



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende



Sammanställning av länsstyrelsernas

Regionala bostads- marknadsanalyser

2018 års arbete

Sammanställning av länsstyrelsernas

Sammanställning av länsstyrelsernas

2018 års arbete, dnr 3912/2018

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/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/regionala-bostadsmarknadsanalyser/>

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

Arbetsgruppen har bestått av Marie Sand och Josefina Ärlemalm.

Innehåll

Regionala bostadsmarknadsanalyser	5
2018 års analyser i korthet	7
Bostadsmarknadsanalysernas innehåll 2018.....	9
Seminarier med länsstyrelserna 2018	17
Länsstyrelsen ger råd, information och underlag	20
Boverket ger stöd i bostadsmarknadsfrågorna	23

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.

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 månad 2018 genomförde Boverket seminarier där länsstyrelserna samt Näringsdepartementet närvarade. Läs om mer detta under rubriken Seminarier med länsstyrelserna 2018.

2018 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 2018 års bostadsmarknadsanalyser.

Kommunerna arbetar aktivt med 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.

Befolkningsökning och höga nivåer på byggandet

Befolkningen har ökat i samtliga län men befolkningstillväxten har dock avtagit jämfört med 2016 års rekordnivåer, i många fall på grund av minskad flyktinginvandring. Byggandet har fortsatt på höga nivåer, även om det har börjat skönjas en viss osäkerhet kring efterfrågan på nyproduktionen till följd av höga prisnivåer och ensidigt utbud. Det konstateras att det fortfarande råder stor brist på bostäder och att utbudet behöver bli mer varierat för att bättre kunna matcha behov och efterfrågan.

Fortsatt svårt för många på bostadsmarknaden

Situationen är fortsatt mycket ansträngd för flera grupper på bostadsmarknaden trots ökat bostadsbyggandet under senare år. Bostadsbyggandet har varit alltför ensidigt, och kombinationen av höga prisnivåer på nyproducerade bostäder, långa bostadsköer, hårda lånevillkor samt hyresvärdars krav på inkomstnivåer försvårar möjligheterna för många hushåll att hitta en lämplig bostad. Den tuffa situationen gör att det är många som istället hänvisas till en otrygg andrahandsmarknad.

Då andelen äldre i befolkningen ökar kommer det på sikt behövas fler boendelösningar för denna grupp. Det gäller framförallt resurssvaga äldre samt gruppen äldre i behov av särskilda boendeformer som annars riskerar att bli en än mer utsatt grupp i framtiden.

Nyanlända

Det råder underskott på bostäder för anvisade nyanlända i samtliga län och det är en utmaning för flera kommuner att kunna tillhandahålla bostäder för nyanlända både på kort och på lång sikt. Samarbete med de allmännyttiga bostadsbolagen har stor betydelse då det är många kommuners främsta verktyg för att kunna lösa denna grupps boendesituation. En del kommuner uttrycker samtidigt oro över att inte kunna behålla sina nya kommuninvånare.

Egenbosatta nyanlända hänvisas i hög grad till den ordinarie bostadsmarknaden, något som innebär att de utelämnas till en otrygg och skev marknad (andrahandsmarknad) med inte sällan undermåliga bostäder.

Begränsande faktorer för bostadsbyggandet

Liksom föregående år är höga produktionskostnader den faktor som flest kommuner anger som en begränsande faktor för bostadsbyggandet. Därefter anses brist på detaljplaner på attraktiv mark utgöra det näst vanligaste begränsande faktorn. Andra hinder är svårigheter för privatpersoner och byggherrar att få lån, samt konflikter med andra allmänna intressen enligt plan- och bygglagen.

I föregående års analyser uppgavs att kompetensbrist kopplat till bostadsbyggandet kan innebära en risk för att bostadsbyggandet begränsas. I år lyfter flera län att bristen på rätt kompetens är ett stort problem, kopplat till såväl planering, byggande som kompetensförsörjningen inom andra sektorer. Kompetensbristen har även kopplats till att bristen på detaljplan på attraktiv mark har blivit ett växande hinder. Ett ökat antal kommuner har svårt att rekrytera rätt kompetens inom plan- och byggområdet vilket i sin tur ger länsstyrelsen en ökad arbetsbörda och riskerar att försena planprocessen.

Flera län påtalar även infrastrukturens betydelse för länens tillväxt genom utveckling av bostadsbeståndet och som möjliggörare av ökat bostadsbyggande.

Bostadsmarknadsanalysernas innehåll 2018

Boverket har gått igenom samtliga bostadsmarknadsanalyser för 2018. Här följer en sammanställning av analyserna samt Boverkets reflektioner över dem.

Analysernas omfattning

De regionala bostadsmarknadsanalysernas omfattning och kvalitet varierar, men det har genomgående skett en kvalitetshöjning under senare år. Kvaliteten är varierande, främst utifrån vilka delar som berörs samt graden av analys. Analyserna baseras på alltifrån redovisningar av resultaten ur bostadsmarknadsenkäten till mer ingående beskrivningar och fördjupade analyser med information hämtad från olika källor, som rapporter, regionala utvecklingsprogram och statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB).

Länsstyrelserna redovisar också 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. Flertalet län presenterar könsuppdelad statistik, bland annat utifrån utbildningsnivå, sysselsättningsgrad, inkomst, pendlingsmönster och flyttningar. Det finns exempel på län som i analyserna arbetar med särskilda fördjupningsområden. Ett exempel är bostadssituationen utifrån ett segregationsperspektiv.

Befolkning

Befolkningen ökade i nästan samtliga län under 2017, men ökningstakten har avtagit på flera håll jämfört med 2016 som beskrevs som ett rekordår på grund av flyktinginvandringen. Faktorer som bidragit till 2017 års befolkningstillväxt är positiva födelsenetton samt att befolkningen lever längre.

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 där en negativ befolkningsutveckling har vänt tack vare ett positivt utrikes flyttnetto. Det utbredda underskottet på bostäder försvårar ytterligare för avfolkningsregioner som känner en oro över att inte kunna behålla sina nya kommuninvånare.

Befolkningsutvecklingen skiljer sig åt både inom och mellan länen. Tillväxten är stark i ett antal kommuner, samtidigt som flera län rapporterar om en negativ befolkningsutveckling i vissa kommuner. Den sammantagna bilden visar dock på positiv befolkningsutveckling på länsnivå.

Då andelen äldre i befolkningen ökar kommer det på sikt behövas fler boendelösningar för denna grupp. Framförallt för resurssvaga äldre samt för äldre i behov av särskilda boendeformer, som annars riskerar att bli en än mer utsatt grupp i framtiden. Många kommuner har idag underskott på särskilda boenden för äldre och för personer med funktionsnedsättning, varav flera bedömer att underskottet kvarstår om två till fem år.

Bostadsbyggandet

Byggandet har fortsatt relativt hög nivå i landet, även om det kan skönjas en viss inbromsning på flera håll på grund av osäkerhet kring efterfrågan på nyproduktion. I kommuner där byggandet tagit fart något senare råder generellt större optimism med såväl högt antal färdigställda som påbörjade bostäder under 2017. Majoriteten av byggandet har skett på central- och högskoleorter.

Ett antal län lyfter att byggandet har varit alltför ensidigt både ur ekonomiskt och geografiskt perspektiv. På vissa håll är det balans numerärt, det vill säga att mängden bostäder som produceras överensstämmer med det numerära behovet av nyproducerade bostäder, medan det sett till olika gruppers behov snarare råder obalans med brist på bostäder. Det är en stor utmaning att tillföra bostäder som fler hushåll kan efterfråga.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

Höga produktionskostnader utgör det främsta hindret för bostadsbyggandet i landets kommuner som helhet, enligt bostadsmarknadsenkäten. Där efter anges brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen utgöra en begränsande faktor följt av svårigheter för privatpersoner att få lån. Flera län rapporterar även kompetensbrist och kapacitetsbrist som begränsande faktorer, i såväl den offentliga sektorn som i byggbranschen.

De främsta hindren bland kommunerna i Storstockholm och Storgöteborg skiljer sig åt från landet som helhet. Kommunerna i Storstockholm anger att konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL utgör ett hinder i högre utsträckning medan Storgöteborgs kommuner i högre grad anger brist på detaljplan på attraktiv mark som en begränsande faktor. I de resterande kommungrupperna Stormalmö, större och mindre högskolekommuner samt större och mindre övriga kommuner är höga produktionskostnader det överlägset största hindret för bostadsbyggande.

Kompetensförsörjning som ett hinder för tillväxt

I föregående års analyser uppgavs att kompetensbrist kopplat till bostadsbyggandet kan innebära en risk för att bostadsbyggandet begränsas. I år lyfter flera län att bristen på rätt kompetens är ett stort problem, kopplat till såväl planering, byggande som kompetensförsörjningen inom andra sektorer. Kompetensbristen har även kopplats till att bristen på detaljplan på attraktiv mark har blivit ett växande hinder. Ett ökat antal kommuner har svårt att rekrytera rätt kompetens inom plan- och byggområdet, vilket i sin tur ger länsstyrelsen en ökad arbetsbörda och riskerar att försena planprocessen.

Flera län rapporterar även om svårighet att rekrytera inom exempelvis vård och omsorg. I nordliga län kopplas bristen till det starka konjunkturläget i kombination med pågående generationsskifte, och invandringen lyfts som en potentiell förändringskomponent i framtida kompetensförsörjning. En väl fungerande hyresmarknad spelar en betydande roll för att skapa matchning på arbetsmarknaden, så att arbetsgivare kan attrahera den kompetens som de behöver och för individer att snabbt kunna ta de arbeten som erbjuds.

Arbetsmarknad

Det råder optimism och god konjunktur på länens arbetsmarknader. Brist-situationen på bostadsmarknaden, och särskilt bristen på hyresrätter, innebär dock att individer som inte kan eller vill köpa en bostad har svårt att bosätta sig där arbete erbjuds. Samtidigt utgör svårigheterna att rekrytera lämplig arbetskraft en stor utmaning för länens tillväxt.

Stora pensionsavgångar riskerar att förstärka kompetensförsörjningsproblematiken i ett flertal län. Pensionsavgångarna bidrar dessutom till att öka en redan hög försörjningskvot i kommuner med lägre andel personer i arbetsför ålder.

Ett antal län rapporterar om ökade inkomstklyftor mellan kommuner och boende i olika områden. Det blir allt tydligare skillnader mellan de som har och de som saknar sysselsättning. Sysselsättningsgraden skiljer sig avsevärt mellan inrikes och utrikes födda på flera håll, där sysselsättningen är hög för inrikes födda och betydligt lägre bland utrikes födda.

Infrastruktur och kommunikationer

Viktiga faktorer för fungerande arbets-, studie- och bostadsmarknader är goda kommunikationsmöjligheter inom och mellan kommuner och län. Näringslivet får ett större rekryteringsunderlag och tillgången till utbildning och service förbättras. Goda kommunikationer kan vara en avgö-

rande faktor för att det befintliga bostadsbeståndet ska vara fortsatt attraktivt och invånare ges arbetsmöjligheter utan att behöva flytta. Flertalet län har målsättningar att minska antalet lokala arbetsmarknader (regionförstoring). I flera av länens analyser redogörs för satsningar på utbyggd infrastruktur och förbättrad kollektivtrafik som förväntas generera nya bostäder.

Östergötland tar som exempel upp Linköping och Norrköping som i överenskommelse med Sverigeförhandlingen tagit på sig att bygga drygt 30 000 nya bostäder i samband med utbyggnaden av höghastighetsjärnvägen. Ett annat exempel är Stockholm, där föreslagna utbyggnader av kollektivtrafiken, genom avtal med Sverigeförhandlingen, genererar drygt 100 000 bostäder.

Blekinge lyfter fram att sydöstra Sverige är av strategisk betydelse vid en ökad handel över Östersjön mot växande ekonomier i Central- och Östeuropa och Asien. Utvidgningen av EU och nya ekonomier har kommit att förändra bilden av sydöstra Sveriges utvecklingspotential. Utvecklingen antas innebära en kraftig ökning av mängden godstransporter genom sydöstra Sverige.

Länen redovisar att det fortfarande är fler män än kvinnor som arbetspendlar över länsgränserna.

Fortsatt svårt för flera grupper på bostadsmarknaden

Det råder underskott på bostäder i majoriteten av landets kommuner, framförallt i centralorterna, trots en ökning av byggtakten under senare år.

När det handlar om hyresrätter utgör, förutom hyresnivåer, faktorer som kötid och hyresvärdars krav på blivande hyresgäster hinder för att komma in på bostadsmarknaden. Detta berör i synnerhet de som är nya på bostadsmarknaden, unga och nyanlända. Det är också dessa två grupper som enligt kommunernas bedömningar i bostadsmarknadsenkäten har det tuffast på bostadsmarknaden, vilket speglar ett generellt problem. Det finns för få bostäder att efterfråga för dessa hushåll, som ofta konkurrerar om samma typ av bostäder.

Nyanlända personers situation på bostadsmarknaden

Det råder underskott på bostäder för anvisade nyanlända i samtliga län och det är en utmaning för flera kommuner 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 grups

boendesituation. Särskilt kommuner som är beroende av inflyttning för befolkningstillväxten uttrycker en oro över att inte kunna behålla sina nya kommuninvånare.

Kommunernas arbete med egenbosatta nyanlända varierar. Vanligen hänvisas de till den ordinarie bostadsmarknaden, vilket innebär att de utgör en mycket utsatt grupp som utelämnas till en skev marknad (andrahandsmarknad) med ofta väldigt undermåliga bostäder.

Anpassade bostäder

Många kommuner har underskott på anpassade boenden för personer med funktionsnedsättning, varav flera bedömer att underskottet kvarstår om två till fem år. 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. Något län påtalar risken för att äldre kan bli en än mer utsatt grupp på bostadsmarknaden i framtiden, särskilt nämns äldre kvinnor som i många fall haft ett kortare arbetsliv och lägre inkomstnivå.

Särskilda boenden tar längre tid att planera för och genomföra och några kommuner påtalar att man inte hinner med att tillgodose behovet då gruppen ökar i högre takt än beståndet. Bristande utbud innebär en inlåsnings effekt för de äldre som vill flytta, men den låga flyttfrekvensen bland äldre beror även på att många vill bo kvar i sina nuvarande bostäder. För många äldre med en svag ekonomi finns det få alternativ på bostadsmarknaden och att bo kvar i en bostad med sämre tillgänglighet innebär stora begränsningar för en person. Att flytta till en nyproducerad bostad innebär ofta ökade kostnader vilket inte är möjligt för äldre med låga pensioner.

Hemlöshet

2016 fick Socialstyrelsen uppdrag av regeringen att kartlägga hemlösheten i Sverige, vilken genomfördes vecka 14, 2017. Den senaste hemlöshetskartläggningen dessförinnan gjordes 2011. Länsstyrelserna redogör för kartläggningens resultat samt kommunernas insatser för att motverka hemlöshet i sina analyser.

Kartläggningen visar att antalet hemlösa har ökat sedan 2011. Särskilt har den akuta hemlösheten ökat bland utrikesfödda föräldrar till barn under 18 år, som inte har annan problematik än bostadslösheten. Antalet kvinnor i akut hemlöshet har ökat och en tredjedel av kvinnorna uppgav våld i nära relationer som bidragande faktor till sin hemlöshetsituation.

Störst andel av de hemlösa befann sig i långsiktiga boendelösningar med sociala kontrakt där socialtjänsten står för bostaden och hyr ut i andra hand. Mörkertalet är dock troligtvis stort bland annat eftersom kartläggningarna inte innefattar personer som saknar folkbokföring.

Vanliga insatser för att motverka hemlöshet är uppsökande och vräkningförebyggande insatser samt konceptet Bostad först, som bygger på principen att erbjuda de som varit hemlösa en längre tid en egen permanent bostad i kombination med anpassade stödinsatser.

Många 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. Behovet av särskilda boendelösningar har ökat kraftigt på senare år. Nya grupper har behövt söka sig till kommunens socialtjänst för att få tag i en bostad. I många fall är det inte sociala problem som ligger bakom hemlösheten, utan endast svårigheter att hitta en bostad. Några orsaker till utvecklingen är brist på bostäder och hyresvärdars hårdare krav på blivande hyresgäster.

En del kommuner har skapat särskilda enheter eller tjänster för att kunna möta en utveckling där hushåll stängs ute från bostadsmarknaden och allt fler människor behöver samhällets hjälp med att hitta en lämplig bostad.

Allt fler kommuner arbetar aktivt med bostadsförsörjningen

Länsstyrelserna redovisar antalet kommuner som har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen i sina analyser. Redogörelserna visar att bostadsfrågornas fått ökad betydelse i de kommunala verksamheterna och allt fler kommuner har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning sedan den förnyade bostadsförsörjningslagen trädde i kraft (2014). I de kommuner där nya riktlinjer saknas pågår i de flesta fall ett arbete med att ta fram dessa.

Utvecklingen mot en allt mer strategisk hantering av bostadsfrågor i de kommunala verksamheterna har skett i takt med att bostadsmarknaden blivit allt mer ansträngd. Senare riktlinjer håller generellt en högre kvalitet, men i några län är man av motsatt uppfattning. Flera länsstyrelser lyfter i analyserna vikten av ett aktivt arbete gentemot kommunerna, och särskilt att i ett tidigt skede ge kommunerna rådgivning och stöd i deras arbete med att ta fram riktlinjer.

Länsstyrelsens analyser av riktlinjerna visar på varierande kvalitet, särskilt gällande hur man har tagit hänsyn till nationella och regionala planer samt byggbehovsanalyser utifrån demografi och särskilda gruppers behov. Bristerna gäller i synnerhet de djupare analyserna, framförallt demografiskt, arbetet med svaga grupper samt konkreta handlingsplaner som

gör dokumentet till ett verktyg snarare än ett visionsdokument. Det befintliga bostadsbeståndets betydelse tenderar att glömmas bort, och riktlinjerna fokuserar till stor del på nyproduktionen.

Hur ger länsstyrelserna råd, information och underlag?

I bostadsmarknadsanalyserna ska länsstyrelserna (enligt förordningen) 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 länsstyrelserna 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. Boverket har även, utifrån analyserna, uppmärksammat att fler aktörer från olika sektorer nu är involverade i bostadsförsörjningsarbetet.

Nedan följer några exempel från länsstyrelsernas arbete:

- Uppsala besöker alla kommuner varje år och har bostadskonferenser. Sedan 2015 bildade Länsstyrelsen ett nätverk med länets kommuner och allmännyttiga bostadsföretag där årliga erfarenheter kring bostadssociala frågor diskuteras och delges varandra.
- Länsstyrelsen och Region Gotland har beslutat om en gemensam integrationsstrategi för Gotlands län 2017-2020 som omfattar fem utvecklingsområden och 15 strategiska vägval. I arbetsprocessen har det genomförts ett stort antal dialogmöten med representanter från myndigheter, näringsliv, civilsamhällets organisationer, volontärnätverk samt asylsökande och nyanlända.
- Stockholm jobbar utifrån den så kallade Stockholmsmodellen, där kärnan är tidig dialog. Arbetssättet är dock avhängigt på resurser inom Länsstyrelsen, att fler än en handläggare som kan arbeta med att stötta kommunerna.
- Länsstyrelsen i Kronobergs län påtalar, även de, vikten av att stötta kommunerna i ett tidigt skede. Länsstyrelsen anordnade två strategiska konferenser om bostadsfrågor och byggande under 2017. På en av dessa deltog inte bara kommuner utan även bostadsbolag, byggherrar och olika organisationer. De anordnade även Plan- och bostadsda-

garna i maj 2018, för de som arbetar med plan- och bostadsfrågor på landets alla länsstyrelser.

- I Kalmar är ett tvärsektorielt internt arbete, kommundialoger och flertalet årliga bostadskonferenser, avgörande för analysarbetet och viktiga former för att kunna stötta kommunerna. Exempelvis anordnades en konferens om socialt hållbart bostadsförsörjning i juni 2018 där tjänstepersoner och politiker, privata och kommunala bostadsbolag samt aktörer inom byggbranschen var målgruppen. Vid tidpunkten för analysarbetet arbetade länsstyrelsen med att undersöka möjligheterna att bilda ett nätverk för bostadssociala frågor.
- Länsstyrelsen i Östergötland bjuder in kommunerna till olika former av seminarier och dialogmöten för att stötta, utbyta erfarenheter och diskutera bostadsfrågor. Det förs även samtal med byggbolag och andra företrädare för näringslivet i byggbranschen (exempelvis via en arbetsgrupp som bildades 2016 med syfte att öka kontakt och kunskapsutbyte mellan Länsstyrelse, kommun och näringsliv). Särskilda informationsmöten kring de statliga boendestöden har också anordnats för intresserade byggbolag och fastighetsägare i länet.

Seminarier med länsstyrelserna 2018

Under september 2018 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 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 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.

Årets seminarier har till skillnad från tidigare år varit heldagsarrangemang där det utöver presentationer och diskussioner om länens bostadsmarknadsanalyser har hållits en presentation av Micael Nilsson, Boverket. Micaels presentation, Bostadsmarknadens framtida utmaningar, tog avstamp i utredningen "Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar" där han deltagit och som resulterat i betänkandet SOU 2018:35.

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

- Trots ett högt antal påbörjade bostäder under senare år kvarstår ett utbrett underskott på bostäder runt om i landet, framförallt i centralorterna. Betydelsen av det sedan länge ackumulerade underskottet av bostäder, samt att byggandet inte hänger med i befolkningsutvecklingen, lyfts av flera län.
- Flera län påtalar skillnaden mellan numerär balans och faktisk balans gällande läget på bostadsmarknaden. Det har skett ett ensidigt byggande vilket lett till en mismatchning. Glappet förstärks ytterligare av ett icke utnyttjat befintligt bestånd.
- 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.
- 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 påtalar.
- 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.
- ”Det som händer, händer vid kusten”. Många inlands- och glesbygdskommuner har en särskild svår situation på grund av avfolkning och bristande resurser. Som ett exempel nämndes att i kommuner där det råder kompetensbrist inom skola, vård och omsorg kan inte rekrytering inom samhällsplaneringsområdet prioriteras. Flera län rapporterar att det stundar stora pensionsavgångar vilket riskerar att förstärka problematiken med kompetensförsörjningen.
- Det befintliga beståndet måste synliggöras och användas på ett bättre sätt. För mycket fokus på nyproduktion tar fokus från att tillgängliggöra det äldre beståndet.
- I några län är säsongsturismen mycket stor. Det medför betydande variationer i folkmängd under året och likaså en stor andel fritids-/säsongsbostäder. Det är ofta brist på personalbostäder under högsäsong, och priserna stiger markant på den dyra säsongsmarknaden.

- Ett antal länsstyrelser lyfter något som kan tolkas som ett tilltagande intresse för investeringsstöden i både större och mindre kommuner, främst gällande hyresrätter i flerbostadshus, men även bostadsrätter.
- Flera län lyfter kopplingen mellan kommunernas ökade intresse för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och möjligheten att söka statsbidrag för ökat bostadsbyggande. Man tror dock att det är det faktiska behovet av planering för bostadsförsörjningen som drivit arbetet framåt. Det finns även länsstyrelser som är av uppfattningen att stöden i vissa fall medfört hastigt framtagna riktlinjer, med något sämre kvalitet som resultat.
- Boverkets handbok (Kommunernas bostadsförsörjning – en handbok) samt förtydligandet av lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar beskrivs också som viktiga redskap i arbetet, med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det framhålls att arbetet med riktlinjerna är avhängigt resurser och kompetens hos såväl kommun som länsstyrelse, och olika lokala arbetssätt och möjligheter påverkar utfallet.
- Restriktiviteten mot att exploatera har blivit högre, påpekar ett par län, och kommuner möter ibland hårt motstånd mot att få igenom en detaljplan. Det handlar då inte om att det kommit nya regler, men snarare att tillämpningen av nuvarande regelverk har blivit strängare.
- Ett flertal län påtalar den växande andelen äldre och utmaningarna med att kunna tillgodose denna grupps framtida bostadsbehov gällande tillgänglighet, lokalisering och prisrimlighet.

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, med kännedom för regeringen.

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

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 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

I länsstyrelsernas regleringsbrev för 2018 anges att länsstyrelserna ska redovisa och bedöma om kommunerna har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen som uppfyller kraven i 2 § i bostadsförsörjningslagen.

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 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. Enkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och ger därmed en aktuell och sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Årets enkät besvarades av 288 kommuner. 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 samt 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.

