



Sammanställning av länsstyrelsernas

Regionala bostadsmark- nadsanalyser 2019



Sammanställning av länsstyrelsernas

Regionala bostadsmarknadsanalyser 2019

Dnr 2442/2019

Förord

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.

Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser för 2019 går att nå via länken: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/regionala-bostadsmarknadsanalyser/2019-ars-bostadsmarknadsanalyser/>

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

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/regionala-bostadsmarknadsanalyser/>

Denna rapport innehåller Boverkets sammanställning och analys av länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser samt reflektioner från de seminarier med länsstyrelserna som Boverket genomförde hösten 2019.

Arbetsgruppen har bestått av Marie Sand, Filippa Egnér och Rebecka Mogren.

Innehåll

Innehåll	4
Inledning	5
Sammanfattning	6
Bostadsmarknadsanalysernas innehåll	8
Analysernas omfattning och kvalitet.....	8
Bostadsmarknad	10
Befolkning.....	16
Bostadsbyggande.....	21
Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen	23
Seminarier med länsstyrelserna	25
Länsstyrelsen ger råd, information och underlag	29
Boverket ger stöd i bostadsmarknadsfrågorna	34

Inledning

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 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.

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 september och oktober 2019 genomförde Boverket tre seminarier med länsstyrelserna, där även departementet närvarade.

Rapporten innehåller sammanställning och analys av länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser samt reflektioner från genomförda seminarier med länsstyrelserna.

Sammanfattning

Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser 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.

Boverket konstaterar att årets regionala bostadsmarknadsanalyser har ett något mer problematiserande anslag än tidigare. Följande beskrivningar och reflektioner över situationen på bostadsmarknaden är gemensamma för många län.

- Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande. Bostadsförsörjning handlar inte bara om volymer utan handlar också om att hitta lösningar för att möta de behov som finns.
- Vi bygger för dem som redan bor bra. Det finns bostadsbehov som inte tillgodoses och stora grupper lämnas utanför.
- Ett marknadsorienterat byggande löser inte bostadsförsörjningen för hushåll med lägre inkomster eller i kommuner med låga markvärden.
- Trots omfattande bostadsproduktion i många kommuner på senare år råder det fortfarande konkurrens om samma sorts bostäder, det vill säga bostäder i det äldre beståndet med lägre hyror. Det råder svagt incitament att hyra eller köpa nyproduktion även för hushåll med goda ekonomiska förutsättningar. Det kan finnas betalningsförmåga samtidigt som det saknas betalningsvilja.
- Kommunerna har svårt att bedöma hur många människor som påverkas av underskottet på bostäder eller hur underskottet ska bedömas kvantitativt. Det saknas statistik och metoder för att göra sådana bedömningar. Kommunerna efterfrågar mer stöd i arbetet med bostadsförsörjningen.
- Äldre ensamstående kvinnor med låga pensioner är en av de grupper som har en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden.
- Det finns en säsongsbaserad bostadsefterfrågan i vissa län. Det rör sig om turistorter där åretruntbostäder säljs och används sedan som fritidsbostäder. Det innebär att bostäderna står tomma stora delar av året och därmed inte är tillgängliga för bostadssökande. Att bostäderna säljs som fritidshus bidrar också till att höja priserna på

bostadsmarknaden till prisnivåer som lokalbefolkningen inte har möjlighet att betala.

- Kommunernas bostadssociala verktyg, till exempel förtur, hyresgarantier eller andrahandsuthyrning är inte tillräckliga för att lösa bostadsbehoven om det saknas hyresbostäder.
- Kommunerna behöver utnyttja sina befintliga verktyg såsom kommunalt markinnehav, riktlinjer för bostadsförsörjningen och allmännyttan i högre grad samtidigt som det finns ett behov av att identifiera nya verktyg.
- Den strukturella hemlösheten ökar och så även kommunernas arbete med att lösa boendet för personer som i en situation med balans på bostadsmarknaden skulle ha klarat sig på egen hand.
- Varningsflagg hissas inför omfattande behov av renovering av miljonprogramsbostäderna, dels eftersom det kan innebära kraftiga hyreshöjningar, dels för att det kan behövas ersättningsbostäder under renoveringsarbetet. Detta i en redan ansträngd situation på bostadsmarknaden.
- De satsningar som genomförts på lokal och nationell nivå för att få fram billigare bostäder är inte tillräckliga. Det hindrar inte att investeringsstöden ibland haft en avgörande roll för att vissa projekt har kunnat genomföras och/eller möjliggjort lägre hyresnivåer. Det blev stor oro och osäkerhet när stöden drogs in.
- Flera länsstyrelser gör en koppling till Agenda 2030 och rätten till en lämplig bostad och skriver ”Med hänsyn till FN:s globala mål i Agenda 2030 och till EU:s sociala pelare om rättigheter för boende och hemlösa är det angeläget att hitta lösningar för de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad.”
- Länsstyrelserna framför att den generella bostadspolitiken behöver ses över och att vi behöver hitta en svensk modell för att klara bostadsförsörjningen även för hushåll med svag ekonomi.

Bostadsmarknadsanalysernas innehåll

Boverket har gått igenom samtliga regionala bostadsmarknadsanalyser för 2019. Här följer en sammanställning av analyserna samt Boverkets reflektioner över dem.

Analysernas omfattning och kvalitet

De regionala bostadsmarknadsanalysernas omfattning och kvalitet varierar, men det har genomgående skett en kvalitetshöjning under senare år. Analyserna erbjuder ett brett och djupt faktaunderlag, i många fall med skarpa analyser. De baseras på alltifrån redovisningar av resultaten ur bostadsmarknadsenkäten till mer ingående beskrivningar och fördjupade analyser med information hämtad från olika källor, till exempel regionala utvecklingsprogram, statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) och diverse rapporter och utredningar.

Länsstyrelserna redovisar bland annat erfarenheter från kommunbesök, information om länets näringsliv, infrastrukturplanering, situationen på arbetsmarknaden, nyanländas situation på bostadsmarknaden samt hur de arbetar med att stödja kommunerna i deras arbete. Flera län presenterar numera könsuppdelad statistik, något som inte var lika vanligt för några år sedan. Jämförelser mellan kvinnors och mäns situation på bostadsmarknaden kan därför tydliggöras och analyseras. Genom att belysa skillnader mellan kvinnor och män ökar förståelsen för olika förutsättningar, och med detta bidrar de regionala bostadsmarknadsanalyserna till ytterligare viktig kunskap.

Några län har i år arbetat med särskilda fördjupningsområden, till exempel äldre personers bostadsbehov.

Årets regionala bostadsmarknadsanalyser har ett något mer problematiserande anslag än tidigare, då de haft en mer beskrivande karaktär. Flera län lyfter rättighetsperspektivet – rätten till en bostad – och barnperspektivet. Frågan ställs till Boverket om möjligheten att undersöka hur kommuner och länsstyrelser arbetar med att följa barnkonventionen i samhällsplaneringen. Flera av länsstyrelserna har gjort tydliga uttalanden om att nuvarande bostadspolitik behöver ses över och att kommunerna behöver fler verktyg för att klara uppgiften att erbjuda lämpliga bostäder åt alla i kommunen. De insatser som gjorts för att lösa bostad åt alla anses inte tillräckliga. Länsstyrelserna föreslår regeringen att tillsätta en bostadssocial

utredning med ett brett och långsiktigt perspektiv för att säkerställa att alla gruppers bostadsbehov tillgodoses.

Bostadsmarknad

Det råder underskott på bostäder i hela landet, men inte i alla kommuner och inte för alla grupper på bostadsmarknaden. Det kan råda volymmässig balans, men samtidigt vara brist på bostäder för vissa grupper, till exempel ungdomar, nyanlända, äldre, personer med särskilda behov eller begränsad betalningsförmåga. Även om det finns god tillgång på bostäder i en kommun är det inte säkert att utbudet tillgodoser och matchar de behov och den efterfrågan som finns från kommunens invånare, vilket påverkar balansen på bostadsmarknaden. Det kan till exempel finnas skillnader mellan utbud och efterfrågan när det gäller upplåtelseform eller längder av viss storlek. Det kan också vara så att utbudet inte möter efterfrågan när det gäller läge, pris, tillgänglighet, närhet till kollektivtrafik, barnomsorg, skola och service med mera.

Några län rapporterar att det under 2018 var fler kommuner än någonsin med underskott på bostäder, medan andra län rapporterar att läget har förändrats och att fler kommuner än tidigare har balans på bostadsmarknaden. En anledning till att vissa kommuner nu har balans kan vara tillkomsten av nya bostäder, där det framförallt i mindre kommuner snabbt kan svänga och ett enda bostadsprojekt kan vara avgörande för om det är underskott eller balans på bostadsmarknaden.

Länsstyrelserna rapporterar att problemet med avsaknad av prisrimliga alternativ på bostadsmarknaden, som främst har funnits i Stockholm, även börjar förekomma i andra kommuner. Detta för att bostadsproduktionen varit alltför ensidig, och grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden har inte stått i fokus för bostadsproduktionen. Det innebär att det kan råda underskott på bostäder samtidigt som det kan finnas tomma bostäder.

En företeelse när det gäller underskott på bostadsmarknaden är att mindre kommuner, som gränsar till större kommuner, kan påverkas av att det råder underskott i de större kommunerna. Det visar sig genom högre priser och större efterfrågan på bostäder även i de kommunerna. Det här har förekommit i storstadsregionerna, men sprider sig nu även till övriga delar av landet.

Det befintliga bostadsbeståndet inom miljonprogrammet står inför stora renoverings- och underhållsbehov. Renoveringarna kan innebära kraftiga hyreshöjningar och det kan dessutom behövas ersättningsbostäder under renoveringsarbetet. Detta i en redan ansträngd situation på bostadsmarknaden.

Bostadsrättsomvandlingar, utförsäljningar och kraftiga hyreshöjningar vid renoveringar i det befintliga beståndet innebär att andelen lägenheter med låg eller godtagbar hyra blir mindre för varje år som går. Det medför att konkurrensen ökar om dessa bostäder.

Bostadsmarknaden påverkar arbetsmarknaden

Underskottet på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster. Underskottet på bostäder får även negativa konsekvenser för arbetsmarknaden. Möjligheten att rekrytera kompetens till offentlig förvaltning samt till små och stora företag påverkas, vilket i sin tur påverkar kommunens utvecklingsmöjlighet såväl ur välfärdsperspektiv som ur tillväxtperspektiv.

Det senaste årtiondet har präglats av tillväxt i de flesta län och sysselsättningen förväntas fortsatt vara hög. Underskottet på bostäder leder till en försämrad rörlighet på bostadsmarknaden, vilket även påverkar rörligheten på arbetsmarknaden.

Bostadsmarknad med säsongsbaserad karaktär

En del kommuner har en bostadsefterfrågan som är säsongsbaserad på grund av att de är utpräglade turistorter under sommar- eller vintersäsong. Under dessa säsonger är det ett stort tryck på bostäder, vilket drar upp priserna, och det kan vara svårt för den bofasta befolkningen att konkurrera om bostäderna.

De finns säsongsbostäder i bland annat Jämtlands, Värmlands, Västra Götalands och Gotlands län. Ett exempel är Visby, där många privata värddar hyr ut bostäder med 9-10 månaders kontrakt för att under sommarmånaderna hyra ut samma lägenhet veckovis till turister, ofta med betydligt högre hyra. Detta medför stor otrygghet för invånare som bor och verkar i länet helårsvis, men som måste söka alternativa boenden under sommaren. Den omfattande besöksnäringen innebär att det finns ett stort antal säsongsarbeten inom framförallt service, såväl inom den privata sektorn som inom offentlig verksamhet, till exempel inom vård och omsorg, vilket medför ett behov av säsongsbostäder. Säsongsarbetare hänvisas till samma så kallade "sommarbostadsmarknad" som turister, vilket innebär dyra och ofta kortsiktiga boendelösningar. Meriterad personal måste ibland tacka nej till erbjudna arbeten då det inte finns någon möjlighet att hitta en bostad.

I kommuner som har en bostadsmarknad av den här karaktären kan det finnas volymmässigt tillräckligt antal bostäder. Men då åretruntbostäder

köps upp och används som fritidsbostäder, innebär det att de inte är tillgängliga för bostadssökande, utan står tomma under stora delar av året.

Underskott på bostäder betyder inte alltid nybyggnadsbehov

Länsstyrelserna konstaterar att det finns stora behov att hitta boendelösningar för alla i kommunen, men att dessa frågor inte kan lösas enbart genom ökat byggande. De menar att brist på bostäder inte alltid är samma sak som behov av nya bostäder. En del av underskottet kan mötas genom att det befintliga beståndet utnyttjas bättre. Insatser som utvecklar det befintliga beståndet för dagens och framtida bostadsbehov är lika viktigt som att bygga nya bostäder.

Delar av det befintliga bostadsbeståndet kan behöva göras mer tillgängligt genom bättre kollektivtrafikförbindelser, men även genom installation av hissar och övriga tillgänglighetsförbättrande åtgärder till själva bostaden.

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

I årets bostadsmarknadsanalyser har många länsstyrelser uttryckt ett gemensamt nationellt behov av ett bredare perspektiv på bostadsförsörjning. Så här uttrycker sig till exempel länsstyrelsen i Stockholms län:

”Länsstyrelsens bedömning är att de satsningar som lanserats på lokal och nationell nivå för att få fram billigare bostäder inte är tillräckliga. Ett marknadsorienterat byggande klarar inte av att lösa bostadsförsörjningsfrågan för hushåll med lägre inkomster. Om vi strävar efter att alla ska kunna bo i en rimlig bostad är det angeläget att hitta lösningar för de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Nu kan också effekterna skönjas av bolånetak och amorteringskrav. De nya finansiella kraven skapar utestängningseffekter på bostadsmarknaden. Exempelvis utestängs stora grupper som saknar finansiellt sparande.

Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår – om inte omöjlig uppgift – för den enskilda kommunen att lösa. Kommuner och branschen klarar av att planera och bygga bostäder för hushåll med stabila inkomster, men de verktyg som kommunen har till förhållande räcker inte för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. De bostadssociala verktygen bostadsbidrag, bostadstillägg, bostadsanpassningsbidrag, försörjningsstöd, sociala kontrakt och sociala förturer bottnar i 1947 års bostadssociala proposition och är inte tillräckligt kraftfulla på dagens bostadsmarknad i Stockholms län. De allmännyttiga bolagen tar

ett stort bostadsförsörjningsansvar men bristen på billigare hyresbostäder gör att de inte kan lyckas i sitt uppdrag fullt ut.

Tillsammans med bostadsforskare och aktörer i och omkring fastighetsbranschen menar Länsstyrelsen att vi nu behöver hitta en svensk modell som omfattar alla. Det relaterar även till FN:s globala mål i Agenda 2030 och till EU:s sociala pelare om rättigheter för boende och hemlösa. Vi behöver diskutera nya lösningar som inte bara omfattar åtgärder riktade till akut hemlösa. Många med lägre inkomster behöver hjälp på bostadsmarknaden. Det här bör göras inom ramen för en bostadssocial utredning som får god tid på sig. Länsstyrelsen diskuterar gärna formerna och inriktningen för en sådan utredning med Regeringskansliet. På kort sikt behöver kommunerna reformera bostadsförsörjningsarbetet, bland annat hur man arbetar med förturer. Det är rimligt att lägenheter med lägre hyra förmedlas till hushåll utifrån behov, snarare än utifrån kötid.”

Landsbygden har särskilda utmaningar

Även om vissa utmaningar är i stort sett desamma över landet så finns det också stora regionala skillnader. Det kan också finnas skillnader inom länen, eftersom kommunerna har olika förutsättningar.

Kommuner i glesbygd har ofta låga marknadsvärden, vilket i kombination med höga produktionskostnader hämmar bostadsbyggandet. Bland annat är det svårt med finansieringen av nya bostäder. Låga marknadsvärden visar sig också i låg omsättning på andrahandsmarknaden. Några län beskriver problemet med att de låga marknadsvärdena medför att bostäder inte kommer ut till försäljning. Det finns inget ekonomiskt incitament att sälja bostaden. Därmed görs bostäderna inte tillgängliga, trots att det finns ett behov. Det kan handla om hus i mindre byar och glesbygd, som i stället för att säljas, antingen överges eller övergår till att bli fritidshus.

Län med stor glesbygd beskriver utmaningarna med att kunna behålla sin befolkning och därmed ha kvar ett underlag för samhällsservice. Konsekvensen av ett minskat befolkningsunderlag i förvärvsarbetsande ålder i kombination med en kvarvarande åldrande befolkning ställer ökade krav på tillgänglighet till vårdinrättningar och apotek, liksom på övrig vård och omsorg.

Västerbottens län har tagit fram ett regionalt serviceprogram där det föreslås strategiska satsningar på vissa serviceorter eller servicenoder i kommunerna. Detta för att långsiktigt bevara och utveckla en kommersiell och offentlig service som är realistisk och rimlig utifrån geografiska och befolkningsmässiga förhållanden. I programmet ges förslag på nya

servicelösningar, där viss offentlig service samordnas med kommersiell service för att stärka och långsiktigt trygga ett bredare serviceutbud.

Bristen på kollektivtrafik på landsbygden är en ständig utmaning som försvårar bosättning i glesbygdskommuner. För att öka attraktiviteten behöver kommunerna bli bättre på att samverka för att matcha arbetstillfällen med bostäder. Det finns behov av att förstärka pendlingsmöjligheter med nya kollektivtrafiklösningar. Dock tenderar en del kommuner att uppfatta varandra som konkurrenter, vilket gör att samverkan inte alltid fungerar. Här har länsstyrelsen en viktig roll att spela för att underlätta samarbetet och få till nya och långsiktiga lösningar.

Ett bostadssocialt perspektiv

Samhället står inför stora bostadssociala utmaningar. Det handlar om att skapa ett samhälle som motverkar segregation och ökade inkomstklyftor, bygga hyresbostäder till lägre priser i större omfattning, tillgängliggöra bostäder i det befintliga beståndet och ordna bostadsfrågan för nyanlända.

Kommunernas uppgift att se till att det finns bostäder för alla i kommunen är svår att lösa. De bostadssociala verktygen som kommunerna har till sitt förfogande hjälper inte om det inte finns några lägenheter att erbjuda. Det är många hushåll som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Samtidigt kan betalningsviljan hos de som har råd vara låg. Det innebär att hushåll som har råd och möjlighet att hyra eller köpa nyproduktion ändå väljer att bo i lägenheter med förhållandevis låga boendekostnader. Ekonomiskt starka och svaga grupper konkurrerar därmed om bostäder med låga boendekostnader.

Hemlöshet, trångboddhet och boendesegregation är exempel på sociala konsekvenser av en allt tuffare bostadsmarknad. Men länsstyrelserna rapporterar att det nu tas flera nya initiativ i länens kommuner för att ändra arbetssätten, med ökad tvärsektoriell och förvaltningsövergripande samverkan för att motverka segregation och för att stödja grupper av hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. En vilja finns att gemensamt vidareutveckla dessa arbetssätt.

Trots att bostadsbyggandet har ökat under flera år råder det fortfarande underskott på bostäder i majoriteten av kommunerna, framförallt på centralorterna. Svårigheter att hitta en lämplig bostad påverkar människors livskvalitet och barns uppväxtvillkor. Särskilt svårt är det för hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden för första gången eller på en ny ort.

Det finns några generella faktorer som begränsar hushållens möjligheter att hitta en bra bostad, till exempel avsaknad av fast inkomst och

kontaktnät. När det handlar om hyresrätter utgör, förutom hyresnivåer, faktorer som kötid och hyresvärdars krav på blivande hyresgäster hinder för att komma in på bostadsmarknaden.

En effekt av underskottet på bostäder är att allt fler, inte minst barnfamiljer, vänder sig till socialtjänsten för att de saknar en egen bostad. Kommunerna får därmed ökat ansvar och ökade kostnader för att lösa boendet för personer som i en situation med balans på bostadsmarknaden skulle ha klarat sig på egen hand.

Befolkning

Befolkningen ökade under 2018, i alla län utom Norrbotten och Västernorrland, där befolkningen minskade något. Ökningstakten har dock avtagit jämfört med 2016, då flyktinginvandringen ledde till stor befolkningsökning i de flesta län. Utrikes inflyttade är fortfarande främsta faktorn till det positiva flyttnettot på många håll.

Migrationen har fortsatt stor betydelse för den demografiska utvecklingen i landet. Flertalet län har kommuner som är beroende av inflyttning för befolkningstillväxten och det finns många exempel på att en negativ befolkningsutveckling har vänt tack vare ett positivt utrikes flyttnetto. Många av inflyttarna har dock ekonomiskt svaga förutsättningar och kan därför inte efterfråga nybyggda bostäder. Bristen på bostäder som nyanlända kan efterfråga försvårar för kommuner som känner en oro över att inte kunna behålla sina nya kommuninvånare.

Befolkningsutvecklingen skiljer sig åt inom länen. Tillväxten är ofta stark i ett antal kommuner, samtidigt som flera län rapporterar om en negativ befolkningsutveckling i vissa kommuner. Befolkningstillväxten sker framförallt på de större orterna, medan de mindre orterna tappar befolkning.

Då andelen äldre i befolkningen ökar kommer det på sikt att behövas fler bostäder för denna grupp. Många kommuner har idag underskott på lämpliga bostäder för äldre. Det dåliga utbudet kan innebära en inlåsnings effekt för äldre personer som skulle vilja flytta, men som inte har möjlighet, då det saknas alternativ.

Fortsatt svårt för flera grupper på bostadsmarknaden

Nedan beskrivs några av de grupper som kan ha särskilda svårigheter att få tag i en lämplig bostad och som länsstyrelserna lyfter fram i sina regionala bostadsmarknadsanalyser.

Kvinnors situation på bostadsmarknaden

De regionala bostadsmarknadsanalyserna har i år ett tydligare jämställdhetsperspektiv än tidigare och flera län redovisar statistik uppdelat på kvinnor och män. Det gör att länen tydligare kan presentera och jämföra olika förhållanden utifrån könstillhörighet. De redovisar hur utbildningsnivå, inkomstnivå, arbetspendling, boendesituation, för att ta några exempel, skiljer sig mellan kvinnor och män. Det visar att kvinnor som grupp ofta har högre utbildningsnivå än män, men lägre lön än män och arbetspendlar i mindre utsträckning än vad män gör. Det visar också att kvinnor jämfört med män ofta har sämre ekonomi och att en större andel

av inkomsten därför går till boendekostnaden. Äldre ensamstående kvinnor med låg pension är en speciellt utsatt grupp på bostadsmarknaden, vilket flera länsstyrelser nämner. Kvinnor har i många fall haft ett kortare arbetsliv och har därför lägre inkomstnivå som pensionärer. Många äldre kvinnor oroar sig för sin framtida boendesituation då de har begränsad ekonomi och begränsad möjlighet att påverka sitt boende.

Bostäder för äldre personer

Bostäder för äldre personer är en särskild utmaning för kommunerna, då de äldre åldersgrupperna ökar och kommer att fortsätta öka kraftigt framöver. Bostäder anpassade till denna grupp kommer att efterfrågas allt mer. Det kräver långsiktig och kontinuerlig planering i kommunerna, så att ett varierat utbud av bostäder som möter äldres behov och önskemål kan tillgodoses.

Förutom de biståndsbedömda bostäderna blir behovet av andra boendeformer, exempelvis trygghetsboende och andra så kallade mellanboendeformer, alltmer framträdande. Det råder bristande utbud av hyreslägenheter i mindre orter och på landsbygden, bland annat lägenheter med god tillgänglighet. Boende för äldre, i såväl det ordinarie bostadsbeståndet som i särskilda boendeformer, är ett bekymmer i flera kommuner där det saknas planering för hur de ska tillgodose äldres behov av förändrat boende.

Många av dagens äldre personer vill bo kvar i sin nuvarande bostad så länge som möjligt. Men för dem som vill eller behöver flytta innebär det begränsade utbudet av bostäder en inlåsningseffekt. De har ingen möjlighet att flytta eftersom det inte finns några alternativ. Det kan också vara så att betalningsförmågan finns, men inte betalningsviljan, och därför bor många äldre kvar i sina bostäder.

Utöver behov som rör själva bostaden, såsom krav på god tillgänglighet, finns även faktorer som låga pensioner, utbredd ensamhet och önskemål om närhet till service, som behöver tas hänsyn till när det gäller bostadsförsörjningen för äldre personer. Men äldre personer är inte en homogen grupp, utan skillnaderna i vad man önskar och har behov av är stora.

Äldre personer med låga pensioner, ofta kvinnor, lyfts fram av länsstyrelserna som en extra utsatt grupp på bostadsmarknaden. Jämfört med ungdomar, som kan vara tillfälligt betalningssvaga men med utsikter att kunna etablera sig på arbets- och bostadsmarknaden, så är det tuffare för äldre personer med låg pension. De är permanent betalningssvaga och saknar utsikter om en förbättrad ekonomisk situation. De får inte ta lån

och är inte aktuella i det övre hyressegmentet, varför bostadsmarknaden är begränsad för denna grupp.

Särskilda boendeformer kräver långsiktig och kontinuerlig planering, eftersom ledtiderna för produktion och färdigställande av sådana bostäder är särskilt långa. Några län påtalar att kommunerna inte hinner tillgodose behovet då gruppen ökar i högre takt än beståndet.

Den låga flyttfrekvensen bland äldre beror även på att många faktiskt helst vill bo kvar i sin nuvarande bostad. För många äldre med en svag ekonomi finns det få alternativ på bostadsmarknaden. Att flytta till en nyproducerad bostad innebär i stort sett alltid en högre boendekostnad vilket ofta inte är möjligt för äldre med låga pensioner. Då kanske man väljer att bo kvar, trots de begränsningar som det kan innebära att bo i en äldre bostad.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Många kommuner har svårt att klara bostadsförsörjningen för personer med nedsatt funktionsförmåga. Man köper ibland plats för dessa personer i andra kommuner, vilket kan få negativa konsekvenser för personernas sociala liv, eftersom det försvårar för anhöriga att hälsa på. Länsstyrelserna menar att det är viktigt att titta på hur kommunen jobbar för att lösa behovet av bostad till den här gruppen. Flera län delar erfarenheten att det finns en motvilja mot att lösa behovet av bostäder för personer med särskilda behov i den egna kommunen. Det finns även ett problem med att olika behov blandas inom gruppboenden. Det kan fungera bra organisationsmässigt för kommunerna, men inte alltid för de enskilda personerna. De som drabbas av de här lösningarna har små möjligheter att överklaga besluten, då kommunen har gjort det den behöver göra enligt lagen.

En länsstyrelse förklarar att bostadsbehoven för personer med funktionsnedsättning är så individuella att det inte är möjligt att ha en sådan framförhållning att behovet hålls täckt kontinuerligt. Man får istället ordna en bostadslösning när behovet uppstår. Det finns inte resurser för att ha tomma platser av alla olika boendetyper i väntan på att en person ska behöva en bostad. Samtidigt kan det också vara svårt att erbjuda lämpligt boende för vissa personer.

Nyanlända personers situation på bostadsmarknaden

Det råder underskott på bostäder för nyanlända i de flesta län och för många kommuner är det en utmaning att kunna tillhandahålla bostäder för nyanlända både på kort och på lång sikt. Samarbetet med de allmännyttiga bostadsbolagen har stor betydelse, då det är många

kommuners främsta verktyg för att kunna lösa denna grupps boendesituation.

Länen ser inte samma akuta brist på bostäder för nyanlända som tidigare även om bostadsbehovet fortfarande är svårt att lösa för denna grupp. De som kom som nyanlända och blev en del av kommunernas mottagande är nu del av en större och mer anonym grupp som ska etablera sig på bostadsmarknaden.

Nyanlända står för hela befolkningstillväxten i vissa kommuner och är en resurs man inte vill förlora. Många kommuner arbetar därför aktivt för att skapa incitament för nyanlända att stanna kvar.

En del kommuner har skapat mer eller mindre permanenta lösningar för de nyanlända som anvisas enligt bosättningslagen. Däremot är svårigheterna att lösa sitt bostadsbehov stora för många av dem som själva bosätter sig i kommunen, vilket gäller den klart största andelen av de nyanlända. Det leder ofta till otrygga och dåliga boendelösningar.

Ungdomars bostadssituation

Gruppen unga är heterogen, men ungdomar har i genomsnitt sämre ekonomiska förutsättningar än andra åldersgrupper, bortsett från de äldsta. Ungdomar konkurrerar med övriga grupper på bostadsmarknaden, men trängs ofta undan eftersom de många gånger saknar kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde.

Några län kommenterar att ungdomar kan ha det svårare än studenter att hitta en bostad, då de måste konkurrera på samma bostadsmarknad som övriga grupper. En jämförelse görs med äldre, som kan vara en tydligare grupp att planera för, åtminstone i den utsträckning man arbetar med särskilda boendelösningar, och med nyanlända, som är en del av en akuthantering i och med mottagandet, och där det finns en särskild lagstiftning som reglerar kommunernas skyldigheter att tillhandahålla bostäder.

Frågan är om ungdomar är en mindre synlig grupp, vars efterfrågan det är svårare att få grepp om? Det är förhållandevis få kommuner som gör särskilda insatser för att förbättra ungdomars möjligheter att hitta en lämplig bostad. Ungdomars möjligheter begränsas av att de kan ha svårt att få ta tag i en bostad även om de har fast jobb och fast inkomst. Dels på grund av avsaknad av kötid i bostadskön, dels för att de inte beviljas lån för bostadsköp, då de inte har tillräckligt med sparad kapital. Den här problematiken kan i sin tur vara negativ för arbetsmarknaden, eftersom det kan

innebära att ungdomar måste tacka nej till erbjudna jobb då de inte kan ordna sin boendesituation¹.

Våldsutsatta kvinnor

Våld i nära relationer drabbar både kvinnor och män, men det är kvinnor som oftare drabbas av upprepat och mer allvarligt våld. Personer som utsätts för våld i nära relationer behöver relativt omgående ett tillfälligt skyddat boende eller tillgång till ett nytt boende.

Några länsstyrelser uppmärksammar i årets bostadsmarknadsanalyser hur underskott på bostäder drabbar kvinnor som är utsatta för våld i nära relationer. Det kan göra att kvinnan inte har någon möjlighet att flytta från våldsverkaren. Det finns stöd till våldsutsatta kvinnor i kommunerna, men möjligheten att snabbt få tillgång till ett nytt boende kan vara begränsad. Hon kan därför tvingas bo kvar längre än nödvändigt i en destruktiv relation och riskerar därmed att utsättas för ytterligare våld.

Det är också svårt för våldsutsatta kvinnor att hitta en ny bostad efter att deras skyddade vistelse har upphört. Det medför att våldsutsatta kvinnor och deras barn, som skulle ha flyttat vidare, istället bor kvar i jourlägenheter och tar upp plats för andra kvinnor och barn som akut behöver komma ifrån en våldsam partner. Det innebär ökad risk för kvinnors och barns säkerhet. En del kvinnor tvingas flytta tillbaka till det destruktiva förhållandet på grund av att det inte går att få tag i en annan bostad.

¹ Boverket behandlar ungdomars boendeförhållanden och möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden i "Bostäder och platser för ungdomar. Lägesrapport till ungdomspolitiken. Rapport 2019:25.

Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet ligger fortfarande på höga nivåer och det är flera län som konstaterar att antalet färdigställda bostäder 2018 är i paritet med eller överstiger de nivåer som färdigställdes i början av 1990-talet. Antalet påbörjade bostäder blev dock betydligt färre 2018 än året innan, totalt sett. Men utvecklingen har gått i olika riktning i olika delar av landet. Under 2018 skedde en kraftig inbromsning av bostadsbyggandet i Storstockholm och bland större kommuner, där det redan har byggts mycket. Däremot ökade bostadsbyggandet i Göteborgs stad. Bostadsbyggandet var oförändrat i Stormalmö och i mindre och medelstora kommuner.

I många län har byggandet inte varit jämnt fördelat i länet utan varit koncentrerat till en större kommun. Exempel på kommuner som står för majoriteten av byggandet i sina län är Örebro i Örebro län, Umeå i Västerbottens län, Linköping i Östergötlands län, Västerås i Västmanlands län. Det som byggts i de mindre kommunerna har enligt många länsstyrelser byggts tack vare investeringsstödet.

Flera län påpekar att de allmännyttiga bostadsbolagen har en viktig roll inom bostadsförsörjningen och är en bidragande faktor till att bostadsbyggandet ökat i många kommuner.

Det finns förväntningar om ett fortsatt högt bostadsbyggande, men med marknadsmässig osäkerhet finns risk för att förväntningarna inte infrias. Länsstyrelserna menar att det har funnits en övertro på att marknaden ska lösa bostadsförsörjningen. Fokus har varit på bostadsbyggande men inte på grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

En del länsstyrelser menar att bostadsbyggandet riskerar bli alltför homogent, med lägenheter av samma storlek och till samma höga priser. Kommunerna efterfrågar små och stora lägenheter, men det är framförallt fortsatt produktion av tvåor och treor som förväntas. Kommuner och byggbranschen behöver se över bostadsproduktionens inriktning och börja anpassa nyproduktionen till de behov och den efterfrågan som finns.

En del kommuner har bundit sig till olika förhandlingar, till exempel Sverigeförhandlingen, och avtalat om ett antal bostäder som ska byggas som motkrav till att staten finansierar tåg- eller vägförbindelser. Problem uppstår när staten ändrar vissa förutsättningar, till exempel skärper amorteringskraven, eftersom det i sin tur försvårar finansieringen av bostadsbyggandet.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

Liksom föregående år är höga produktionskostnader den faktor som flest kommuner anger som en begränsande faktor för bostadsbyggandet, enligt BME 2019. Jämfört med förra året är det fler kommuner som uppger att bostadsbyggandet begränsas av att det är svårt för privatpersoner att få lån eller att lånevillkoren är för hårda. Andra hinder är svårigheter för byggherrar att få lån till bostadsproduktion, brist på detaljplaner på attraktiv mark. Vissa regionala skillnader förekommer.

Investeringsstöd

Flera länsstyrelser framhåller i årets analyser att de olika investeringsstöden haft betydelse för bostadsförsörjningen i de kommuner där projekt har beviljats. I många projekt har stödet varit avgörande för projektets genomförande. Det har tillkommit bostäder som troligtvis annars inte skulle ha byggts, och tack vare stödet har bostäder med lägre hyra kunnat produceras, till exempel trygghetsbostäder för äldre personer.

I de fall investeringsstödet för hyresbostäder inte har varit avgörande för ett projekt, utan bostäderna troligen skulle ha byggts ändå, har stödet möjliggjort en lägre hyresnivå.

Det blev stor osäkerhet hos bostadsbransch och kommuner när investeringsstöden drogs in. Eftersom information saknades tvingades många projekt pausas i avvaktan på besked. Flera länsstyrelser uttalar att det behöver tas ett bredare och mer långsiktigt grepp om bostadsfrågan. Det är ogynnsamt med den ryckighet som investeringsstöden präglats av.

Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen

Det är kommunerna som ansvarar för bostadsförsörjningen, vilket regleras i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kommunens roll är att skapa goda förutsättningar för att alla i kommunen ska få möjlighet att leva i goda bostäder. Arbetet med bostadsförsörjningen ska redovisas i riktlinjer för bostadsförsörjningen, som ska tas fram varje mandatperiod. I riktlinjerna ska hänsyn tas till nationella och regionala utvecklingsperspektiv och de ska samspela med tillämpningen av ett flertal övriga lagar, bland annat Plan- och bygglagen (2010:900), Socialtjänstlagen (2001:453), Lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) samt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. När riktlinjer för bostadsförsörjningen tas fram ska kommunen samråda med berörda kommuner, med regionen och länsstyrelsen. Slutsatserna i riktlinjerna ska inarbetas i den kommunala översiktsplanen.

De flesta kommuner arbetar aktivt med bostadsförsörjningen

Länsstyrelserna redovisar antalet kommuner som har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. I takt med att bostadsmarknaden blivit allt mer ansträngd har kommunernas arbete med och strategiska hantering av bostadsfrågor i de kommunala verksamheterna fått ökad betydelse. Ett växande antal kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning sedan ändringarna i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar trädde i kraft 2014. I de kommuner där nya riktlinjer saknas pågår i de flesta fall ett arbete med att ta fram dessa. Kvalitén och omfattningen på kommunernas riktlinjer har generellt blivit bättre och allt fler riktlinjer uppfyller numera kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. De visar även på skillnader och likheter i kommunernas förutsättningar och därmed i arbetet med bostadsförsörjningen.

Länsstyrelserna bedömer att statsbidraget för ökat bostadsbyggande, den så kallade kommunbonusen, har inneburit ett viktigt ekonomiskt tillskott i kommunerna. Möjligheten att söka bidraget har stimulerat många kommuner att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Kommunernas arbete behöver utvecklas

Länsstyrelserna bedömer att kommunerna använder alla de verktyg de har till sitt förfogande när det gäller arbetet med bostadsförsörjningen, men att de skulle behöva nya metoder och arbetssätt. De skulle behöva utveckla arbetet när det gäller social hållbarhet och det vore önskvärt med en större tydlighet kring frågor som rör grupper som står utanför bostadsmarknaden.

Många kommuner har genom åren utvecklat arbetsätten för att lösa bostadsförsörjningsfrågorna. Ett exempel är ökad tvärsektoriell och förvaltningsövergripande samverkan inom kommunerna för att motverka segregation och för att stödja grupper av hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Några länsstyrelser menar att det krävs att kommunerna börjar ta ett helhetsgrepp om bostadsförsörjningen och inte bara fokuserar på att bygga nytt. Kanske är det på vissa håll renoveringar och insatser för att öka tillgängligheten i beståndet som bäst behövs.

Länsstyrelserna rapporterar att det är en svår uppgift för kommunerna att kartlägga hur många människor som påverkas av bristen på bostäder eller hur underskottet ska bedömas kvantitativt. Det saknas statistik och metoder för att få fram bättre underlag, till exempel kunskap om vilka bostäder som behövs på lokal nivå. Såväl kommuner som byggbransch efterfrågar bättre underlag. En utmaning är att det är långa ledtider i byggprojekt och att marknaden behöver prioritera vad som ska byggas.

Seminarier med länsstyrelserna

Under september och oktober 2019 har Boverket liksom föregående år delat upp den årliga genomgången med länsstyrelserna på tre seminarier, där länsstyrelserna träffats i mindre grupper och presenterat sina regionala bostadsmarknadsanalyser för Boverket, departementet och varandra. Departementet deltog vid samtliga tillfällen.

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 sina analyser för Boverket och departementet. Intresset för att delta vid träffarna var stort även i år och 19 av 21 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 statistikällor, val av spridningssätt, fokus på enskilda sakfrågor eller liknande. Det är en form av erfarenhetsutbyte som utgör en del i omvärldsbevakningen. För Boverket är seminarerna 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 komplement till de skriftliga rapporterna.

Årets seminarier var liksom förra året heldagsarrangemang där det utöver presentationer och diskussioner om de regionala bostadsmarknadsanalyserna gavs information från SCB om bostadsstatistik.

Stöd i arbetet

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

Ur diskussionerna

Nedan följer ett urval ur diskussionerna som fördes vid de tre seminarierna.

- De flesta län pekar på ett stort behov av bostäder för äldre. Samtidigt har många kommuner prioriterat det generella investeringsstödet för hyresbostäder framför investeringsstödet som riktar sig specifikt till bostäder för äldre. Enligt länen är en förklaring att det inte alltid är nödvändigt att bygga bostäder som riktar sig specifikt till äldre. I många fall räcker det med en vanlig hyresrätt. Då fungerar det generella stödet.
- Många kommuner har svårt att klara bostadsförsörjningen för personer med nedsatt funktionsförmåga. Man köper ibland plats för dessa personer i andra kommuner, vilket kan få negativa konsekvenser för personernas sociala liv, eftersom det försvårar för anhöriga att hälsa på. Det är viktigt att titta på hur kommunen jobbar för att lösa behovet av bostad till den här gruppen. Flera län delar erfarenheten att det kan finnas en motvilja mot att lösa behovet av bostäder för personer med särskilda behov i den egna kommunen. Problemet med att olika behov blandas inom gruppboenden lyftes också. Det fungerar bra organisationsmässigt men inte för de enskilda personerna. En kostnadsfråga för kommunen. Kommunen har gjort det den behöver göra enligt lagen vilket gör det svårt att överklaga.
- Ett flertal län, bestående av många glesbygdskommuner, påtalade problemet med att det inte finns marknadsmässiga förutsättningar för att bygga bostäder. Låga marknadsvärden i kombination med höga produktionskostnader lockar inte byggherrar. Det skapar även svårigheter för byggherrar att få lån. Avsaknaden av marknad visar sig också i låg omsättning på andrahandsmarknaden. Norrbottens län beskrev problemet med att de låga marknadsvärdena gör så att bostäder inte kommer ut för försäljning, och därmed inte görs tillgängliga, trots att det finns ett behov.
- Incitamenten att flytta till nyproduktion är svaga, eftersom nyproduktion är förenat med dyra boendekostnader och ofta förtätad bebyggelse – något som länen konstaterar inte bara är ett storstadsfenomen, utan gäller över hela landet. Nyproduktionshyrorna har stuckit iväg och idag ser vi ett stort gap gentemot hyrorna i det äldre beståndet. Marknaden för det specifika segmentet är mättad och det finns ett behov av att analysera efterfrågan. Vad har folk råd med?

- Renoveringsbehoven i miljonprogrammet är ett aktuellt problem. Vad händer med dem som inte kommer ha råd att bo kvar?
- Ett problem som många kommuner har är att bostäder finns, men inte tillräckligt attraktiva. Bostäder som till exempel ligger i fel lägen blir mindre attraktiva. En bidragande faktor är ofta brist på kollektivtrafik. En del bostäder står sannolikt tomma av den anledningen. Vissa kan övergå till att bli fritidsbostäder, medan andra lämnas att förfalla.
- Det finns en del projekt runt om i landet som går ut på att locka människor till landsbygden. Hus som står tomma på landsbygden marknadsförs till personer som söker ett lantligt självförsörjande liv. Det förekommer också att tyskar köper hus på landet som de rustar upp.
- Hur är kunskapen om olika gruppers bostadsefterfrågan? Behovet av bostäder till ungdomar uttalas ofta ”liten etta”, men är det så de vill bo? I glesbygden är det många unga som börjar arbeta i tidig ålder och är snabba med att vilja köpa sig ett hus. Här måste det finnas möjligheter för ungdomar att kunna köpa en bostad då det ofta är brist på lediga hyresrätter. Vad gäller äldre personers boende, och möjligheter att bo kvar, kan det ibland räcka med att boendet är i markplan eller att det finns tillgång till hiss. Hiss är en stor fördel även för barnfamiljer.
- Äldre personer uppmanas i debatten att flytta för att på så sätt frigöra hus och kvadratmeter boyta. Husen de lämnar påstås generera stora summor pengar, med vinst som kan stoppas in i en nyproducerad lägenhet. Men det är ett storstadsperspektiv. På landsbygden är inte villorna lika mycket värda. Senior- och trygghetsbostäder är dyra och betalningsförmågan hos många pensionärer, särskilt på landsbygden, är låg.
- De bostäder som byggs tenderar att bli till ytan små, för att hushållen ska ha råd att betala. Investeringsstödet premierar också små bostäder. Vad kan detta få för konsekvenser för våra städer och för de stadsdelar som växer fram?
- Vilken typ av bostäder behöver tillkomma? Osäkerheten över hur behovet ser ut är en anledning till att det är svårt för många kommuner att i bostadsmarknadsenkäten svara på hur stort det kvantitativa underskottet är. Fokus borde flyttas från bostadsbyggande till bostadsförsörjning. Jobba mer med det befintliga beståndet – vad renoveringar och tillgänglighetsanpassningar kan innebära för bostadsförsörjningen.

- Det finns ett behov av att analysera de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för särskilda grupper såsom ungdomar, studenter, nyanlända, äldre personer med låga inkomster, samt för personer med funktionsnedsättning.

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 att diskutera länets samlade uppgifter kan kommunerna se sitt arbete i relation till övriga kommuner i länet.

Regionala bostadsmarknadsanalyser (BMA)

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.

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.

Länsstyrelsernas årliga bostadsmarknadsanalyser är ett betydelsefullt kunskapsunderlag till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Många länsstyrelser trycker upp kortfattade versioner, populärversioner, för att underlätta bred spridning av rapporterna till olika aktörer på bostadsmarknaden. Dessutom informeras om analyserna på länsstyrelsernas webbplatser, i sociala medier samt i samband med bostadsseminarier. Analyserna får också allt större plats i nyhetsbevakningen såsom dagspress och regionala tv-nyheter.

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.

Konferenser, seminarium och kommunbesök

För att underlätta kommunernas arbete med bostadsförsörjningen, utbyta erfarenheter och diskutera bostadsfrågor bjuder länsstyrelserna in kommunerna och andra aktörer på bostadsmarknaden 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 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 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 stöttar kommunerna i deras planering genom att producera och tillhandahålla planeringsunderlag. Här hänvisas bland annat 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

På senare år har länsstyrelserna fått utökade uppdrag när det gäller bostadsförsörjningsfrågor. I länsstyrelsernas regleringsbrev för 2019, uppdrag 24, anges att länsstyrelserna ska verka för behovet av bostäder. Länsstyrelserna ska i sin årsredovisning redovisa hur de har verkat för att behovet av bostäder tillgodoses, vad det strategiska arbetet bidragit till och vilka utmaningar som finns. Länsstyrelserna ska även fortsatt verka för att behovet av bostäder tillgodoses enligt förordningen med länsstyrelseinstruktion.

Exempel på länsstyrelsens arbete

Nedan följer några exempel på hur länsstyrelsen arbetar med bostadsförsörjningsfrågor:

- Jönköping: Kontinuerlig dialog genomförs med länets kommuner i samband med konferenser och samrådsmöten. Länsstyrelsen anordnade en konferens om bostadsmarknaden i april 2019 som riktade sig till länets kommuner och kommunala bostadsbolag.
- Blekinge: Länsstyrelsen har sedan 2017 arbetat med det egeninitierade projektet "Bygga mer i Blekinge". Det är ett gemensamt arbete med kommunerna och ett antal företag i fastighets- och byggbranschen som är verksamma i länet i syfte att bidra till en ökad, och bredare, produktion av bostäder i länet. Processen har bland annat innehållit workshops, rundabordssamtal och branschseminarium, vilket har resulterat i ett antal gemensamma intentioner och åtaganden.
- Skåne: Länsstyrelsen gör kommunbesök och uppföljning via "Läget i länet". Ingår i Skånskt bostadsnätverk som under 2018 genomförde två stora konferenser. Regeringsuppdraget att stödja kommuner och

andra aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden slutrapporterades i januari 2018.

- Värmland: Internt hos Länsstyrelsen har en särskild samverkan skapats 2018 genom en gemensam arbetsgrupp kring boende och sociala faktorer. Detta då bostadsförsörjningsfrågan går att koppla till flera andra av Länsstyrelsens uppdrag som integration, brottsförebyggande arbete, mänskliga rättigheter, funktionshinderpolitik, ANDT (tillsyn och förebyggande arbete inom alkohol, narkotika, tobak och droger), mäns våld mot kvinnor med mera. Detta samarbete syftar till att nyttja varandras kontaktnät och fora för att sprida information om bostadsfrågan i en social men också miljömässig och ekonomisk kontext i länet. En gemensam bostadskonferens kommer att hållas under 2020.
- Västra Götaland: Länsstyrelsen gör kommunbesök och deltar i nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelsen anordnade en bostadskonferens i mars 2019. Under en dag samlades nationella, regionala och kommunala aktörer såsom representanter från Boverket, Sveriges Allmännytt, Länsstyrelsen, kommunala bostadsbolag och kommuner för föreläsningar och nätverkande om bostadsbyggande, bostadsförsörjning och hemlöshet.
- Örebro: Länsstyrelsen i Örebro, enheten för Social hållbarhet, har täta kontakter med länets kommuner och följer upp arbetet med mottagande av de kommunanvisade nyanlända. Ett exempel är att bjuda in till dialogmöten och träffar för erfarenhetsutbyte.
- Västmanland: Länsstyrelsen anordnar bostadsseminarier varje år med olika teman. De riktar sig till olika målgrupper inom kommunerna och övriga inom branschen. Temat för 2019 års bostadsseminarium var ”Hur möter vi grupper med svårigheter på bostadsmarknaden?”.
- Gävleborg: I Gävleborgs län har under 2018 två externa nätverksträffar genomförts där nätverkets medlemmar (kommuntjänstemän) fått möjlighet att utbyta erfarenheter, ta del av föreläsningar samt diskutera möjligheterna till samordning av kommunernas bostadsförsörjningsarbete. Teman för dessa nätverksträffar har varit marknadsförutsättningar samt särskilda gruppers bostadsbehov.
- Norrbotten: Länsstyrelsen har tillsammans med kommunerna startat upp ett nätverk för översiktsplanefrågor där det också finns utrymme att lyfta olika frågor som har betydelse i kommunernas strategiska

planering. Länsstyrelsen upplever att fler kommuner efterfrågar rådgivning och kunskaper kring bostadsförsörjning.

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.

Digital handbok för arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen

Boverket har en digital 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 årliga seminarier där länsstyrelserna träffas och presenterar sina regionala bostadsmarknadsanalyser för Boverket och för varandra. Ansvarigt departement deltar också. 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 länsstyrelserna och Boverket. Syftet är att byta erfarenheter och diskutera aktuella bostadsförsörjningsfrågor. Årligen genomförs två handläggarträffar där även ansvarigt departement deltar.

Arbetet med Bostadsmarknadsenkäten

Boverket gör årligen en kontinuerlig uppföljning av läget på bostadsmarknaden genom Bostadsmarknadsenkäten (BME). Enkäten fångar upp kommunernas bedömningar i olika bostadsmarknadsrelaterade frågor och ger därmed en aktuell och sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Bostadsmarknadsenkäten genomförs i samarbete med länsstyrelserna. Länsstyrelserna håller i kontakterna med kommunerna och har till uppgift att kvalitetsgranska kommunernas svar på enkäten. BME 2019 besvarades av samtliga 290 kommuner.

Svaren från bostadsmarknadsenkäten används av såväl myndigheter som forskare, högskolor och universitet, bransch- och intresseorganisationer samt av media.

