

Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2023

Läget på bostadsmarknaden i Kalmar län



Länsstyrelsen
Kalmar län

Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2023

Läget på bostadsmarknaden i Kalmar län

Meddelande	2023:05
ISSN	0348-8748
Utgiven av:	Länsstyrelsen Kalmar län, 2023
Ansvarig enhet:	Samhällsbyggnadsenheten
Omslagsbild:	Bild längst ner till höger Länsstyrelsen Kalmar län, övriga Mostphotos.
Karttillstånd	Länsstyrelsen Kalmar län © Lantmäteriet

Förord

Länsstyrelsen har i uppdrag att årligen analysera och göra en bedömning av läget på bostadsmarknaden i länet. Syftet är att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser inför den framtida utvecklingen. Den regionala bostadsmarknadsanalysen är därmed ett viktigt verktyg i det fortsatta utvecklingsarbetet.

Sammanställningen visar att Kalmar län inte är unikt i fråga om sitt läge på bostadsmarknaden. Liksom för många andra län råder en stor utmaning i att tillgodose allas möjlighet att kunna bo i en rimlig bostad. De strukturella problem som påverkar bostadsmarknaden är oroande och svårigheten att hitta en lämplig bostad påverkar människors livskvalitet samt ungdomar och barns uppväxtvillkor. För fyra av länets kommuner innebär också socioekonomiska aspekter särskilda svårigheter. Länets samlade förutsättningar kräver en varierad bostadsmarknad med kapacitet att trygga olika hushålls behov utifrån deras respektive förutsättningar.

Det finns en ojämlikhet på den svenska bostadsmarknaden som exempelvis medför svårighet att etablera sig i samhället, minskade möjligheter att ta ett arbete eller studera på en annan ort eller till och med hemlöshet. För att göra bostadsmarknaden mer jämställd och jämlik behövs långsiktiga politiska lösningar som kan göra det lättare för människor, oavsett bakgrund och förutsättningar, att byta bostad efter behov.

Konsekvenserna av det osäkra omvärldsläget, den ökade inflationen, räntehöjningar och en svagare kronkurs bidrar till att hushållen i Kalmar län, liksom för landet i stort, har sämre ekonomiska förutsättningar. Med en svagare privatekonomi riskerar allt fler hushåll i länet att hamna utanför bostadsmarknaden och det är osäkert hur hushåll och företag kommer påverkas av stigande räntor. Det ställer särskilt höga krav på kommunernas arbete med bostadsförsörjning.

Länsstyrelsens förhoppning är att denna rapport ska ge en aktuell bild av läget på bostadsmarknaden i länet och att den ska inspirera till ett fortsatt arbete för att främja bostadsförsörjning och bostadsbyggande. Analysen är även en del i Länsstyrelsens arbete att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Det är en viktig uppgift för länets kommuner att verka för att människors behov av ett bra boende kan mötas, både i ett kort och långt perspektiv.

Kalmar, juni 2023

Allan Widman
Landshövding i Kalmar län

Innehållsförteckning

Förord.....	3
Innehållsförteckning.....	4
Syfte	6
Innehåll och läsanvisning	6
Läget i länet – sammanfattning och slutsatser.....	6
Kort om Kalmar län.....	8
Osäkert omvärldsläge förvårar prognoser om bostadsmarknaden	9
Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande	10
En lämplig bostad – en mänsklig rättighet	12
Övergripande bild av bostadsmarknadsläget.....	13
Behov och efterfrågan av bostäder	18
Befolkningen fortsätter att öka – men oklart hur länge.....	18
Fortsatt negativt födelsenetto	19
In- och utflyttning.....	19
Äldre än riket.....	20
Hushållens sammansättning	20
Arbetsmarknad	21
Färre i arbetsför ålder	21
Inkomster.....	22
Disponibel inkomst.....	23
Hushållens skuldsättning.....	24
Bostadsbyggnation	26
Färdigställda bostäder.....	26
Bostädernas kostnader.....	28
Förväntat påbörjat byggande	30
Hinder för bostadsbyggandet.....	31
Marknadsförutsättningar	33
Omvärldsläge.....	33
Det framtida bostadsbehovet	34
Bostadsbehoven kvarstår	36
Ungdomar.....	37
Studenter.....	39
Nyanlända.....	41
Asylsökande	42
Äldre.....	43
Personer med funktionsnedsättning.....	46
Hemlöshet.....	50

Skyddat boende	53
Barnrättsperspektivet.....	54
Bostadsförsörjning – uppdrag och verktyg.....	56
Kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	56
Antal kommuner med riktlinjer	58
Kommunernas verktyg för strategisk bostadsförsörjning.....	59
Allmännyttan	59
Kommunalt planmonopol och planeringsberedskap	60
Markpolitik.....	61
Hyresgarantier	62
Förmedling av bostäder	63
Regional samverkan	64
Länsstyrelsens roll och uppdrag.....	66
Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning	66
Statliga stöd till bostadsbyggande	68
Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3B10 2022.....	70
Källhänvisning	72

Syfte

Länsstyrelserna har genom Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2011:1160) uppdraget att ta fram en skriftlig rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras. I rapporten ska även en uppföljning göras om kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och om länsstyrelsen har lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Likaså ska rapporten redovisa och analysera hur samordningen av bostadsförsörjningsplaneringen hanterats såväl inom som mellan kommuner och regionalt. Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år (Förordning 2013:868).

Den regionala bostadsmarknadsanalysen baseras på den bostadsmarknadsenkät (BME) som skickas ut till Sveriges samtliga 290 kommuner. Enkätsvaren utgörs av kommunernas egna bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. För enkäten ansvarar Boverket men det är Länsstyrelsens uppgift att följa upp och kvalitetssäkra enkätsvaren samt att sammanställa resultatet i en regional bostadsmarknadsanalys (BMA). Boverket gör sedan en nationell sammanställning över läget på bostadsmarknaden Sverige vilken rapporteras till regeringen.

Rapporten har tagits fram av samhällsbyggnadsenheten i samverkan med enheten för social hållbarhet. Kartor har tagits fram av kommunikationsenheten.

Innehåll och läsanvisning

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen i länet och hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Analysen grundas i såväl bostadsmarknadsenkäten som på erfarenheter från den kontinuerliga dialog som länsstyrelsen genomför med länets kommuner. Bostadsmarknadsanalysen bygger även på statistik från statistiska centralbyrån kring boende, byggande och befolkning samt annan regional statistik för bostadsmarknaden.

Genom rapporten redovisas och analyseras tydliga trender, tendenser och problem inom området. Rapporten vänder sig till såväl Boverket och regeringen som till olika berörda aktörer t.ex. kommuner, kommunala bostadsbolag, byggföretag med flera som är intresserade av och kan påverka bostadsmarknadens utveckling. Förhoppningen är att enkäten och rapporten ska sätta fokus på viktiga frågor inom området och utgöra en inspiration och ett underlag för olika kommunala diskussioner och dokument, exempelvis riktlinjer för bostadsförsörjningen och översiktsplaner.



Läget i länet – sammanfattning och slutsatser

Kalmar län har haft en positiv befolkningsutveckling sedan 2013. Länets befolkning förväntas dock minska vilket, tillsammans med urbaniseringen och ökningen av andelen äldre i befolkningen, innebär att länet står inför en rad utmaningar som riskerar att förstärka de skillnader i levnadsvillkor och ekonomiska förutsättningar som finns mellan olika delar av länet.

Sammanställningen visar att Kalmar län inte är unikt i fråga om sitt läge på bostadsmarknaden. Liksom för många andra län råder en stor utmaning i att tillgodose allas möjlighet att kunna bo i en rimlig bostad. De strukturella problem som påverkar bostadsmarknaden är oroande och svårigheten att hitta en lämplig bostad påverkar människors livskvalitet samt ungdomar och barns uppväxtvillkor. För fyra av länets kommuner innebär också socioekonomiska aspekter särskilda svårigheter som ställer krav på samverkan såväl inom kommunen som mellan kommun, region, byggföretag, hyresvärdar med flera.

Länets samlade förutsättningar kräver en varierad bostadsmarknad med kapacitet att trygga olika hushålls behov utifrån deras respektive förutsättningar. I detta ingår såväl nyproduktion som aktiv förvaltning av befintligt bestånd. Även behoven av olika typer av specialbostäder behöver kontinuerligt utvärderas och utvecklas. En stor utmaning är att bygga bostäder som håller en rimlig prisnivå i relation till hushållens olika behov och förutsättningar. Det är också viktigt att kommunen nyttjar de bostadssociala verktyg som inte fullt ut används idag, se vidare avsnitt *Kommunernas verktyg för strategisk bostadsförsörjning*. Samtidigt kan verktygen behöva kompletteras för att lösa de problem som finns på bostadsmarknaden i länet och i landet i stort.

För att göra bostadsmarknaden mer jämställd och jämlik behövs också långsiktiga politiska lösningar som kan göra det lättare för människor, oavsett bakgrund och förutsättningar, att byta bostad efter behov. Kommunerna tillsammans med myndigheter och regionala organ måste arbeta tillsammans för att trygga varje individs rätt till bostad. Även regeringen har ett ansvar i att utforma en bostadspolitik som gör det möjligt för alla att ha någonstans att bo genom goda förutsättningar för ett jämnt byggande.

Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är också en svår uppgift för den enskilda kommunen att lösa. Kommun och bransch har kapacitet att planera och bygga bostäder för hushåll med stabila inkomster, men det saknas verktyg för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. De bostadssociala verktygen som bostadsbidrag, bostadstillägg, bostadsanpassningsbidrag, försörjningsstöd, sociala kontrakt och sociala förturer är inte tillräckligt kraftfulla på dagens bostadsmarknad vare sig i länet eller i landet som stort. De allmännyttiga bolagen tar ett stort bostadsförsörjningsansvar men den generella bristen på hyresbostäder medför att insatserna inte räcker till.

För att bostadsbyggandet ska möta den efterfrågan som finns är det även avgörande att det finns en gemensam kunskapsgrund att stå på. Vidare behövs insikt och förståelse för vilka roller och förutsättningar de olika aktörerna har. En fördjupad analys och ett bättre samarbete mellan kommunerna är en förutsättning för ökad och bättre dialog med aktörerna på marknaden vad gäller bostadsbyggande.

Länsstyrelsen bedömer också att situationen går att lösa, men att satsningarna måste vara långsiktiga och riktade mot överkomliga bostäder, riktade till hushåll med lägre inkomster.

Kort om Kalmar län

Kalmar län är det till landytan 9:e största länet i landet. Länet består av tolv kommuner och har en landareal på 11 160 kvadratkilometer. Residensstad är Kalmar.

Befolkningen i Kalmar län var 247 711 personer den 31 december 2022. Det är en ökning från föregående år med 536 personer.

Befolkningsökningen är koncentrerad till hälften av länets kommuner. Emmaboda, Hultsfred, Kalmar, Mönsterås, Mörbylånga, och Nybro ökar i befolkning, medan Borgholm, Högsby, Oskarshamn, Torsås, Vimmerby och Västervik minskar.

Länet har ett positivt flyttningsöverskott, det vill säga att det flyttar fler till länet än vad som flyttar härifrån.

Samtidigt har länet ett negativt födelsenetto, det vill säga att det dör fler än det föds.

Kalmar läns befolkning är näst äldst i landet, efter Gotlands län. Borgholms kommun har äldst befolkning i landet.

Andelen befolkning i arbetsför ålder (20–64 år) minskar.

Osäkert omvärldsläge förvärrar prognoser om bostadsmarknaden

Osäkerheten i omvärlden innebär svårigheter att bedöma läget på bostadsmarknaden de kommande åren.

Lågkonjunktur

Den svenska ekonomin går 2023 in i en lågkonjunktur. Både hushåll och företag pressas av den höga inflationen och det allt högre ränteläget. Hushållens reala disponibla inkomster minskar och hushållen drar därför ner på konsumtionen. Samtidigt faller bostadsinvesteringarna kraftigt som en följd av lägre bostadspriser och ökade produktionskostnader. Dessutom påverkas exportsektorn av en vikande konjunktur i omvärlden.

Konjunkturläget leder till lägre byggtakt och får negativa konsekvenser för bostadsmarknaden. Med svagare privatekonomi riskerar allt fler hushåll i länet att hamna utanför bostadsmarknaden och det är osäkert hur hushåll och företag kommer påverkas av stigande räntor. Det ställer särskilt höga krav på kommunernas arbete med bostadsförsörjning.

Kriget i Ukraina

Det ryska anfallskriget mot Ukraina som inleddes den 24 februari 2022 har under året påverkat hela EU/ESS området och således även Kalmar län. Till följd av kriget har över 5 miljoner individer registrerats inom EU/ESS området enligt Massflyktsdirektivet. Under 2022 tog Sverige emot ca 50 000 ukrainska medborgare och Kalmar län tog emot cirka 800 personer. Migrationsverkets huvudscenari för 2023 gällande mottagande av skyddsbehövande är att 15 000 skyddssökande från Ukraina kommer till Sverige. Myndighetens huvudscenari för 2024 är 10 000 skyddssökande. Mottagandet av skyddsbehövande från Ukraina ser därmed ut att fortsätta under de kommande åren enligt dagens scenarier.

Massflyktsdirektivet, enligt gällande lagstiftning, berättigar ett tillfälligt skydd i upp till tre år. Migrationsverket kan därför endast bevilja uppehållstillstånd som längst till 4 mars 2025 – även om kriget fortsätter. Detta innebär att det idag är oklart hur Migrationsverket kommer att hantera de skyddsbehövande efter att massflyktsdirektivet slutar att gälla.

Konsekvenserna av kriget är många i vår globaliserade värld. Världsekonomin har påverkats av förändrade handelsmönster då EUs handel med Ryssland har minskat kraftigt. Under 2022 antog EU 9 (nio) sanktionspaket mot Ryssland. Vilket förändrat handelsmönstren mellan EU och Ryssland.

Kriget har även påverkat EU:s energimarknad och lett till ökade priser av el i Sverige. I den initiala fasen av krigen gjorde Ryssland genom sina handlingar klart att naturgas för bland annat utvinning av energi skulle bli ett utpressningsmedel. Detta då delar av Europa till följd av energiomställning övergått till naturgas som energiutvinning. Ryssland var innan kriget en stor leverantör av naturgas genom ledningarna Northstream 1 och 2. Den minskade tillgången på energi har påverkat hela Europas samt Sveriges elpriser. Då södra Kalmar län tillhör elpriszon 4 (SE4) har denna del påverkats kraftigt av ökade elpriser.

Den ökade inflationen, räntehöjningar och en svagare svensk krona bidrar till att hushållen i Kalmar län påverkas av konsekvenserna av kriget. Redan under vintern 2021/22 hade vår elpriszon SE4 höga snittpriser per månad, priser som under vintern 2022/23 har toppats och nått rekordnivåer. De ökade kostnaderna för hushållen till följd av förändringar i världsmarknaden efter kriget riskerar att påverka oss under en längre tid.

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Länsstyrelserna har identifierat en rad förutsättningar som måste vara uppfyllda för att åstadkomma ett så bra arbete med bostadsförsörjningen som möjligt.

- Politisk vilja
- Förvaltningsövergripande analyser och framtagande av kunskapsunderlag
- Intern samverkan att lösa HUR-frågorna
- Resurser och kompetens
- Samverkan mellan kommunerna inom bostadsmarknadsregionen/delregionen

Eftersom floran av nationella mål, planer och program är stor och målen ibland motstridiga har det varit svårt för de som arbetar med bostadsförsörjningsfrågorna att få en överblick över statens prioriteringar och förstå vad som är viktigast.

En bostadsförsörjning som matchar behoven

En hållbar bostadsförsörjning innebär att bostadsbeståndet är varierat till pris, storlek och upplåtelseform. Alla inkomstgruppers bostadsbehov behöver tillgodoses.

Under 2000-talet har många hushåll fått det bättre, men det är även många hushåll som är opåverkade eller vars läge försämrats. För sådana hushåll saknas möjlighet att lösa sin bostadssituation på marknadens villkor. Det medför att kommunerna får ta ett stort ansvar genom socialtjänst och allmännyttiga bostadsbolag när effektiva och träffsäkra insatser från den nationella nivån saknas.

Länsstyrelsens bedömning är att resurssvagas situation på bostadsmarknaden blir svår att lösa med hjälp av dagens verktyg och arbetsinsatser, bland annat eftersom billiga bostäder är få och därtill blir färre. Dessutom är bostadsförsörjningsfrågan mycket större än att begränsas till fattiga och hemlösa. Bristen på prisrimliga bostäder påverkar även de som borde kunna lösa sitt boende själva.

Länsstyrelsen bedömer att situationen går att lösa men att satsningarna måste vara långsiktiga och riktade mot överkomliga bostäder, riktade till hushåll med lägre inkomster. En sådan modell relaterar till FNs globala mål i Agenda 2030 (delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad) och till EUs sociala pelare om rättigheter för boende och hemlösa.



Bostadsojämlikhet

Bostadsbristen brukar förklaras av att nyproduktionen av bostäder varit låg sedan nittioalet varför det finns ett uppbyggt underskott av bostäder i landet som inte har förändrats. Det har också funnits en rätt så enad syn att vi har en bostadsbrist i Sverige. Utifrån nuvarande bostadsmarknadsläge finns dock skäl att nyansera denna bild. Att istället för bostadsbrist beakta perspektivet bostadsojämlikhet.

Begreppet bostadsojämlikhet, eller housing inequality, har sedan slutet av nittioalet använts för att beskriva bostadssituationen i utvecklingsländer, men bör även diskuteras ur västerländska kontexter som ett resultat av den politik som förts och de svängar på bostadsmarknaden som vi sett de senaste åren.

Förenklat kan bostadsmarknaden i Sverige beskrivas på två helt olika sätt. Den erbjuder å ena sidan attraktiva boenden där de som har möjlighet kan välja efter egna önskemål och å andra sidan en verklighet med kortsiktiga hyreskontrakt, andra- och tredjehandsuthyrning och utestängning från marknaden.

Det går därför inte att konstatera att det råder någon generell brist på bostäder utan det handlar istället om en ojämlik bostadsmarknad som leder till bostadsbrist för vissa grupper. Ojämlikheten skapar utrymme för handel med bostäder, sängar och adresser och en utestängning av olika grupper. Begreppet strukturell hemlöshet, att någon helt enkelt inte har ekonomiska förutsättningar att ta sig in på den vanliga bostadsmarknaden under en längre tid, syns också. Det finns också tendenser som visar att det sker en successiv undanträngning inom särskilt attraktiva områden där kapitalstarka samhällsgrupper tar över. Detta kan på sikt leda till gentrifiering (en social förändringsprocess som består i att individer med hög socioekonomisk status flyttar till stads- eller kommundelar som traditionellt dominerats av individer ur lägre sociala klasser eller från etniska minoriteter) och en socioekonomisk segregation. Konsekvenserna kan också bli stora för näringslivet och den lokala kompetensförsörjningen såväl som den kommunala servicen.

Bostadsojämlikhetens konsekvenser

Jämlikhet betyder att alla individer ges samma värde och ska behandlas likvärdigt med lika möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Jämlikhet utgör grunden i ett rättvist samhälle. På bostadsmarknaden kan jämlikhet översättas till att alla individer har lika möjlighet att få en lämplig bostad samt att alla individer får samma möjligheter i livet oavsett i vilket bostadsområde man växer upp i eller bor i senare i livet. Samhällets strukturer med ojämlika inkomster tillsammans med övriga faktorer med den medföljande bostadsojämlikheten innebär dock att olika grupper har olika trygghet och kvalitet i boendet.

Effekter av detta är att individer får olika uppväxt- och levnadsvillkor beroende på var de bor. Boendesegregationen i Sverige har också ökat sedan 1990-talet, vilket kan förklaras dels av ökade ekonomiska skillnader, dels av att Sverige under samma period fått en annan befolkningsmässig sammansättning och blivit mer etniskt heterogent.

Den marknadsstyrda bostadsbyggnationen i Sverige innebär också att det är branschens intressen som styr huruvida det byggs eller inte. Det innebär att det inte är de bostadssökandes behov som är i fokus, då många av dem inte har råd att köpa eller hyra det som byggs i dag och därför inte kan efterfråga de nya bostäderna. Flyttkedjor sker inte heller mellan olika inkomstgrupper, varför nybyggnation generellt inte skapar den rörlighet på bostadsmarknaden som efterfrågats och i mycket förväntats, helt enkelt för att de bostäder som byggs inte kan efterfrågas av stora grupper i samhället.

En lämplig bostad – en mänsklig rättighet

En lämplig bostad är en mänsklig rättighet som regleras i FN:s konventioner, formuleras som mål i Agenda 2030 och nämns i EU:s sociala pelare. I Sveriges regeringsform uttrycks att det särskilt ska åligga det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet och för en god levnadsmiljö.

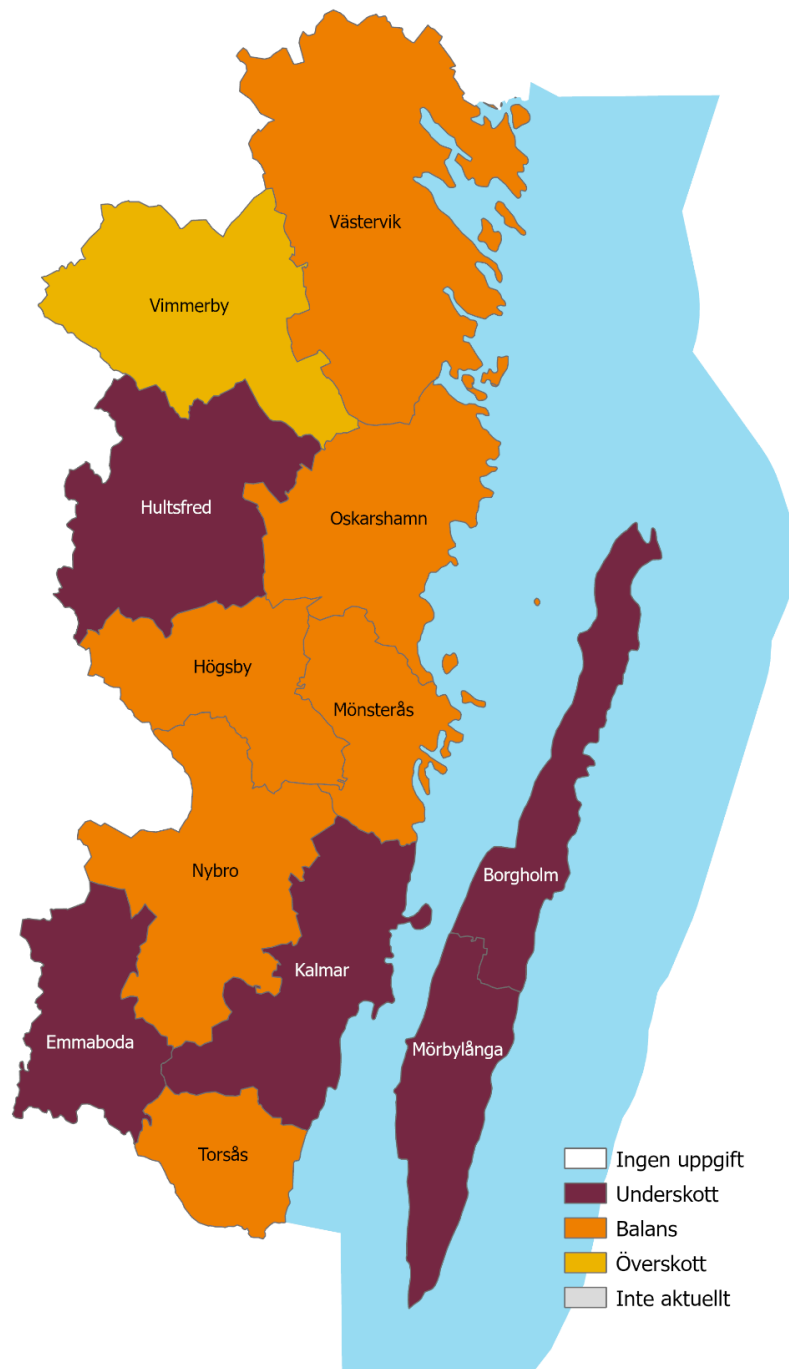
Kommunernas ansvar regleras i bostadsförsörjningslagen som omfattar alla invånare. För vissa grupper har kommunen ett särskilt ansvar enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i kommunen.



Bildtext: Globala målen – karta med ikoner.

Övergripande bild av bostadsmarknadsläget

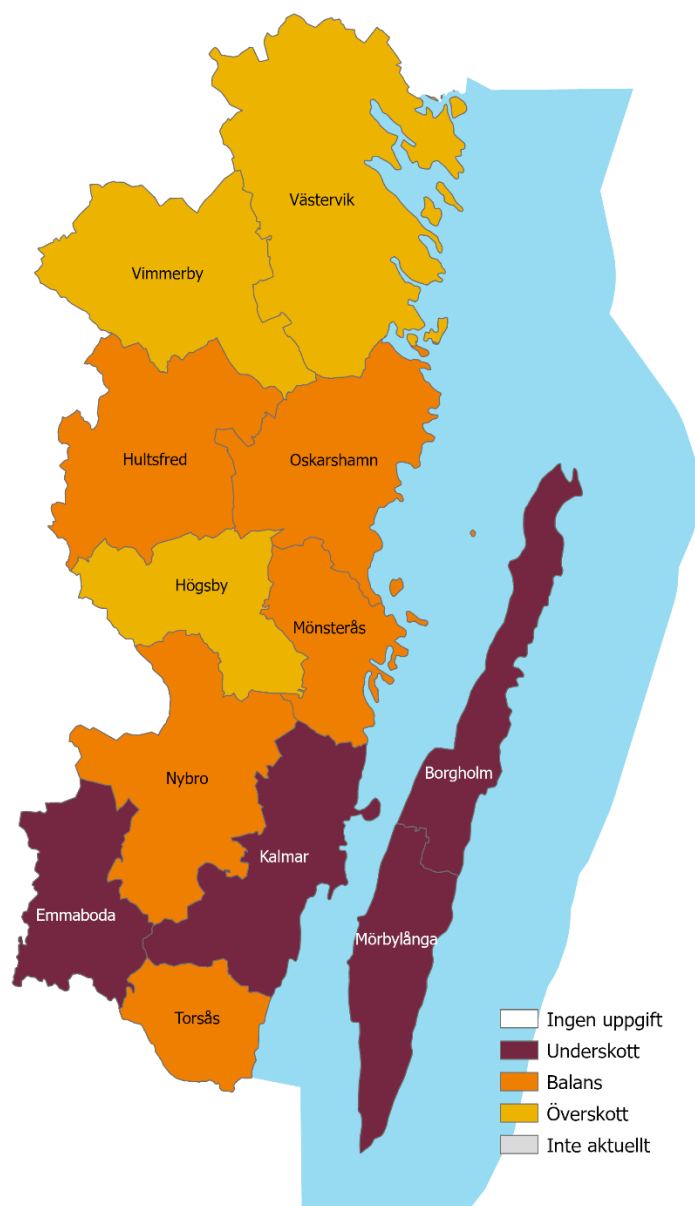
Svaren från bostadsmarknadsenkäten är en lägesbild över kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i januari 2023. I årets enkät anger fem kommuner att det råder underskott på bostäder och sex att det råder balans på bostadsmarknaden som helhet. Detta är en omvänd bedömning från föregående år. En kommun, Vimmerby, bedömer att det finns ett överskott av bostäder på bostadsmarknaden. Detta tyder på att föregående års svar från Vimmerby var ett undantag.



Figur 1 Visar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet.

Kommunernas svar visar också på en ojämn fördelning av behov och brister mellan kommunernas olika delar. Åtta kommuner anger underskott på bostadsmarknaden i centralorten men bara fyra uppger att det råder underskott i kommunens övriga delar. Den ojämna fördelningen blir också uppenbar då två av kommunerna, Högsby och Västervik med respektive vitt skilda förutsättningar, bedömer att det råder brist på bostäder på centralorten men samtidigt anger överskott av bostäder i kommunens övriga delar.

Svaren påvisar också en generell obalans i länet som helhet där Mörbylånga, Hultsfred, Emmaboda, Kalmar och Borgholm övergripande anger att det råder underskott på bostäder i kommunen, Vimmerby anger överskott och övriga sex anger att det råder balans på bostadsmarknaden. Variationen i svaren tyder också på att kommunerna väger in att efterfrågan på, och därmed behovet av, bostäder är störst i centralorten men att bostadsmarknaden som helhet inte möjliggör fri bosättning.

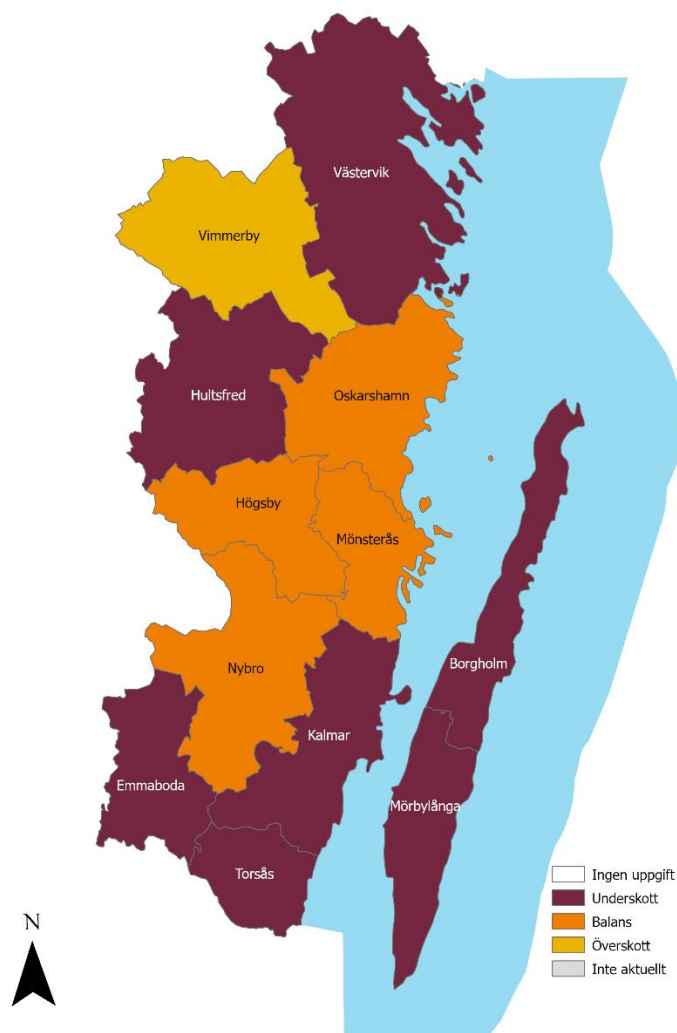


Figur 2 Visar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar.

En bostadsmarknad i balans innebär mer än att utbud och efterfrågan rent numerärt är i jämvikt. Avgörande faktorer handlar också om läge, storlek, planlösning, standard och pris. För en fungerande bostadsmarknad krävs att olika ekonomiska förutsättningar möts av ett varierat bostadsbestånd. Här anger kommunerna exempelvis att det råder underskott på stora bostäder, underskott på bostäder med rimliga boendekostnader, underskott på tillgänglighetsanpassade bostäder och svårigheter med långa kötider för förstahandskontrakt.

Länets kommuner har också olika förutsättningar på sina respektive bostadsmarknader. För exempelvis Högsby lyfts utmaningar kopplat till social segregation där bostadsbeståndet är föråldrat eller förfallet och Torsås anger en negativ trend i form av utflyttning med efterföljande risker. Samtidigt anger Kalmar, som vuxit kraftigt, att allmännyttan har svårt att följa med utvecklingen och därför har mycket låg ledighetsgrad i beståndet och Västervik anger en historiskt hög efterfrågan på bostäder i centralorten och många exploatörer som vill bygga bostäder. Borgholm har helt andra förutsättningar där en stor del av bostäderna i kommunen nyttjas för fritidsboende eller hyrs ut till fritidsboende/turister.

Bostadsmarknadsläget ser inte ut att bli bättre de närmaste åren. Antalet kommuner som bedömer kommunens bostadsmarknadsläge i balans om tre år fortsätter sjunka.



Figur 3 Visar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunerna som helhet om tre år.

Balans och obalans på bostadsmarknaden

Begreppen balans och obalans kommer från den bedömning kommunerna gjort i bostadsmarknadsenkäten, där kommunerna varje år svarar på hur bostadssituationen ser ut i helhet, i centralorten och i kommunens övriga delar. Vad som är balans och obalans på bostadsmarknaden är därför en fråga om tolkningar och bedömningar. För att det ska råda balans på en bostadsmarknad ska bostadsbeståndet möta efterfrågan och behovet inom kommunen. Obalans på bostadsmarknaden handlar istället om ett över- eller underskott av bostäder i förhållande till behov och efterfrågan. När bostadsmarknaden har ett underskott slår det hårdast mot de grupper som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan handla om att vara ny på bostadsmarknaden, att sakna kötid eller fast inkomst.

Oavsett om det handlar om obalans mellan antalet bostäder på marknaden och antalet bostadssökande, eller att utbudet inte motsvarar det som efterfrågas, utgör en brist på bostäder inte alltid samma sak som nybyggnadsbehov. Styrande för hur väl bostadsmarknaden fungerar är tillgång och efterfrågan på bostäder. Det innebär att även om det finns god tillgång på bostäder är det inte säkert att utbudet tillgodoser och matchar de behov och den efterfrågan som ställs av kommunens invånare, vilket påverkar balansen på bostadsmarknaden. Exempelvis kan det finnas skillnader mellan utbud och efterfrågan när det gäller upplåtelseform eller lägenheter av viss storlek. Andra faktorer som inverkar på efterfrågan är läge, pris och avgifter för bostaden, tillgänglighet, närhet till kollektivtrafik, barnomsorg, skola och service etcetera.

För att tillgodose hushållens olika behov är det till exempel viktigt att det finns en blandning av olika slags bostäder. Oavsett orsak till obalansen så kan det vara nödvändigt med lokala insatser inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Balans på bostadsmarknaden innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

Obalans på bostadsmarknaden innebär att det är överskott eller underskott på bostäder i förhållande till behov och efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.



Behov och efterfrågan av bostäder

För att förstå situationen på bostadsmarknaden, och därmed hur bostadsbeståndet behöver utvecklas, är det avgörande att veta vilka som bor i Kalmar län. Det handlar både om hur befolkningen och dess sammansättning har förändrats över tid och hur den kan antas förändras framöver.

Befolkningen fortsätter att öka – men oklart hur länge

Den sista december 2022 uppgick Sveriges befolkning till 10 521 556 personer, vilket innebär en ökning med 69 230 personer jämfört med december 2021. Enligt SCB:s prognos beräknas det finnas drygt 11 miljoner invånare i Sverige år 2032.

Även i Kalmar län fortsätter befolkningen att öka, dock på lägre nivå än föregående år, och under 2022 ökade befolkningen med 536 personer, till 247 711 invånare.

Liksom föregående år var det Mörbylånga kommun som hade högst andel befolkningsökning. Även fortsättningsvis är befolkningsökningen koncentrerad till hälften av länets kommuner. Flera av de kommuner som ökade sin befolkning under 2021 befinner sig dock i motsatt läge för 2022 och vice versa. Emmaboda, Hultsfred, Kalmar, Mönsterås, Mörbylånga och Nybro ökar i befolkning medan Borgholm, Högsby, Oskarshamn, Torsås, Vimmerby och Västervik minskat. Oskarshamn sticker särskilt ut i statistiken då kommunen förlorat 192 invånare under 2022. För samtliga kommuner krävs ett aktivt arbete för att locka nya invånare och att få befintliga att stanna kvar. Endast fyra av länets kommuner har en större befolkning idag än 1950. Det gäller Mönsterås, Mörbylånga, Oskarshamn och Kalmar. Samma kommuner har också ökat sin andel av länets befolkning. (SCB, Region Kalmar län)

Samtidigt framgår av SCB:s framskrivning av befolkningen i Sveriges län och kommuner att Kalmar, som ett av sju län, beräknas ha en minskande folkmängd fram till år 2040. (SCB) En minskande befolkning kommer att få allvarliga konsekvenser för kommunerna och i förlängningen hela län. Minskningen leder i förlängningen till att ge rekryteringsproblem på arbetsmarknaden och skapa behov av skattehöjningar för att upprätthålla den kommunala verksamheten. Detta kan i förlängningen också leda till ökad ekonomisk ojämlikhet och öka de regionala klyftorna.



Fortsatt negativt födelsenetto

Kalmar län har ett negativt födelsenetto, vilket innebär att det föds färre personer än det dör. Under 2022 uppstod underskottet till 638 personer. Det gör att länet är helt beroende av inflyttning för att ha en fortsatt ökande befolkning.

Sju av länets tolv kommuner har under hela 2000-talet haft ett negativt födelsenetto. Endast Kalmar kommun har haft ett positivt födelsenetto under hela perioden. Trenden för länet som helhet är sedan början av 2000-talet emellertid positiv, skillnaderna mellan födelse- och dödstal minskar.

In- och utflyttning

Under 2022 flyttade 8 550 personer till länet. Av dessa var 6 818 inrikes flyttningar där den största inflyttningen sker från Stockholms län. Detta innebär också att Kalmar län för tredje året i rad haft ett positivt inrikes flyttnetto efter det varit negativt sedan 1990-talet. Av inflyttarna är 18–30-åringarna den största gruppen. Flyttnettot för denna åldersgrupp är dock tydligt negativt, vilket innebär att fler unga flyttar ut ur länet än flyttar in.

En stor del av de som sökt sig till länet de senaste åren utgörs av asyl- eller skyddssökanden från krigsdrabbade regioner runt om i världen. Kalmar län har under hela perioden från 1968 haft en större invandring än utvandring. En anledning är krigen i såväl forna Jugoslavien på 1990-talet och i Syrien på 2010-talet. Genom invandringen har länet kunnat bibehålla sin befolkningstillväxt.

Under 2022 invandrade totalt drygt 1 732 personer, 887 kvinnor och 845 män, till länet. Samtidigt är flyttnettot negativt för utrikes födda, särskilt för de som varit en kort tid i Sverige. Det vill säga många nyligen invandrade lämnar länet för övriga riket. (SCB)

Förutsättningarna skapar behov av att kommunerna aktivt arbetar för att locka nya invånare och att få befintliga att stanna kvar.



Äldre än riket

Medellivslängden i Sverige har ökat påtagligt under de senaste decennierna och därmed andelen äldre personer i befolkningen. Denna utveckling beräknas fortsätta och i hela riket beräknas drygt 8 procent av befolkningen vara 80 år eller äldre år 2040, jämfört med 5 procent idag. År 2040 beräknas Kalmar län ha den näst högsta medelåldern bland länen och, tillsammans med Gotland, vara det län där andelen 80 år och äldre är högst år 2040, 11 procent. (SCB)

Även idag hör Kalmar län till de län med högst andel äldre och befolkningen är näst äldst i Sverige med en genomsnittsålder på 44,5 jämfört med genomsnittsåldern i riket som är 41,7 år. Av länets kommuner har Kalmar den yngsta befolkningen med en medelålder lägre än riket, 41,2 år. Borgholms kommun har äldst befolkning i landet och är en av endast fem kommuner med en medelålder över femtio, 51,8 år. Bland länets kommuner har endast fyra, Nybro, Emmaboda, Hultsfred och Högsby, en lägre medelålder idag än de hade för tio år sedan. Bland övriga har medelåldern ökat eller varit oförändrat. (SCB)

Hushållens sammansättning

Utveckling av antal hushåll och hur hushållen är sammansatta är faktorer som påverkar behov och efterfrågan av bostäder. Med hushåll avses vanligen bostadshushåll och ett hushåll består då av de personer som är folkbokförda i samma bostad. Hushållsbildningen beror på en mängd faktorer, bland annat spelar befolkningens ålderssammansättning, kulturella mönster för boende och familjebildning och ekonomiska förutsättningar stor roll för vilka valmöjligheter människor i olika åldrar har.

Antalet boende per hushåll i Sverige sjönk successivt under större delen av 1900-talet, delvis beroende på en ändrad åldersfördelning, med allt fler äldre i befolkningen och andelen ensamboende ökade. Sedan 1980 är enpersonshushåll den vanligaste hushållstypen i Sverige. (Boverket, Boverkets webbplats, 2023)

I Kalmar län fanns år 2022 totalt 119 830 hushåll enligt SCBs statistik. Antalet hushåll samt det totala antalet invånare innebär att det i genomsnitt bor 2 personer per hushåll i länet. Liksom för riket i övrigt är andelen ensamhushåll störst, 42 procent av den totala andelen hushåll. Näst vanligast är tvåpersonshushåll som motsvarar 32,8 procent av länets hushåll. (SCB)



Arbetsmarknad

Förändringar på arbetsmarknaden påverkar och ställer krav på bostadsutbudet i länet. Samtidigt är tillgången till bostäder en förutsättning för att skapa företagsetableringar, arbetstillfällen och tillväxt. Också arbetsmarknadsläget och vilka arbetstillfällen som kan erbjudas i länet är viktiga faktorer som påverkar läget på bostadsmarknaden. Att ha ett arbete är en viktig förutsättning för tillträde till bostadsmarknaden då möjligheten att arbeta styr den disponibla inkomsten vilket i sin tur påverkar hushållens möjlighet att efterfråga en bostad. Utan ett fast arbete är det också svårt att godkännas på hyresmarknaden. Det innebär att bostadsbrist oavsett var den uppstår, i staden eller på landsbygden, kan försvåra arbetskraftsförsörjning till befintliga och nya företag samt påverka flyttströmmar negativt.

Under 2000-talet har det blivit allt vanligare att flytta. Flyttmönster är fortfarande i hög grad lokala eftersom de flesta flyttar sker inom den egna kommunen. Då handlar det ofta om att förändra sin livssituation genom nytt boende. Utvecklingen påvisar dock tendenser till att bostadsmarknaden blir alltmer regional vilket ökar behovet av att kommunerna samarbetar inom bostadsförsörjningsuppdraget. De enskilda bostadsmarknaderna är för små för att betraktas isolerat och det är viktigt att se strukturella samband inom den egna arbetsmarknadsregionen.

Bostadsbrist kan också påverka flyttmönster, eftersom en förutsättning för att tacka ja till ett arbete kan vara att man hittar en lämplig bostad. Kopplingen mellan arbets- och bostadsmarknad innebär inte bara att det behöver byggas bostäder, utan också om att det som byggs är vad som efterfrågas. Ett varierat bostadsutbud bör eftersträvas. En möjlighet i sammanhanget är att platser där det inte råder bostadsbrist får bättre förutsättningar att kunna locka till sig nya invånare med ett bättre boende för pengarna. Ju dyrare det blir att bo på en ort, desto större blir incitamenten att flytta till en annan plats och istället kanske pendla till arbetet.

Även kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är en avgörande faktor för att befintligt bostadsbestånd och nyproduktion ska kunna bli attraktivt för boende. En välfungerande kollektivtrafik är även betydande för att arbetssökande ska kunna ta sig till de platser där arbete kan erbjudas och på tider som stämmer med arbetets förutsättningar.

Färre i arbetsför ålder

Den demografiska utvecklingen där allt fler lever allt längre, samtidigt som andelen äldre i befolkningen ökar, innebär att allt färre kommer att behöva försörja allt fler. Den demografiska försörjningskvoten visar hur många äldre och yngre personer det finns i förhållande till personer i arbetsför ålder (20–64 år). En högre kvot innebär ett större behov av välfärdstjänster.

Den demografiska försörjningskvoten i Sverige ligger på drygt 77 yngre och äldre per 100 personer i arbetsför ålder. Det är en ökning med över sex personer i den försörjda gruppen jämfört med år 2000. Motsvarande siffror för Kalmar län är 90 yngre och äldre per 100 personer i arbetsför ålder.

Kalmar och Dalarnas län har den högsta demografiska försörjningskvoten i landet. I många av länets kommuner kommer mindre än hälften av befolkningen vara i arbetsför ålder inom några års sikt och år 2030 bedöms åtta av tolv kommuner komma att ha en försörjningskvot där 100 personer i arbetsför ålder ska försörja fler än 100 yngre och äldre utöver sig själva. Ökningen bedöms bli störst i Mörbylånga och Borgholms kommuner. (SCB, Region Kalmar län)

Inkomster

Faktorer som rör invånarnas ekonomiska förutsättningar kommer att påverka efterfrågan på bostäder i länet nu och i framtiden, både vad gäller typ och geografisk placering. Den ekonomiska utvecklingen har under senare år medfört att många människor fått det bättre, samtidigt som inkomstklyftorna i samhället vuxit. Över tid har också den relativa fattigdomen bland alla hushåll i Sverige fördubblats sedan början av 1990-talet. Bostadsmarknaden påverkas av en mängd olika ekonomiska faktorer där betalningsförmåga, betalningsvilja, boendekostnad, möjlighet att få bolån, amorteringskrav och reavinstskatt är några som påverkar bostadssökande, bostadsägare och de som vill byta bostad.

Kalmar län, tillsammans med Gotland, har på länsnivå den lägsta sammanräknade förvärvsinkomsten i landet. Det innebär att länets befolkning har generellt sämre ekonomiska förutsättningar än landet i övrigt. Skillnaderna i medelinkomst mellan män och kvinnor skiljer sig också markant där en kvinnas lön motsvarar drygt 78 procent av en mans. (SCB)

Låg inkomststandard

Låg inkomststandard, som är ett absolut mått, används i Sverige för att klassa hushåll med låga inkomster. Måttet beskriver hur väl hushållets inkomster räcker för att betala nödvändiga omkostnader som boende, hemförsäkring, barnomsorg, lokala resor och så vidare. Låg inkomststandard innebär att inkomsterna inte räcker för att betala för dessa levnadsomkostnader.

Tre av länets kommuner har en hög andel av befolkningen som beräknas sakna resurser för att betala för nödvändiga levnadsomkostnader. (SCB) För dessa kommuner, Högsby (9,6), Hultsfred (8,3) och Emmaboda (8,4) innebär det ökade risker för försämrad livskvalitet och socialt utanförskap. Även om fattigdomen mäts i ekonomiska termer innefattar den ofta även arbetslöshet, ohälsa, trångboddhet, otrygghet, begränsade valmöjligheter och att man inte deltar aktivt i samhällslivet.

Förutsättningarna medför även begränsningar kopplat till bostadsmarknad beaktat en begränsad betalningsförmåga avseende boendekostnad, möjlighet att få bolån och möjlighet att efterleva amorteringskrav.

Låg ekonomisk standard

Andelen personer med varaktigt låg ekonomisk standard i länet var under 2021 16,5 procent. Detta är en ökning från tidigare år och en högre siffra än riket som helhet där motsvarande siffra var 14,7 procent. Andelen barn och unga som lever med låg ekonomisk standard uppgick år 2021 till 20,1 procent. Skillnaden är särskilt stor mellan barn och unga födda i Sverige och barn och unga födda i utlandet där andelen för den första gruppen var 12,4 procent och för den andra 34,7 procent. Låg ekonomisk standard definieras som att hushållets disponibla inkomst per konsumtionsenhet är lägre än 60 procent av medianvärdet för riket. Måttet visar vilka som har låg inkomst relativt andra och innefattar även dem som riskerar fattigdom. Dock skulle alla i denna grupp förmodligen inte räknas som fattiga i absoluta termer. (SCB, Folkhälsomyndigheten, 2023)

Disponibel inkomst

Hushållens största inkomstkälla är lön¹ och transfereringar vilket innefattar pensioner, a-kassa, utbildningsbidrag, utbetalningar för föräldraledighet med mera. Från hushållens totala inkomster dras sedan skatter och avgifter och kvar blir den så kallade disponibla inkomsten, den del av inkomsten som kan användas till konsumtion eller sparande.

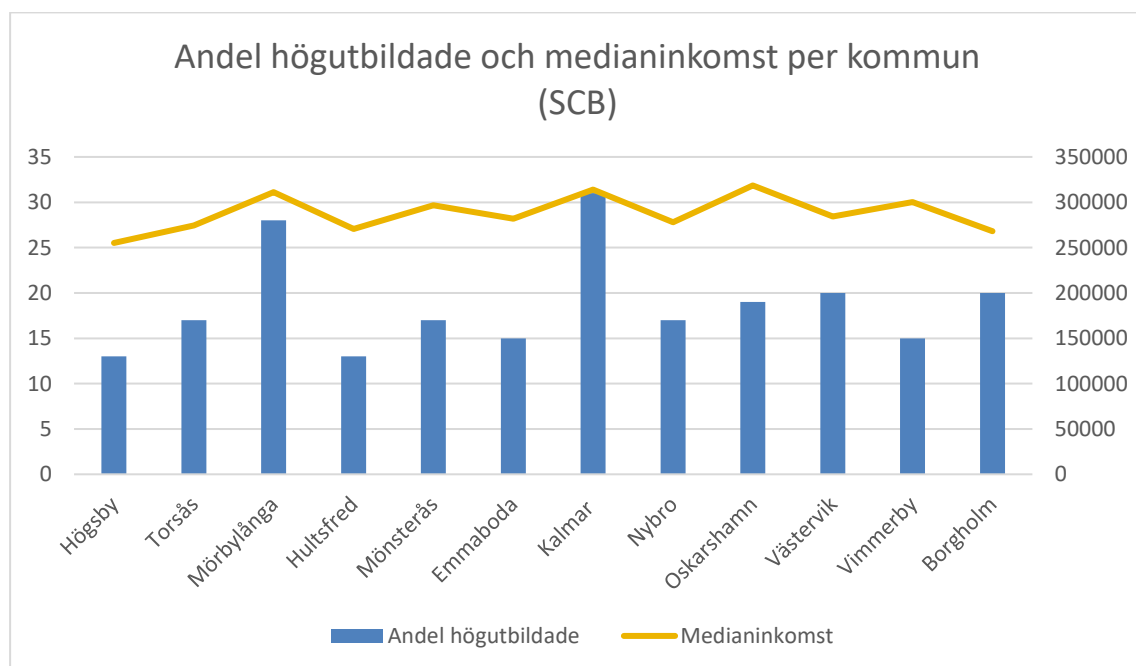
Mellan 2011 och 2020 ökade den disponibla inkomsten, medianvärdet, med 21 procent i Kalmar län. Under samma period ökade medianpriset för bostadsrätter med 165 procent. Det innebär att hushållen får lägga mer av sin inkomst på bostadsköpet.

Hushåll i hyresrätt är de som använder störst del av den disponibla inkomsten för att betala för boendet. Att boendeutgiftens andel av den disponibla inkomsten är större för hushåll i hyresrätt beror inte på att de har högre boendeutgift utan på att de i genomsnitt har lägre disponibel inkomst. (SCB)

Utbildning

Det finns ett tydligt samband mellan utbildning och inkomster då arbetstillfällen som kräver högre utbildning generellt sett har högre timlöner än arbeten med lägre kvalifikationskrav. Inkomster och utbildningsnivå följer också varandra geografiskt.

Kalmar län har bland landets lägsta utbildningsnivå. Skillnaderna i utbildningsnivå mellan kvinnor och män i länet överensstämmer med den bild som gäller för landet som helhet. Utbildningsnivån skiljer sig dock kraftigt mellan länets tolv kommuner med en varierande andel högutbildade. (SCB)



¹ Notera att all ersättning som en arbetsgivare betalar för den anställda, inklusive arbetsgivaravgift och sociala avgifter, inkluderas i denna post.

Hushållens skuldsättning

De svenska hushållens skuldsättning har ökat under 2000-talet. Av jämförda europeiska länder, där bland annat Europas största ekonomier och några grannländer ingår, har svenska hushåll näst högst skuldsättning per capita. Den större delen av skulderna är lån som har tagits för att finansiera bostadsköp varför de ökade bostadspriserna också medfört ökning av hushållens skuldsättning. (SCB)

Även om en hög skuldnivå inte behöver vara ett problem om den matchas med höga inkomster kan en hög skuldnivå bli problematisk för den enskilde vid förändringar i samhällsekonomin. När andelen bolånetagare med höga belåningsgrader och skuldkvoter ökar kan allt fler bolånetagare också bli sårbara för ekonomiska störningar

Den rådande ekonomiska situationen där både räntor och inflation har stigit kraftigt medför att många hushåll nu lägger allt större del av den disponibla inkomsten på räntebetalningar. Det innebär också att sårbarheten för inkomstbortfall har ökat. Finansinspektionen beräknar att mellan 12 och 17 procent av de ensamstående låntagarna bedöms kunna få negativa kassaflöden vid inkomstbortfall, som arbetslöshet. Denna andel tredubblades från 2021 till 2022 och är särskilt oroande i ljuset av svagare konjunkturutsikter. (Finansinspektionen, 2023)

Sedan 2010 har åtgärder vidtagits - bland annat ett infört bolånetak och amorteringskrav – för att minska sårbarheter förknippade med hushållens stora lån. Syftet med åtgärderna har främst varit att motverka att bolånetagare tar större lån än vad deras ekonomiska förutsättningar medger, och att det i sin tur påverkar utvecklingen för bolåne- och bostadsmarknaden som helhet. Även om de ekonomiska utsikterna har försämrats är det viktigt att vidta de strukturella åtgärder som krävs för att skapa en långsiktigt hållbar skuldutveckling och en bättre fungerande bostadsmarknad. (Riksbanken, 2023)





Bostadsbyggnation

För att kunna tillgodose hushållens olika behov behöver det finnas en blandning av bostäder. Det totala bostadsbeståndet i Kalmar län består till största delen, cirka 57 procent, av småhus. Den vanligaste upplåtelseformen är eget ägande som utgör ungefär hälften av det totala beståndet. Fördelningen av övriga upplåtelseformer är cirka 38 procent hyresrätter respektive 13 procent bostadsrätter. (SCB)

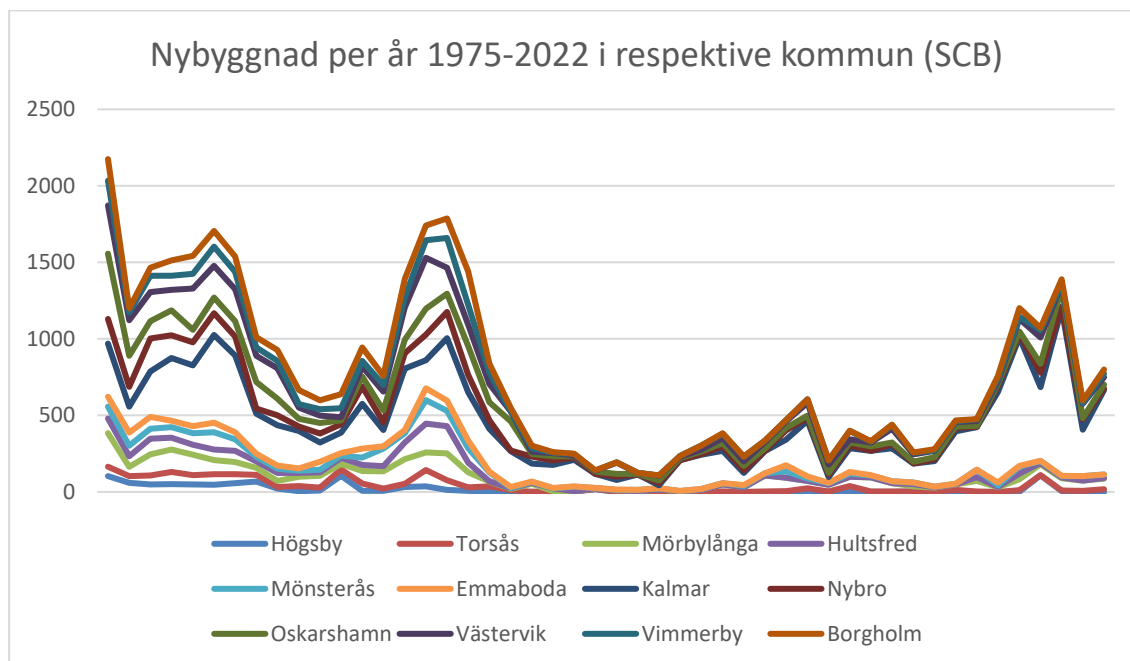
Bostadsbeståndet har tillkommit under lång tid och utifrån skiftande förutsättningar avseende såväl tillväxtvillkor, planeringsideal, planlagstiftning som offentliga stöd till byggandet. Det innebär att utbudet på bostadsmarknaden varierar och att bostädernas ålder och storlek påverkar hur väl beståndet kan möta behov och efterfrågan.

Färdigställda bostäder

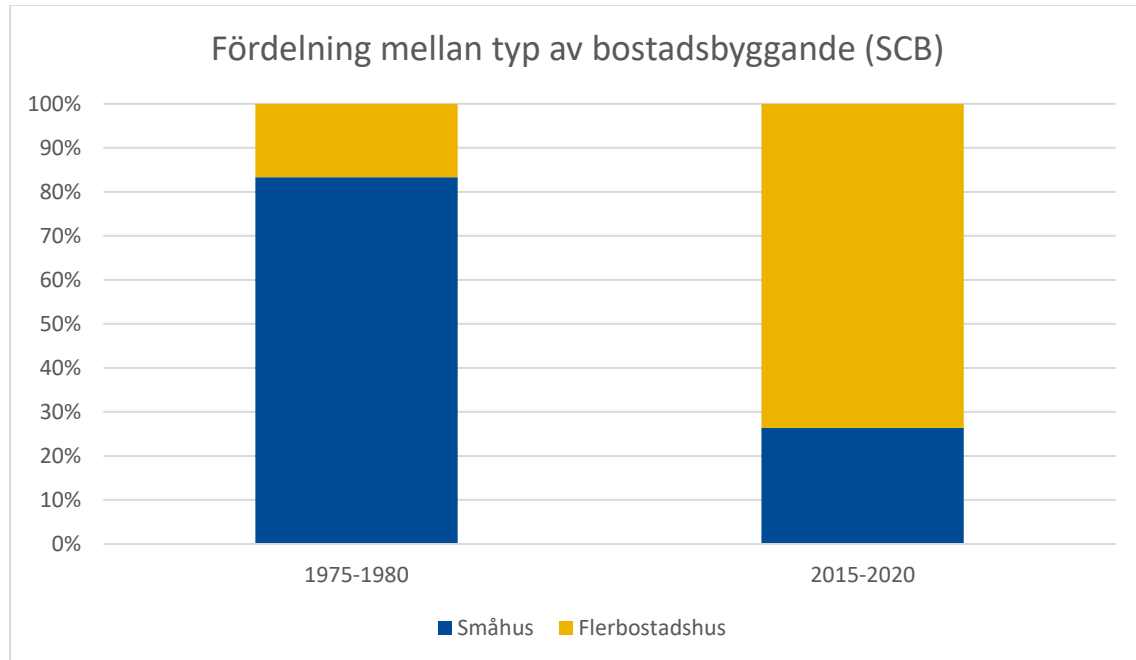
Bostadsbyggandet har historiskt sett varierat, beroende på en rad faktorer som exempelvis politiska satsningar eller marknadsekonomiska förändringar. Historisk utveckling visar, liksom för Sverige som helhet, ett extensivt byggande i länet under 60- och 70-talen, de så kallade rekordåren. Under 1990-talets ekonomiska nedgång minskade även byggandet drastiskt.

Kalmar kommun dominerade fortsatt andelen nyproducerade bostäder under 2022 och var en av fem kommuner som hade en ökad andel nyproduktion än föregående år. För två kommuner, Högsby och Emmaboda, medförde 2022 ingen nybyggnation. (SCB)

De närmsta åren byggnationstakt är svår att bedöma beaktat omvärlds- och konjunkturläget. En befarad lägre byggtakt riskerar ge negativa konsekvenser för bostadsmarknaden i den del som avser nybyggnation.



Nybyggnationen av bostäder är fortsatt mycket ojämnt fördelad i länet. En tydlig majoritet byggs i Kalmar kommun. Skillnaden är även stor i vad som byggs. Under rekordåren stod småhus för en klar majoritet av det som byggdes. Idag är situationen det motsatta och en klar majoritet av nyproduktionen sker i form av flerbostadshus. (SCB)



Ett fortsatt starkt bostadsbyggande är i grunden positivt samtidigt som nyproduktionen ofta är för dyr för länets invånare. En växande grupp har inte råd att bo i nyproduktion varför de bostadssociala problemen lämnas olösta. Den fortsatta utvecklingen förutsätter därför att det byggs bostäder för hushåll med lägre inkomster och sämre möjligheter att tillskjuta eget kapital. Om bostadsmarknadens blandning inte beaktas uppstår risken att nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter står tomma eftersom de som behöver en bostad inte har råd att bo där. Det är en icke önskvärd utveckling när bostadsbyggandet varit stort men alltför ensidigt för en kapitalstark målgrupp.

Till skillnad från tidigare år är kommunerna relativt samstämmiga i fråga om att det finns behov av förstärkning inom samtliga upplåtelseformer och att det alltså behöver tillkomma ett varierat utbud på bostadsmarknaden. Några kommuner lyfter dock svårigheten att förutse behoven på bostadsmarknaden och hänvisar till det rådande omvärldsläget. (BME 2023)



Bostädernas kostnader

Bostadspriserna liksom hyreskostnaderna har ökat i Sverige under den senaste 10-årsperioden vilket lett till att boendeutgifterna är den enskilt största delen av de totala konsumtionsutgifterna för de svenska hushållen. (Eurostat)

Hyreskostnaderna i Sverige har som helhet stigit med cirka 20 procent under den senaste tioårsperioden och månadsmedianhyran i riket låg år 2022 på 1 182 kr per kvadratmeter årshyra. (Eurostat, SCB) Motsvarande siffra för Kalmar län är 1 039 kr per kvadratmeter årshyra. (SCB)

Snittpriset på en bostadsrätt i länet låg 2021 på 21 517 kr per kvadratmeter. Detta är en för länet rekordhög siffra och de senaste 20 åren har den genomsnittliga kvadratmeterkostnaden stigit från 2 435 kr/kvm vilket innebär en kostnadsökning på över 880 procent. (Svensk Mäklarstatistik) Under år 2022 låg däremot snittpriset på en bostadsrätt på 20 789 kr per kvadratmeter, vilket innebär att det skett en minskning från år 2021. (Svensk Mäklarstatistik) Det är svårt att dra en slutsats om minskningen är en tillfällig nedgång, men förändringen kan härledas till omvärldsläget och den inflation som påverkat samhället det senaste året. Bostadspriserna beräknas minska ännu mer de kommande åren.

<i>Kommun</i>	<i>Antal köp</i>	<i>Medelpris i tkr</i>	<i>Prisförändring i % 1 år</i>
<i>Högsby</i>	67	822	+22
<i>Torsås</i>	80	1 416	+8
<i>Mörbylånga</i>	153	3 024	+11
<i>Hultsfred</i>	139	885	+8
<i>Mönsterås</i>	149	1 469	+1
<i>Emmaboda</i>	100	1 058	+6
<i>Kalmar</i>	425	3 655	+3
<i>Nybro</i>	195	1 513	+10
<i>Oskarshamn</i>	173	2 293	+9
<i>Västervik</i>	229	2 095	+9
<i>Vimmerby</i>	96	1 742	+1
<i>Borgholm</i>	111	2 908	+6

Tabell 1. Visar antal köp och medelpriser på småhus för permanentboende samt prisförändringar i procent per kommun. Prisförändringarna är beräknade på den vägda köpeskillingskoefficienten (kvoten mellan pris och taxeringsvärde). (SCB)

Kostnadsutveckling

Bostadsmarknaden har under 2000-talet präglats av kraftigt stigande bostadspriser, även om nivåerna varierar kraftigt mellan län och kommuner. Bostadsbyggandet har under 2010-talets slut också ökat men har inte kunnat möta behoven, bland annat på grund av att byggkostnaderna följt med prisutvecklingen på bostäder och gjort att såväl hyresrätter som bostadsrätter blivit dyra.

Boendekostnaderna i det ägda boendet har dock fortsatt varit låga eller legat på lägre nivåer tack vare den låga räntan. Samtidigt har nybyggda hyresrätter blivit allt dyrare att bo i vilket lett till att de äldre billigare hyresrätterna blivit alltmer eftertraktade. Det har i sin tur lett till långa bostadsköer. Efterfrågan innebär också ett behov av att tillvarata och återanvända den äldre bebyggelsen samtidigt som utmaningar med bland annat lägre tillgänglighet samt behov av större renoveringar ofta komplicerar förvaltningen av beståndet.

Med stigande bostadspriser följer ökad belåning och även om hushållens tillgångar matchar den ökade belåningen avviker prisutvecklingen på bostäder allt mer från utvecklingen av hushållens inkomster. Därmed blir det allt svårare att finansiera ett bostadsköp med eget sparkapital och utifrån inkomst även om boendekostnaderna fortsätter vara låga. Detta gäller särskilt för dem som inte äger en bostad och som inte kan dra nytta av de stigande priserna.

De senaste årens omvärldskriser har även medfört ekonomisk påverkan och effekter på såväl länder som enskilda. Inflationen stiger och priserna på bland annat el, drivmedel och dagligvaror ökar vilket medför att hushållens ekonomi blir alltmer ansträngd. Även bolån påverkas av högre räntor vilket i sin tur kan få en dämpande effekt på bostadsmarknaden. Större svängningar på världens börser kan också leda till att många avvaktar med att köpa och sälja bostäder.

Samtidigt medför rörligheten på världsmarknaden svårigheter att på lite längre sikt förutspå bostadsmarknadens utveckling. Trots att bostadspolitiken skiftat, har de bostadspolitiska utmaningarna, nivån på hyrorna, bostadsbrist (avseende såväl numerär, bostadens geografiska läge, storlek och standard), höga byggkostnader, skillnader i boendekostnad mellan bostäder i det gamla beståndet respektive det nya beståndet och det hyrda och ägda boendet samt segregation i olika former varit relativt återkommande.



Förväntat påbörjat byggande

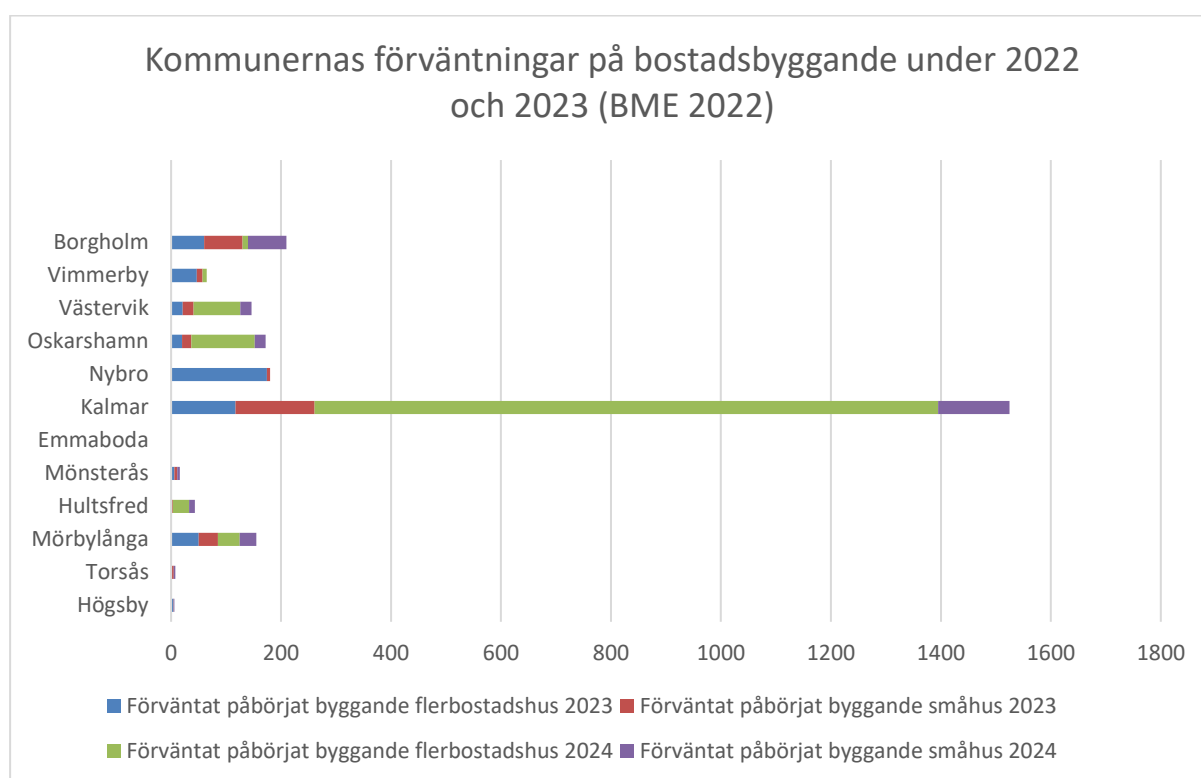
I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas kommunernas bedömning kring antalet bostäder som de tror kan påbörjas² i flerbostadshus respektive småhus genom nybyggnation eller ändring av byggnad under år 2023 och år 2024. Detta innebär att kommunerna gör prognoser för såväl innevarande som nästkommande år vilket innebär att en prognos görs två gånger för samma år.

Samtliga kommuner utom Nybro gör en lägre uppskattning av antalet påbörjade bostäder för 2023 än de gjorde förra året. Sammantaget är kommunernas bedömning att 499 bostäder i flerbostadshus och 316 bostäder i småhus kommer påbörjas under året. För 2024 ger kommunerna återigen en högre uppskattning av antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus, 1 423 bostäder. För den uppskattade småhusbyggnation är bedömningen lägre, 289 bostäder.

Till detta bedömer kommunen att ytterligare 228 bostäder tillkommer under de båda åren genom byggnation av trygghetsbostäder, seniorbostäder, särskilt boende för äldre och bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Sammanlagt innebär det en betydligt lägre förväntad påbörjad ny- och ombyggnation än tidigare år. Huvudsakligen kan uppskattningsminskningen knytas till det osäkra omvärldsläget och rådande konjunkturläge. (BME 2023)

Liksom tidigare år är förväntningarna på ny- och ombyggnation ojämnt fördelat mellan kommunerna där Kalmar kommun står för huvuddelen av den förväntade byggnationen. (BME 2023)



² Enligt SCB kan ett byggnadsprojekt definieras som påbörjat när de egentliga byggnadsarbetena påbörjas. Vid nybyggnation avses här grundläggningsarbetena och för ändring av byggnad när rivnings- eller röjningsarbetena påbörjas.

Hinder för bostadsbyggandet

Länets aktörer; kommuner, byggföretag, fastighetsägare och mäklare ger en samstämmig bild av att det på många platser i länet är svårt att få till ett bostadsbyggande på marknadens villkor. I stora delar av Kalmar län saknas det marknadsmässiga förutsättningar för bostadsbyggande.

I bostadsmarknadsenkäten ombeds kommunerna utifrån förutbestämda alternativ välja faktorer som enligt deras bedömning begränsar bostadsbyggandet i kommunen.

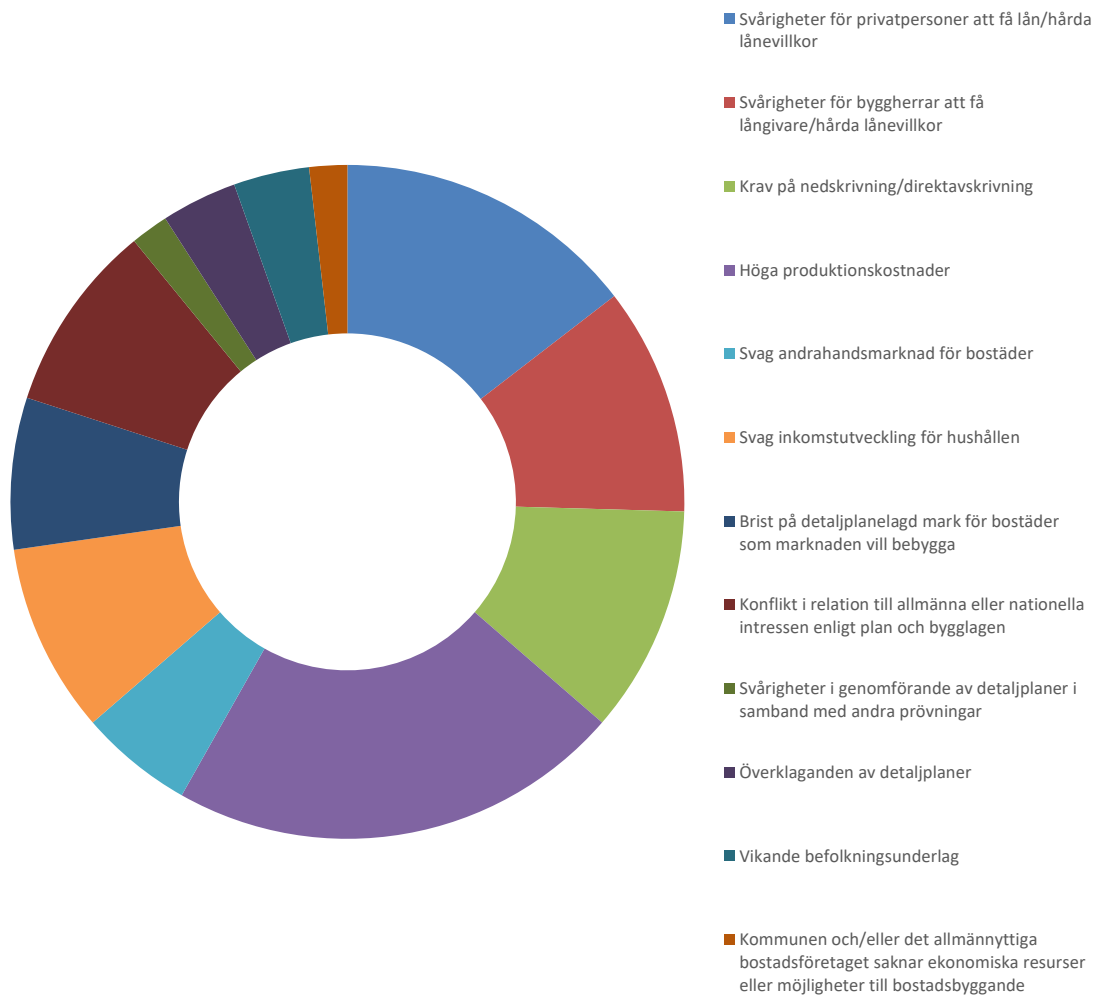
Liksom tidigare år framstår de huvudsakliga faktorerna som begränsar bostadsbyggandet, enligt svaren i BME, höga produktionskostnader samt svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor. Anmärkningsvärt är att samtliga 12 kommuner angett höga produktionskostnader som begränsande faktor.

Som en följd av omvärldsläget lyfter flera kommuner också svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor och det generellt osäkra läget beaktat krig, inflation och ränteutveckling. Även krav på nedskrivning/direktavskrivning och svag inkomstutveckling för hushållen nämns av flera kommuner som begränsningar för bostadsbyggandet.

Kommunerna nämner, precis som föregående år, även brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden vill bebygga samt konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen som påtagliga skäl till begränsningar för bostadsbyggandet. Länsstyrelsen konstaterar i sammanhanget att inkomna detaljplaner och bygglov generellt har blivit mer komplexa och därför ställer ökade krav på såväl kommunala resurser i fråga om personal och kompetens. Länsstyrelsen ser också att många frågor idag hanteras i varje enskilt bygglov eller enskild detaljplan, när de skulle kunna lösas på en mer övergripande nivå, till exempel i översiktsplaner, strategiska vägledningar och planprogram.



Faktorer som begränsar bostadsbyggande i kommunerna (BME 2023)



Marknadsförutsättningar

Avgör befolkningstillväxten behovet av bostäder eller är det ett ökat utbud av bostäder som skapar förutsättningar för en befolkningstillväxt?

Ett ökat efterfrågetryck på bostadsmarknaden behöver normalt sett mötas med ett ökat bostadsbyggande. Men för att det ska vara möjligt krävs att det finns tillgång till mark i lägen som är tillräckligt attraktiva, finansieringsmöjligheter och i övrigt förutsättningar för byggaktörer att satsa på nyproduktion av bostäder.

Det är således en viktig fråga för kommunerna att bedöma förutsättningarna för bostadsbyggande i olika delar av kommunen samt vilken typ av bostäder som marknaden efterfrågar och som det därför kan finnas ett intresse för att bygga. Likaså vilka möjligheter det kan finnas att få finansiering för nyproduktion av bostäder i dessa lägen.

Kommunerna behöver också analysera vilken typ av bostäder och var i kommunen som det inte kan förväntas finnas något kommersiellt intresse i att bygga. Den analysen behövs som underlag för en bedömning av vilka insatser som eventuellt skulle kunna förbättra marknadsförutsättningarna.

Omvärldsläge

Omfattningen och inriktningen på bostadsefterfrågan påverkas av den samlade samhällsutvecklingen. Planeringen för bostadsförsörjningen behöver därför sättas i relation till händelser i omvärlden.

Sysselsättnings- och näringslivsutvecklingen i regionen kan till exempel påverka bostadsefterfrågan och därmed marknadsförutsättningarna i den enskilda kommunen. Även statliga initiativ som infrastruktur- och utbildningssatsningar kan påverka den lokala bostadsmarknaden. Andra omvärldsfaktorer som har betydelse för förutsättningarna är prisutveckling på småhus och bostadsrätter, ränteutveckling och inkomstutvecklingen för hushållen. Även den rent geografiska omvärlden, situationen i grannkommuner och -län påverkar efterfrågan. Exempelvis kan flyttströmmar vara en indikator på mellankommunala beroenden. En annan kan vara vilka som flyttar in i nyproduktionsprojekt.

Kalmar län har ett antal styrkor som bidrar till länets samlade attraktivitet. Starka profilområden inom bl.a. energi- och miljöteknik, besöksnäring, livsmedelsindustri och delar av tillverkningsindustrin ger förutsättningar för stora arbetsmarknadsregioner med goda förutsättningar att bo inom hela länet. Länet stora natur- och kulturvärden ger även goda förutsättningar för en levande landsbygd och möjligheten till ett gott vardagsliv.

Länet påverkas dock, liksom Sverige och världen i övrigt, av den omfattande urbaniseringen som ställer krav på kommuner och regioner för att hantera och anpassa strukturer för framtida förutsättningar.



Det framtida bostadsbehovet

Även om bostäder produceras utifrån rådande marknadsekonomiska förutsättningar snarare än demografiskt betingade bostadsbehov är det viktigt att ha en uppfattning om hur behovet av nya bostäder ser ut på både kort och lång sikt. Om den framtida befolkningens behov av bostäder inte tillfredsställs drabbas inte bara enskilda individer utan även samhället i stort riskerar negativa effekter.

Boverket har sedan 1990-talet därför beräknat behovet av bostäder genom att följa det demografiskt betingade bostadsbyggnadsbehovet och beräkna detta regionalt. Av Boverkets senaste analys, för tioårsperioden 2021–2030, framgår att Kalmar län är en sådan region som har ett beräknat byggbehov. Detta har analyserats och bedömts utifrån den beräknade befolkningsförändringen 2021–2030, den ingående balansen (dvs. det initiala bostadsunderskottet) samt behovet av ett visst överskott av bostäder för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande.

För två av länets kommuner, Vimmerby och Oskarshamn, förväntas dock en minskande eller liten tillväxt av befolkningen leda till att ett kvantitativt behov av nya bostäder under perioden inte föreligger.

För att analysera och beräkna ett mer detaljerat bostadsbyggnadsbehov krävs en prognos över förväntat antal hushåll och en bedömning av hur det nuvarande bostadsbeståndet kommer att förändras över tid. För detta krävs en befolkningsprognos samt beräkningar av hushållskvoter, det vill säga antal hushåll per person i olika åldersgrupper. (Boverket 2021:31, 2021)





Bostadsbehoven kvarstår

En väl fungerande bostadsmarknad kännetecknas av att det snabbt går att hitta en bostad oavsett vilka ekonomiska förutsättningar som bostadskonsumenten har. Det handlar även om att det ska finnas ett varierat utbud av olika upplåtelseformer. De olika upplåtelseformerna har också särskilda egenskaper som kompletterar varandra på en välfungerande bostadsmarknad. Motsatsen – en dåligt fungerande bostadsmarknad - kännetecknas av bostadsbrist: dels faktisk brist på bostäder, dels brist på rätt sorts bostäder. Detta gör att olika samhällsgrupper får svårt att hitta en lämplig bostad och andra helt utesluts från den ordinarie bostadsmarknaden.

En viktig aspekt, som ställer krav på marknadens aktörer, är att befolkningen är en heterogen grupp som består av personer i olika situationer och som därför har olika behov. Förutsättningarna mellan grupper som ungdomar, studenter, nyanlända, äldre, personer med funktionsnedsättning och personer som inte har blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden varierar och det är nödvändigt att hänsyn tas till alla. Inte heller inom respektive grupp är förutsättningarna lika. Förutsättningarna varierar mellan såväl kvinnor och män, flickor och pojkar som mellan preferenser och sociala aspekter. Olika ålderskategorier och målgrupper har också olika behov och efterfrågan av bostäder, av olika hustyper, uppehållsformer och storlekar, vilket ställer krav på ett brett utbud av boendetyper på bostadsmarknaden i länet.

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna svara på frågor kring boendevillkoren för olika grupper. Det gäller frågor om bostäder för ungdomar, studenter, nyanlända och personer som inte har blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Det gäller också bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning.



Ungdomar

Årets analys visar på en återgång till en mer stabil situation på bostadsmarknaden för ungdomar. Hälften av länets kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, Torsås, Mörbylånga, Mönsterås, Kalmar, Nybro och Emmaboda. Borgholm, Västervik och Oskarshamn anger brist på bostäder för ungdomar. De främsta anledningarna till underskottet på bostäder för ungdomar framstår i kommunernas bedömningar som annorlunda från föregående år. Tidigare hänvisade flera kommuner till den generella bristen på bostäder tillsammans med att de lediga bostäder som finns inte matchar i fråga om ungdomarnas efterfrågan på lägenhetsstorlek. I årets bedömning hänvisas huvudsakligen till att det finns för få små lediga bostäder samt att lediga bostäder är för dyra för ungdomar. (BME 2023)

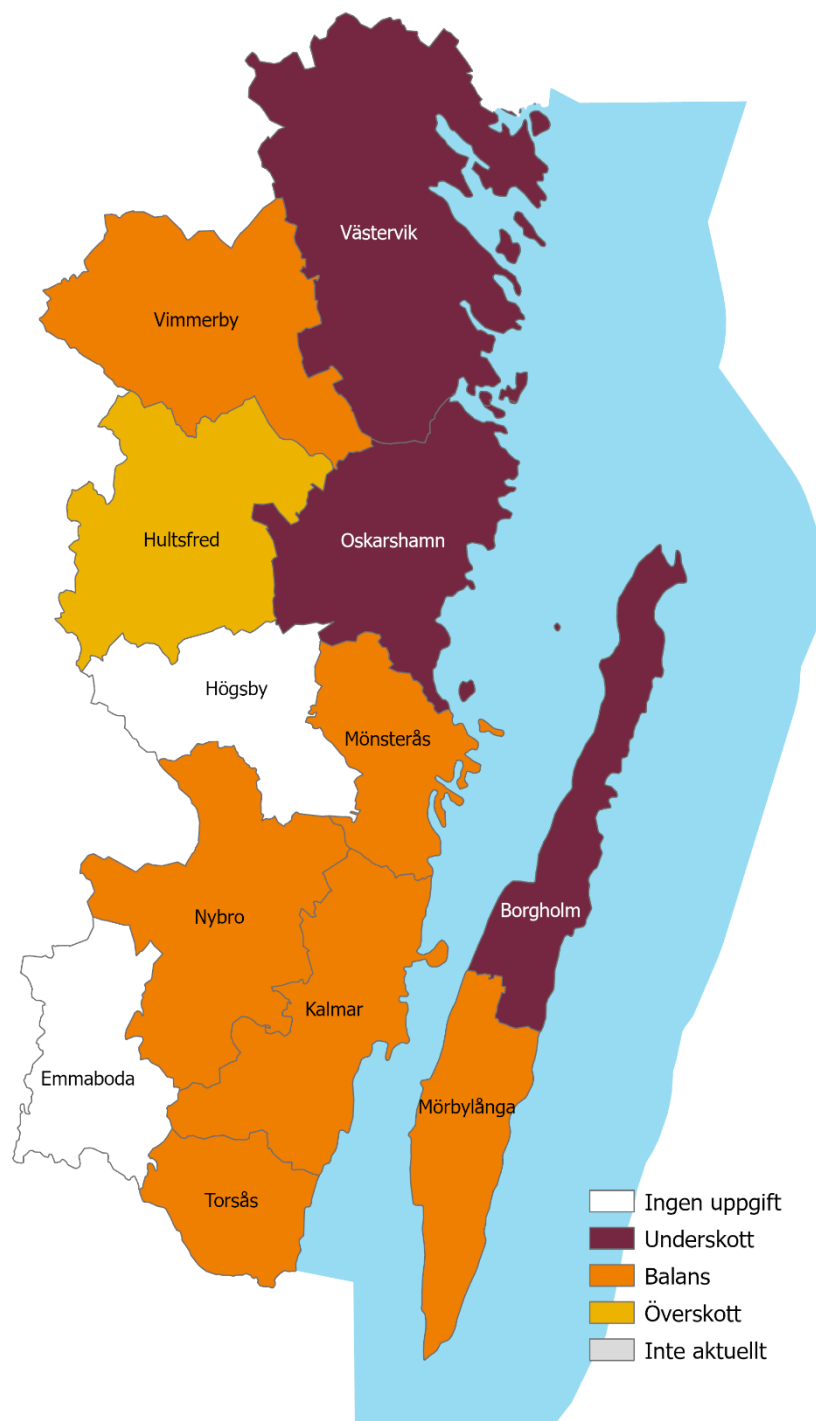
Hultsfred anger, precis som föregående år, som enda kommun att det finns ett överskott av bostäder för ungdomar. (BME 2023) Högsby samt Emmaboda kommuner har inte svarat på frågan.

Den ansträngda situationen på bostadsmarknaden medför konsekvenser för ungas levnadssätt. Under den senaste tioårsperioden har andelen personer i åldrarna 20–24 år som flyttar minskat, samtidigt som andelen i åldrarna 25–34 år ökat. (SCB) Skälen till förskjutningen kan bland annat vara en ökad akademisering med fler och längre utbildningar med efterföljande förskjutning av inkomster till senare i livet men potentiella förklaringar är även ändrade preferenser, högre bostadspriser, och svårare att få tillgång till hyreskontrakt. Bristen på hyresrätter, särskilt de med lägre hyror, gör att fler hänvisas till bostäder som kräver en kapitalinsats. Unga har dock ofta litet eller inget sparat kapital, låga inkomster och i högre utsträckning osäkra anställningsformer vilket medför att etablering på bostadsmarknaden är omöjligt för många. Bristen på bostäder för unga vuxna är därför inte bara ett bostadspolitiskt bekymmer, utan får även konsekvenser för samhällsekonomin, när rörligheten på arbetsmarknaden hämmas av att unga människor inte kan flytta till jobb eller studieplatser.

Förändrade preferenser och en marknadsmässig oförmåga att tillgodose dessa innebär också krav på åtgärder för att underlätta för gruppen som helhet. Samtidigt anger endast tre av de svarande kommunerna att de arbetar för att underlätta ungdomars etablering på bostadsmarknaden. Sådana åtgärder är bland annat nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror, bostadsinformation särskilt till ungdomar, hyresrabatter samt ändrade regler för kösystem hos de kommunala bostadsbolagen. (BME 2023)

Fyra av de svarande kommunerna, Mörbylånga, Nybro, Oskarshamn och Vimmerby anger att man inte bedriver insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.





Figur 4 Visar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för ungdomar.

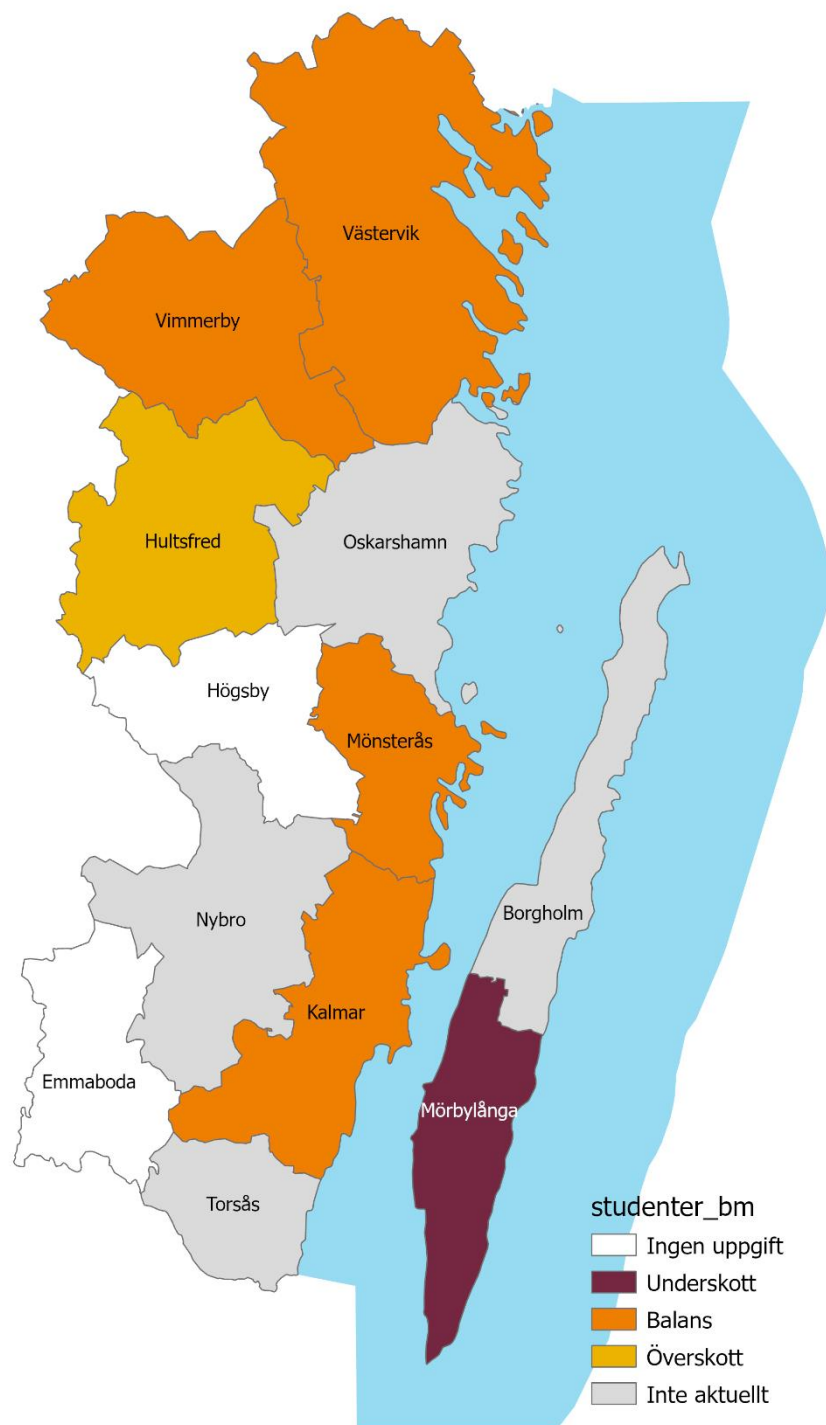
Studenter

Liksom förra året anger fyra kommuner att det inte är aktuellt med studentbostäder. Fyra kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden för studenter och en, Mörbylånga, att det råder underskott. Den främsta anledningen till att det råder ett underskott på bostäder för studenter är enligt kommunen att det generellt finns få lediga bostäder. En kommun, Hultsfred, anger att det råder överskott på bostadsmarknaden för studenter. (BME 2023)

Studentlägenheter är generellt mindre lägenheter med lägre hyreskostnader i universitets- eller högskolenära läge. Fyra av de svarande kommunerna, Hultsfred, Kalmar, Västervik och Vimmerby anger att de har särskilda studentbostäder. Tre av dessa anger också att det finns lediga studentboenden under delar av året. Kalmar anger som enda kommun att det sällan finns lediga studentboenden under året. (BME 2023) Även privata aktörer i länet har särskilda studentlägenheter i sitt bestånd. Det samlade beståndet i länet bedöms som varierat både vad gäller ålder på bostäder, typ av bostäder samt kostnadsmässigt. Många studentbostäder hyrs även ut med 10-månadershyra. (SFS Bostadsrapport 2021 – Bostadssituationen för landets studenter)

Sveriges förenade studentkårer, SFS, granskar varje år bostadssituationen i landets studentstäder inför höstens terminsstart utifrån SFS kriterier för ett tryggt boende samt tiden det tar för studenter att få ett boende. Liksom föregående år noterades Kalmar vid höstterminen 2022 som grönlistad med innebörden att studieorten kan erbjuda studenter ett tryggt boende inom en månad. Rapporten lyfter också att det finns en bostadsgaranti för nya studenter som från och med 2022 även inkluderar internationella studenter. (SFS Bostadsrapport 2022 – Bostadssituationen för landets studenter)





Figur 5 Visar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för studenter.

Nyanlända

Enligt bosättningslagen är en kommun skyldig att efter anvisning ta emot personer som är nyanlända för bosättning. Migrationsverket ska beräkna hur många nyanlända som har behov av bosättning i en kommun under det kommande året och fördelning på länsnivå (länsstal) fastställs av regeringen. Hur många personer som varje län ska ta emot per år beslutar regeringen baserat på kommunens arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, det sammantagna mottagandet av personer som är nyanlända och barn som är ensamkommande samt omfattning av asylsökande som vistas i kommunen. Lagstiftningen syftar till att uppnå ett jämlikt mottagande i landet.

Lagstiftningens intentioner om bosättning är att kommunen i så stor utsträckning som möjligt ska erbjuda permanenta bostäder till nyanlända som omfattas av anvisningen. Samtidigt är det inte reglerat i bosättningslagen vilken typ av boende som avses eftersom flexibilitet bedöms vara nödvändig utifrån situationen på bostadsmarknaden. Det är dock viktigt att personer som är nyanlända som inledningsvis inte får permanenta boenden så snart som möjligt kan komma vidare till en permanent bostad över tid för att skapa trygghet för individerna i integrationsprocessen.

Sammanfattningsvis är det fortsatt av stor vikt att kommunerna fortsätter att arbeta proaktivt för att kunna tillhandahålla bostäder till nyanlända trots en lågkonjunktur. Det krävs en långsiktig planering för att möta behov över tid.

Till följd av Tidö-avtalet har den sittande regeringen valt att ta beslut om ett minskat kvotmottagande. Från ett årligt mottagande av kvotflyktingar om 5 000 individer har Migrationsverket fått i uppdrag att minska antalet kvotflyktingar till 900 per år. Ett minskat mottagande nationellt innebär att antalet nyanlända som anvisas till Kalmar län år 2023 kommer att minska till 106 nyanlända fördelade över länets 12 kommuner. Utöver anvisningar av nyanlända kommer även skyddsbehövande från Ukraina att anvisas till Kalmar län. Länets totala mottagande av skyddsbehövande från Ukraina kommer att bero på det totala mottagandet under 2023.

Majoriteten av länets kommuner uppger att det finns tillräckligt med bostäder utifrån personer som är anvisade till länet under 2023. Vid en situation då det sker en ökning av antal anvisade nyanlända påtalar flera kommuner att det kan bli ansträngt att ordna boenden.

Bostad – en förutsättning för en hållbar integration

Möjligheten till egen bostad är en grundläggande faktor för en hållbar integration vilket uppmärksammas i länets regionala integrationsstrategi. Integrationsstrategin belyser vikten av ett långsiktigt och hållbart boende, en balanserad mångfald i bostadsområden och förebyggande av utanförskap och boendesegregation. Det är viktigt att kommunerna kan erbjuda hållbara bostadslösningar för att kunna behålla nya länsinvånare, vilket också främjar arbetsmarknadens behov och regionens utveckling i stort.

Kommuner behöver i sin långsiktiga planering för bostadsförsörjningen också ta hänsyn till hela gruppen nyanlända, det vill säga både anvisade, självbosatta och ensamkommande barn. När mottagandet successivt minskar så som det gjort de senaste åren kan det ge nya möjligheter till långsiktighet i arbetet. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar handlar om att alla människor ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder. Det är kommunernas ansvar att planera för detta i enlighet med riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Asylsökande

Migrationsverket planeringsantagande för 2023 är att 16 000 asylsökande kommer att söka sig till Sverige över helåret. Därutöver tillkommer planeringsantagandet om att 15 000 skyddsbehövande söker sig till Sverige från krigets Ukraina. Då Migrationsverket inte längre har några anläggningsboenden i Kalmar län bosätter sig de asylsökande i länet i eget boende.

Situationen i Ukraina tyder på att kriget riskerar att bli långvarigt och det finns risker för spillover konflikter i närområdet. Exempelvis har Belarus under de senaste åren alltmer påverkats av Ryssland och länderna genomför tillsammans militärövningar. Ett ökat ryskt inflytande i Belarus riskerar att skapa flyktingströmmar till Polen som idag är Europas största mottagare av ukrainska skyddsbehövande. Det finns även risk för spillovereffekter till Moldavien där Ryssland har utplacerade militära styrkor.

Ensamkommande asylsökande barn och ungdomar

I enlighet med 2 kap. 1 § Socialtjänstlagen (2001:453) är kommunerna ytterst ansvariga för att ensamkommande barn får det stöd och den hjälp de behöver. I det ansvaret ingår mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige. För ensamkommande barn och unga är skyddande miljöer och trygga stabila boenden en viktig skyddsfaktor. Ensamkommande barn och unga kan placeras i hem för vård och boende (HVB), familjehem eller stödboende utifrån individuella behov. Kommunerna planerar för en boendekedja för de ensamkommande asylsökande barnen där individen tränas för att kunna bo i ett eget boende efter avslutad placering. För både kommunen och den unge kan det vara svårt att hitta ett sådant boende. Det råder brist på lämpliga lägenheter för ungdomar i Sverige oavsett om man är född i Sverige eller är utrikes född. Skillnaden är att en ungdom som är ny i landet i princip blir bostadslös, medan man ofta som inrikes född ofta har möjlighet att bo kvar i föräldrarnas bostad. Ensamkommande barn och unga saknar dessutom de nätverk som inrikes födda barn och unga i högre grad har tillgång till.

Den så kallade gymnasielagen innebär att unga asylsökande över 18 år som kommit till Sverige som ensamkommande barn kan få tillfälligt uppehållstillstånd för att avsluta sina gymnasiestudier. Den som får uppehållstillstånd med stöd av den tillfälliga lagen omfattas inte av den så kallade bosättningslagen (Lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38)) och anvisas inte till någon kommun som får ansvar för att ordna boende. Enligt regeringen har individen som utgångspunkt ett eget ansvar att själv ordna sitt boende. Många av de unga som beviljats uppehållstillstånd för gymnasiestudier har saknat ett permanent boende vilket påverkar möjligheten att klara skolan, göra läxor, upprätthålla kamratrelationer och ett socialt aktivt liv. Det innebär också att individers rättigheter genom de globala målen inte uppnås och det blir det svårt att ta hänsyn till barnrättsliga frågor vilket i sig strider mot barnkonventionen.



Äldre

Kalmar län har en hög andel äldre och under den kommande tioårsperioden kommer gruppen 65 år och äldre att öka både i antal och i andel av befolkningen. (SCB) En alltmer åldrande befolkning ställer högre krav på förbättrad tillgänglighet. Äldre är en grupp som i större utsträckning har behov av anpassade bostäder och där exempelvis bostadens utformning kan påverka den enskildes livskvalitet samtidigt som det kan medför stora samhällskostnader.

Många äldre som är vid god hälsa önskar bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt varför kvarboendepincipen, som grundar sig på att den enskilde ska få resurser, till exempel hemtjänst, för att kunna bo kvar så länge som möjligt har varit den officiella inriktningen. Utvecklingen har under lång tid därför gått mot att allt färre bor i särskilda boendeformer samtidigt som det idag saknas bostäder och boendemiljöer som är väl anpassade till den äldre människans behov.

För de som vill flytta finns ofta hinder. Boendekostnaderna kan exempelvis bli högre i ett nytt boende, det kan vara långa kötider till ordinarie hyresbostäder eller ställas särskilda krav för att ställa sig i kö till seniorboenden. Det är också en begränsad andel av de äldre som har möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt eller klarar inkomstkraven för en hyresrätt då många av de äldre som skulle behöva ett boende med större tillgänglighet har låga inkomster. Dessutom skiljer sig kvinnors totala pension i jämförelse med männens där kvinnors totala pension som andel av männens är i genomsnitt 70 procent. (Pensionsmyndigheten, 2023)

Obalans på bostadsmarknaden för bostäder för äldre

I årets bostadsmarknadsenkät har elva av länets tolv kommuner besvarat frågorna gällande läget på bostadsmarknaden för äldre. Kommunernas svar påvisar en försämrad situation på bostadsmarknaden för äldre. Nio kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden för äldre med ett otillräckligt antal platser i förhållande till behovet. Endast en kommun anger att det råder balans mellan utbud och efterfrågan och en kommun, Högsby, anger liksom föregående år att man har ett överskott av platser i förhållande till behovet.

Kommunerna har ett lagstadgat ansvar att tillhandahålla bostäder för äldre med behov av särskild service och kan bli tvungna att betala sanktionsavgifter om de inte kan tillhandahålla dessa bostäder. Det är därför tydligt att flera kommuner riskerar att bryta mot socialtjänstlagen. Sju kommuner anger att insatser i form av interna utredningar, planläggning för ny- eller ombyggnation och pågående nybyggnation pågår för att motverka underskottet.

En kommun, Mönsterås, har infört boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende och anger att det råder balans mellan utbud och efterfrågan på boendeformen. Denna boendeform kan beviljas efter en individuell behovsbedömning och tar vid när det inte längre fungerar att bo kvar hemma, men när ett boende med heldygnsvård inte heller är nödvändigt. Kommunen anger också att man har för avsikt att inrätta fler alternativ av denna boendeform. (BME, 2023)



Enligt bostadsmarknadsenkäten finns utöver särskilt boende för äldre också seniorbostäder och bostäder för medelålders och äldre som inte förutsätter biståndsbeslut enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen i länet. Av de svarande kommunerna är det endast två som anger att de helt saknar alternativa former av särskilt boende för äldre, Borgholm och Nybro. I sammanhanget bör noteras att Borgholm har landets äldsta befolkning, något som talar för ett behov av särskilt boende för äldre, och att kommunen anger att det råder brist på bostäder för äldre.

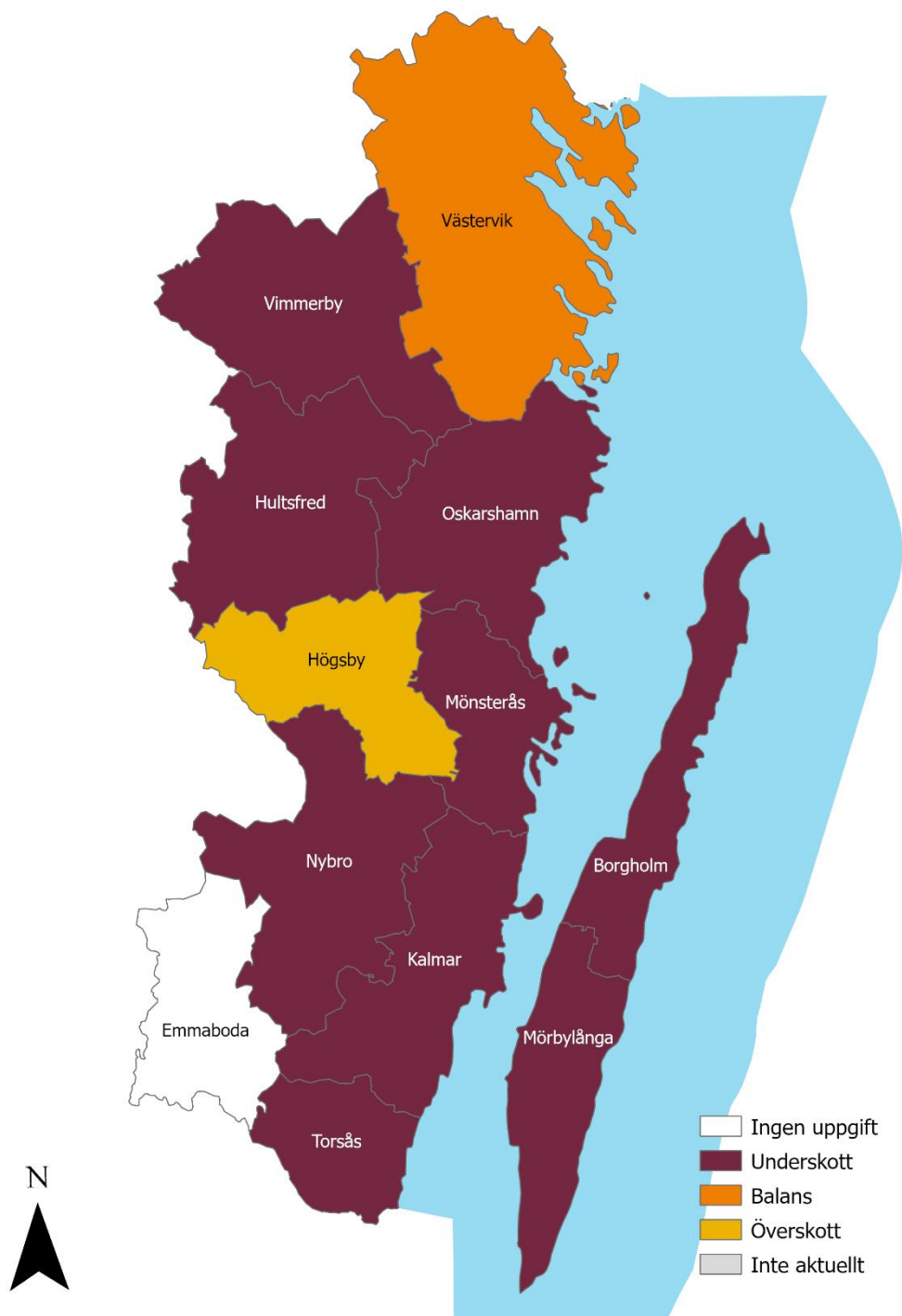
Sju av de svarande kommunerna anger att det finns seniorbostäder i kommunen. Av dessa anger sex att det råder balans mellan utbud och efterfrågan samt en, Torsås, att det råder underskott på seniorbostäder i kommunen.

Åtta av de svarande kommunerna, Torsås, Mörbylånga, Hultsfred, Mönsterås, Kalmar, Nybro, Oskarshamn och Västervik, anger att det finns trygghetsbostäder i kommunen. Sex av dessa anger att det råder balans mellan utbud och efterfrågan och två att det råder underskott på bostadsmarknaden. (BME, 2023)

Framtida behov

Forskning visar att äldre personers upplevelse av sitt hem har stor betydelse för deras välmående och hälsa. Flera undersökningar visar också att äldre vill ha en bostad som är trygg, tillgänglig och ger möjlighet till social samvaro i närområdet. (Länsförsäkringar, 2022) Till skillnad från andra åldersgrupper flyttar äldre mer sällan och många bor kvar i sina bostäder hela livet. Det kräver att bostadsmarknaden ger förutsättningar anpassade efter de äldres behov. För att äldres möjligheter på bostadsmarknaden ska förbättras krävs bland annat fler tillgänglighetsanpassade bostäder, tydlig information om vilka boendialternativ som finns och en större variation av bostäder för äldre.





Figur 6 Visar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för särskilt boende för äldre.

Personer med funktionsnedsättning

Kommunerna har ett ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS, 1993:387) och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (SoL, 2001:453). Syftet med lagstiftningen är att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet att leva ett så gott och självständigt liv som möjligt vilket, förutom boende, inkluderar möjlighet att arbeta, studera eller ha någon annan meningsfull sysselsättning. Kommunen har genom lagstiftningen en skyldighet att ta hänsyn till individuella behov, som kan variera genom hela livet, vilket ställer krav på variation inom såväl boendearter som sysselsättning.

Den ekonomiska situationen och självständigheten för personer med funktionsnedsättning, oavsett könstillhörighet, är generellt sämre jämfört med den övriga befolkningen. Den ekonomiska standarden är särskilt låg i grupperna personer med nedsatt rörelseförmåga och personer med hög grad av nedsatt aktivitetsförmåga. Skillnaderna i inkomst är betydande, oavsett kön, när personer med funktionsnedsättning och den övriga befolkningen jämförs. Det finns också skillnader i inkomsternas storlek mellan kvinnor med funktionsnedsättning och män med funktionsnedsättning. Detta innebär att kvinnor med funktionsnedsättning generellt är en överrepresenterad grupp under den relativa fattigdomsgränsen och således en grupp med särskilt begränsade möjligheter att hitta ett boende utan stöd från samhället. (Myndigheten för delaktighet, 2020)

Underlag från Myndigheten för delaktighet, MFD, visar också på snabbt ökade skillnader i ekonomisk standard mellan vissa grupper av personer med funktionsnedsättning och den övriga befolkningen. Framförallt handlar det om personer med funktionsnedsättning som på grund av olika hinder utestängs helt, eller delvis, från arbetsmarknaden. Underlag visar även på skillnader mellan flickor och pojkar samt mellan kvinnor och män med funktionsnedsättning, där flickor och kvinnor har sämre förutsättningar till delaktighet än vad pojkar och män har.

Konjunkturlägets konsekvenser

Personer med funktionsnedsättning lever oftare än andra i en sämre socioekonomisk situation vilket i sin tur kopplas till fler negativa konsekvenser. Enligt analys från SCB upplever personer med funktionsnedsättning i större utsträckning att det är svårt eller mycket svårt att få hushållets ekonomi att gå ihop. Det gäller 20 procent av personer med funktionsnedsättning. I den övriga befolkningen är motsvarande andel 7 procent. (SCB)

Privatekonomiska försämringar har också generellt större påverkan på de som redan lever i en svår ekonomisk situation varför befintliga socioekonomiska skillnader riskerar att förstärkas ytterligare som en effekt av det försämrade konjunkturläget.



Det nationella målet för funktionshinderpolitiken är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till jämställdhet och att barnrättsperspektivet beaktas. Grunden i arbetet är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning (CRPD). Personer med olika typer av funktionsnedsättningar ska också ha möjlighet att bo i en fungerande bostad.

För att nå det nationella målet för funktionshinderspolitiken ska genomförandet av funktionshinderspolitiken inriktas mot fyra områden:

- principen om universell utformning,
- åtgärda befintliga brister i tillgängligheten,
- individuella stöd och lösningar för individens självständighet, och
- att förebygga och motverka diskriminering.

Rätten till självständighet

Personer med en funktionsnedsättning har rätt att leva självständigt och att delta i samhällslivet på samma villkor som andra människor. (Artikel 19, Funktionsrättskonventionen) Barn med en fysisk eller psykisk funktionsnedsättning har rätt till ett liv som möjliggör aktivt deltagande i samhället. (Artikel 23, Barnkonventionen)

Bland annat innebär det att:

- personer med funktionsnedsättning har möjlighet att välja var de vill bo och med vem de vill bo
- personer med funktionsnedsättning inte är tvungna att bo i särskilda boendeformer
- personer med funktionsnedsättning har tillgång till olika former av samhällsservice både i hemmet och inom särskilt boende, och till annan service.

Även lagar som lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och socialtjänstlagen (2001:453) anger att personer med funktionsnedsättning har rätt att leva självständigt och att delta i samhällslivet på samma villkor som andra människor. För att människor med funktionsnedsättning ska kunna välja var och med vem hen vill bo behöver boendet vara tillgängligt - både själva bostaden, bostadsområdet och bostadsmiljön.

Trots ett ökat byggande ser vi att personer med funktionsnedsättningar har svårt att hitta bostäder och offentliga mötesplatser utformade efter deras behov. (Boverket, 2023)



Fortsatt brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning

Bostadssituationen för personer med funktionsnedsättning är fortsatt ansträngd i länet även om årets svar tyder på en förbättring från föregående år. I årets bostadsmarknadsenkät anger sex av länets kommuner att de har ett underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Fyra kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden. (BME 2023)

Sex av de svarande kommunerna anger även att det finns ett underskott av gruppboheter för personer med funktionsnedsättning med ett otillräckligt antal bostäder i förhållande till behovet. Två kommuner anger också att det råder underskott på serviceboheter. Endast fyra kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden för gruppboheter för personer med funktionsnedsättning. (BME 2023)

En markant skillnad från föregående år är att åtta kommuner anger att det råder balans på marknaden för serviceboheter. Detta till skillnad från föregående år då tre angav samma svar. Länsstyrelsen noterar differensen men konstaterar att det saknas förutsättning att dra några slutsatser utifrån kommunernas bedömning. (BME 2023)

Av de kommuner som har andra former av särskilt anpassade bostadsformer anger samtliga att det råder balans på bostadsmarknaden. (BME 2023)

Trots att många av kommunerna anger att det är brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning bedömer endast en, Kalmar kommun, att det kommer påbörjas nya bostäder för personer med funktionsnedsättning under 2023 och två, Nybro och Mönsterås att byggnation kommer ske under 2024. (BME 2023) Det är därför tydligt att flera kommuner riskerar att bryta mot lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och socialtjänstlagen.

Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad är en insats enligt LSS. Insatsen kan vara utformad på olika sätt som gruppbohet, servicebohet och annan särskilt anpassad bostad. Alla typer av bostäder är den enskildes hem.

I en gruppbohet och en servicebohet finns det en fast bemanning och omvårdnad. Detta ingår inte i boendeformen annan särskilt anpassad bostad. Verksamheter enligt LSS ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som omfattas av lagen. Personer som bor i bostäderna ska få möjlighet att leva som andra. Därför är det också viktigt att bostaden ligger i en miljö som ger de boende förutsättningar att delta aktivt i samhällslivet. (Kunskapsguiden, 2022)

Konsekvenser av bostadsbristen

Brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning skapar ojämlika förutsättningar till ett eget boende. Väntetiden kan bli lång för de personer som vill flytta till ett eget boende anpassat efter behoven. Det riskerar att ge negativa konsekvenser för såväl de enskilda individerna och deras anhöriga.

Bland annat på grund av bristen på LSS-bostäder blir det också i princip omöjligt att tacka nej vid erbjuden en sådan bostad. LSS ska ge människor självbestämmande i sina liv, något som också stärks av funktionsrättskonventionen. Bristen på bostäder medför att rätten att välja blir starkt begränsad eller obefintlig. Något som alltså strider mot såväl lagar som konventioner.

Tillgängliga platser i anpassade bostäder är en förutsättning för att unga vuxna med funktionsnedsättning ska kunna flytta till ett eget boende i hemkommunen. Ett generellt exempel är att bristen frammanar byggnation av större enheter än tidigare eller en olämplig placering av bostäder vilket medför svårigheter att integrera boenden i bostadsområden som riskerar att skapa en upplevd institutionell boendemiljö, något som strider mot Socialstyrelsens föreskrifter. En annan följd är försämrad hälsa med grund i ett bristande boende eller en lägre känsla av egenmakt och självbestämmande. Fler personer med funktionsnedsättning skattar sin hälsa som dålig jämfört med övrig befolkning. Det finns också skillnader mellan könen då det är en lägre andel kvinnor med funktionsnedsättning som skattar sin hälsa som bra i jämförelse med män med funktionsnedsättning. (Folkhälsomyndigheten, 2020)

Universell utformning

Utgångspunkten för universell utformning är att människor är olika med olika behov och förutsättningar. Produkter, miljöer och tjänster ska utformas för att fungera för så många som möjligt redan från början där tillgänglighet är en förutsättning för att alla invånare ska kunna delta i samhället på jämlika villkor. På bostadsmarknaden skulle det innebära att färre anpassningar eller åtgärder av brister i tillgängligheten behövs samtidigt som tillgången till tillgängliga boenden ökar. Principen om universell utformning används till viss del i fysisk planering i länet och återfinns framförallt i översiktsplaner. När principen får genomslag från mål till genomförande kan arbetet bidra till att öka utbudet av bostäder som är tillgängliga för alla.

Universell utformning av bostäder och bostadsområden kräver en samskapande process där personer med funktionsnedsättning och andra samhällsgrupper är med från början. I Myndigheten för delaktighets uppföljning av funktionshinderspolitiken framgår att 8 av 9 svarande kommuner i länet har ett centralt samråd, funktionshinders- eller tillgänglighetsråd. En kommun har även verksamhetsnära samråd. Andra sätt att föra dialog och inhämta kunskap är genomriktade dialoger/fokusgrupper samt genom intervju -eller enkätundersökningar. I vilken omfattning dialog och inhämtande av kunskap från personer med funktionsnedsättning används i samhällsplanering framgår inte av svaren men att det finns samråd skapar möjlighet att lyfta frågor om bland annat samhällsplanering.

Hemlöshet

Kommunerna har det lagstadgade ansvaret för planering och genomförande av bostadsförsörjning med målsättning att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i ändamålsenliga bostäder. Tillgången till bostad är en mänsklig rättighet och Konventionen för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter anger även att hemlöshet ska motverkas som en fråga av högsta prioritet. Utvecklingen med en ökad bostadsbrist gör dock att allt fler har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Personer som befinner sig i hemlöshet är en heterogen grupp som består av personer i olika situationer av hemlöshet, kvinnor såväl som män, både personer som bor i landet och EU/EES-medborgare som vistas här tillfälligt, unga vuxna och föräldrar, personer som har ekonomiskt bistånd och personer som inte har behov av något annat än en bostad. Det finns också personer med missbruk, personer med psykisk ohälsa och personer som inte vet var de ska sova kommande natt. Det som är gemensamt för dem är att de befinner sig i mer eller mindre osäkra boendesituationer och har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Orsaken till att ett hushåll har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden och inte kan få ett förstahandskontrakt på en bostad kan vara låga inkomster, brist på referenser, avsaknad av tillsvidareanställning, betalningsanmärkningar, hyresskulder, missbruksproblem eller anmärkningar från tidigare boenden. Eftersom en del hyresvärdar inte godkänner försörjningsstöd som inkomst utestängs många personer från den ordinarie bostadsmarknaden, något som visar på att förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse.

Länsstyrelsen vill också särskilt lyfta den utsatthet som finns för hemlösa kvinnor och barn. Hemlösa kvinnor utsätts i högre grad än män för övergrepp och kränkningar kopplat till hemlösheten. Kvinnor har även, i högre grad än män, ansvar för barn – som då också drabbas av hemlöshet. Barns rättigheter till umgänge med förälder/vårdnadshavare som inte medför risk att barnet far illa kan också försvåras vid hemlöshet.



Hemlöshet som ett bostadsproblem

Hemlöshet behöver hanteras som ett strukturellt bostadsproblem och inte enbart som ett individuellt problem. Strukturell hemlöshet likväl som andra former av hemlöshet är ett nationellt problem och drabbar människor i hela landet. I Kalmar län förekommer hemlöshet i samtliga 12 kommuner. Det är därför en fråga som alla kommuner behöver arbeta aktivt med.

Enligt socialtjänstlagen är det den kommun som en person bor och vistas i som ansvarar för att ge personen stöd. När det handlar om en person i hemlöshet, som inte är fast bosatt någonstans, kan det ibland uppstå svårigheter kring var personen ska söka stöd. Det är därför viktigt att kommuner, både inom och mellan län, samverkar och arbetar tillsammans för att säkerställa att personer i hemlöshet får det stöd de har rätt till.

Eftersom orsakerna till hemlöshet varierar behöver arbetet med att motverka hemlöshet utgå från individernas förutsättningar. För att motverka hemlöshet behöver kommunerna därför arbeta brett och anpassa verktygen utifrån behoven. Det görs genom ett strukturerat arbete för att förebygga vräkningar i kombination med moderniserade inkomstkrav och ett ökat utbud av bostäder som även människor med lägre inkomster kan efterfråga.

Bostad först

För personer som varit hemlösa under en längre tid och som står mycket långt från bostadsmarknaden finns metoden Bostad först. Metoden utgår från en amerikansk modell – housing first – och bygger på principen att erbjuda den hemlöse en egen bostad i kombination med anpassade stödinsatser. Bostad först har lett till att flera personer som levt i lång hemlöshet nu har en egen bostad och erfarenheterna är goda om arbetet sker modelltroget. (Stadsmissionen, Socialstyrelsen 2023)

I juli 2022 presenterade regeringen en nationell strategi för hur Sverige ska motverka hemlöshet. Strategin innehåller fyra mål: hemlöshet ska förebyggas, ingen ska bo eller leva på gatan, ”Bostad först” bör införas nationellt och det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas. För att stärka strategin har fyra konkreta uppdrag delats ut: Länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete mot hemlöshet, Socialstyrelsen ska analysera hur kommunernas akuta boendelösningar används och även genomföra en nationell hemlöshetskartläggning. Slutligen ska metoden ”Bostad först” stärkas i arbetet mot hemlöshet.



Vräkningsförebyggande arbete och arbete för att motverka hemlöshet

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna svarat på hur de arbetar med personer som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknad. Kommunerna svarar även på hur man arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

Elva av länets tolv kommuner anger att man aktivt genomför åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. De vanligaste åtgärderna är dels uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser, dels uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Några få kommuner anger även att de arbetar med ägardirektiv eller överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget eller privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande, till exempel genom att godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst. (BME 2023)

Kommunernas vräkningsförebyggande arbete är en viktig del för att motverka hemlöshet då personer som blir vräkta ofta har mycket svårt att komma tillbaka på den ordinarie bostadsmarknaden. Den största orsaken till vräkning beror på utebliven hyra varför de som löper störst risk att vräkas är personer med små inkomster, begränsat socialt nätverk och som lever i social utsatthet.

Nio av de svarande kommunerna uppger att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Åtgärder kan till exempel omfatta uppföljning av obetald hyra, uppsökande stöd och hjälp med exempelvis ekonomisk rådgivning och möjlighet till att ansöka ekonomiskt bistånd samt kontakt med socialförvaltning och bostadsbolag. Fem av de nio kommunerna anger också att det finns fastlagda rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet och att det finns ansvariga personer i kommunen som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. (BME 2023)

Länsstyrelsen har återkommande konstaterat att en förutsättning för ett effektivt vräkningsförebyggande arbete är att det finns tilldelade resurser för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt. Att flera kommuner har rutiner och ansvariga tjänstepersoner är således positivt för det långsiktiga arbetet.

Många kommuner anger också att det vräkningsförebyggande arbetet och stödet gentemot personer som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknad bygger på samverkan med flera parter. Exempelvis lyfts samverkan med kommunens allmännyttiga bostadsföretag och viss samverkan med privata fastighetsägare. (BME 2023)

Vräkningar i länet

Enligt Kronofogdens statistik gjordes under år 2022 totalt 128 registrerade ansökningar om avhysning i länet. Detta innebär en nedgång från föregående år, som var kraftigt högre än tidigare år, och en fortsättning på den trend där antalet ansökningar om avhysning kontinuerligt minskat under ett par år.

Under 2022 genomfördes 44 vräkningar vilket ligger i linje med tidigare år. Enligt Kronofogdens statistik berördes 9 barn av verkställda avhysningar i länet år 2022. (Kronofogden, 2023)

Eftersom vräkningar, tillsammans med arbetslöshet och separation, är den vanligaste orsaken till hemlöshet utgör kommunernas och bostadsbolagens vräkningsförebyggande arbete en viktig del i den långsiktiga bostadsförsörjningen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Givet omvärldsläget och den ekonomiska påverkan detta medfört ser Länsstyrelsen en risk för fler vräkningsansökningar under 2023. Läget kräver att kommunerna intensifierar det vräkningsförebyggande arbetet.

Skyddat boende

Skyddat boende är en omfattande verksamhet där tusentals kvinnor och barn, men även ett antal män, söker en fristad från våld. Behovet av skyddat boende behöver beaktas i den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen då en bostadsbrist även påverkar möjligheten att skydda personer som är utsatta för våld. Länsstyrelsens kartläggning av kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende visar att tillgången till skyddat boende generellt upplevs som god, men att personer vistas längre i skyddat boende än nödvändigt, då det är svårt att hitta långsiktiga boendelösningar att gå vidare till. (Länsstyrelsen, 2022)

Länsstyrelsens kartläggning visar att det finns utmaningar i att hitta lämpligt skyddat boende för vissa grupper av våldsutsatta. Särskilt lyfts utmaningar gällande våldsutsatta kvinnor med missbruks- och beroendeproblematik, våldsutsatta kvinnor med funktionsnedsättning, både fysisk, psykisk och intellektuell, våldsutsatta äldre med stora omsorgsbehov, våldsutsatta män samt våldsutsatta kvinnor med flera barn. Kommunerna har också beskrivit vissa utmaningar i att hitta skyddsplacering när det gäller våldsutsatta som har husdjur, personer utsatta för hedersrelaterat våld och förtryck, personer utsatta i prostitution och människohandel, våldsutsatta hbtqi-personer samt våldsutsatta med svårare psykisk ohälsa.

Olika typer av ärenden ställer olika krav utifrån t ex tillgänglighetsaspekter som fysisk och/eller psykisk funktionsnedsättning, men också utifrån olika behov av skydd och säkerhet. Vid exempelvis utsatthet för våld som kan antas motiveras av hedersnormer, är kraven på säkerhet särskilt höga. Detta med anledning av våldets kollektiva karaktär. När förövaren inte utgörs av en enskild person utan av flera potentiella gärningspersoner i ett nätverk behöver säkerhetsnivån vara mycket hög för att undvika att personers vistelseplats röjs. Detta kan i sig göra det mycket svårt att hitta en tillräckligt säker placering i hemkommunen, vilket ställer krav på tillgång till skyddat boende i andra kommuner. Det innebär även krav på mellankommunal samordning i fråga om socialtjänst. Detta är en strukturell utmaning som lyfts av många kommuner i Länsstyrelsens kartläggning då det ofta saknas samverkan över kommungränserna vid ärenden om stadigvarande boende för våldsutsatta. Framförallt aktualiseras problematiken i små kommuner samt kommuner i glesbygd, men det förekommer även i större kommuner. (Länsstyrelsen, 2022)

Som framgår ovan krävs varierande lösningar för att tillgodose de behov som föreligger för skyddat boende. Kommunerna behöver också beakta behovet av både kortsiktiga och långsiktiga insatser, kombinerat med stöd till boende för att den våldsutsatta ska kunna bygga upp ett nytt liv. Det är alltså inte enbart en fråga om ett tillfälligt boende utan om långsiktiga lösningar och kontinuerligt stöd. Dessutom behöver barnperspektivet särskilt beaktas vid beslut som rör barn. Barns uppväxtvillkor är avgörande för den fortsatta livsutvecklingen vilket gör att möjligheten för barn att fortsätta leva normalt med skolgång, vänner och lek även vid behov av skyddat boende särskilt behöver beaktas. Vid en avsaknad av lokala boendelalternativ blir det svårt för kommunen att ta hänsyn till barnrättsliga frågor vilket i sig strider mot barnkonventionen.

Av alla skyddade boenden i Socialstyrelsens kartläggning drivs 54 procent ideellt, medan 37 procent drivs i privat regi och 9 procent av kommunerna. En långsiktig och stabil finansiering av skyddade boendena behövs för att säkerställa verksamheternas kvalitet (Socialstyrelsen 2020). Förutsättningar behöver också finnas för en stadigvarande boendelösning för våldsutsatta efter vistelse i skyddat boende. (Socialstyrelsen, 2020)

Barnrättsperspektivet

Bostadsförsörjningslagens mål om att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder kräver att kommunala riktlinjer omfattar samtliga grupper i samhället. Olika grupper har olika önskemål och behov, vilket ställer krav på analys av enskilda gruppers behov och villkor. Barn generellt är en komplex och heterogen grupp vars villkor och förutsättningar kan variera stort och kräver därmed särskild analys. Barns uppväxtvillkor är avgörande för den fortsatta livsutvecklingen vilket gör rätten till en trygg och långsiktig bostad mycket viktig ur ett barnrättsperspektiv. Artikel 27 i barnkonventionen slår fast barnets rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. Konventionsstaterna ska vidta lämpliga åtgärder för att bistå barnets vårdnadshavare att säkerställa barnets rätt till en skälig levnadsstandard samt vid behov erbjuda materiellt bistånd och utarbeta stödprogram för att garantera rättigheten gällande bostad. År 1990 ratificerade Sverige barnkonventionen och från och med den 1 januari 2020 blev konventionen svensk lagstiftning.

Barnkonventionen syftar till att ge barn oavsett bakgrund rätt att behandlas med respekt och att få bli lyssnad på och komma till tals. Det innebär att vid alla beslut som rör barn så ska barn göras delaktiga i processen som leder fram till beslut. Det ska också i alla åtgärder som rör barn beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Konventionen definierar barn som varje människa under 18 år och innehåller fyra grundläggande principer som ska vara styrande för tolkningen av konventionens övriga artiklar. Dessa grundprinciper innebär att;

- alla barn har lika värde och rättigheter (Artikel 2),
- barns bästa ska beaktas i alla beslut som rör dem (Artikel 3),
- alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling (Artikel 6) och
- barn har rätt att uttrycka åsikter och få dem beaktade i beslut som rör dem (Artikel 12).

En trygg och säker bostad bidrar till att barn får flera rättigheter tillgodosedda. Till exempel ska bostaden också skapa förutsättningar för barnet att få sin rätt till lek, vila och fritid enligt artikel 31 i barnkonventionen tillgodosedd. Det ska också finnas förutsättningar för barns studiero för att säkerställa rätten till utbildning enligt artikel 28 och 29. FN:s barnrättskommitté har också lyft fram att rätten till bostad är kopplad till alla andra rättigheter i barnkonventionen. (FN:s barnrättskommitté, 1996)

I dagsläget saknas enhetlighet i hur kommuner mäter och följer upp barns boendesituation. FN:s barnrättskommitté tydliggör att Sverige, som en av konventionsstaterna, ska ha en god uppfattning om barns levnadssituation. På nationell nivå har också regeringen uppmärksammat behovet att stärka barnrättsperspektivet inom samtliga processer och ett antal uppdrag och utredningar finns inom området.





Bostadsförsörjning – uppdrag och verktyg

En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för att kunna skapa ett attraktivt och långsiktigt hållbart län – såväl ekonomiskt som socialt och miljömässigt. Bostadsbyggandet kan dock inte ses isolerat. Hur infrastruktur, bostäder, näringsliv och grönområden samordnas är avgörande för att länet fortsatt ska vara attraktivt och långsiktigt hållbart samt knyter an till behovet att främja social sammanhållning.

Det är av vikt att den fysiska planeringen ser till större strukturer och att satsningar görs över länet som helhet. Det krävs en ökad förståelse för nödvändigheten av att se hur en del av länet fungerar i samspel med andra delar. Länets alla kommuner är del i en sammanhängande struktur där olika delar i hög grad är beroende av och påverkar varandra.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Detta ställer krav på att det i kommunerna finns kompetens och resurser att arbeta med bostadsförsörjning och att arbetet sker förvaltningsövergripande och i nära dialog med den politiska ledningen. För arbetet med den kommunala bostadsförsörjningen finns olika verktyg som kommunerna kan använda för att påverka och bidra till nybyggnation av bostäder och skapa förutsättningar för god bostadsförsörjning. I detta kapitel görs en beskrivning av några av dessa verktyg och hur länets kommun använder dem.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Planeringssystemet i Sverige är unikt på så sätt att kommunerna har ett stort ansvar för bostadsförsörjningen. Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Ansvaret innebär olika insatser för att skapa balans mellan behov och efterfrågan på bostäder och att grupper inte utesluts från bostadsmarknaden. Enligt lagen ska riktlinjer för bostadsförsörjningen - vars innehåll och process preciseras i lagstiftningen - antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Av lagen framgår även att kommunerna ska redovisa med vilka insatser målen ska nås. Bostadsförsörjningsplaneringens primära underlag är Länsstyrelsens årliga bostadsmarknadsanalys (denna rapport), statistik från SCB samt kommunernas översiktsplaner och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Därutöver tillkommer de regionala målen enligt regionala utvecklingsstrategier enligt förordningen (2017:583) om regionalt tillväxtarbete samt målen för den nationella bostadspolitiken.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar förstärks även i plan- och bygglagen (2010:900) som definierar att bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse där kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i tillämpningen. Riktlinjernas vikt förstärks även genom att regeringen får förelägga kommuner att anta riktlinjer om sådana saknas.



Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383), något förenklat:

Kommunen ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. De ska innehålla:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

- den demografiska utvecklingen
- marknadsförutsättningarna
- vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse enligt PBL där kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i tillämpningen. Om det saknas riktlinjer får regeringen förelägga kommunen att anta sådana.

Om det behövs, för att främja bostadsförsörjningen, ska en kommun anordna bostadsförmedling.

Antal kommuner med riktlinjer

Bostadsplaneringen spänner över en mängd kommunala frågor och berör bland annat sociala-, infrastrukturella- samt arbetsmarknads- och näringslivsfrågor. Arbetet med bostadsplaneringen är också viktigt för kommunernas utveckling. Strategisk samverkan kring bostadsförsörjning inom kommunen, mellan kommunens förvaltningar och nämnder, är i sammanhanget viktigt för att få kunskap kring hur de bostadsbehov som finns i kommunen ska kunna mötas på bästa sätt. Kommunernas bostadsplanering är även viktig för att kunna påverka och möta de framtida förändringar som väntar, oavsett om befolkningen ökar eller minskar. Genom att ha antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen finns därför förutsättningar för en bättre framförhållning på bostadsmarknaden i länet.

För att kommunen ska kunna åstadkomma ett bra arbete med bostadsförsörjningsfrågorna krävs att det finns kompetens och resurser att arbeta med bostadsförsörjning. Arbetet måste också ske förvaltningsövergripande och i nära dialog med den politiska ledningen.

Länets samtliga tolv kommuner har antagna riktlinjer varav elva har antagit dessa efter 2016. En kommun har äldre riktlinjer från 2012. Länsstyrelsen konstaterar att kommunerna fortsatt har arbete att göra för att uppnå gällande krav i bostadsförsörjningslagen. Det är framförallt nedanstående punkter som skulle behöva utvecklas:

- Redovisa med vilka insatser som målen ska nås.
- Beakta bostadsbehovet hos särskilda grupper fullt ut.
- Visa hur hänsyn har tagits till relevanta regionala och nationella mål, planer och program.

En av länets kommuner har upprättat nya riktlinjer under 2022, Borgholms kommun. Med en påbörjad ny mandatperiod förutsätter Länsstyrelsen att samtliga kommuner initierar arbetet med nya riktlinjer under de kommande åren. Tre kommuner anger att nya riktlinjer beräknas bli antagna under 2023.

Elva av länets tolv kommuner anger att det sker en intern samverkan mellan kommunens olika förvaltningar, sakområden och beröra bolag i planeringen för bostadsförsörjningen. Samverkan förefaller ske i många olika former och konstellationer men återkommande är kommunernas byggnads- och miljönämnder, det kommunala bostadsbolaget och socialnämnden. Fem kommuner, Torsås, Hultsfred, Mönsterås, Oskarshamn och Vimmerby anger att de även samverkar över kommungränser i planeringen för bostadsförsörjningen. (BME 2023)



Kommunernas verktyg för strategisk bostadsförsörjning

Varje kommun ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen är framförallt riktlinjer för bostadsförsörjningen, kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik samt allmännyttiga bostadsföretag.

Allmännyttan

Det allmännyttiga bostadsbolaget är ett av kommunens mest betydelsefulla verktyg för att kunna ta det ansvar som regleras i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Allmännyttans viktigaste uppgift är att bygga och tillhandahålla hållbara, prisvärda bostäder för alla. Ytterligare en av de allmännyttiga bostadsbolagens viktigaste uppgifter är att erbjuda boendeflyttande och inflyttande i bolaget. Det sociala ansvar som åläggs allmännyttan kan exempelvis vara att ta ett särskilt ansvar för socialt utsatta hushåll eller insatser för att utveckla hyresgästernas möjligheter till inflyttande och trygghetsskapande åtgärder i bostadsområdena. Ett mer övergripande samhällsansvar kan exempelvis vara insatser för att främja integrationen i samhället, att se till att det finns bostäder för inflyttande arbetskraft eller att ligga i framkant när det gäller miljöfrågor.

Ett allmännyttigt bostadsbolag ger kommunen möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning påverka produktion och förvaltning av bostäderna på den lokala bostadsmarknaden. Genom ett nära samarbete med bostadsbolaget och andra fastighetsägare i kommunen, kan kommunen bland annat påverka boendet för de grupper som kommunen har särskilt ansvar för. Olika förturer eller tilldelning av allmännyttans bestånd kan också tillämpas för att gynna vissa grupper som har särskilt svårt att komma in på bostadsmarknaden, exempelvis studenter eller nyanlända.

Länets samtliga tolv kommuner har allmännyttiga kommunala bostadsbolag, detta efter att Borgholm initierat bolagsbildningen under slutet av 2021 och bolaget blivit verksamt under 2022. Samtliga allmännyttor är aktiva i sitt arbete och har aktuella ägardirektiv varav flera antagits under 2022. Huvuddelen av ägardirektiven behandlar och preciserar det allmännyttiga syftet och bolagens ansvar när det gäller bostäder avsedda för särskilda målgrupper. Sex kommuner uppger även att bolagens roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning behandlas i ägardirektiven. Av de svarande kommunerna anger nio att ägardirektiven ställer krav på avkastning till varierande grad. (BME 2023)

Allmännyttans bestånd

Även allmännyttans bestånd indikerar marknadsläget i den egna kommunen. Fem av kommunerna, Torsås, Mönsterås, Kalmar, Oskarshamn och Vimmerby anger att allmännyttans bestånd ökat under 2022. För tre av dessa skedde ökningen genom nyproduktion och för två genom ombyggnation. Storleksmässigt skiljer sig ökningen åt. Genom nyproduktion anger Torsås en ökning med 15 bostäder, Mönsterås en ökning med 8 bostäder och Kalmar en ökning med 146 bostäder. Oskarshamn och Vimmerby anger en ökning genom ombyggnation om 3 respektive 5 bostäder.

Ingen kommun anger ett minskat allmännyttigt bestånd under 2022. Ingen kommun anger heller att det finns beslut om försäljning av allmännyttans bestånd under 2023. (BME 2023)

Sammantaget finns drygt 20 000 allmännyttiga bostäder i Kalmar län vilket motsvarar drygt 43 procent av samtliga hyresbostäder i länet. (SCB) Den relativt stora marknadsandelen innebär att kommunen har stora möjligheter att påverka produktion och förvaltning av bostäderna på den lokala bostadsmarknaden.

Kommunalt planmonopol och planeringsberedskap

God planeringsberedskap innebär att kommunen har en aktuell översiktsplan, aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen och för markanvisningar samt en resurs- och organisationsberedskap.

Kommunerna har genom planmonopolet goda förutsättningar att skapa ett ökat bostadsbyggande med hjälp av olika styrmedel. En del är antagna kommunala visioner och mål satta i relation till tillväxt- och utvecklingsprognoser vilka styr utvecklingen. Det är även en kommunal angelägenhet att planlägga mark, vilket skapar skyldigheter och rättigheter för kommunen. Den övergripande lagstiftningen sätter ramen för arbetet, bland annat lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och plan- och bygglagen, där bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet anges som ett sådant allmänintresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

Samtliga Sveriges kommuner behöver en väl genomtänkt strategi som med utgångspunkt i de unika förutsättningarna som råder i olika delar av kommunen visar hur bostadsbeståndet ska utvecklas och förbättras. Det handlar om såväl omfattning och inriktning av nyproduktionen som anpassning av det befintliga beståndet. Ett aktivt och medvetet arbete med bostadsförsörjning kan bidra till att öka kommunens attraktionskraft samt skapa en stark identitet för dagens och framtida medborgare.

Länsstyrelsernas erfarenheter är att de kommuner som har varit framgångsrika i att nå målet om goda bostäder för alla också arbetar aktivt med sin planberedskap och tydligt kopplar samman den till sin översiktsplanering, riktlinjer för bostadsförsörjningen och infrastrukturplanering.

Översiktsplanering

Översiktsplanen (ÖP) är ett viktigt verktyg i det strategiska arbetet med boendefrågor för att förbereda och genomföra kommunens bostadspolitiska ambitioner. Planläggning ska enligt plan- och bygglagens (2010:900) andra kapitel främja det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Detta innebär att bostadsförsörjning ska värnas tillsammans med andra allmänna intressen i översiktsplanerna. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid tillämpning av detta intresse. Enligt 3 kap. 5§ PBL ska det även av översiktsplanen framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Huvuddelen av länets kommuner har förhållandevis gamla kommunomfattande översiktsplaner daterade mellan 2002–2014. Eftersom översiktsplanen är kommunens avsiktsförklaring om hur den fysiska miljön bör användas, utvecklas och bevaras och därmed ett viktigt politiskt måldokument, är det viktigt att planen är aktuell. Här har kommunernas hantering och därmed länets strategiska planberedskap därför brister. Flera av länets kommuner arbetar dock för närvarande med nya kommunomfattande översiktsplaner och en kommun, Oskarshamn, har nyligen antagit en ny kommunomfattande översiktsplan.



Markpolitik

Ett viktigt instrument för kommunen i arbetet med att styra bostadsbyggandet är dess markinnehav och strategiska köp och försäljningar av byggbar mark. Att äga mark som kan exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och i viss mån prissättningen av mark. Ett markinnehav innebär också att kommunen kan välja att sälja eller upplåta mark med tomträtt vid exploatering och genom markanvisningar eller försäljningar kan arbeta aktivt för att främja den lokala konkurrensen. Kommunen kan även arrangera markanvisningstävlingar för att locka nya aktörer samt sätta olika priser och skriva olika avtal för att anpassa områdets upplåtelseform.

Markanvisnings- och exploateringsavtal

Kommunernas arbete med markfrågor styrs bland annat av lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014: 899). Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark för bebyggande. Tydliga riktlinjer ökar transparensen och bidrar till att fler aktörer kommer in på marknaden.

Att äga mark i goda lägen är ett betydelsefullt verktyg för kommunerna när de vill bedriva en aktiv bostadspolitik. På egen mark kan kommunerna genom markanvisningsavtal ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis när det gäller bostädernas upplåtelseform och storlek. Avtal kan även skrivas på privatägd mark men bör då ske i samverkan med markägare. Genom olika avtal kan kommunen i viss mån använda möjligheten att styra förutsättningarna och få särskilda villkor uppfyllda av byggherren. Genom markanvisningsavtal kan kommunen också ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis vad gäller upplåtelseformer eller storlekar på bostäder, likaså vad gäller genomförandetid.



Hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad. Detta kan till exempel beröra personer utan fast anställning men med regelbunden inkomst, men där hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för ett eget hyreskontrakt på en lägenhet. Andra exempel där en kommunal hyresgaranti kan vara en hjälp till eget boende är vid förekomsten av betalningsanmärkningar och medförande svårighet att få ett förstahandskontrakt eller om en hyresvärden anser den sökandes inkomst som för liten men kommunen bedömer inkomsten som tillräcklig, exempelvis för nyanlända med statlig etableringsersättning.

Endast en kommun, Torsås, anger att den ställer ut hyresgarantier i enlighet med 2 kap. 6 § lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter men anger att man inte sökt statligt bidrag för detta. Inte heller har kommunen behövt fullfölja sitt åtagande som borgenär under 2022. (BME 2023)

Statligt bidrag

Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier kan få statligt bidrag för varje lämnad garanti i enlighet med förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. En förutsättning för kommunal hyresgaranti är att garantin innebär att ett hushåll får en hyresbostad med besittningsrätt och om garantin är en förutsättning för att hyresgästen ska få hyra bostaden. Det framgår av lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. Den kommunala hyresgarantin måste även omfatta minst sex månaders hyra och gälla under minst två år. Kommunen kan således lämna en hyresgaranti för en längre tid än två år. Hyresgarantin kan även omfatta andra kostnader än hyresbetalningar. Kommunen kan själv välja hur kommunens borgensåtagande ska vara utformat.

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida.

Exempelvis kan den sökande ha en projektanställning istället för en tillsvidareanställning, men ha en löpande inkomst och ekonomi att klara en hyra.

Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad.

Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett statligt bidrag på 5 000 kr per garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket.

Förmedling av bostäder

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar står det att kommunerna ska ordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. En bostadsförmedling erbjuder ett kösystem och en möjlighet att prioritera personer som av olika skäl har ett särskilt stort behov av bostad. Med ett kösystem ökar transparensen och risken för direkt eller indirekt diskriminering minskar.

I Kalmar län finns inte någon gemensam bostadsförmedling. Tio kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att det kommunala bostadsföretaget har en egen bostadskö. Därefter är den vanligaste service som kommunerna erbjuder de bostadssökande att de har en lista på hyresvärdar på webbplatsen, vilket sex av kommunerna anger att de har. Tre kommuner hänvisar bostadssökande till privata, digitala plattformar/annonsplatser för uthyrning av bostäder. En kommun lyfter också att det finns en inflyttarlots som är behjälplig vid inflyttning. (BME 2023)

Till skillnad från föregående år anger endast sex kommuner att det går att ansöka om förtur till bostad i kommunen och då via det allmännyttiga bostadsbolaget. Samtliga sex anger också att förturer beviljats under 2022. Det är framförallt personer som fått arbete i kommunen och bor utom pendlingsavstånd som fått förtur. I fyra kommuner har personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet fått förtur och i tre kommuner har hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad fått förtur. Andra förtursskäl som prövats och beviljats i kommunerna under 2022 är hushåll som på grund av separation behöver ny bostad, kvinnor utsatta för våld av närstående, personer/hushåll i behov av skyddat boende samt i enstaka fall personer som behövt ny bostad av medicinska eller sociala skäl. Sammantaget anger länets kommuner att 185 förturer beviljats under året. (BME 2023)



Regional samverkan

Även om bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och det finns ett antal mer handfasta verktyg till kommunens förfogande finns ett stort behov av kommunal, regional och statlig samverkan i frågan. Samverkan handlar både om att arbeta mot samma mål mellan kommunala förvaltningar och nämnder samt att arbeta nära andra aktörer på bostadsmarknaden. För att analysera bostadsbehovet för olika grupper krävs exempelvis en förvaltningsövergripande samverkan mellan socialförvaltning, kommunala bostadsbolag, fastighetskontor och den förvaltning som ansvarar för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Samverkan mellan olika aktörer på bostadsmarknaden är viktig för att skapa förutsättningar för en ändamålsenlig tillgång till bostäder.

Kommungränserna är administrativa gränser men exempelvis arbetsmarknad spänner över flera kommuner. Alla kommuner gynnas därför långsiktigt av att samverka med utgångspunkt från de olika behov som befolkningen har. I detta ingår att från kommunens sida samverka även med andra aktörer, intresseorganisationer och idéburen sektor.

Behovet av länsöverskridande generella diskussioner kring bostadsförsörjning ger möjlighet till kunskaps- och erfarenhetsutbyte mellan län och kommuner.





Länsstyrelsens roll och uppdrag

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen och ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Denna rapport om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

Enligt lagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelserna ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd. Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner.

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

I Länsstyrelsens instruktion står under myndighetens sektorsövergripande ansvarsområde att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Länsstyrelsen ska även återrapportera de åtgärder och resultat som detta arbete lett till. Länsstyrelsernas gemensamma arbete med bostadsförsörjning hålls ihop av Expertgruppen för Bostadsförsörjning. I expertgruppen sitter representanter från flera länsstyrelser.

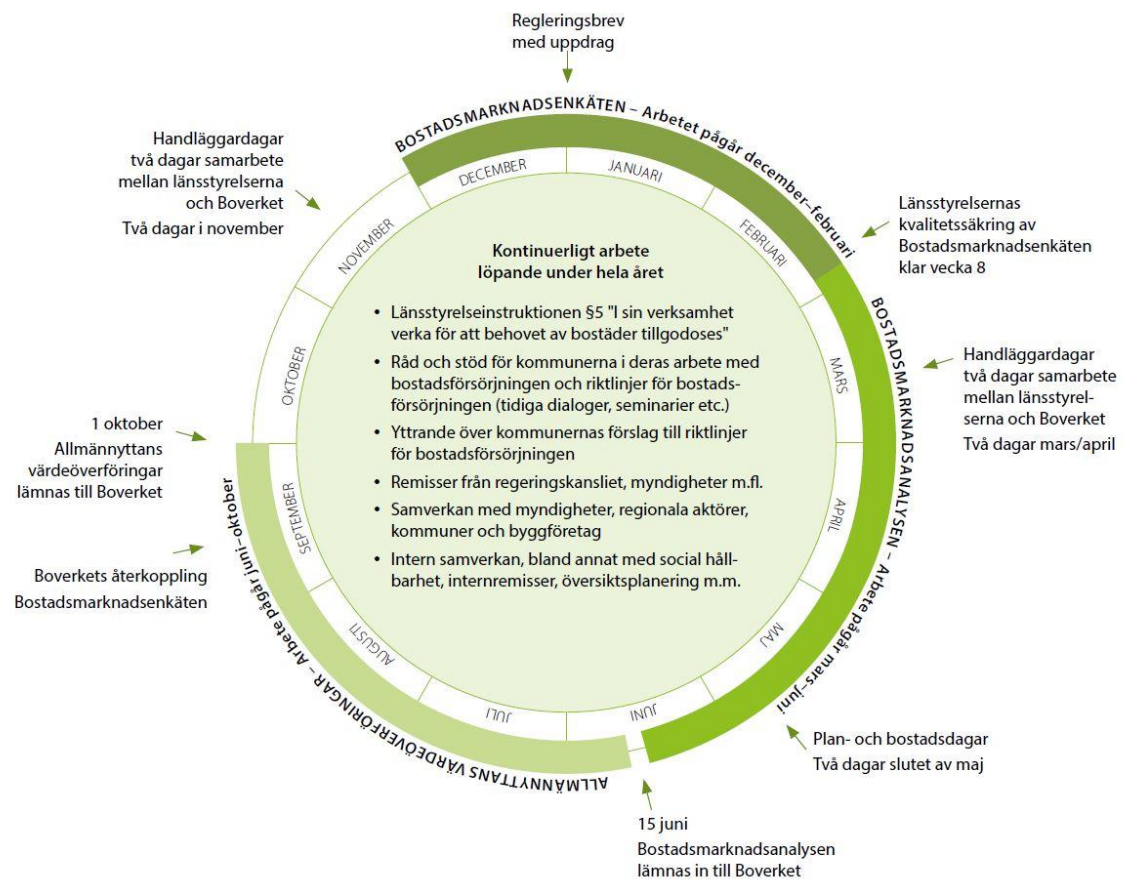
I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen också ett eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. Tyngdpunkten i regleringsbrevet ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar vi in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten och sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Vi samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar från föregående räkenskapsår där vi bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Därutöver pågår ett kontinuerligt arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement.

Länsstyrelsen har även ett ansvar inom bostadsförsörjning utifrån perspektivet mänskliga rättigheter. Myndigheten har ett sektorsövergripande uppdrag att i den egna verksamheten belysa, analysera och beakta de mänskliga rättigheterna och särskilt skyddet mot diskriminering. Skyddet mot diskriminering på bostadsmarknaden är en förutsättning för att säkerställa efterlevnaden av FN:s allmänna förklaring och konventionerna om de mänskliga rättigheterna.



Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Statliga stöd till bostadsbyggande

Det har under 2022 funnits ett par olika statliga stöd för att stimulera byggandet av nya bostäder, varav det ena – stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande – har varit under avveckling. De bostadsstöd som redovisas nedan administrerades av Länsstyrelsen på regional nivå.

Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS)

I enlighet med regeringsbeslut år 2021 och 2022 har avvecklingen av stödet för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS) fortsatt. Det har inte varit möjligt att lämna in nya ansökningar från och med 1 januari 2022 utan endast handläggning och beslut i ärenden som lämnats in tidigare har kunnat göras. Sista dag för att bevilja en ansökan om stöd var 2022-12-31.

Syftet med stödet har varit att öka byggandet av energieffektiva hyresbostäder med rimliga hyror i områden med bostadsbrist samt öka byggandet av bostäder för studerande. I Kalmar län har det sedan stödet infördes år 2016 hittills betalats ut 810 miljoner kronor till 66 projekt som sammanlagt tillfört 2 284 nya hyreslägenheter varav 185 bostäder för studerande. Kalmar kommun dominerar med 1 686 av de producerade bostäderna. Bostäderna ska användas för avsett ändamål och med de särskilda villkor som gäller för stödet i 15 år efter utbetalningsbeslutet. Länsstyrelsen ansvarar för tillsyn över att villkoren följs.

År 2022 beviljades totalt 80 miljoner kronor i stöd till 8 projekt omfattande 184 nya bostadslägenheter. Flest projekt fanns i Mörbylånga kommun med tre ansökningar och sammanlagt 88 lägenheter. 97 miljoner kronor betalades ut till 8 projekt med sammanlagt 234 färdigställda lägenheter. 204 av dessa lägenheter fanns i Kalmar kommun.

Stöd till bostäder för äldre

Syftet med stödet är att stimulera byggandet av nya bostäder för äldre och innefattar särskilda boendeformer, biståndsbedömt trygghetsboende och hyresbostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Stöd kan även avse anpassningsåtgärder för att öka tillgängligheten i gemensamhetsutrymmen i hus med hyresrätter eller bostadsrätter. Syftet är då att fler äldre ska kunna bo kvar.

År 2022 beviljades totalt 43 miljoner kronor i stöd till fem ansökningar med sammanlagt 215 tillkommande lägenheter genom ny- eller ombyggnation. Två av de beviljade projekten fanns i Hultsfreds kommun och ett projekt vardera i kommunerna Borgholm, Mörbylånga och Västervik.

17,5 miljoner kronor betalades ut till tre projekt i respektive Hultsfred, Högsby och Kalmar kommun med sammanlagt 101 färdigställda lägenheter. Därutöver betalades 3,6 miljoner kronor ut till 18 projekt som avsåg anpassningsåtgärder i gemensamhetsutrymmen.



Kommun	Antal hyresbostäder	Antal bostäder för studerande
Borgholm	27	
Emmaboda	33	
Hultsfred	5	
Högsby	20	
Kalmar	1 686	176
Mönsterås	14	
Mörbylånga	132	
Nybro	110	
Oskarshamn	14	6
Torsås	8	
Vimmerby	0	
Västervik	50	3
S:a	2 099	185

Tabellen visar statistik över antal hyresbostäder och bostäder för studerande som har producerats med hjälp av stödet sedan det infördes 2016. Utbetalda projekt till och med 2023-04-25.

Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3B10 2022

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten Förebygga och motverka hemlöshet (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas 2023.

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Rysslands invasion av Ukraina har fortsatt medfört att omprioriteringar har varit nödvändiga för att bemanna de sakområden som arbetar med att säkerställa beredskap för ett bra mottagande av skyddsbehövande flyktingar i landets kommuner.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har gjorts i olika län har både avslutat arbetet med regleringsbrevsuppdraget 3B10 2022 och fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Kommunernas resurser påverkar arbetet

Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer är att det finns tilldelade resurser och tålamod för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt.

Det ekonomiska läget är särskilt oroande för hushåll med svagare ekonomi

Det ekonomiska omvärldsläget med stigande livsmedelspriser, räntehöjningar och ökad inflation påverkar hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar i ”Förebygg och motverka hemlöshet” (2021) att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och hyresskuld är grund för avhysning i ca 85–90 procent av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktigt att följa och flertalet kommuner lyfter en oro över att antalet hushåll som riskerar att avhysas ökar.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarräffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.



Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har vi tagit fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är Socialstyrelsens Sorteringsnyckeln³, Socialstyrelsens Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022⁴ och delar av Boverkets öppna data Bedömning av bostadsbrist⁵.

Seminarium

I samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen har Länsstyrelserna arrangerat ett nationellt webinarie med deltagande från kommuner runt om i landet. Webbinariet lyfte olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet med både en historisk tillbakablick, Socialstyrelsens framgångsfaktorer, aktuell forskning samt råd och stöd i arbetet framåt.

Under såväl våren 2022 som våren 2023 har Länsstyrelsen i Kalmar, tillsammans med länsstyrelserna i Blekinge, Gotland och Kronoberg arrangerat webinarium på temat vräkningsförebyggande arbete, arbete mot hemlöshet och nationell hemlöshetsstrategi. Målgrupperna var kommunala politiker och tjänstepersoner inom flera förvaltningar samt privata aktörer. Dessa webinarium är fördjupningar och delar inom Länsstyrelsens samlade uppdrag inom såväl regleringsbrev- som förordningsuppdrag.

³ I Socialstyrelsens öppna jämförelser finns det med en socioekonomisk sorteringsnyckel, graderad från 1–8. Den socioekonomiska sorteringsnyckeln har tagits fram från Statistiska centralbyråns, (SCB) register. Nyckeln är primärt ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd.

Sorteringsnyckeln kan således tolkas som en indikation på behov av ekonomiskt bistånd i en kommun eller stadsdel jämfört med övriga kommuner eller stadsdelar. Socioekonomisk sorteringsnyckel kan användas för att hitta kommuner med liknande socioekonomiska förutsättningar. De framräknade värdena har rangordnats och delats in i åtta grupper (1–8), där grupp 1 indikerar relativt låg risk och grupp 8 indikerar relativt hög risk för behov av ekonomiskt bistånd, jämfört med kommuner och stadsdelar i stort.

⁴ [Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden](#), hämtad 2022-12-08.

⁵ <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/opna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>



Källhänvisning

Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030, Boverket, 2021

Blir det nå SKILLNAD – eller säger vi det här helt i onödan?, Barnombudsmannen, 2022

Boverket 2020, *Hushållssammansättning*, [Hushållssammansättning - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#), hämtad 2023-05-19

Boverket 2021, *Regionala byggbehovsberäkningar 2021–2030*, [Regionala byggbehovsberäkningar 2021–2030 - Boverket](#), hämtad 2023-05-19

Boverket 2021, *Öppna data – Regionala byggbehovsberäkningar*, [Öppna data – Regionala byggbehovsberäkningar - Boverket](#), hämtad 2023-05-19

Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2021-2040, SCB, 2021

Den svenska bolånemarknaden, Finansinspektionen, 2023

Finansiell stabilitetsrapport 2022:2, Riksbanken, 2022

Flyttkedjor – En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor, Göteborgsregionen, Region Skåne och Stockholms läns landsting, 2018

Folkhälsomyndigheten, 2020, *Hälsan hos personer med funktionsnedsättning*, [Hälsan hos personer med funktionsnedsättning — Folkhälsomyndigheten \(folkhalsoymyndigheten.se\)](#), hämtad 2023-05-19

Förebygga och motverka hemlöshet - Analys och förslag för fortsatt arbete inom socialtjänsten, Socialstyrelsen, 2021

Hemlös 2023, Sveriges stadsmissioner, 2023

Hemlöshet 2017 – Omfattning och karaktär. Socialstyrelsen, 2017

Hur jämställd är bostadsmarknaden?, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, 2021

Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning, Socialstyrelsen, 2021

Inspektionen för vård och omsorg 2022, *Biståndsbedömt trygghetsboende (SoL)*, [Biståndsbedömt trygghetsboende \(SoL\) | IVO.se](#), hämtad 2023-05-19

Kartläggning av skyddade boenden i Sverige, Socialstyrelsen, 2020

Kronofogden 2023, *Statistik om vräkningar*, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar> hämtad 2023-05-17

Kunskapsguiden 2023, *Modellen Bostad först*, <https://kunskapsguiden.se/omraden-och-teman/ekonomiskt-bistand/hemloshet/insatser-vid-hemloshet/modellen-bostad-forst/>, hämtad 2023-05-17

Kunskapsguiden 2021, *Boendialternativ för vuxna enligt LSS*, [Boendialternativ för vuxna enligt LSS - Kunskapsguiden](#), hämtad 2023-05-19

Rapport från den elfte sessionen, CRC/C/50, FN:s barnrättskommitté, 1996

SFS Bostadsrapport 2022, Sveriges förenade studentkårer (SFS), 2022

SIDA, 2022, [globala-malen-logo-och-ikoner.png \(1053×518\) \(sida.se\)](#), hämtad 2022-05-19

Socialstyrelsen, *Bostad först*, <https://www.socialstyrelsen.se/kunskapsstod-och-regler/omraden/evidensbaserad-praktik/metodguiden/bostad-forst/>, hämtad 2023-05-17

Statistikmyndigheten SCB, 2022. *Regionala befolkningsframskrivningar, 2022–2040*,
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/pong/statistiknyhet/den-framtida-befolkningen-i-sveriges-lan-och-kommuner-2022-2040/>, hämtad 2023-05-19

Statistikmyndigheten SCB, 2022. *Hitta statistik*, <https://www.scb.se/hitta-statistik>, hämtad 2023-05-19

Statistikmyndigheten SCB, 2022, *Statistikdatabasen*,
<http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>, hämtad 2023-05-19

Till stadigvarande boende. Kartläggning av kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende, Länsstyrelserna, 2022



Länsstyrelsen
Kalmar län

www.lansstyrelsen.se/kalmar