbonusen. Andra menar att det är det faktiska behovet av riktlinjerna som drivit på, inte övriga faktorer. Några län är av uppfattningen att stöden i vissa fall medfört hastigt framtagna riktlinjer, och därför möjligen med sämre kvalitet.

5. Länsstyrelsen 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 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 ger länsstyrelsen vägledning i hur enkäten ska fyllas i och man diskuterar tolkningar av frågorna och hur resultaten kan användas. Länsstyrelsens 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. Länsstyrelsen 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

Kommunernas intresse för och arbetet med bostadsförsörjningen har ökat på senare år. För att underlätta i deras arbete, utbyta erfarenheter och diskutera bostadsfrågor bjuder länsstyrelserna in till olika seminarier och konferenser. Länsstyrelserna stödjer på olika sätt också kommunerna i arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Årligen genomför länsstyrelserna ett stort antal kommunbesök. Vid dessa tillfällen diskuteras aktuella frågor kring kommunernas pågående planering och bostadsförsörjning. Flera länsstyrelser gör kommunbesök i samband 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 detaljplaneprogram upprättas. I dessa samråd är frågor som är kopplade till bostadsmiljöer 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 och riktlinjer för bostadsförsörjningen

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 och pågående uppdrag

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

Utökat uppdrag avseende bostadsförsörjningen

I länsstyrelsernas regleringsbrev för 2017 anges att länsstyrelserna i högre grad ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Det innebär bland annat att de ska se över sina processer och utbyta erfarenheter mellan sig i syfte att säkerställa ändamålsenliga arbetssätt i arbetet med att verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

6. Boverket ger stöd i bostadsmarknadsfrågorna

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

Här följer ett antal exempel:

Webbaserad handbok för arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen

Boverket har en webbaserad handbok om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Handboken är i första hand till för de som tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen i en kommun. Den innehåller goda exempel på riktlinjer från olika kommuner samt en film som visar hur en kommun har arbetat med sina riktlinjer.

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.

Seminarier om länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser

Boverket anordnar seminarier där länsstyrelserna träffas i mindre grupper och presenterar sina regionala bostadsmarknadsanalyser för Boverket, Näringsdepartementet och för varandra. Det ger tillfälle för erfarenhetsutbyte, bland annat 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 handläggarträffar

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

Arbetet med bostadsmarknadsenkäten

Boverket gör årligen en kontinuerlig uppföljning av läget på bostadsmarknaden genom bostadsmarknadsenkäten. Den besvarades 2017 av samtliga kommuner och innehåller kommunens bedömningar av det aktuella läget på bostadsmarknaden. Bostadsmarknadsenkäten genomförs i samarbete med länsstyrelserna. Länsstyrelserna håller i kontakterna med kommunerna och har till uppgift att kvalitetsgranska kommunernas svar på enkäten.

Svaren från bostadsmarknadsenkäten 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 med 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.

