



# Regionala analyser av bostadsmarknaden – hur vi går vidare



# Regionala analyser av bostadsmarknaden – hur vi går vidare

Boverket februari 2009

Titel: Regionala analyser av bostadsmarknaden – hur vi går vidare  
Utgivare: Boverket februari 2009  
Upplaga: 1  
ISBN PDF: 978-91-86045-68-5  
Sökord: bostadsmarknad, boendeplanering, förslag exempel, regionala analyser, modeller, länsstyrelserna  
Dnr: 212-1078/2007

Publikationen kan beställas från:  
Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona  
Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56  
Fax: 0455-819 27  
E-post: publikationsservice@boverket.se  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Publikationen kan laddas ner som pdf på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)  
Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

©Boverket 2009

# Förord

I de senaste årens regleringsbrev har länsstyrelserna haft i uppdrag 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. Syftet var dels att systematisera länsstyrelsernas kontinuerliga arbete med boendefrågor, och dels att ta fram ett förslag till struktur för en regional analys av bostadsmarknaden. Modellen redovisades i rapporten, *Regionala analyser av bostadsmarknaden – förslag till modell för länsstyrelsernas arbete*.

Under 2008 har länsstyrelserna tillämpat modellen och tagit fram regionala analyser av bostadsmarknaden. Denna rapport är den andra delen i arbetet med att utveckla länsstyrelsernas arbete med boendefrågor och att göra regionala analyser av bostadsmarknaden. Rapporten består av två delar:

- Den första innehåller en utvärdering av den föreslagna modellstrukturen till arbetet med regionala bostadsmarknadsanalyser. Där presenteras övergripande reflektioner på modellen samt kommentarer till varje kapitel med tips som kan beaktas vid 2009 års analys. Denna del har skrivits av arbetsgruppen för de regionala analyserna, Elin Blume länsstyrelsen i Stockholm, Malin Iwarsson länsstyrelsen i Värmland, Birgitta Wadkvist länsstyrelsen i Skåne, Johanna Andersson Boverket och Christina Johannesson Boverket.
- Den andra delen är en redovisning av Boverkets uppdrag att göra en sammanfattning av de regionala analyserna. Den är sammanställd av Johanna Andersson och Christina Johannesson (projektledare) Boverket.

Karlskrona december 2008

Kajsa Palo  
Divisionschef



# Innehåll

Förord.....	3
Innehåll.....	5
Sammanfattning .....	7
Förslaget till modellstruktur har använts och förbättrat analyserna .....	7
Boverkets sammanfattning.....	7
Arbetsgruppens utvärdering av modellen för regionala bostadsmarknadsanalyser.....	9
Arbetet hittills.....	9
Utvärdering av modellstrukturen .....	10
Kommentarer till strukturens rubriker .....	11
Övriga iakttagelser .....	14
Fortsatt arbete .....	17
Boverkets sammanställning.....	19
Olika förutsättningar men ett gemensamt uppdrag.....	19
Skillnader mellan och inom länen .....	19
Utmaningar på bostadsmarknaden .....	21
Bilaga.....	25





# Sammanfattning

## Förslaget till modellstruktur har använts och förbättrat analyserna

Förslaget till modellstruktur har fått stort genomslag och används av i princip alla län, i 2008 års arbete med regionala analyser av bostadsmarkanden. Arbetsgruppen föreslår inte några stora förändringar av den föreslagna modellstrukturen till 2009 års arbete med de regionala bostadsmarknadsanalyserna.

Ett önskemål från finansdepartementet är att slutsatserna i de regionala analyserna kompletteras med de största utmaningarna för respektive län framöver.

Det är viktigt att analyserna riktar sig mot kommunerna, eftersom det i första hand är kommunerna som är målgrupp, och att analyserna ska vara ett stöd i deras arbete med boendeplanering. De regionala analyserna är dock bara en del i länsstyrelsernas ansvar i arbetet med boendefrågor. Försättningsvis är det viktigt att arbeta vidare med och utveckla länsstyrelsernas arbete med att erbjuda en regional arena för utbyte av erfarenheter, kvalitetssäkra bostadsmarknadsenkäten, samt bidra med statistik och prognoser, samt annat underlag. Det är även viktigt att arbetet med analyserna blir en kontinuerlig och levande process på länsstyrelserna och att arbetet sprids både internt och externt.

En samordningsgrupp bestående av Boverket och länsstyrelserna i Stockholm, Skåne, Västra Götaland, Jämtland och Västernorrland har tillsatts för att förvalta och utveckla arbetet med de regionala analyserna. Denna grupp ska bland annat arbeta vidare med statistikfrågan, föreslå olika tematiska fördjupningar och genomföra årliga seminarier för länsstyrelserna. Gruppen ska även följa hur arbetet med de regionala analyserna utvecklas och uppdatera strukturen.

## Boverkets sammanfattning

De regionala analyserna bygger till stor del på bostadsmarknadsenkäten. I och med arbetet med de regionala analyserna har nu materialet i denna kvalitetssäkrats ytterligare. Många av de slutsatser som länsstyrelserna för fram i de regionala analyserna stämmer överrens med det som Boverket tidigare har publicerat.<sup>1</sup>

Det framgår tydligt av länsstyrelsernas analyser att det finns en stor variation *mellan* och *inom* länen. Förutsättningarna kan skilja sig mycket åt, vilket beror på att de ligger i olika delar av landet, har varierande bostadsmarknad samt olika förutsättningar när det gäller demografi och näringsliv.

---

<sup>1</sup> Exempelvis *Bostadsmarknaden 2008–2009 – med slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2008*.

Boverket har valt att lyfta fram några viktiga frågor som flertalet län har tagit upp i sina analyser samt några frågor som är mer länspecifika men som har stor betydelse i dessa län:

- Svårt att få igång nyproduktion och minskande byggnation av hyresrätter
- Byggandet av hyresrätter minskar samtidigt som det behövs fler
- Fritidshus blir permanentboende och permanentboende blir fritidshus
- Försäljning av allmännyttiga lägenheter
- Demografiska utmaningar, fler unga och äldre
- Bra kommunikationer är viktigt för länens utveckling
- Brist på bostäder kan få negativa effekter för arbetsmarknaden
- Bosättningsmönster påverkas av utbudet på arbetsmarknaden och möjligheterna till pendling

# Arbetsgruppens utvärdering av modellen för regionala bostadsmarknadsanalyser

## Arbetet hittills

Enligt länsstyrelsernas regleringsbrev för år 2008, ska de utöver arbetet med den årliga bostadsmarknadsenkäten, göra en egen regional analys av situationen på bostadsmarknaden i länet. Även resultat av pågående arbete med utveckling av modeller för regionala analyser bör tas tillvara av länsstyrelserna och vidareutvecklas, enligt regleringsbrevet. De ska verka för att kommunerna gör egna analyser av bostadsmarknaderna samt ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Enligt Boverkets regleringsbrev ska verket stödja länsstyrelserna i deras arbete med att verka för att kommunerna gör egna lokala bostadsmarknadsanalyser och tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

En arbetsgrupp med representanter från länsstyrelserna och Boverket arbetade under år 2007 med uppdraget att ta fram en modell för länsstyrelsernas arbete med regionala analyser av bostadsmarknaden.<sup>2</sup> I början av år 2008 lades ett förslag fram på hur länsstyrelserna bör arbeta med boendefrågorna kontinuerligt över året. Modellen innehöll även förslag på modellstruktur för hur rapporten med de regionala analyserna kan läggas upp. Länsstyrelserna arbetade under våren med att ta fram regionala analyser av bostadsmarknaden som bygger på den föreslagna modellen. Dessa finns tillgängliga på Boverkets hemsida.<sup>3</sup> För att underlätta länsstyrelsernas arbete med att hitta relevant statistik till analyserna, anordnades under våren även ett statistikseminarium för handläggare på länsstyrelserna tillsammans med Statistiska Centralbyrån, SCB.

---

<sup>2</sup> Arbetsgruppen består hösten 2008 av Elin Blume, Länsstyrelsen i Stockholm, Birgitta Wadkvist, Länsstyrelsen i Skåne, Malin Iwarsson, Länsstyrelsen i Värmland, Christina Johannesson, Boverket och Johanna Andersson, Boverket. Tidigare har även Ulrika Benskjöld, Boverket varit med i arbetsgruppen.

<sup>3</sup> [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

## Utvärdering av modellstrukturen

För mer information om modellen för länsstyrelsernas arbete och förslaget till rapportstruktur för de regionala analyserna av bostadsmarkanden, se rapporten *Regionala analyser av bostadsmarkanden – förslag till modell för länsstyrelsernas arbete*. Förutom att modellstrukturen presenteras nedan, finns den även mer utvecklad i bilagan till denna rapport.

### Modellstrukturen<sup>4</sup>

#### 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 förbindelselänkar 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?

### Utvärdering av modellen

Arbetsgruppen har under hösten 2008 utvärderat modellen. En del av syftet har varit att beskriva hur modellen har fungerat som utgångspunkt i arbetet med bostadsförsörjningsfrågor. Syftet har också varit att undersöka hur den kan utvecklas inför kommande år samt om analyserna har uppnått sitt syfte.

Utvärderingen har skett i olika steg:

- Arbetsgruppen har läst alla läns analyser utifrån modellens upplägg. Gruppen har utvärderat hur modellen har fungerat att arbeta efter, samt uppmärksammat vad som inte har fungerat och vad som behöver utvecklas.

---

<sup>4</sup> I bilagan finns strukturen med samtliga underrubriker.

- Under arbetet med framtagandet av en modellstruktur för arbetet med de regionala analyserna har det funnits en referensgrupp bestående av fem kommuner och organisationen Sveriges kommuner och Landsting.<sup>5</sup> För att fånga upp hur de regionala analyserna har mottagits hos kommunerna, hölls ett sista referensgruppsmöte i september 2008.
- I oktober 2008 anordnades ett seminarium för alla handläggare. Vid mötet diskuterades hur handläggare på länsstyrelserna har arbetat med modellen, om den har varit till användning och hur den kan förändras. Syftet med seminariet var även att bygga nätverk mellan de personer som arbetar med analyserna för att de skulle ha möjlighet att utbyta erfarenheter.
- På länsbostadsdirektörernas höstmöte diskuterades nyttan med modellen och förslag på fortsatt arbete.

### **Övergripande reflektioner på modellen**

Reflektionerna på modellstrukturen är samstämmiga efter diskussionerna i arbets- och referensgruppen samt på handläggarmötet och länsbostadsdirektörmötet. Modellen med rapportstrukturen har tagits emot väl och använts på alla länsstyrelser.

Länens analyser har strukturerats och innehållet förbättrats från föregående års rapporter. Det är dock fortfarande en uppbyggnadsfas för alla län och analyserna kommer att utvecklas vidare efterhand. Handläggare på länsstyrelserna framförde i samband med höstens möte att strukturen fyllde ett behov i arbetet med analyserna. Huvudstrukturen har använts och fyllts med de underrubriker som varit aktuella i respektive län. Det viktiga och svåra arbetet framöver är hur arbetet med de regionala analyserna kan bli en kontinuerlig och levande process på länsstyrelserna samt hur arbetet kan spridas både internt och externt.

### **Inga stora förändringar av modellen**

Arbetsgruppen föreslår inte några stora förändringar av den föreslagna modellstrukturen till 2009 års arbete med de regionala bostadsmarknadsanalyserna, utan förespråkar att modellen används i sin helhet ett år till för att den ska ha möjlighet att arbetas in. Inför 2009 års analys vore det önskvärt att de utmaningar länsstyrelserna ser som viktiga för länet, lyfts fram tydligare i sammanfattningen.

## **Kommentarer till strukturens rubriker**

Arbetsgruppen har valt att lyfta fram generella tendenser och hänvisar även till de olika länens analyser för vidare läsning och uppslag inför kommande år. Dessa tips ska ses som inspiration och de 21 regionala analyserna går att ta del av från Boverkets hemsida.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Referensgruppen består av representanter från Karlstads, Luleå, Malmö, Munkedal och Varbergs kommun samt organisationen Sveriges kommuner och landsting.

<sup>6</sup> [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

### **Kapitel 1, Sammanfattning och slutsatser**

Alla länsstyrelser har gjort en sammanfattning av rapporten. Några län har dessutom gjort mindre sammanfattningar efter varje kapitel. Det skiljer sig dock mellan länen huruvida man har dragit slutsatser om hur bostadsmarknaden kommer att utvecklas framöver. Till 2009 års rapport vore det önskvärt att länsstyrelsen tar fram några viktiga utmaningar som länet står inför och att de redovisas tydligt i sammanfattningen.

Tips:

- *Södermanlands län, sid 2–3*
- *Skåne län, sid 7 och 49*
- *Hallands län, sid 5–7*
- *Västerbottens län, sid 5–6*

### **Kapitel 2, Hur utvecklas och förändras bostadsbeståndet?**

Alla län har belyst frågan om bostadsbeståndet och dess utveckling. De flesta av de föreslagna underrubrikerna har använts av majoriteten av länen. Några av perspektiven låter sig tillämpas på samtliga län, medan andra inte upplevs som relevanta för alla. Resultatet av den här delen får dock sägas vara att det är en bra och användbar struktur för redovisning av såväl svar från bostadsmarknadsenkäten som annan statistik.

Vissa rubriker är mer återkommande än andra, hit hör exempelvis *Hinder för bostadsbyggande* som återkommer hos i stort sett alla, trots att redovisningen av frågan skiljer sig åt.

I rapporterna framhålls och förklaras kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten, vilket ger perspektiv på frågor som i andra sammanhang uppfattas som tydligt politiskt laddade.

Tips:

- *Södermanlands län, sid 5, bostadsbyggande i Sörmland 1991–2005 efter boendekategori, sid 13, förväntat påbörjat byggande och länsstyrelsens bedömning av behovet*
- *Hallands län, sid 11, läget på bostadsmarknaden kopplat till effekter på arbetsmarknaden, sid 25 ff, analys av hyresrättsbyggandet*
- *Jönköpings län, sid 5, figur om tidsserie över kommunernas bedömning av påbörjat bostadsbyggande kopplat till utfallet*
- *Västmanlands län, sid 5, befolkningsutveckling och nybyggda bostäder*
- *Jämtlands län, sid 2, sammanfattning: statistikmaterial redovisat i kartor, bostadsmarknaden i länets olika delar*

### **Kapitel 3, Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?**

Alla länsstyrelser har tagit upp frågan om befolkningens fördelning i länet. Majoriteten av länen använder de föreslagna underrubrikerna. Det är dock varierande hur länen har fyllt rubrikerna och i vilken omfattning de är utvecklade. Förutsättningarna varierar mellan olika län och därmed tar de olika länsstyrelserna upp olika saker som bedöms ha relevans för att beskriva det egna länet. Samtliga tar upp utvecklingen för

befolkningen men inte för hushållen. Det är en följd av att det saknas statistik inom området. Detta är en brist, eftersom denna information är mer styrande för boendefrågorna än den som rör den totala befolkningen.

Kapitlet skulle kunna ge en mer heltäckande bild och därmed säga mer. En länsstyrelse tar exempelvis upp åldersfördelningen i länet, en annan motsvarande om inkomst och en tredje skillnader inom länet angående var befolkningen ökar eller minskar. Om dessa och fler ämnesområden, läggs ihop, framträder en bättre bild av befolkningsstrukturen i länet. Om respektive län breddar diskussionerna inom detta område och kanske även lyfter in ytterligare aspekter, förbättras analyserna när bilden av befolkningsstrukturen i länen blir tydligare.

Tips:

- *Jämtlands län, sid 7, kommunala jämförelsetal*
- *Skåne län, sid 22, figur 12, befolkningsförändring i Skåne 2007 och sid 25, tabell 6, befolkningsutveckling 2007 i Skåne*
- *Västra Götalands län, sid 30, karta 1, befolkningsförändring per kommun 1998–2007*
- *Kronobergs län, sid 9, figur 5, genomsnittlig procentuell befolkningsutveckling per år på församlingsnivå, 2000–2007*

#### **Kapitel 4, Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?**

Samtliga län har beaktat de frågor som finns i kapitlet och de flesta av de föreslagna underrubrikerna har använts av majoriteten av länen. Kapitlet är dock inte speciellt utvecklat i flera av länen analys, vilket kan bero på att det är svårt att få fram underlagsmaterial för att analysera dessa frågor. På handläggarseminariet uttalades från många län att just detta kapitel var svårt att skriva om. Kopplingen till de regionala utvecklingsplanerna kändes svårhanterlig i flera län. Vem äger frågan? Är det länsstyrelsen eller regionen? Det är en många gånger svår balansfråga. Få län har tillfört några nya underrubriker och många har valt att inte ha med underrubriken 4.3.

Det finns flera varianter på kartor, diagram och tabeller angående pendling och kommunikationsstråk. Kapitlet har stora utvecklingsmöjligheter i mån av tid och statistik från SCB och rAps.

Tips:

- *Örebro län, sid 17, avsnitt 4.1 och sid 22, avsnitt 4.2*
- *Södermanlands län, sid 28, lokala arbetsmarknader*
- *Hallands län, sid 33, bredband på landsbygden*
- *Västerbottens län, sid 25, sammanfattning i 5 punkter*

#### **Kapitel 5, Finns det bostäder för alla?**

De flesta länen har följt den föreslagna modellstrukturen. Tanken med kapitlet är att belysa hur dagens och morgondagens länsinvånare har eller kan lösa sin boendesituation. Betoningen ska vara om det finns bostäder för *alla*. Därutöver kan sedan vissa grupper som behöver samhällets

särskilda stöd behöva lyftas extra i kapitlet. När arbetsgruppen har läst igenom alla läns analyser, kan det konstateras att det har varit svårt att analysera boendesituationen generellt. De flesta har lyft bostadsproblematiken för exempelvis flyktingar, äldre, personer med funktionshinder, ungdomar och hemlösa, snarare, än beskrivit helheten.

Tips:

- Örebro län, sid 23, avsnitt 5.2 demografiska utmaningar
- Skåne län, sid 33, hinder på bostadsmarknaden och sid 36, segregation
- Hallands län, sid 36, avsnitt 5.4, finns det bostäder för den arbetskraft som efterfrågas?
- Stockholms län, sid 35, goda bostäder och ett vardagsliv som fungerar
- Dalarnas län, sid 25, avsnitt 5.1 befolkning och bostäder

### **Kapitel 6, Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?**

Syftet med kapitlet var dels att visa hur kommunerna arbetar med boendefrågorna, dels att det skulle finnas möjlighet för länsstyrelserna att redovisa de punkter i regleringsbrevet som handlar om hur länsstyrelsen arbetar med råd, stöd och underlag till kommunerna.

Samtliga län har beaktat de frågor som finns i kapitlet och de flesta av de föreslagna underrubrikerna har använts av majoriteten av länen. Ur länsstyrelsernas analyser kan man i många fall se att underrubrik 6.1 vänder sig till kommunerna både vad gäller hur kommunerna följer bostadsförsörjningslagen och goda exempel. Utvecklingen av allmännyttan har i vissa fall redovisats här. I underrubrik 6.2 är fallet det omvända, här är adressaten Boverket/finansdepartementet.

## **Övriga iakttagelser**

### **Många länsstyrelser saknar statistikkompetens**

Många länsstyrelser vittnar om bristande resurser inom statistikområdet, då flera saknar statistikkompetens. Några länsstyrelser har delvis löst denna brist genom samarbete med regionala samverkansorgan och det är ett samarbete som många önskar utveckla. Flera länsstyrelser ser även en stor potential inom GIS-området och vill bygga upp verktyget och kompetens kring det.

### **Behov av bättre statistikunderlag**

Det har tydligt framkommit att alla länsstyrelser på ett eller annat sätt har behov av ett bättre statistikunderlag inför arbetet med de regionala analyserna. Idag saknas både tillgänglig statistik och i många fall resurser för att få fram relevant statistik. Tidigare har länsstyrelserna haft god statistikkunskap kring nybyggnad och ombyggnad av bostäder genom räntebidragshandläggningen. Utifrån arbetet med räntebidrag fanns även statistik om bland annat upplåtelseform, specialbostäder, byggherre samt planerat påbörjande av byggnationen. Nu när räntebidragen har upphört saknas denna statistikkälla hos länsstyrelserna och eftersom dessa



uppgifter även skickades till SCB, har även en viktig källa för kvalitetssäkring av SCB:s statistik försvunnit.

Behovet av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden är fortfarande stort och tillförlitlig statistik efterfrågas av många aktörer på bostadsmarknaden. Med den långa erfarenhet och kompetens kring att arbeta med bostadsbyggnadsstatistik skulle länsstyrelserna ha möjlighet att bli en regional aktör.

### **Statistik som saknas om utvecklingen på bostadsmarknaden**

Den statistik som SCB tillhandahåller gratis genom anslagsfinansiering, är färdigställda lägenheter efter ägarkategori på länsnivå. Länsstyrelserna får även del av påbörjade antal lägenheter på kommunnivå uppdelat på flerbostadshus och småhus. Detta motsvarar således inte den statistik som tidigare erhöles från räntebidragsärendena. En brist i detta material är dessutom den regionala kvalitetssäkring som nu inte längre finns. SCB för även statistik kring upplåtelseform i det kalkylerade bostadsbeståndet och tillskott av lägenheter genom ombyggnad på kommunnivå, som länsstyrelserna kan köpa om resurser finns. Uppgifter om bland annat byggherre, specialbostäder och upplåtelseform vid påbörjande finns inte i SCB:s statistikdatabas.

Många av de statistikuppgifter som finns tillgängliga, baseras på den Folk- och Bostadsräkning som senast gjordes år 1990, vilket innebär en stor ovisshet om vad som faktiskt har hänt sedan dess. Fram till att de första uttagen kan göras ur det kommande lägenhetsregistret, saknas tillgång till viktig kunskap. Lägenhetsregistret kommer dessutom inte att fylla hela det behov av statistik vi ser idag, till exempel kring nybyggnad.

Annan statistik som saknas är bland annat Tobins Q, hushållssammansättning, statistik som avgränsas geografiskt i lokala bostadsmarknader, förändring av upplåtelseform från privat hyresrätt till bostadsrätt, samt omvandling från fritidshus till permanentboende och vice versa.

### **Bryta ner statistiken på lägre nivåer**

Det kan vara en fördel att bryta ner statistiken på region-, kommun- eller församlingsnivå, eftersom det kan påvisa skillnader inom länet på ett tydligt sätt. Exempelvis har Skåne och Västra Götaland delat in respektive län i fyra olika regioner i årets analys. Kronobergs och Västmanlands län har gjort indelningar som skiljer ut länets största kommun, Växjö, respektive Västerås, från övriga, för att ha möjlighet att visa skillnader inom länet. Exempelvis redovisar Hallands, Gävleborgs och Kalmar län uppgifter på kommunnivå. Kronobergs län redogör för uppgifter på församlingsnivå, vilket är bra för att visa skillnader inom en kommun, men också inom hela länet.

### **Det interna arbetet**

Arbetet med framtagandet av regionala analyser av bostadsmarknaden skiljer sig åt på de olika länsstyrelserna. Bostadsförsörjningsfrågorna har olika placering på länsstyrelserna och det påverkar kontakten och möjligheten till inspel från andra funktioner. Vissa länsstyrelser har formerat arbetsgrupper som ansvarar för arbetet med de regionala analyserna medan det på andra länsstyrelser är mycket av ett

ensamarbete. Hur förankringen av de färdiga rapporterna går till, skiljer sig också åt.

Flertalet länsstyrelser skulle vilja ha eller har samarbete med funktionerna plan, sociala frågor, flykting/integration samt den funktion som ansvarar för näringslivsfrågor. Hur aktiva dessa andra funktioner är i arbetet med de regionala analyserna skiljer sig dock åt. Det är i stor del de resurser som kan avsättas till de här frågorna, som avgör hur mycket andra funktioner kan engagera sig i processen.

### **Länsstyrelsernas samarbete med regionförbunden**

I flertalet av rapporterna beskrivs det att regionförbunden är en viktig aktör inom den regionala utvecklingen och därmed även för bostadsförsörjningsfrågorna. Det finns dock mycket stora skillnader i hur samarbetet mellan respektive regionförbund och länsstyrelse fungerar. I vissa fall är samarbetet mycket väl etablerat och ett gemensamt arbete läggs på de länsövergripande bostadsförsörjningsfrågorna. Medan berörd länsstyrelse önskar ett mer tydligt och formerat framtida samarbete, i andra fall. Detta handlar både om kopplingen mellan regional utvecklingsplanering och bostadsmarknadsfrågor och om tillgången till regional statistik, något som regionförbundet i många fall arbetar med. I vissa län har inte någon aktör tagit ansvar för den regionala statistiken, vilket försvårar analyserna på länsnivå.

### **De regionala analyserna behöver spridas bättre**

En fråga som diskuterades flitigt vid handläggarmötet och även vid referensgruppsmötet, var hur analyserna sprids internt inom länsstyrelsen samt till kommuner och andra aktörer på bostadsmarknaden. Ett viktigt arbete för länsstyrelserna är att skapa dialog kring boendeplanering och aktuella frågor under hela året för att under våren ha möjlighet att dra slutsatser som presenteras i en regional analys av bostadsmarknaden. Alla länsstyrelser arbetar på olika sätt gentemot kommunerna i de här frågorna och under handläggarmötet delgavs tips och idéer på hur arbetet kan förbättras och bli en kontinuerlig process.

Det största önskemålet från kommunerna är att länsstyrelserna ska arrangera forum för kommunerna att träffas. Önskemål finns även från kommunerna att det finns nätverk över länsgränser för jämnstora kommuner med likartad situation. Beroende på olika egenskaper, är det möjligt att se att vissa län har gemensamma nämnare med andra län. Exempelvis har storstadslänen likheter med varandra, precis som län vilka präglas av en minskad befolkning, kan ha likheter med län av samma karaktär. På samma sätt är det för kommunerna.

### **Kommunerna är den viktigaste målgruppen**

Det är viktigt att analyserna riktar sig mot kommunerna, eftersom det i första hand är kommunerna som är målgrupp och att analyserna ska vara ett stöd i deras arbete med boendeplanering. Önskemål från kommunerna är att deras svar på bostadsmarknadsenkäten sätts i relation till annan statistik och andra analyser. De önskar även att se sin egen kommun i relation till grannkommunerna och regionen. Ibland efterfrågas även andra geografiska indelningar än kommunens gränser för att beskriva en lokal bostads- eller arbetsmarknad.

Ett önskemål från finansdepartementet är även att slutsatserna i de regionala analyserna kompletteras med de tre största utmaningarna som länsstyrelsen ser för sitt län.

## Fortsatt arbete

Arbetet med de regionala analyserna är ett utvecklingsarbete. För att ta till vara det arbete som lades ner 2008 och för att ha möjlighet att vidareutveckla detta, bör länsstyrelserna återigen göra en heltäckande analys år 2009.

En samordningsgrupp bestående av Boverket och länsstyrelserna i Stockholm, Skåne, Västra Götaland, Jämtland och Västernorrland har tillsatts för att förvalta och utveckla arbetet med de regionala analyserna. Denna grupp ska bland annat arbeta vidare med statistikfrågan och genomföra årliga seminarier för länsstyrelserna. Gruppen ska även följa hur arbetet med de regionala analyserna utvecklas och uppdatera strukturen vid behov. Kommande år kan det exempelvis bli aktuellt med tematiska analyser. Dessa kan vara olika för olika län, eftersom syftet med dem är att fånga de olika utmaningar som finns i vårt avlånga land. Vilka de ska bli bör beslutas i samordningsgruppen.

Det finns ett önskemål och behov hos länsstyrelserna att få träffas och utbyta erfarenheter kring dessa frågor. Vi föreslår därför att man under våren anordnar seminarier för länsstyrelserna. Syftet med dessa är dels en möjlighet till att utbyta erfarenheter och dels kompetensutveckling i form av externa föreläsare.



# Boverkets sammanställning

## Olika förutsättningar men ett gemensamt uppdrag

Enligt regleringsbrevet för år 2008, ska Boverket stödja länsstyrelserna i deras uppdrag med att ta fram regionala analyser av bostadsmarknaderna samt göra en sammanfattning av resultaten i dessa.

Boverket har tagit del av samtliga analyser och valt att lyfta fram några viktiga frågor som flertalet län har tagit upp i sina analyser. Vi lyfter även fram några frågor som är mer länsspecifika men som har stor betydelse i dessa län. Samtliga län har arbetat efter den föreslagna strukturen, vilket har underlättat Boverkets arbete med att sammanfatta innehållet i dem.

## Skillnader mellan och inom länen

Det finns en stor variation mellan länen och förutsättningarna kan skilja sig mycket åt, vilket till viss del beror på att de ligger i olika delar av landet, har varierande bostadsmarknad samt olika förutsättningar när det gäller demografi och näringsliv. Det finns därmed 21 verkligheter av bostadsmarknaden på länsnivå i Sverige. Dessutom finns det ofta skillnader *inom* länen. En bidragande orsak till detta är att de demografiska förutsättningarna ser olika ut även inom länen. Det handlar om hur unga, förvärvsarbetande, äldre, personer med utländsk respektive svensk bakgrund samt kvinnor och män fördelar sig. Även arbets- och bostadsmarknaden kan variera inom ett län. Ett län kan ha kommuner med både överskott, balans och brist på bostadsmarknaden. Ofta går det inte att se länen som en homogen bostadsmarknad och länsgränser behöver inte innebära gränser för bostadsmarknaden.

### **Befolkningstillväxt och mest bostadsbyggande i länets största stad**

De regionala analyserna ger en bild av skillnaderna inom länet när det gäller befolkning samt arbets- och bostadsmarknad. I många län är det framförallt en kommun med länets största stad som står för majoriteten av befolkningstillväxten och bostadsbyggandet. Dessa kommuner anger ofta brist eller balans på bostadsmarknaden. I vissa län växer även någon eller några angränsande kommuner. De omgivande kommunerna har ofta ett underskott av inrikes flyttningar och en utflyttning till den större tätorten. I de mindre kommunerna kompenserar inflyttningen från utlandet därmed ofta det negativa flyttnettot mot kommunerna i länet och/eller mot övriga landet. Med andra ord gör invandringen att befolkningen inte minskar, vilket den annars hade gjort i flera av dessa kommuner. Bland dessa finns det både kommuner som anger brist, balans och överskott på bostäder och bostadsbyggandet är ofta lågt i dessa kommuner.

#### *Ung befolkning i länets största stad*

Länets största stad har i många fall en högre andel yngre i befolkningen än övriga kommuner i länet, vilket bland annat kan bero på att högskola eller universitet finns där. Den större kommunen har också ofta ett födelseöverskott medan många av de omgivande kommunerna har ett födelseunderskott.

Detta mönster gäller dock med undantag av storstadslänen och Hallands län. I storstadsregionerna har de flesta kommunerna en positiv befolkningsutveckling. De större städerna i respektive storstadsregion har större utflyttning till det egna länet än inflyttning från det egna länet.

#### *Inflyttning till tätorterna*

Många län visar att det pågår en fortgående inflyttning till tätorterna. Det kan innebära att efterfrågan på bostäder ökar, trots att kommunens invånarantal inte ökar. Förutom att befolkningen allt mer koncentreras i större tätorter, sker det även en omflyttning från inlandskommuner till kustkommuner i några län.

### **Samstämmiga uppgifter jämfört med bostadsmarknadsenkäten**

Mycket av materialet i de regionala analyserna bygger på Boverkets och länsstyrelsernas bostadsmarknadsenkät. I och med arbetet med de regionala analyserna har materialet kvalitetssäkrats ytterligare. Uppgifterna har nu satts i ett sammanhang och jämförts med annan statistik och andra uppgifter. Många av de slutsatser som länsstyrelserna för fram i de regionala analyserna stämmer överrens med det som Boverket tidigare har publicerat. Till exempel anger flera länsstyrelser och särskilt i de norra delarna av landet, att allt fler kommuner går från överskott på bostäder till balans och därmed mot en mer stabil bostadsmarknad. Samtidigt framgår det att många kommuner som tidigare bedömde att det var balans på bostadsmarknaden, nu anger brist på bostäder och särskilt i centralorterna. Många länsstyrelser tar också upp att det framförallt råder brist i centralorterna. Ett annat exempel som länsstyrelserna tar upp och som kommer igen från bostadsmarknadsenkäten, är att antalet kommuner som har problem med tomma lägenheter minskar.

## Utmaningar på bostadsmarknaden

Det är till viss del svårt att se tydliga utmaningar i länen, med tanke på att de inte alltid framgår tydligt i de olika analyserna. Förhoppningen är att utmaningarna blir klarare i 2009 års analyser.

Flera länsstyrelser lyfter fram betydelsen av bostadsfrågorna för länets utveckling. Dalarnas län anger att det är en utmaning att anpassa tillgången på bostäder till de behov som finns både från dem som flyttar in i länet och från äldre eller andra som vill byta bostad så att det passar behoven bättre. Kommunerna behöver underlätta utbyggnaden av attraktiva och tillgängliga tomter och lägenheter i närheten av service och kollektivtrafik. De skriver också att kommunerna borde se bostadsfrågan som en strategisk fråga för utvecklingen i länet.

Länsstyrelsen i Stockholm skriver att bostadsbrist är en av regionens allvarligaste svagheter. Det är problematiskt, eftersom den gör det svårt att locka till sig kvalificerad arbetskraft.

Stockholms och Skåne län uppger att det är viktigt med ett högt och jämnt bostadsbyggande samt att det ska finnas bostäder i olika upplåtelseformer, storlekar och lägen för att alla ska ha möjlighet att hitta en lämplig bostad.

### **Svårt att få igång nybyggnation i flera kommuner**

Flera länsstyrelser lyfter fram att det är mycket svårt att få igång nybyggnation av bostäder i flera av länets kommuner och att bostadsbyggandet skulle behöva öka. Mycket av nyproduktionen av bostäder är koncentrerad till länets största kommun. Exempelvis skriver länsstyrelsen i Örebro att kopplingen mellan arbetsmarknadsregionens utveckling och bostadsmarknadens utveckling är tydlig. Den största nybyggnationen är koncentrerad till de delar av länet som har de högsta taxeringsvärdena medan nybyggnationen är liten eller obefintlig i de delarna av länet med de lägsta taxeringsvärdena. Gävleborgs län skriver att ett högt bostadsbyggande inte kan förväntas med tanke på oförändrad sysselsättning, befolkningsminskning samt en lägre sammanräknad förvärvsinkomst än riket i övrigt.

Flera län tar upp att det i många mindre kommuner finns behov att anpassa bostadsbeståndet genom att riva och/eller att bygga, till exempel för en åldrande befolkning. Ett incitament för förvärvsarbete att flytta till mindre kommuner och börja pendla, kan vara lägre boendekostnader. Förutsättningen är dock att det finns ett passande utbud av bostäder i de mindre kommunerna. Det kan bli en omöjlighet när det inte byggs några nya bostäder och det är få bostäder som frigörs.

### *Hinder för nyproduktion*

Anledningen till att det är svårt att få igång nybyggnation är bland annat höga produktionskostnader och därmed höga boendekostnader. Andra hinder som många länsstyrelser tar upp är brist på mark i attraktiva lägen och överklagande av detaljplaner. Utanför de större kommunerna är även sämre lånevillkor ett hinder. Exempelvis skriver Dalarnas län att det förekommer att banker inte medger lån utifrån fastighetens marknadspris i mindre orter och perifera lägen. Även vikande befolkningsunderlag är ett hinder i något län.

### **Byggandet av hyresrätter minskar samtidigt som det behöver byggas fler**

Många län anger att det framförallt är brist på hyresrätter. I några län är det nästan bara andra upplåtelseformer som byggs. Det planerade byggandet av hyresrätter minskar i de flesta län under perioden 2008–2009. Många länsstyrelser lyfter fram att borttagandet av de statliga stöden samt höga produktionskostnader är bidragande orsaker till det minskande byggandet av hyresrätter.

Flera län lyfter fram att effekterna av ett minskat hyresrättsbyggande bland annat innebär ökade hinder för rörligheten på arbetsmarknaden och att ekonomiskt svaga grupper som framförallt är hänvisade till hyresrätter får det svårare på bostadsmarknaden.

### **Fritidshus blir permanentboende och permanentboende blir fritidshus**

Problematiken att fritidshus blir permanentboende och tvärtom nämns av några län. Till exempel tar länsstyrelsen i Värmland upp problematiken med att kapitalstarka grupper från Norge köper permanenthus som sedan används som fritidshus. Detta driver upp kostnadsnivån och gör det svårare för den befintliga befolkningen, till exempel för ungdomar att köpa en bostad. Gotlands län ser en utmaning i att ha en bostadsmarknad i balans, eftersom man har väldigt många fritidshus. Södermanlands län tar upp att permanentisering av fritidshus, till viss del kan tolkas som ett substitut för att det är svårt att bygga nya bostäder i attraktiva lägen på landsbygden. Kalmar län tar upp att det egentligen inte byggs några fritidshus idag, eftersom alla nybyggen har samma tekniska egenskapskrav.

### **Försäljning av allmännyttiga lägenheter**

Ombildning av allmännyttiga bostäder till bostadsrätter är till största delen koncentrerad till Stockholmsregionen. Det är ingen större fråga i något annat län. De försäljningar av allmännyttiga bostäder som sker i övriga landet görs oftast till privata hyresvärdar. Dock saknas det uppgifter om hur många av de privata hyreslägenheterna som omvandlas till bostadsrätter och vad detta innebär för sammansättningen på den lokala bostadsmarknaden.

Flera länsstyrelser skriver att antalet tomma allmännyttiga lägenheter minskar. De tomma lägenheter som finns, ligger ofta på fel ställen eller har egenskaper och storlekar som inte är efterfrågade.

### **Demografiska utmaningar**

Många län tar upp de demografiska utmaningarna som man ser kommer att påverka länet i framtiden. En ökande andel äldre påverkar bostadsmarknaden, eftersom gruppen har förändrade bostadsbehov och önskemål om sitt boende. Många äldre bor kvar i sina villor, eftersom det saknas lämpliga bostäder och ekonomiska incitament för att flytta till en mer tillgänglig bostad inom närområdet. Några län lyfter upp att många kommuner antingen redan arbetar med tillgänglighetsfrågor eller anger att detta är kommande frågor. Det kan vara svårt för mindre kommuner att klara sina kommunala åtaganden med en minskad och åldrande befolkning.



De demografiska utmaningarna handlar också om en stor grupp unga vuxna som kommer att etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden inom några år. Denna stora ungdomskull som föddes i slutet av 1980- och början av 1990-talet, är inte en lika omskriven grupp, som den ökande andelen äldre, i de olika regionala analyserna. Det kan bero på att gruppens flyttmönster delvis kommer att göra att vissa län kommer att ha en stor del unga medan andra län har en mindre andel unga. Därmed är frågorna olika stora för olika län.

Det framkommer även att det är viktigt att se vad som efterfrågas och inte enbart utgå från olika grupper. Många unga och äldre konkurrerar till viss del om samma typ av bostäder, nämligen billiga lägenheter i centrala lägen.

### **Flyktingar**

De senaste åren har Sverige haft stor inflyttning från utlandet. Den största delen av inflyttningen till exempelvis Västernorrlands län, kommer från utlandet. Länsstyrelsen skriver att många av flyktingarna i länet kan tänka sig att bo kvar under förutsättning att de ges möjlighet till ett arbete som gör att den egna försörjningen säkerställs. I de mindre kommunerna som har tomma lägenheter saknas arbetstillfällen. En befolkningsminskning väntas i flera av länets kommuner, vilket påverkar möjligheten att behålla den servicenivå som är önskvärd för att bygden på sikt ska ha möjlighet att överleva, skriver länsstyrelsen. Att hitta alternativ som uppfattas som attraktiva för enskilda personer och familjer för att de ska vilja flytta till mindre orter är en stor och viktig fråga för en del kommuners framtida överlevnad.

Jämtlands län lyfter fram att några kommuner har stor brist på bostäder för flyktingar i sina centralorter. I några kommuner finns delvis tillgång till bostäder utanför centralorten men det medför i dagsläget en del praktiska problem i flyktingmottagandet.

Även i storstadslänen diskuteras frågan. Exempelvis är det svårt för majoriteten av kommunerna i Göteborgsregionen att tillgodose flyktingars behov av bostäder. Även bristen på stora lägenheter är ett problem.

### **Brist på bostäder kan få negativa effekter för arbetsmarknaden**

Brist på bostäder hämmar tillväxten. Länsstyrelsen i Skåne anger att om det är för svårt eller för dyrt att få en bostad, söker sig arbetskraften till andra regioner med lägre boendekostnader. Hallands län skriver att bristen på bostäder får negativa effekter för arbetsmarknaden. De skriver att möjligheten att tacka ja till ett arbete på annan ort kan försvåras eller i värsta fall förhindras av att man inte kan få tag på en bostad där. Jönköpings län lyfter fram att behovet av kvalificerad yrkeskompetens i länets företag är stor. Det gör att många kommuner är i behov av nya bostäder, trots att befolkningsutvecklingen i vissa fall är negativ. Även Kalmar län, som har näringslivsbasen inom industrin, har relativt svårt att rekrytera kvalificerad personal till sin verksamhet.

### **Bosättningsmönster påverkas av utbudet på arbetsmarknaden och möjligheterna till pendling**

Många län lyfter fram att satsningar på väg- och järnvägsnätet är viktiga för länets utveckling. Flera länsstyrelser visar att allt fler pendlar och även att pendlingssträckorna har blivit längre. Pendling kan delvis ersätta flyttningar som är kopplade till arbetsmarknaden. Värmland är ett av flera län som tar upp att avstånden inom länet kan vara stora och restiderna mellan länets olika delar i vissa fall kan vara långa. Effekten av det, är att kommunerna som återfinns i glesbygd, relativt långt ifrån en bredare arbetsmarknad, har svårt att locka inflyttare och kvalificerad arbetskraft. Ofta behövs det två kvalificerade arbeten för att en familj ska flytta till en ort och bristen på nödvändig bredd i de lokala arbetsmarknadernas sammansättning hindrar hela familjer att flytta till orten.

Gävleborgs län skriver bland annat att pendlingsmöjligheterna är viktiga med tanke på behovet av att öka sysselsättningen och att utbildningsnivån är lägre än rikssnittet. Även om arbetstillfällen försvinner från någon ort, finns det med goda pendlingsmöjligheter möjligheter att bo kvar och pendla till arbeten på andra orter. Om flertalet kommer att bo kvar, kommer den lokala servicen i form av skola, vård samt affärsverksamhet inte heller påverkas i någon större omfattning.

# Bilaga

## Struktur med underrubriker

### 1. Sammanfattning och slutsatser

### 2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?

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

*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?*

#### **2.2 Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet?**

*Hur ser fördelningen på hustyper och upplåtelseformer ut?*

*Hur skiljer sig allmännyttans marknadsandel mellan olika delar av länet?*

*Hur utvecklas bostadspriserna?*

#### **2.3 Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder**

*Utvecklingen av bostadsbeståndet i länet under den senaste tioårsperioden*

*Vad, var och hur många bostäder kommer att byggas framöver?*

*Kommer det att räcka? Är det för många?*

*Var och hur mycket byggs av allmännyttiga bostadsföretag?*

*Utmaningar framöver? Är det till exempel så att behovet av hyresrätter är stort men att det bara byggs bostadsrätter?*

*Vad finns det för hinder för bostadsbyggandet?*

*Är det aktuellt med rivningar på grund av uthyringssvårigheter?*

#### **2.4 Vad händer med allmännyttan?**

*Finns det ambitioner att sälja delar av det allmännyttiga beståndet?*

*Till vem?*

*Finns det ambitioner att ombilda allmännyttiga bostäder till bostadsrätt-*

*Vad är i så fall motiveringen till detta?*

*Hur många allmännyttiga lägenheter har avyttrats de senaste tio åren?*

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

#### 3.1 Hur utvecklas befolkningen – och hushållen?

*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.*

*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?

*Vilka flyttar in i länet och vilka flyttar ut? (Åldersgrupper, yrken och inkomster) Varför?*

*Hur ser flyttningarna inom länet ut?*

*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?*

*Hur ser inkomstutvecklingen ut bland hushållen?*

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

#### 4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?

*Ser man nya pendlingsmönster?*

*Vilka är det som pendlar?*

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

*Finns det etableringar och expanderings på gång?*

*Vilka hotbilder finns?*

#### 4.3 Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer

*Finns det kapacitetsbrist på grund av stor pendling?*

*Finns det bostadsprojekt som ligger på is i väntan på infrastruktursatsningar?*

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

### 5. Finns det bostäder för alla?

#### 5.1 Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län?

*Förekommer hemlöshet bland nyanlända flyktingar?*

*Finns det en beredskap för att ta emot flyktingar nästa år?*

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

*Finns det bostäder till "ungdomspuckeln"? Vad händer med BKN:s 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?*

### **5.3 Hur får man fram bostäder för hemlösa?**

*Finns det regelbundet samarbete mellan kommunen och hyresvärdar för att få fram bostäder till hemlösa?*

*Hyr kommunerna lägenheter, som sedan hyrs ut i andrahand till hemlösa personer?*

### **5.4 Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas?**

*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 problem med att locka till sig högutbildad arbetskraft till följd av situationen och utbudet på bostadsmarknaden i länet?*

## **6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?**

### **6.1 Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågorna?**

*Hur arbetar kommunerna med riktlinjer för bostadsförsörjningen?*

*Hur ser kopplingen till översiktsplanen eller andra strategiska planer ut?*

*Vilka andra styrmedel och verktyg använder kommunerna?–*

*Markanvisning, tävlingar, exploateringsavtal, ägardirektiv till allmännyttan eller bostadsförmedling?*

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

# Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00  
[www.boverket.se](http://www.boverket.se)