



Regionala analyser av bostadsmarknaden

– förslag till modell för länsstyrelsernas arbete

Regionala analyser av
bostadsmarknaden
– förslag till modell för länsstyrelsernas arbete

Boverket februari 2008

Titel: Regionala analyser av bostadsmarknaden - förslag till modell för länsstyrelsernas arbete

Utgivare: Boverket mars 2008

Upplaga: 1

Pdf: ISBN 978-91-85751-88-4

Sökord: bostadsmarknaden, boendeplanering, förslag, exempel, regionala analyser, modeller, länsstyrelserna

Diarienummer: 212-1078/2007

Rapporten finns att ladda ner som pdf på www.boverket.se

Rapporten kan på begäran beställas i alternativt format som Daisy, inläst på kassett m.m.

© Boverket 2008

Förord

Länsstyrelserna har haft i uppdrag i de senaste årens regleringsbrev att göra regionala analyser av bostadsmarknaden samt verka för att kommunerna tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. I 2007 års regleringsbrev tillkom ytterligare ett uppdrag, nämligen att Boverket och Länsstyrelserna skulle ta fram modeller för regional analys av bostadsmarknaden. Under 2007 har en arbetsgrupp med personer från Boverket och Länsstyrelserna tillsammans arbetat fram ett förslag till modell. Detta förslag på modell ska ses som en upptakt i ett levande dokument som vi hoppas alla länsstyrelser ska ha nytta av i sitt arbete med boendeplanering. För att få en så bred bild som möjligt av hur det ser ut i dagsläget har samtliga länsstyrelser kontaktats via intervju eller enkät.

Syftet med modellen har varit dels att systematisera länsstyrelsernas kontinuerliga arbete med boendefrågor, och dels att ta fram ett förslag till struktur för en regional analys av bostadsmarknaden. Detta PM består därför av två delar; del 1 innehåller ett förslag på länsstyrelsernas kontinuerliga arbete med boendefrågor och del 2 innehåller ett förslag på rapportstruktur av den regionala analysen av bostadsmarknaden. För att visa på hur olika frågor kan belysas finns inklippta exempel från de analyser som länsstyrelserna gjorde 2007.

Under 2008 kommer arbetsgruppen att finnas kvar för att bland annat kunna informera om modellen samt under hösten utvärdera och vidareutveckla modellen. Under året finns även några seminarier inplanerade. Ett förslag är även att en referensgrupp bildas bestående av representanter från länsstyrelserna och Boverket för att vidareutveckla arbetet.

Projektgruppen består av Ulrika Benskjöld Boverket, Ulrika Hägred Boverket, Christina Johannesson Boverket projektledare, Elin Blume AB län, Birgitta Wadkvist M län. I styrgruppen har Ylva Bengtsson E län, Ulla Huzell AB län, Jörgen Olsson AC län, Göran Karlsson O län, Martin Hedenmo Boverket, Kerstin Hugne Boverket deltagit. Det har även funnits en referensgrupp bestående av representanter från Karlstads, Luleå, Malmö, Munkedal och Varbergs kommun samt Sveriges kommuner och landsting.

Karlskrona februari 2008



Micaela Schulman
chef för samhällsbyggnadsdivisionen

Innehåll

Del 1. Länsstyrelsens kontinuerliga arbete med boendefrågorna.....	7
Länsstyrelsens roll – Fyra moment i arbetet med boendeplanering	7
Regional arena för utbyte av erfarenheter	8
Bostadsmarknadsenkäten	9
Statistik och prognoser	10
Regional bostadsmarknadsanalys	10
Tidplan	13
Förslag till fortsatt arbete under 2008	14
Del 2. Förslag till rapportstruktur – regional analys av bostadsmarknaden	15
Förslag till disposition.....	16
1. Sammanfattning och slutsatser.....	17
2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?.....	18
3. Vem bor i länet och vem flyttar dit?	26
4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?	30
5. Finns det bostäder för alla?	32
6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?	34

Del 1. Länsstyrelsens kontinuerliga arbete med boendefrågorna

De nya bostadspolitiska målen (december 2007)

Målet för bostadsfrågor är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Målet för samhällsbyggande är en ändamålsenlig samhällsplanering och ett hållbart samhällsbyggande som ger alla människor en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, naturresurser och energi samt ekologisk tillväxt och utveckling främjas.

Länsstyrelsens roll – Fyra moment i arbetet med boendeplanering

Boverket och länsstyrelserna fick i uppdrag att ta fram modeller för regional analys av bostadsmarknaden. Syftet var att finna en gemensam struktur och utveckla arbetet med att ta fram regionala analyser av bostadsmarknaden.

Arbetet med de regionala analyserna ska resultera i en årlig rapport som bland annat ska inspirera och ge kommunerna underlag till att göra en mer ambitiös boendeplanering. Men arbetet med boendefrågor är en kontinuerlig process som pågår under hela året och det gäller att se de *regionala analyserna som en del i länsstyrelsernas arbete med boendefrågor*. De regionala analyserna av bostadsmarknaden är även värdefullt underlag till andra utvecklingsfrågor inom länsstyrelsen som tex den regionala utvecklingsplaneringen.

Arbetsgruppen har utgått från länsstyrelsens ansvar enligt bostadsförsörjningslagen samt uppdrag i regleringsbrevet. Gruppen sammanfattar länsstyrelsernas roll och ansvar i arbetet med boendefrågorna i följande fyra moment:

- Erbjudna en regional arena för utbyte av erfarenheter
- Kvalitetssäkra Bostadsmarknadsenkäten
- Bidra med statistik och prognoser samt annat underlag
- Göra årliga regionala bostadsmarknadsanalyser

Genom att länsstyrelsen under året arbetar med de tre första momenten kommer man att få fram underlag till den regionala analysen.

Mer resurser behövs!

Förändringar på bostadsmarknaden som bland annat innefattar minskat statligt stöd till bostadsbyggandet, innebär en ny arbetssituation för länsstyrelserna. Därtill kan koncentrationsutredningen och ansvarsutredningen ytterligare påverka länsstyrelsernas arbete. Det kommer att ställas krav på andra arbetssätt, vilket i sin tur innebär behov av kompetensutveckling. Det handlar bland annat om att gå från handläggning till utredande och analyserande arbete. Med tanke på den omstrukturering som länssty-

relserna nu står mitt i är det viktigt att resurser inte försvinner utan istället läggs på att utveckla verksamheten med boendefrågor. En förutsättning för att länsstyrelserna ska kunna arbeta enligt den föreslagna modellen är att man på de flesta länsstyrelser kan lägga ner mer resurser än vad man hittills gjort. Det handlar både om att kunna arbeta kontinuerligt över året och att kunna kraftsamla under våren.

Regional arena för utbyte av erfarenheter

Behovet av kontakter och att det finns tillfällen att diskutera olika problem och utmaningar kopplat till bostadsmarknaden är stort. Det gäller både kommunerna, länsstyrelsen och branschen. Här har länsstyrelsen en viktig roll att fylla. Det handlar om att skapa kontakter mellan kommuner, mellan länsstyrelser och inom den egna länsstyrelsen.

Boendefrågorna behöver synliggöras i den regionala planeringen. En förutsättning för detta är att det finns tillfällen att diskutera den regionala utvecklingen ur ett boendeperspektiv. Det är viktigt att samordning sker med annan strategisk planering till exempel regional utvecklingsplanering och kommunernas översiktsplanering.

Seminarier

Seminarier är ofta ett bra sätt att skapa möjligheter för berörda aktörer att knyta kontakter och utbyta erfarenheter. Ett bra tillfälle att bjuda in kommunerna till ett seminarium om boendefrågor är att diskutera de regionala analyserna.

Länsstyrelsen i Stockholms län arbetar tillsammans med Regionplane- och trafikkontoret med en seminarieserie, Öppet forum, som riktar sig till kommunerna. Syftet är dels att erbjuda en träffpunkt där kommunerna kan utbyta erfarenheter och dels att erbjuda föreläsningar och kompetensutveckling inom olika områden.

På *Länsstyrelsen i Jönköping län* anordnar man två gånger om året konferenser för länets kommuner om fysisk planering, bostadsförsörjning och byggverksamhet.

Kommunerna inom ett län har ofta olika behov och står inför olika planeringssituationer. För att stimulera till diskussion och erfarenhetsutbyte mellan kommunerna är det viktigt att kommuner med liknande förutsättningar får träffas. Ett sätt kan vara att samarbeta med andra länsstyrelser och låta kommuner som står inför liknande planeringssituationer träffas. Det kan ge mer än att diskutera med grannkommunen.

Ta vara på den kunskap som finns hos aktörer från branschen som byggherrar, mäklare och banker. Det kan vara ett sätt att få fart på diskussionen genom att bjuda in dem till ett dialogmöte för att diskutera efterfrågan på bostadsmarknaden och trender inför framtiden.

Det är viktigt att boendefrågorna hålls levande och kontinuerligt diskuteras på olika möten. Men för att det inte ska bli för tidskrävande är det viktigt att utnyttja de möten som redan finns, till exempel de återkommande länsbostads/länsarkitekt mötena. En punkt på dagordningen kan vara att delge varandra erfarenheter och diskutera resultaten i analyserna. Även här är det viktigt att olika kompetenser är med. Till exempel kan andra enheter på länsstyrelsen som har anknytning till boendefrågorna bjudas in (sociala enheterna, regional ekonomiska).

Bostadsmarknadsenkäten

Boverket och länsstyrelserna har de senaste 15 åren arbetat tillsammans med att årligen genomföra den så kallade Bostadsmarknadsenkäten (BME). Enkäten syftar till att ge en övergripande bild av kommunernas bedömningar av det aktuella bostadsmarknadsläget samt omfattning och inriktning på bostadsbyggandet de närmaste åren. Materialet möjliggör för länsstyrelsen att göra tidsserier¹ tio år tillbaka i tiden. BME är ett viktigt underlag i de regionala analyser som ska göras. Men det finns behov av att utveckla och förbättra kvalitetssäkringen av materialet. Boverket gör en årlig sammanställning av kommunernas bedömningar enligt BME.

Tidplan BME

- Jan/feb insamling och kvalitetssäkring
- Slutet av februari har Boverket tillgång till resultaten
- Mars/april svar på Boverkets korta frågor

Kommunbesök i samband med Bostadsmarknadsenkäten

I flera län besöker länsstyrelsen kommunerna i samband med BME för att säkerställa resultaten och att diskutera boendefrågor. Detta är också ett led i kvalitetssäkringen av Bostadsmarknadsenkäten, BME. De ansvariga på länsstyrelsen kan ställa följdfrågor och reda ut eventuella missförstånd när det gäller enkätfrågorna och respektive kommuns svar.

Länsstyrelsen i Hallands län besöker samtliga kommuner i länet och träffar kommunstyrelsens arbetsutskott, vissa chefstjänstemän och företrädare för det kommunala bostadsbolaget i samband med genomgång av BME.

I *Jämtlands län* gör man varje år kommunvisa besök i samband med BME. Vilka som är med från länsstyrelsen varierar pga av vilka frågor som är aktuella. Representanter från bostad, plan och den sociala sidan är dock alltid med. Länsstyrelsen försöker i så stor utsträckning som möjligt anpassa besöken i tiden så att kommunalråden i respektive kommun ska ha möjlighet att delta.

I *Västerbottens län* samlar man ihop flera kommuner för en gemensam diskussion i samband med BME. Man utgår från de kommuner som har ett geografiskt samarbete för att inbjuda till att kommunerna bygger vidare på detta. Det har varit mycket uppskattat av kommunerna. Att det dessutom sparar tid för länsstyrelsen är ingen nackdel. Vid kommunbesöken medverkar även Integrationsdirektören, Jämställdhetsdirektören, samt personer från energistöd, sociala funktionen och planfunktion, ibland även näringsliv. Dessa besök är uppskattade inom länsstyrelsen och ses som ett bra tillfälle att få en diskussion med kommunerna.

Hur man än väljer att göra så är det bra tillfälle att diskutera boendefrågor med kommunerna och samtidigt stämma av resultaten av BME.

¹ Tidsserierna nås via www.boverket.se/bme_enkat

Bostäder för nyanlända flyktingar

Varje länsstyrelse ska lämna underlag, kapacitetsbedömning, för hur många flyktingar som kommunen kan ta emot baserat på befolkning, sysselsättning och bostadsmarknadsläge. Länsstyrelsen ska även förhandla fram överenskommelser med kommunerna.

Länsstyrelsen ska fem gånger under 2008 lämna underlag till Migrationsverket om hur arbetet med att träffa förslag till överenskommelser med kommuner om flyktingmottagande samt hur bosättningen i kommunerna fortlöper. Det ska även framgå vilka hinder som finns för bosättningen. (Ur regleringsbrevet för 2008)

Inför länsstyrelsens arbete med flyktingmottagande är bostadsmarknadsenkäten och de regionala analyserna viktiga underlag.

Statistik och prognoser

Länsstyrelsen ska bidra med råd information och underlag för kommunernas boendeplanering. Det handlar både om att vara metodstöd till kommunerna och att hjälpa dem att få fram relevant underlag till planeringen. Kommunerna har givetvis väldigt varierande behov. Ofta är det de mindre kommunerna som behöver stöd och hjälp med att ta fram underlag. Det underlag som tas fram till de regionala analyserna av bostadsmarknaden ska i största möjliga utsträckning vara baserade på kommunnivå så att kommunerna kan använda sig av dem i sin planering.

Tanken är att arbetet med att ta fram statistik och underlag till kommunernas boendeplanering ska ske kontinuerligt under året och lämpligen läggas ut på länsstyrelsens hemsida efterhand som det tas fram. Genom att ta fram aktuellt underlag under året vad gäller exempelvis bostadsbyggande, befolkningsutveckling och förändring av upplåtelseformer finns ett grundmaterial att göra analyser utifrån inför länsstyrelsernas arbete med de regionala analyserna.

För att länsstyrelsen ska kunna göra egna bedömningar av kommunernas svar till exempel BME behövs i vissa fall någon form av referensmaterial. Boverkets har tagit fram en regional byggbehovsanalys för perioden 2003–2020. Det är en analys av behovet av nya bostäder på regional samt på riksnivå. Utgångspunkten för prognoserna är hushållsförändringar. Den metod som har använts för att ta fram prognosen ska kunna vara till hjälp om länsstyrelserna vill göra egna byggbehovsprognoser.

På Planeringsportalen² kommer statistik och annat planeringsunderlag som behövs för den fysiska planeringen att finnas. Det innebär att SCB:s uppgifter om befolkning, flyttningar, pendling och byggande m.m. kommer att finnas tillgänglig där.

Inom ramen för arbetet med att ta fram en modell för regionanalys av bostadsmarknaden har det diskuterats om länsstyrelserna kan gå samman och göra gemensamma inköp av statistik från exempelvis SCB. Arbetsgruppen kommer att arbeta vidare med detta under 2008 för att se vilken statistik som kan vara aktuell.

² Planeringsportalen är en webbtjänst tillstöd för bland annat fysiskplanering och regionalutvecklingsplanering. Via portalen ska kommuner, myndigheter, företag mfl kunna hämta i stort sett all geografisk information som är relevant för samhällsbyggande och planering. Under våren 2008 ska version 1 av Planeringsportalen starta.

Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar:

2§ Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

Regional bostadsmarknadsanalys

Erfarenheter från tidigare analyser

Länsstyrelserna har de senaste tre åren enligt regleringsbrevet haft i uppdrag att göra en regional analys av bostadsmarknaden. Dessa analyser har varit av mycket olika karaktär. Beroende på arbetsbelastning och vilka prioriteringar som gjorts på länsstyrelserna har olika mycket resurser lagts ner på arbetet. Arbetsgruppen har kontaktat länsstyrelserna för att fånga upp och ta tillvara erfarenheter av de senaste årens arbete.

En viktig synpunkt som förts fram av många är att man inte riktigt vet syftet med analysen och inte heller vem som är målgruppen. En annan viktig synpunkt som kommit fram är man saknat återkoppling på om analysen används och hur den kan förändras och förbättras.

Den största svårigheten med framtagandet av rapporten har varit bristen på tid och resurser. Men de allra flesta ansåg att den 1 juni är en bra tid för avrapportering, även om våren är stressig så är det inte bättre att återrapportera under hösten.

För att underlätta arbetet med framtagande av analysen efterfrågas tips på statistik och gemensam statistik för alla län i vissa frågor.

Ur länsstyrelsernas regleringsbrev 2008 Bostadspolitik

7. Länsstyrelsen ska, utöver arbetet med den årliga bostadsmarknadsenkäten, göra en egen regional analys av situationen på bostadsmarknaden i länet. Resultat av pågående arbete med utveckling av modeller för regionala analyser bör tas tillvara av länsstyrelserna och vidareutvecklas. Länsstyrelserna ska verka för att kommunerna gör egna analyser av bostadsmarknaderna samt tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Ur Boverkets regleringsbrev 2008

Boverket ska

- stödja länsstyrelserna i deras uppdrag med att ta fram regionala analyser av bostadsmarknaderna samt göra en sammanfattning av resultaten i dessa,
- stödja länsstyrelserna i deras arbete med att verka för att kommunerna gör egna lokala bostadsmarknadsanalyser och tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen

Vad är syftet med en regional bostadsmarknadsanalys – och vilka är målgrupperna?

Arbetet med regionala bostadsmarknadsanalyser syftar i första hand till att kommunerna genom länsstyrelserna ska få inspiration och underlag till en mer ambitiös boendeplanering. Detta förväntas i sin tur innebära att länsstyrelserna i fortsättningen får ett bättre underlag för sina regionala bostadsmarknadsanalyser, som ska lämnas till Boverket och regeringen. I förlängningen ger detta ett bättre kunskapsunderlag för Boverkets analyser och därigenom för regeringens bostadspolitiska åtgärder. Men även länsstyrelsen själv är en viktig målgrupp. Det är viktigt att analyserna görs på ett sådant sätt att länsstyrelsen känner att man har nytta av dem i sitt arbete med boendefrågorna och även i andra frågor tex flyktingmottagande, sociala frågor, regional utvecklingsplanering mm.

I del två av detta PM finns ett förslag till rapportstruktur för hur redovisningen av den regionala analysen av utvecklingen på bostadsmarknaden kan byggas upp på länsstyrelserna. Rapportstrukturen består av sex huvudrubriker med förslag på underrubriker och tips på innehåll som varje län får fylla utifrån den regionala situationen. I 2008 års regleringsbrev har Boverket i uppdrag att göra en sammanställning av länsstyrelsernas regionala analyser, vilket underlättas av en gemensam struktur.

Tvärsektoriellt arbete

Det är många frågor som påverkar utvecklingen på bostadsmarknaden. Det kan vara svårt att dra en gräns för vilka delar av samhällsutvecklingen som man ska ta med i arbetet med regional analys av bostadsmarknaden. Det handlar om ett tvärsektoriellt arbete. Ett sätt att komma igång med arbetet och att få in andra kunskapsområden och perspektiv kan vara att tillsätta en arbetsgrupp med representanter från andra enheter/områden. Detta bidrar till att få ett helhetsperspektiv. Det krävs i många fall ett ökat samarbete mellan länsstyrelsens olika avdelningar kring boendefrågan, exempelvis regional utveckling, plan, social och infrastruktur.

Tips på statistik till den regionala analysen:

- Statistik, rapporter, GIS mm som finns inom länsstyrelsen
- På SCB:s hemsida finns en förteckning över vilken statistik som finns för kommuner och regioner
- rAps – ett regionalt analys- och prognosystem där en mängd beräkningar görs utifrån fastställda samband. SCB gör analyserna men systemet finansieras av Nutek
- BME tidsserier. Länsstyrelserna kan via Boverkets hemsida få del av alla uppgifter från 1998 och framåt (www.boverket.se/bme_enkat).
- Marknadens aktörer, till exempel www.maklarstatistik.se
- Planeringsportal som lanseras i maj 2008
- Boverkets indikatorer som utkommer fyra gånger per år

I *Stockholms län* samlar man en grupp med någon representant från varje avdelning (Plan, Trafik, Social, Bostad och Regional utveckling) för att med viss regelbundenhet diskutera aktuella frågor på bostadsmarknaden. Dessa personer bidrar även med skriftligt material till analysen. En arbetsgrupp med representanter från olika enheter/områden är också viktig när det gäller att kunna stämma av och granska resultaten av årets analys.

Årliga analyser – en kontinuerlig process

För att skapa en kontinuitet i länsstyrelsernas arbete är det viktigt att de regionala analyserna görs varje år. Det blir då också lättare att få in analyserna i verksamhetsplaneringen. Det ger även kommunerna en årlig återkoppling på deras arbete med Bostadsmarknadsenkäten. De regionala analyserna ska belysa utvecklingstrender och kunna innehålla tematiska fördjupningar. Arbetsgruppen föreslår därför att en regional analys av bostadsmarknaden ska göras varje år dock med vissa variationer. För 2008 och 2009 görs en heltäckande analys av bostadsmarknaden i regionen utifrån den modell som tagits fram. Därefter kan analysen vart annat år utgöras av en tematisk analys med djupdykning i en för landet eller regionen aktuell fråga exempelvis boendesituationen för flyktingar.

Arbetsgruppen föreslår även att det tillsätts en referensgrupp bestående av representanter från Länsstyrelserna och Boverket. Syftet med gruppen ska bland annat vara att diskutera vilka aktuella frågor som bör hanteras i de regionala analyserna från år till år. Det är även viktigt att det finns ett forum för att diskutera hur arbetet med analyserna kan vidareutvecklas och att uppdatera modellen så att den anpassas till rådande förutsättningar.

Arbetsgruppen föreslår även att ett seminarium för alla länsstyrelser anordnas under hösten för att gemensamt diskutera de regionala analyserna som gjorts och utvärdera och förbättra den framtagna modellen.

Tidplan Regional bostadsmarknadsanalys

- Analyserna lämnas till Boverket, Regeringen och länets kommuner den 1 juni.
- Analyserna och modellen diskuteras på möte under hösten med samtliga länsstyrelser.
- Referensgruppen lägger förslag på tema på kommande års analyser.

Tidplan

	Tidplan												
	Månad	jan	feb	mars	april	maj	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec
Bostadsmarknadsenkäten													
Länsstyrelsen insamling klar			X										
Länsstyrelsen kvalitetsäkring kommunbesök mm			X	X									
Länsstyrelsen svar på "fem frågor" till Boverket				X									
Boverket tillgång till rikstäckande databas			X										
Boverkets rapport klar							X						
Regionala analyser av bostadsmarknaden			X										
Tillgång till BME data			X										
Bearbetning													
Underlag till kommunerna, seminarium mm													
Analys klar							X						
Uppföljningsmöte med samtliga länsstyrelser											X?		
Referensgruppsmöte under hösten										X?	X?		
Boverket sammanställning av analyserna klar										X	X		
Länsstyrelsen arbete med flykting frågor													
Redovisning enligt regelingsbrevet													X
Underlag till Migrationsverket				X		X			X			X	

Förslag till fortsatt arbete under 2008

- Arbetsgruppen finns kvar under 2008 för att bland annat kunna informera om modellen. Under hösten gör arbetsgruppen en utvärdering av hur modellen har fungerat.
- Modellen presenteras på länsbostadsdirektörmötet i mars.
- Ett förslag på kompetensutveckling för länsstyrelserna är att arbetsgruppen arrangerar ett seminarium med SCB om vilken statistik som finns tillgänglig och hur den kan användas.
- Ett seminarium för alla länsstyrelser anordnas under hösten (datum bestäms på länsbostadsdirektörmötet i mars) för att gemensamt diskutera de regionala analyserna som gjorts och utvärdera och förbättra den framtagna modellen.
- För att underlätta för länsstyrelserna att kunna ta del av varandras analyser ska arbetsgruppen undersöka möjligheten att lägga upp alla länsanalyser på länsstyrelsernas gemensamma INFO-portal.
- Det bildas en referensgrupp bestående av representanter från länsstyrelserna och Boverket för att kunna diskutera vilka aktuella frågor som bör hanteras i de regionala analyserna från år till år.
- Det har diskuterats om länsstyrelserna skulle gå samman och göra gemensamma beställningar av statistik från SCB. Arbetsgruppen tar fram ett förslag på statistik som länsstyrelserna skulle kunna köpa in gemensamt av exempelvis SCB samt hur SCB:s statistik kan utvecklas för att passa länsstyrelsernas behov.
- Arbetsgruppen och referensgruppen bestående av kommuner, träffas under hösten för att gå igenom de regionala analyser som tagits fram under året. Syftet är att se vilken nytta analyserna har för kommunernas planering.

Del 2. Förslag till rapportstruktur – regional analys av bostadsmarknaden

I denna del redovisas det förslag till generell struktur och gemensamt innehåll i länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser, som arbetsgruppen tagit fram. Fördelen med att ha en gemensam struktur och vissa ”obligatoriska” moment är att öka jämförbarheten och höja ambitionsnivån. Eftersom det finns stora regionala skillnader bör det finnas utrymme för respektive länsstyrelse att fokusera på det som är relevant för länet. Vi har försökt göra en avvägning mellan önskemålet om att öka jämförbarheten mellan de länsvisa rapporterna och att ge utrymme för att lägga vikt vid det som känns relevant i den egna regionen. Tanken är att rubrikerna 1–6 bör vara med i analysen men att varje länsstyrelse sedan kan välja hur mycket man redovisar inom området. Så långt det är möjligt ska uppgifterna finnas på kommunnivå. Eftersom det ofta finns regionala skillnader även inom länet, föreslår vi att man där det behövs delar in och redovisar länet i olika geografiska områden.

Det gäller att öka möjligheterna för kommunerna att ha en framförhållning (2–5 år) i förhållande till demografiska förändringar i regionen, förändringar i näringslivsstruktur, pendlingsmöjligheter och sysselsättning, liksom till förändringar i livsstilar, preferenser benägenhet att pendla m.m. Därför är det en fördel om länsstyrelsernas analyser innehåller prognoser för framtida utveckling.

Nedan presenteras förslaget till struktur. Därefter följer en mer utvecklad presentation som innehåller fler förslag på frågor som kan tas upp under de olika rubrikerna. För att ytterligare visa på hur olika frågor kan belysas finns inklippta exempel från de analyser som länsstyrelserna gjorde 2007. Det finns även tips på var man kan hitta statistik. BME är en viktig utgångspunkt i analyserna men för att visa vikten av att ta in annat referensmaterial innehåller exemplena oftast annan statistik. Exemplena ser mycket olika ut. Det kan både vara exempel på vilka uppgifter som kan användas, hur något kan redovisas i form av diagram m.m. eller intressanta resonemang som förts om olika frågor.

Förslag till disposition

1. Sammanfattning och slutsatser

2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?

- 2.1 Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?
- 2.2 Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet?
- 2.3 Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder
- 2.4 Vad händer med allmännyttan?

3. Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?

- 3.1 Hur utvecklas befolkningen – och hushållen?
- 3.2 Hur ser flyttmönstren ut?

4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?

- 4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?
- 4.2 Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området?
- 4.3 Behov av förbättringar i förbindelsevägar och kommunikationer

5. Finns det bostäder för alla?

- 5.1 Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län?
- 5.2 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?
- 5.3 Hur får man fram bostäder för hemlösa?
- 5.4 Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas?

6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

- 6.1 Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågor?
- 6.2 Hur arbetar länsstyrelserna med råd, stöd och underlag till kommunerna?

1. Sammanfattning och slutsatser

Rapporten bör inledas med en sammanfattning där boendefrågorna sätts in i ett omvärldsperspektiv – en översikt över vad som kommit fram i årets bostadsmarknadsanalys. Men vi menar att ambitionsnivån här med fördel kan sättas högre än att bara göra ett sammandrag av det som redovisas i del 2–6. Här kan länsstyrelsen väva samman resultat och iakttagelser, göra mer övergripande reflexioner och redovisa egna iakttagelser och slutsatser. Och inte minst – sätta utvecklingen i länet i ett omvärldsperspektiv. Detta avsnitt blir då både en sammanfattning och en plats för intressanta iakttagelser kring vad som händer på bostadsmarknaden i länet och omvärlden. En beskrivning och analys av vad som karakteriserar bostadsmarknaden i länet.

Innehållet kan komma att variera rätt mycket år från år. Det kan handla om hur situationen ser ut i länet på bostadsmarknaden, vilka utmaningar som finns framöver, vad som händer inom bostadspolitiken och vilka konsekvenser det får, hur vi skapar en hållbar utveckling på bostadsmarknaden så att alla kan leva i goda bostäder, vilka strömningar i preferenser och livsstilar finns som kan ge utslag på bostadsmarknaden (ex andel småhushåll, skattefrågan, hästgårdar, permanentning av fritidshus, fler barnfamiljer i stadsmiljö, hushållsekonomi, energisnåla hus, vattennära boende kontra översvämningshot osv). Trender och utveckling i länet bör sättas i relation till de uppsatta mål och utvecklingstendenser som finns för regionen i bland annat det regionala utvecklingsprogrammet (RUP).

Omvärldsbevakning – bostadsmarknaden i ett sammanhang, Stockholms län sid. 3

Detta exempel visar på några sammanfattande punkter som ska karakterisera det aktuella bostadsmarknadsläget i länet.

- ”Tillgången till bostäder är av stor betydelse för regionens fortsatta tillväxt. Befolkningen ökade med 28 000 personer 2006. Med fortsatt tillväxt väntas befolkningen öka med ett nytt Malmö till 2020.
- År 2006 kom 6 500 nya flyktingar till länet och prognoserna för 2007 pekar på en ytterligare förstärkt flyktingström. Bostadsfrågan är viktig att lösa.
- Bostadsbyggandet var högt 2006 och förväntas ligga på en hög nivå även under 2007. Bristen på byggarbetskraft kan bli ett hinder för fortsatt högt bostadsbyggande.
- Det råder fortfarande bostadsbrist i länet men för den som har möjlighet att köpa en bostad eller betala hyra för en nyproducerad lägenhet finns ett stort utbud.”

Omvärldsbevakning – bostadsmarknaden, Norrbottens län sid. 9

Exemplet visar på de många olika faktorer som kan påverka bostadsmarknaden i framtiden som ställer stora krav på kommunernas planering.

”Bostadsmarknaden i Malmfälten fungerar inte bra i dagsläget. Bristen på bostäder är påtaglig men viljan att investera i nya bostäder är samtidigt låg. Osäkerhet råder om huruvida bristen på bostäder är tillfällig på grund av de stora investeringar som görs på resp. ort eller om det handlar om en bristsituation på längre sikt. Ovisshet råder också om hur gruvbrytningen kommer att påverka samhällena och om vilka ekonomiska konsekvenser som kan komma att drabba fastighetsägarna. Den stigande andelen äldre hushåll kommer att ställa stora krav på kommunerna och på bostadssektorn i synnerhet. Tillgänglighetsfrågorna kommer därför att bli alltmer framträdande.”

2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?

Det är naturligt att ta avstamp i bostadsbeståndet och beskriva utvecklingen av utbudet i förhållande till efterfrågan på de olika lokala bostadsmarknaderna i länet.

Detta kapitel är tänkt att redovisa hur bostadsläget ser ut i de olika kommunerna och i länet. Genom att få en förståelse av vad som har hänt de senaste åren är det lättare att analysera dagens situation och se vad som är att vänta framöver. Kapitlet ska ge en bild av läget på bostadsmarknaden, utbudet av bostäder, upplåtelseformer, bostadspriser, nybyggnation, hinder för bostadsbyggandet och så vidare.

2.1 Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

- Hur har utvecklingen varit när det gäller bostadsbrist respektive överskott på bostäder i kommunerna?
- Vilken typ av bostäder är det brist på och för vem?

TIPS!

På Boverkets hemsida finns nu BME resultat från 1998 och framåt att tillgå som underlättar arbetet med att göra tidsserier (www.boverket.se/bme_enkat)

Bostadsmarknadsläget, Dalarnas län, sid. 7

Ett exempel på hur man kan redovisa förändringar på bostadsmarknaden över tiden där den förklarande analysen av vad som ligger bakom dessa förändringar är intressanta för den framtida utvecklingen. Källa; BME

Kommun	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Avesta								
Borlänge								
Falun								
Gagnef								
Hedemora								
Leksand								
Ludvika								
Malung								
Mora								
Orsa								
Rättvik								
Smedjebacken								
Säter								
Vansbro								
Älvdalen								

Kommunen som helhet

- Överskott
- Brist
- Balans

Bostadsmarknadsläget i Örebro län, sid. 8

Här är ett exempel där man valt att visa bostadsmarknadsläget i respektive kommun i relation till antalet lediga lägenheter i det allmännyttiga beståndet.

Tabell 6: Bostadsmarknadsläget i Örebro län (ur BME 2006, 2007)

Kommun	Lediga lgh i allmännyttan 2006	Lediga lgh i allmännyttan 2007	Bostadsmarknadsläget totalt sett	
			År 2006	År 2007
Lekeberg	3	1	Balans	Brist
Laxå	93	23	Överskott	Balans
Hallsberg	206	158	Överskott	Överskott
Degerfors	60 a)	90	Överskott	Överskott
Hällefors	16	16	Balans	Balans
Ljusnarsberg	36	60	Överskott	Överskott
Örebro	115	110	Balans	Balans
Kumla	28	32	Brist	Brist
Askersund	49	30	Brist	Brist
Karlskoga	330	220	Överskott	Överskott
Nora	33	20	Balans	Brist
Lindesberg	43	26	Balans	Brist
Örebro län	1012 a)	786	-	-

Anm a) Degerfors uppgift i BME 2006 justerad från 954 lgh till 60 lgh. Totalt för Örebro län ändras från 1906 till 1012 lgh.

2.2 Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet?

Den allra största delen av det framtida bostadsbeståndet är redan byggt. Nyproduktionen tillför som mest någon procent till bostadsbeståndet varje år. För att kunna möta den framtida efterfrågan måste man alltså ha koll på hur bostadsbeståndet ser ut.

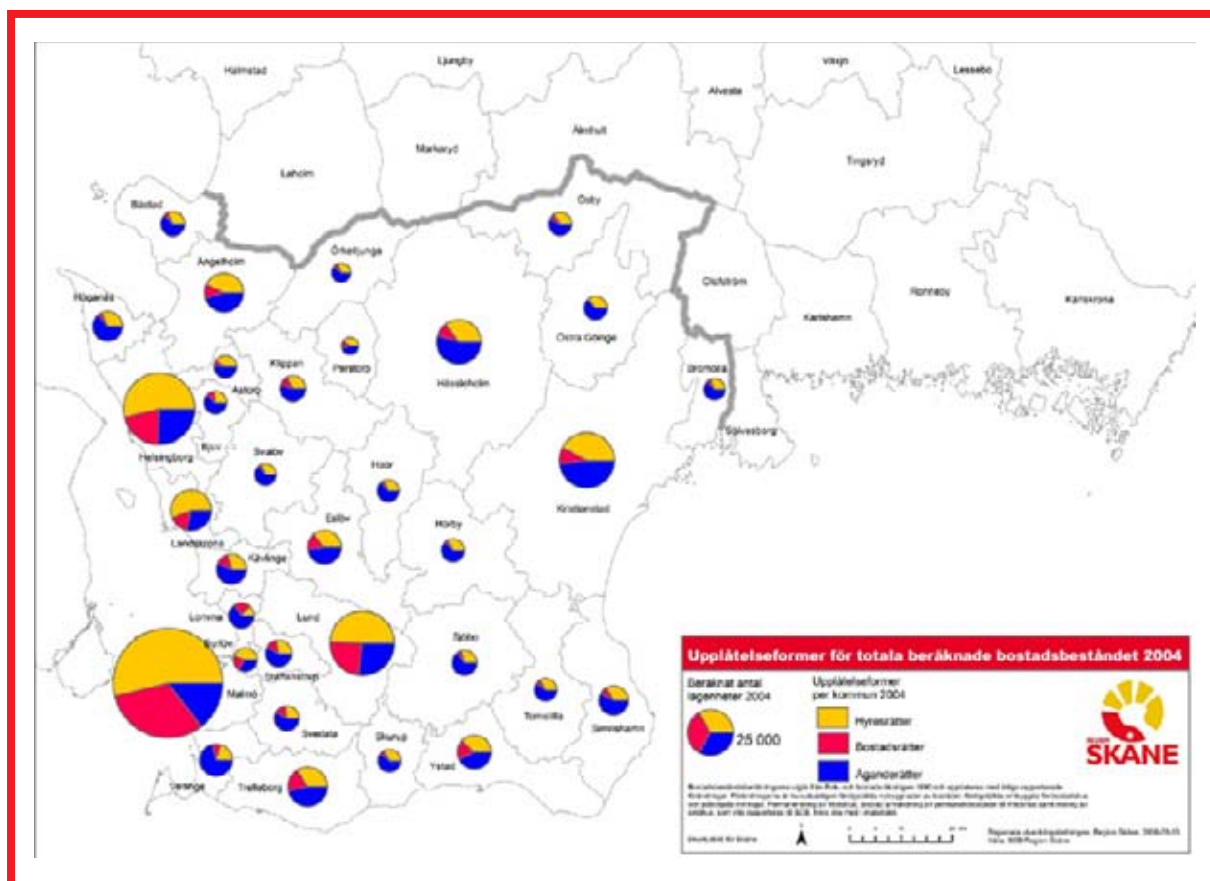
Exempel på frågor som kan vara intressanta:

TIPS!
SCB har statistik på hustyp
och upplåtelseform per län.

- Hur ser fördelningen på hustyper och upplåtelseformer ut?
- Hur skiljer sig allmännyttans marknadsandel mellan olika delar av länet?
- Hur utvecklas bostadspriserna?

Fördelning på upplåtelseformer i Skåne län sid. 19 fig. 10

Kartbilden visar fördelningen på upplåtelseform och antalet bostäder i respektive kommun, siffrorna i exemplet är hämtade från Region Skåne men finns även att tillgå på SCB. Genom bearbetning i GIS kan underlaget visas i kartform.

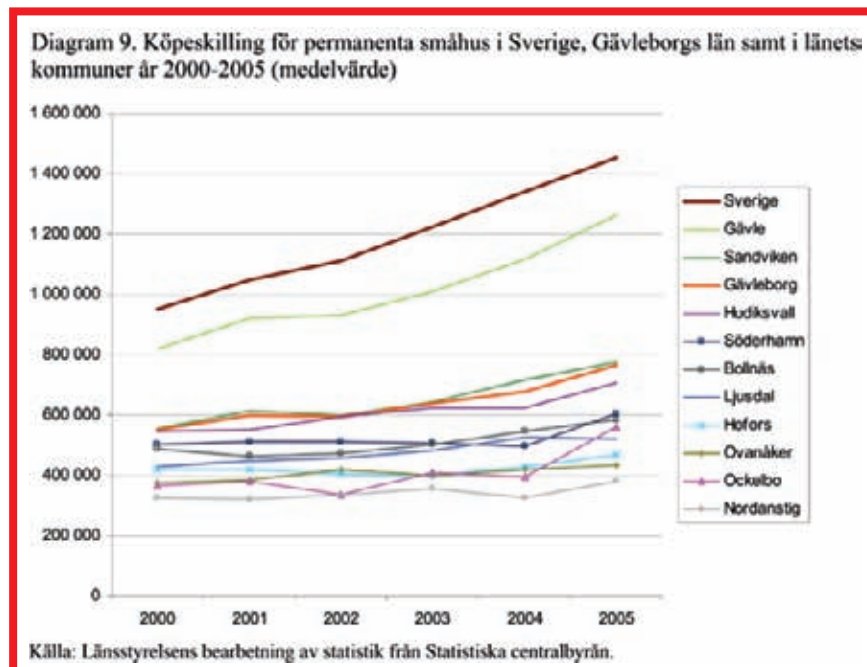


Prisutveckling för småhus i Gävleborgs län sid. 35

I detta exempel har man valt att visa statistik om prisutveckling för permanenta småhus från SCB. Prisutvecklingen i länets kommuner har satts i relation till prisutvecklingen för hela riket.

TIPS!

Uppgifter om prisutveckling kan man få bland annat från SCB, Mäklarstatistik.se (www.maklarstatistik.se), Tobins Q (www.ibf.se) och Swedbanks boindex (www.swedbank.se/om/swedbank)



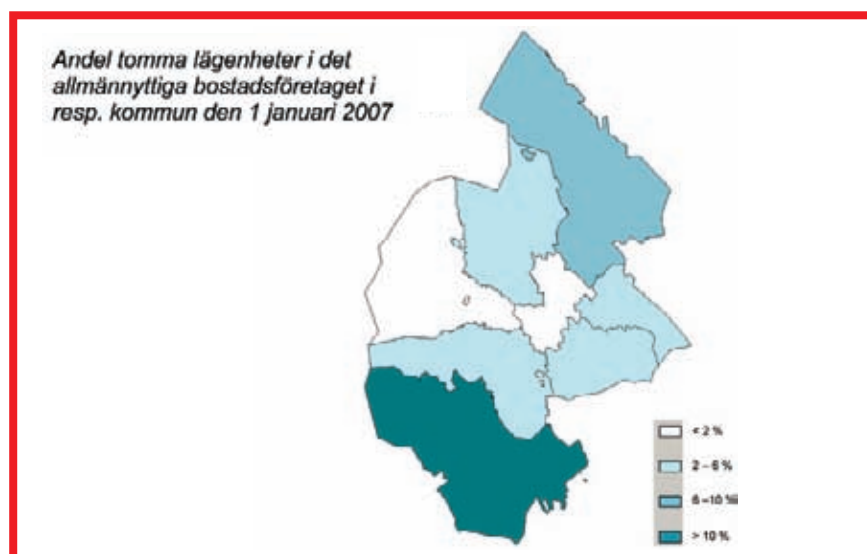
TIPS!

Statistik från SCB/BME

- Var finns tomma lägenheter? Varför? Är det fråga om ett strukturellt betingat överskott på bostäder, som kan förväntas bestå eller t.o.m. öka? eller handlar det om att vissa typer av bostäder inte efterfrågas längre? Vilka kommuner har avtal med BKN?

Tomma lägenheter på karta, Jämtlands län sid. 6

En viss procent lediga lägenheter behövs för att klara en normal omflyttning i beståndet. Nedan redovisas antalet tomma lägenheter enligt BME i förhållande till det allmännyttiga beståndet i kartform.



Åtgärder mot tomma lägenheter; Norrbottens län sid. 4

Ett sätt att analysera antalet tomma lägenheter är att följa de avtal som finns mellan Statens Bostadskreditnämnd (BKN) och länets kommuner och se hur rivningarna påverkat bostadsmarknadsläget.

”De allmännyttiga bostadsföretagen i Luleå, Kalix, Jokkmokk och Överkalix har mer än halverat antalet lediga lägenheter sedan januari 2006. Jokkmokk och Överkalix har år 2003 träffat avtal med Statens Bostadskreditnämnd om omstrukturering av sina kommunala bostadsföretag. Jokkmokks kommun har genom omstruktureringen lyckats uppnå balans på bostadsmarknaden. Överkalix kommun anser sig däremot ännu inte ha uppnått en balanserad bostadsmarknad. Noterbart är att Kiruna och Piteå uppger att det totalt i kommunerna råder balans på bostadsmarknaden trots att det inte finns en enda ledig lägenhet i de allmännyttiga bostadsföretagen.”

Byggande kontra tomma lägenheter; Värmlands län sid. 8

En viktig aspekt är relationen mellan lediga lägenheter och efterfrågan, kanske finns det ett behov av nya lägenheter som svarar mot efterfrågan trots ett överskott på bostadsmarknaden.

”Det finns tendenser som pekar på att produktionen av bostäder ökar samtidigt som det finns lediga lägenheter. Detta antyder att det befintliga bostadsbeståndet inte överensstämmer med hushållens boendepreferenser. Det är därför viktigt att kommunerna analyserar vilka konsekvenserna blir av ett fortsatt byggande.”

2.3 Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder

Hur gamla husen är spelar till exempel stor roll för behovet av underhåll och upprustning. Att befolkningen blir allt äldre kommer att ställa ökade krav på anpassning och ombyggnad.

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

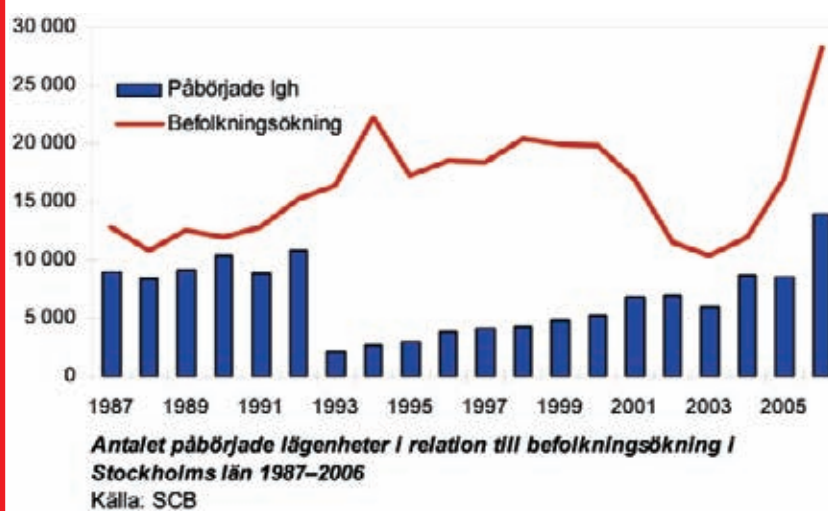
- Utvecklingen av bostadsbyggandet i länet under den senaste tioårsperioden.

Antal påbörjade lägenheter kontra befolkningsökning, Stockholms län sid. 16

I detta exempel sätts antalet påbörjade lägenheter i relation till befolkningsökningen, uppgifterna är hämtade från SCB.

”Enligt de antaganden som görs i det pågående arbetet med ny Regional utvecklingsplan för Stockholms län (RUF)S) behöver det byggas cirka 600 bostäder på 1 000 nya invånare. I diagrammet nedan visas sambandet mellan befolkningsökning och antalet nya bostäder i länet mellan 1987 och 2006. Diagrammet visar att vi nu ligger på en bra nivå, och att den bostadsbrist som fortfarande råder till stor del beror på att byggtakten var låg i förhållande till befolkningsökningen under större delen av 1990-talet.

Med en befolkningsökning kring 20 000 personer per år behöver nybyggandet således pendlra kring 10 000–12 000 bostäder per år, vilket det gjort de senaste två åren.”



- Vad, var och hur mycket bostäder kommer att byggas framöver?
– Kommer det att räcka? Är det för mycket?
- Var och hur mycket byggs av allmännyttiga bostadsföretag?
- Utmaningar framöver? Är det till exempel så att behovet av hyresrätter är stort men det byggs bara bostadsrätter?
- Vad finns det för hinder för bostadsbyggandet? Till exempel är bristande mark- eller planberedskapen ett hinder för bostadsbyggandet? Höga produktions- eller markkostnader? Brist på investerare? Finns tillräckligt med byggarbetskraft?

Hinder för bostadsbyggande, Jönköpings län sid. 4.

Detta exempel belyser variationerna inom olika delar av länet och visar på svårigheterna att få lånevillkor för ett fortsatt bostadsbyggande i de delar av länet som inte ligger i närheten av centralorten.

”Ett lågt bostadsbyggande är ett bekymmer för alla kommuner i länet oavsett om man ökar eller minskar i befolkning. För att kunna möta behovet av bostäder behöver nya bostäder byggas. Med ett ökat bostadsbyggande ökar även omsättningen på bostadsmarknaden. En dålig omsättning på bostadsmarknaden hämmar möjligheten till inflyttning och möjligheten för nyanställda att bosätta sig på orten. Flera kommuner anger till Länsstyrelsen att bristen på bostäder är direkt tillväxthämmande. Den viktigaste frågan för de flesta kommunerna i Jönköpings län är hur man ska få igång bostadsbyggandet.

Ett av de stora hindren för ett ökat bostadsbyggande är att villkoren för att låna pengar varierar i olika delar av länet. De mest fördelaktiga lånen får man i Jönköping och dess närmaste omgivning. Ju längre från Jönköping man kommer desto svårare är det att ordna krediter som möjliggör ett bostadsbyggande. Det gör att flera kommuner uttrycker sin vanmakt när man ser behovet av nya bostäder samtidigt som intresserade byggherrar har svårt att få samma goda kreditvillkor som i Jönköping. Dessutom är hyresnivåerna lägre, varför bostadsproduktionen utanför Jönköpingsområdet ”drabbas” i dubbel bemärkelse. Länsstyrelsen vill understryka behovet av att goda lånevillkor kan upprätthållas även utanför de s.k. tillväxtorterna och att den efterfrågan på lägenheter som finns i alla länets centralorter kan tillgodoses på ett bra sätt. Någon kommun framför önskemål att kunna säkra ett angeläget byggprojekt genom att själva agera som borgenär.”

Bristen på risk kapital för bostadsbyggande, Uppsala län kompletterande skrivelse sid. 5

Nedan stående exempel visar på problematiken med att få igång bostadsbyggande på mindre orter.

”En omständighet som påverkar förutsättningarna för byggande (i detta fall huvudsakligen bostäder) är tillgång på riskvilligt kapital för bostadsbyggande. Bristen på riskvilligt kapital är särskilt påtaglig hinder på orter där företag vill nyanställa men orten i sig (ofta enligt mäklares utsago) inte är tillräckligt ekonomiskt attraktiv. Det har också betydelse för att ge mindre byggare möjlighet att konkurrera. Länsstyrelsen skulle kunna bidra med helhetssyn för att ge underlag till finansierare vid beslut om man ska gå in i bostadsbyggnadsprojekt. Man kunde även utreda vilka statliga möjligheter till finansiering som finns genom fonder och liknande.”

Byggarbetskraft, Kalmar län sid. 4

Detta exempel visar på arbetslösheten inom byggsektorn och intressant kan vara om byggarbetskraften räcker till när det byggs mycket, kan bristen bli ett hinder för kommande bostadsbyggande?

”I Byggarbetsmarknadens information (april 2007) framgår nu att Kalmar län tillhör de tre-fyra län i landet som har lägst öppen arbetslöshet i byggsektorn. Lägst har Kronobergs län (1,6 %), Stockholms och Halland (båda 3,4 %) och Kalmar (3,5 %).”

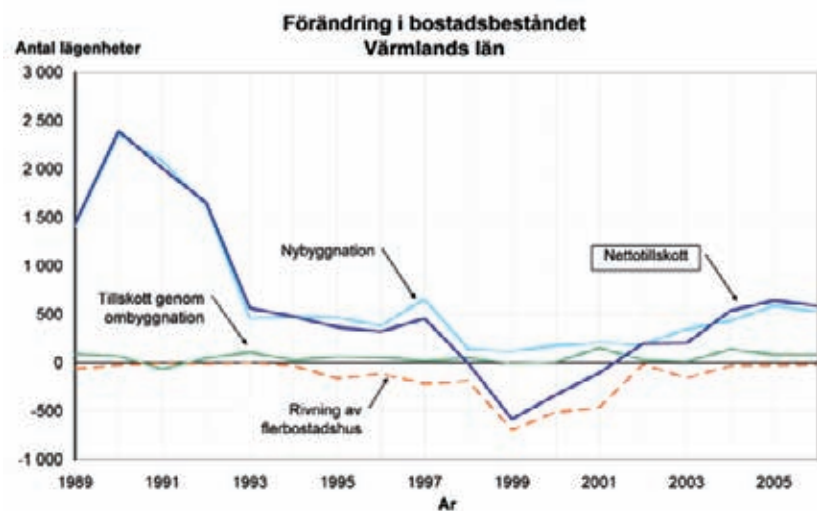
- Är det aktuellt med rivningar på grund av uthyrningssvårigheter?

Förändringar i bostadsbeståndet, Värmlands län sid. 5

Detta exempel visar en sammanställning över förändringar i bostadsbeståndet genom både nytillskott och rivningar.

”Den minskande befolkningen i länet under de senaste decennierna medförde ökade vakanser och svårigheter för fastighetsägare och bostadsföretag. Flera av länets kommuner ingick därför avtal med Statens bostadsnämnd (nuvarande Statens bostadskreditnämnd) för att omstrukturera sina kommunala bostadsföretag. Enligt avtalen avvecklades bostäder genom rivning eller omvandling.”

”Trots att de största rivningsbehoven är åtgärdade finns det kommuner i länet som planerar rivningar. I några kommuner kvarstår rivningar av lägenheter enligt avtalen med Statens bostadsnämnd. Hagfors och Filipstad planerar att riva ytterligare 50 respektive 60 lägenheter under de kommande två åren. Kils kommun kan komma att riva 10 lägenheter under 2007 eller 2008.”



TIPS!
Statistik från SCB/BME

- Övergångar mellan fritidshus, delårsboende eller året runt-boende?

2.4 Vad händer med allmännyttan?

TIPS!

Genom de BME svar från 1998 och framåt som finns att tillgå på Boverkets hemsida kan man se förändringar i de allmännyttiga bostadsbestånden (www.boverket.se/bme_enkat).

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

- Finns det ambitioner att sälja delar av det allmännyttiga beståndet? Till vem?
- Finns det ambitioner att ombilda allmännyttiga bostäder till bostadsrätt – Vad är motiveringen till detta?
- Hur många allmännyttiga lägenheter har avyttrats de senaste tio åren?

3. Vem bor i länet och vem flyttar dit?

Detta kapitel är tänkt att redovisa hur befolkningssammansättningen i länet och dess kommuner ser ut. Vilka åldersgrupper som flyttar till/från länet och vilka åldersgrupper som ökar respektive minskar i antal. Hur befolkningens sammansättning ser ut i dag är intressant att se i relation till hur den förändrats under senare år men även att se vart de framtida prognoserna pekar. I relation till behovet av bostäder är det självklart förändringar i hushållssammansättning som är intressant att redovisa.

3.1 Hur utvecklas befolkningen – och hushållen?

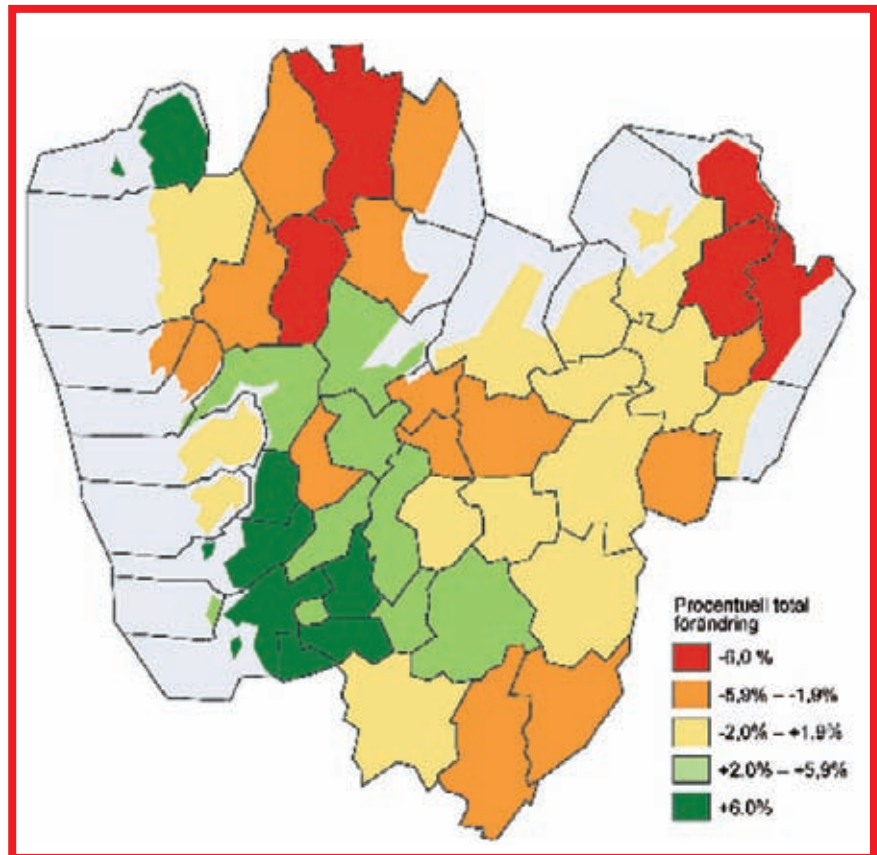
Sedan länge har tendensen varit att hushållen blivit allt mindre. Andelen enpersonshushåll har ökat stadigt, åtminstone fram till den senaste folk- och bostadsräkningen. De stickprovsundersökningar som gjorts sedan dess tyder på att denna utveckling har fortsatt men planat ut. Här det intressant att se det ur ett historiskt och framåtsyftande perspektiv.

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

- Hur har befolkningsutvecklingen sett ut i länets kommuner?
- Länsstyrelsens prognos för befolkningsutvecklingen i länet på 10 års sikt: Var ökar och var minskar befolkningen? – förutsatt att efterfrågan på bostäder kan mötas.

Total befolkningsförändring 1998–2006, Västra Götalands län sid. 12.

Detta exempel visar på befolkningsförändringen i länets kommuner, statistiken kommer från SCB. Intressant för behovet av bostäder är även om förändringen beror på flyttnetto eller födelsenetto.



- Vilka skillnader finns mellan olika delar av regionen när det gäller åldersstruktur?
- Finns det skäl att tro att hushållsstrukturen i länet är på väg att förändras?

3.2 Hur ser flyttmönstren ut?

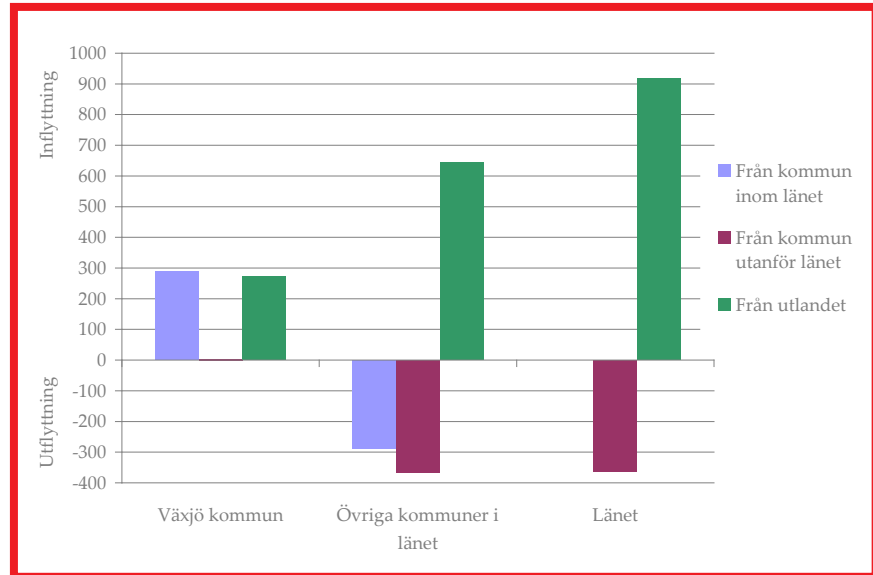
Vanligen är det flyttningar som spelar störst roll för hur befolkningen utvecklas. Det spelar också stor roll vilken typ av hushåll som flyttar in eller ut ur länet och kommunerna.

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

- Vilka flyttar in i länet och vilka flyttar ut? (åldersgrupper, yrken, inkomster) Varför?

Migrationsmönster; Kronobergs län sid. 9

Här visas genomsnittligt flyttnetto per år, 2000–2006 fördelat på inrikes och utrikes flyttningar. Eftersom Växjö kommun skiljer sig från övriga kommuner i länet har man valt att redovisa dem separat. Uppgifterna kommer från SCB.

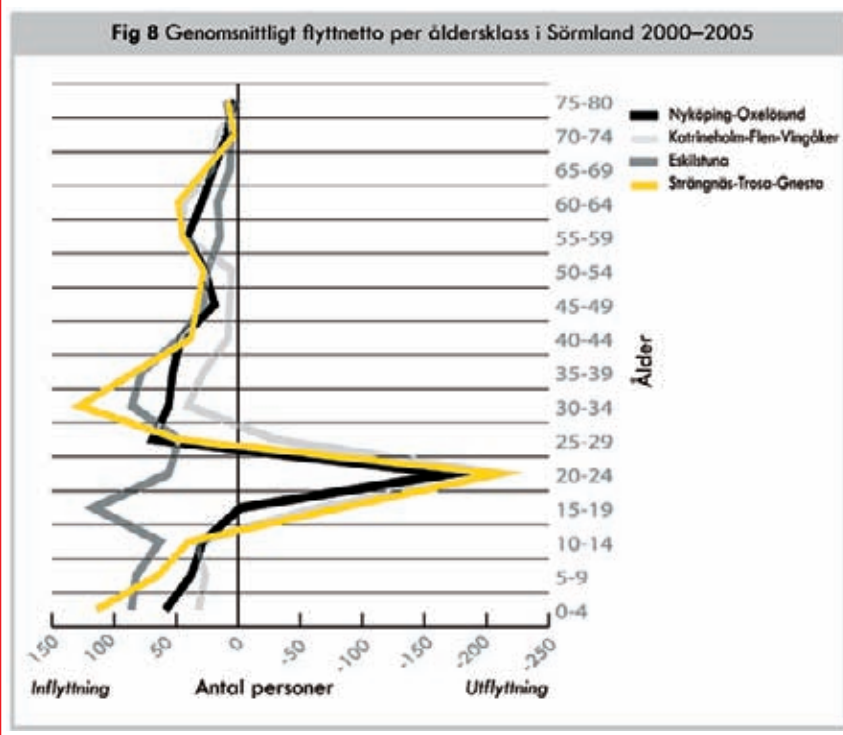


- Hur ser flyttningarna inom länet ut?

Flyttnetto inom länet och flyttströmmar över länsgränser Södermanlands län sid. 28

I detta exempel har man valt att visa flyttnettot uppdelat på inflyttning och utflyttning samt fördelat på åldersklass, statistiken kommer från SCB. I länets rapport visas även en tabell på flyttmönstret över länsgränsen. Detta exempel visar även på att det gjorts en funktionell indelning av länet i fyra delregioner. Källa: SCB/Statistikdatabasen med bearbetning av länsstyrelsen i Södermanland.

”Förutom flyttströmmar som korsar länsgränsen, har även en viss inomregional omfördelning av människor skett under 2000-talet. Främst Eskilstuna och Nyköping drar till sig nya invånare från övriga länet, men även Katrineholm har inflyttning från grannkommunerna. Däremot är det påfallande hur begränsad inflyttningen till Strängnäs–Trosa–Gnesta är från övriga kommuner i länet. Inflyttningen hit kommer nästan uteslutande från Stockholms län.”



TIPS!

Statistik kan med fördel visas för olika geografiska indelningar. Ett sätt kan vara att dela in länets kommuner utifrån om de har en gemensam bostads- och arbetsmarknad. Man kan även göra en geografisk indelning utifrån kommuner med liknande förutsättningar. Sveriges kommuner och landsting har delat in Sveriges kommuner i 9 olika grupper, exempelvis industrikommuner och pendlingskommuner.

- Hur påverkas omflyttningarna av förändringar i serviceutbudet?
- Vilka kommuner har en inflyttning av ungdomar?
- Vilka kommuner har en inflyttning av äldre personer?
- Hur ser utbildningsnivån ut inom länet?

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

- Hur ser inkomstutvecklingen ut bland hushållen?

4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?

I detta kapitel är det tänkt att belysa andra sakfrågor som påverkar boendeplaneringen. Att visa på kopplingen till och samspelet med andra sakfrågor är länsstyrelsens styrka. Det handlar om vad som händer inom exempelvis arbetsmarknaden och infrastrukturen som påverkar bostadsmarknaden inom regionen. I detta kapitel kan man även lyfta de övergripande mål som finns för bostadsfrågorna i det regionala utvecklingsprogrammet (RUP) och andra strategiska dokument. Huvudsakliga källor till detta kapitel kan vara Boverkets planeringsportal, SCB, RUP samt allmän omvärldsbevakning av trender i länet.

4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?

Nutida forskning pekar på att arbetet har fått allt mindre betydelse som skäl till att flytta. I det postindustriella samhället har värderingar om livskvalitet och god boendemiljö kommit att framstå som allt viktigare i och med att det har blivit möjligt att bo i en ort, och pendla till arbetet i en annan ort. Tendensen att arbetsplatser flyttar till arbetskraften de eftersöker har ökat, snarare än att arbetstagaren flyttar till arbetet.

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

- Ser man nya pendlingsmönster?
- Vilka är det som pendlar?

In och utpendling, Sörmlands län fig 1 sid. 20

I nedanstående exempel redovisas pendling för förvärvsarbetande natt- och dagbefolkning i respektive kommun. Utifrån dagens pendlingsflöde delas kommunerna in i tre lokala arbetsmarknadsregioner. Uppgifterna kommer från SCB.

Fig 1 Andel pendlare i Sörmlands kommuner under 2005

LOKAL ARBETSMARKNAD	KOMMUN	Utpendlare Andel utpendlare av för- värvsarbetande nattbefolk- ning (%)			Inpendlare Andel inpendlare av för- värvsarbetande dagbe- folkning (%)		
		MÄN	KVINNOR	TOTALT	MÄN	KVINNOR	TOTALT
ESKILSTUNA	Eskilstuna	19	10	15	16	13	14
	Katrineholm	28	17	23	24	19	22
	Flen	39	29	34	28	19	24
	Vingåker	42	35	39	27	21	24
NYKÖPING	Nyköping	24	16	24	21	17	19
	Oxelösund	30	39	34	41	25	35
	Strängnäs	44	36	40	25	14	20
STOCKHOLM	Trosa	57	44	51	32	22	27
	Gnesta	64	44	55	28	22	25

Källa: SCB/Statistikdatabasen. Bearbetad av Länsstyrelsen i Södermanlands län.

4.2 Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området?

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

- Etableringar och expanderings på gång?

Arbetsetablering och bostadsbyggande Norrbottens län sid. 3

Exemplet nedan visar på förändringar på orten i samband med arbetsplatsetablering.

”Nyproduktionen är ojämnt fördelat i länet med en stark koncentration till kustkommunerna Haparanda, Luleå och Piteå. Under år 2006 påbörjades 688 lägenheter i de tre kommunerna vilket utgjorde 88 procent av länets bostadsproduktion. Under åren efter sekelskiftet har nyproduktionen i stort sett varit koncentrerad till Luleå och Piteå. Etableringen av IKEA år 2006 har startat en utvecklingsprocess i Haparanda som i sin tur medfört en ökad nyproduktion av bostäder.”

Bo eller pendla? Uppsala län kompletterande skrivelse sid. 5

I nedanstående exempel visar man på behovet av att det finns bostäder för den arbetskraft som efterfrågas.

”Länsstyrelsen har bland annat genom långtidsutredningen inom FÖM-arbetet (se ovan) kunnat konstatera att branschammansättningen i Mälardalen till stor del består av relativt okvalificerade arbeten, det råder ett överskott på högskoleplatser och att arbetsmarknaden för forskare och andra med högre utbildning är svag. Detta måste tas i beaktande vid bostadsplaneringen och när det gäller till vilka typer av arbeten man kan pendla. Dessutom finns stort behov av arbeten inom vård/omsorg/skola och arbeten som dessutom ofta innebär skiftarbete. Detta löses inte primärt med pendling.”

- Vilka hotbilder finns?

4.3 Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

- Finns kapacitetsbrist på grund av stor pendling?
- Finns det bostadsprojekt som ligger på is i väntan på infrastruktursatsningar?

Sambanden mellan infrastruktur och bostäder, Stockholms län sid. 18
Exemplet nedan visar att det behövs samverkan mellan olika aktörer för att projekt ska komma till stånd.

”Det finns även mindre åtgärder som påverkar bostadsbyggandet. Exempelvis möjliggör en ombyggnad med ny planskildhet mellan väg och Roslagsbanan vid Vallentuna centrum en bebyggelseutveckling med 1 800 lägenheter där 1 300 lägenheter har direkt koppling till ombyggnaden. Förhandlingar har pågått mellan SL, Banverket, Vägverket och kommunen under en längre tid och ombyggnaden av korsningen är försenad. Länsstyrelsen utesluter inte att det behövs ett utökat statligt engagemang i form av medel från den nationella bånåhållningsplanen för att ombyggnaden ska bli av.”

- Finns det bostadsområden som ej kan utvecklas på grund av brister i infrastrukturen (till exempel permanentning av fritidshusområden)?

5. Finns det bostäder för alla?

Detta kapitel är tänkt att redovisa hur boendesituationen ser ut för länets invånare och morgondagens invånare. Hur är förhållanden för de grupper som behöver samhällets särskilda stöd för att finna ett bra boende.

5.1 Hur tar vi emot nyanlända flyktingar i vårt län?

Skillnaden mellan flykting och invandrare är enligt Migrationsverket att en flykting är en utlänning som har fått uppehållstillstånd därför att hon eller han sökt och fått skydd i Sverige. En invandrare är en utlänning om fått tillstånd att bosätta sig i Sverige oavsett anledning.

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

- Förekommer hemlöshet bland nyanlända flyktingar?
- Finns en beredskap att ta emot flyktingar nästa år?

5.2 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

- Finns det bostäder till ”ungdomspuckeln”? Vad händer med BKNs bostadskrediter till unga?
- Finns det bostäder till studenterna?
- Hur möter man behovet av bostäder för äldre och funktionshindrade? Vilken inverkan har stödet till särskilt boende för äldre?
- Vad är på gång när det gäller seniorbostäder?

TIPS!
Uppgifter finns i BME, BKN,
Sociala enheterna på läns-
styrelserna

Seniorbostäder, Bostadsmarknaden och Bostadsbyggandet i Västernorrlands län sid. 3

I flera kommuner arbetar man med att öka tillgängligheten till bostäder och bostadsområden för att skapa möjligheter för den enskilde att bo kvar i det ordinära boendet. Ånge, Härnösand och Örnsköldsviks kommuner planerar att bygga ca 108 seniorbostäder (bostäder som riktar sig till medelålders och äldre, men som inte förutsätter ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen) under de närmaste två åren varav 65 lägenheter är ombyggnadsprojekt och 40 lägenheter nybyggnadsprojekt.

Bostäder för personer med särskilda behov, Östergötland, sid. 7

Detta exempel visar på att förändringar i befolkningssammansättningen påverkar efterfrågan på bostadsmarknaden. Trots utbudet av lediga lägenheter kan det behövas andra typer av lägenheter för att möta efterfrågan.

”Diskussionen och behovet av seniorboende är mycket aktuell i de mindre kommunerna. Där finns det ofta ett behov av att kunna erbjuda äldre personer ett alternativt boende. Det som efterfrågas av dessa personer överensstämmer ofta inte med det som finns ledigt i beståndet. Önskemålet är att det ska vara tillgängligt, gärna ligga i centralorten så att tillgången till service är god, kunna erbjuda hjälp med vissa tjänster och ge möjlighet för gemenskap. De mindre kommuner som fått till stånd sådana boenden har mycket goda erfarenheter av detta. Fördelen för kommunen som helhet är att det på detta sätt frigörs bostäder som är attraktiva för andra kategorier av invånare, t ex efterfrågas villorna ofta av yngre familjer.”

5.3 Hur får man fram bostäder för hemlösa?

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

- Finns det regelbundet samarbete mellan kommunen och hyresvärdar för att få fram bostäder till hemlösa?
- Hyr kommunerna lägenheter, som sedan hyrs ut i andra hand till hemlösa personer?

5.4 Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas?

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

- Finns det en arbetskraftsbrist i någon del av regionen som kan ha sin orsak i en brist på bostäder som ”vanligt folk” kan efterfråga?
- Finns det ett problem att locka till sig högutbildad arbetskraft till följd av situationen och utbudet på bostadsmarknaden i länet?

Bostadsläget för olika grupper, Jönköpings län sid. 9

I Jönköpings län för man en diskussion om vilka faktorer det är som gör att behovet av bostäder är stort för olika grupper.

”Några viktiga faktorer som ställer krav på ett fortsatt bostadsbyggande är att

- Högskolan i Jönköping, som består av tre fackhögskolor (Internationella handelshögskolan, Hälsohögskolan och Högskolan för lärande och kommunikation) har expanderat och ett ökat antal studenter har under de senaste åren kunnat erbjudas plats på de olika utbildningsinriktningarna. Bl.a. ökar antalet utländska studenter. Även om antalet studenter inte kommer att öka medför verksamheten ändå ett kontinuerligt behov av nya lägenheter eftersom flera studenter stannar kvar i Jönköping.
- länet, främst Jönköpingsområdet och Värnamo, har en fortsatt god befolkningstillväxt.
- länets arbetsplatser är i behov av kvalificerad yrkeskompetens. Det gör att många kommuner är i behov av nya bostäder trots att befolkningsutvecklingen i vissa fall är negativ.
- många människor önskar sig ett mindre, tillgängligare och i många fall ett billigare boende. Det gäller främst äldre som vill sälja sin villa och barnfamiljer.
- invandringen ökar. Behovet är både större lägenheter för nysvenska familjer och mindre lägenheter för ensamma invandrare.”

6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

Detta kapitel är tänkt att redovisa hur kommunerna arbetar med boendeplanering, vilka olika styrmedel de använder sig av och hur boendeplaneringen kopplas ihop med andra strategiska dokument. Hur samarbetet mellan kommuner och mellan länsstyrelsen och kommunerna ser ut i arbetet med boendeplanering och hur länsstyrelserna arbetar med att ge råd och underlag till kommunerna i sitt arbete med boendeplaneringen.

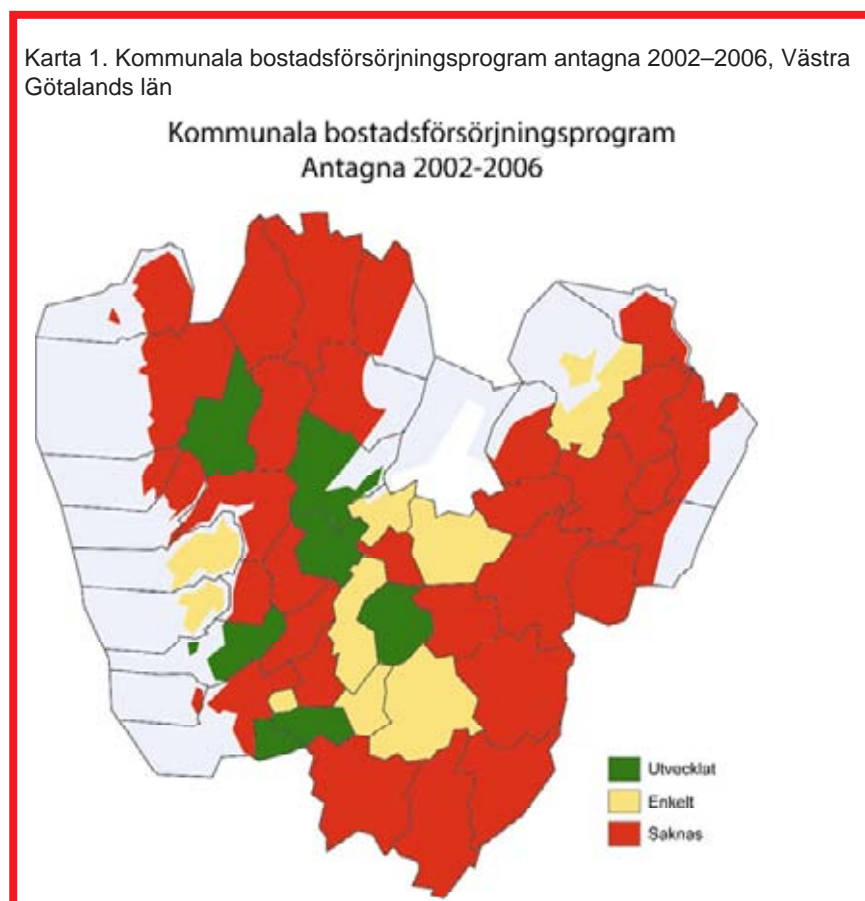
6.1 Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boende frågorna?

Exempel på frågor som kan vara intressanta:

- Hur arbetar kommunerna med riktlinjer för bostadsförsörjningen?

Redovisning av riktlinjer för bostadsförsörjningen; utvecklat – enkelt – saknas. Västra Götalands län karta 1, sid. 7

Här följer ett exempel på hur frågan om kommunerna har riktlinjer för bostadsförsörjningen kan redovisas i form av länskarta. En gradering av programmen har gjorts; utvecklat, enkelt saknas. Länsstyrelsen bedömer att många av de kommuner som inte arbetar med boendeplanering har brister i fråga om resurser och kompetens.



- Kopplingen till översiktsplanen eller andra strategiska planer?

Boendeplanering kopplat till VA-plan, Gotlands län, sid. 7

Här ser vi exempel på hur andra strategiska dokument i en kommun har lyfts fram som bör förhålla sig till kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

”Länsstyrelsen gör bedömningen att planberedskapen i Gotlands kommun är god. En stor fråga som avgör möjligheten att bygga i attraktiva lägen på Gotland är vattentillgången. Denna är bristande i hela länet och särskilt i vissa attraktiva områden. Därför är den kommunala planen för VA oerhört viktig för den framtida bostadsbebyggelsen.”

Kopplingen till andra planer Värmlands län, bilaga 1 sid. 1

I Värmland har man gjort en kompletterande enkät om samordningen mellan boendeplaneringen och övrig kommunal planering.

”I Boverkets och länsstyrelsernas årliga bostadsmarknadsenkät ställs frågor om hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Dessa frågor har följts upp med en enkät till respektive kommunchef om samordningen mellan kommunernas bostadsförsörjningsplanering och övrig kommunal planering. Kommunernas ombads att redovisa följande:

- Kommunens ambitioner i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt 1 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- Samordningen mellan kommunens bostadsförsörjningsplanering och övrig kommunal planering.
- Socialnämndens medverkan i samhällsplaneringen enligt 3 kap 2 § Socialtjänstlagen.”

TIPS!
Statistik från BME

- Vilka andra styrmedel och verktyg använder kommunerna? – Markanvisning, tävlingar, exploateringsavtal, ägardirektiv till allmännyttan? Bostadsförmedling?
- Hur ser samarbetet inom och mellan kommunerna ut?

Behovet av särskilt boende exempel på samarbete (brist på) inom kommunen, Värmlands län

Detta exempel visar att behovet av samverkan mellan de kommunala förvaltningarna och mellan länsstyrelsens olika sakområden är av stor vikt även vid kvalitetssäkringen av svaren från Bostadsmarknadsenkäten.

”De flesta kommunerna anger att behovet antingen är täckt, eller att det kommer att täckas genom utbyggnad under de närmaste åren. Endast ett fåtal kommuner bedömer att brist på särskilt boende kommer att kvarstå efter de närmaste åren. Vid en jämförelse med Länsstyrelsens Sociala enhets kartläggning av särskilda boendeformer för äldre enligt SoL, samt deras inventering av bostäder enligt SoL och LSS för personer med funktionshinder, framgår det att svaren inte överensstämmer med svaren i bostadsmarknadsenkäten. Sociala enhetens utskick vänder sig till kommunernas socialnämnd eller motsvarande, medan bostadsmarknadsenkäten skickas till en utsedd kontaktperson för enkäten, som ofta är kommunernas tekniska chef eller planeringschef. Bristen på överensstämmelse skulle kunna tyda på brister i samordningen mellan de tekniska och sociala funktionerna inom kommunerna.”

Mellankommunalt samarbete från Västerbottens län, sid. 25

I nedanstående exempel ger man en förklaring till varför kommunerna inte har någon utbredd samordning i dagsläget.

”Mellan kommunerna i länet finns idag ingen utbredd samordning avseende bostadsförsörjningsfrågor. Orsaken är främst ett stort geografiska avstånd mellan kommunerna. Ytterligare en orsak är troligen resurser vilket främst går att härleda till de mindre kommunerna. Umeå kommun belyser i kommunens strategidokument att Umeås bostadsmarknad sträcker sig över kommungränsen och sammanfaller till stora delar med den lokala arbetsmarknaden. Vidare belyser strategidokumentet de möjligheter som existerar inom Umeåregionen vad avser möjligheten till en mångfald av olika boendemiljöer. I detta sammanhang bör länsstyrelsen fortsätta att uppmuntra till dialog mellan kommunerna inom Umeåregionen. Även Skellefteå kommun anger att ett samarbete skulle vara möjligt men idag finns inget sådant initiativ. Motivet Skellefteå kommun anger är olikheten mellan kommunerna och det geografiska avståndet. Men det finns undantag, främst är det de mindre kommunerna som ser fördelar med ett samarbete. Åsele, Dorotea och Vilhelmina har idag ett samarbete inom ramen för ”trekommuns samarbete”. Uppfattning från en deltagande kommun är dock att samarbetet har stor utvecklingspotential. Andra områden som samordnas mellan kommunerna i länet är bostäder för utsatta kvinnor vilket inte redovisas i bostadsmarknadsenkäten.”

6.2 Hur arbetar länsstyrelserna med råd, stöd och underlag till kommunerna?

Här finns möjlighet att redovisa nedanstående punkter.

”Ur länsstyrelsens regleringsbrev 2008

Länsstyrelsen ska även

- redovisa i vilken omfattning och i vilket sammanhang som kommunerna antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen,
- analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas med övrig kommunal, mellankommunal och regional planering, samt
- redovisa på vilket sätt och i vilken omfattning som de lämnar råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen.”

Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00
www.boverket.se