



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Rapport 2013:23

Sammanställning av läns- styrelsernas regionala analyser av bostadsmarknaden 2013



Sammanställning av länsstyrelsernas regionala analyser av bostadsmarknaden 2013

Boverket december 2013

Titel: Sammanställning av länsstyrelsernas regionala analyser av bostadsmarknaden 2013

Rapport: 203:23

Utgivare: Boverket december 2013

Upplaga: 1

Antal ex: 80

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-060-1

ISBN pdf: 978-91-7563-061-8

Sökord: bostadsmarknaden, boendesituation, boendeplanering, regionala analyser, län, kommuner, länsstyrelserna, hyresrätter, pendling, kollektivtrafik, flyttkedjor, studenter, ungdomar

Dnr: 2102-849/2013

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2013

Förord

Enligt "Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2011:1160)" ska Boverket stödja länsstyrelserna i deras arbete med att analysera bostadsmarknaderna och lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Boverket ska årligen i en skriftlig rapport redovisa sin verksamhet och sammanfatta och analysera länsstyrelsernas rapporter. Denna rapport är resultatet av Boverkets årliga sammanställning.

De regionala analyserna ger en bild av utvecklingen på de olika regionala bostadsmarknaderna i länen. Analyserna visar på skillnader såväl som likheter mellan och inom länen. Varje län har sina specifika förutsättningar, men vissa gemensamma utmaningar återkommer också när vi studerar rapporterna. Årets rapport innehåller ingen fördjupning, men den avslutas med ett kapitel om "Övriga frågor". I kapitlet lyfts några utmaningar och frågor fram som är aktuella inom vissa län och kommuner.

Rapporten är sammanställd av Hanna Faming, i samarbete med Ulrika Bensköld.

Karlskrona december 2013

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Inledning.....	7
<i>Arbetet under 2013</i>	7
<i>Rapporterna 2013</i>	8
Sammanfattning/slutsatser	9
Bostadsmarknadsanalyserna 2013	11
Uppdraget.....	11
Kommunal bostadsförsörjning.....	12
<i>Resursbrist på länsstyrelserna</i>	13
Läget på de regionala bostadsmarknaderna	13
<i>Olika aspekter på brist, balans och överskott</i>	14
<i>Utvecklingen av bostadsbeståndet</i>	15
<i>Vem bor i länen och vem flyttar ut</i>	20
<i>Sambandet mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden</i>	22
<i>Bostäder för alla</i>	23
<i>Kommunernas boendeplanering</i>	32
Övriga frågor	35
<i>Pendla i stället för att flytta</i>	35
<i>Fokus på kollektivtrafikhärla lägen</i>	35
<i>Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden</i>	36
<i>Studenter och ungdomar flyttar</i>	37
<i>Värdet på bostaden motsvarar inte produktionskostnaden</i>	38
<i>Planering av LIS-områden</i>	39
Länsskarta.....	40
.....	40
Bilaga 1	42
<i>Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar</i>	42
<i>Förordningen (2011:1160) om bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar</i>	42
Bilaga 2	44
<i>Statliga insatser inom boende och byggande</i>	44
Referenser.....	45

Inledning

De regionala bostadsmarknadsanalyserna ger en bild av utvecklingen på bostadsmarkanden i landets 21 län. Likt föregående års analyser vittnar årets sammanställning om att det finns stora variationer mellan länens förutsättningar beroende på bland annat geografiskt läge, befolkningsutveckling och arbetsmarknad. Det finns också variationer inom länen mellan exempelvis landsbygd och tätorter. Trots dessa variationer finns det även många likheter mellan länen då många utmaningar är gemensamma.

Boverket ger en sammanfattande redovisning av de regionala analyserna. Önskas en fullständig bild bör dessa läsas var och en för sig. Analyserna finns publicerade på länsstyrelsernas hemsidor och på Boverkets webbplats.¹

Länsstyrelserna uppmärksammar i sina rapporter att det behövs ett mer regionalt perspektiv på boendeplaneringen. Denna rapport kan fungera som ett led i detta arbete då den framför allt riktar sig till kommunerna. Rapporten kan fungera som ett stöd i kommunernas arbete med boendeplanering. Rapporten riktar sig även till externa aktörer så som byggherrar, bostadsbolag och privatpersoner och regionala nätverk.

Tack vare arbetet med de regionala bostadsmarknadsanalyserna har det skapats ett forum för att arbeta med boendefrågorna på ett regionalt plan. Flera länsstyrelser och kommuner träffas årligen för att utbyta erfarenheter och för att skapa mer samverkan. Det är även i fortsättningen viktigt att detta arbete fortsätter då länsstyrelsernas arbete fungerar som en regional arena för utbyte av erfarenheter, kvalitetssäkring av Bostadsmarknadsenkäten samt att de bidrar med statistik, prognoser och annat material som är av värde för de regionala bostadsmarknadsanalyserna.

Arbetet under 2013

En viktig del i arbetet med de regionala analyserna är själva processen. Det handlar både om arbetssättet inom länsstyrelserna och mot kommunerna. En betydande del här är arbetet med Bostadsmarknadsenkäten, vilken utgör en utgångspunkt för analyserna. Det finns ett behov och önskemål från länsstyrelserna själva att träffas och utbyta erfarenheter kring arbetet med analyserna.

Aktiviteter under 2013

I april genomfördes en handläggartäff där även Socialdepartementet och Boverket deltog. På mötet diskuterades den översyn av Bostadsmarknadsenkäten som Boverket gjort under året tillsammans med en arbetsgrupp från länsstyrelsen. I utvecklingsarbetet sker även samverkan med kommuner, bransch- och intresseorganisationer och sakkunniga inom Boverket. Det diskuterades också om

¹ www.boverket.se

kvalitetsgranskning av Bostadsmarknadsenkäten utifrån ett hemlöshetsperspektiv.²

På träffen i november informerade Socialdepartementet om aktuella utredningar, Boverket höll en genomgång av den omarbetade Bostadsmarknadsenkäten och dess nya enkätverktyg, reflektioner kring årets Bostadsmarknadsanalyser. Dagen innehöll även en workshop kring vad den nya bostadsförsörjningslagen innebär för länsstyrelserna. Boverket har även under hösten deltagit vid ytterligare ett par föreläsningar/workshops med anledning av förtydligandet av bostadsförsörjningslagen.

Rapporterna 2013

Överlag är länsstyrelsernas rapporter informativa och ger Boverket en tydlig bild av bostadsmarknaden i länen. De flesta länsstyrelser har följt den rapportmall och modell som Boverket och länsstyrelsen tillsammans arbetat fram,³ vilket underlättar för Boverket i arbetet med att sammanställa rapporterna.

Enligt den modell som tagits fram i samarbete mellan Boverket och länsstyrelserna som ska vara vägledande i arbetet med bostadsmarknadsanalyserna framgår det att analyserna vartannat år ska vara av en mer generell karaktär, och vartannat år vara en fördjupad analys av ett förbestämt område. Motivet till detta är att förändringarna inte alltid är så stora att det motiverar till en total analys varje år samtidigt som en fördjupning ger möjlighet och utrymme för en djupare studie i en eller flera aktuella frågor. Under 2012 var analyserna inriktade mot boendesituationen för olika grupper respektive markfrågor, därmed är årets sammanställning av de regionala bostadsmarknadsanalyserna av en övergripande karaktär.

² År 2012 gav regeringen i uppdrag till länsstyrelserna att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet.

³ Boverket (2007). Regionala analyser av bostadsmarknaden – förslag till modell för länsstyrelsernas arbete. Karlskrona: Boverket.

Sammanfattning/slutsatser

Varje län har sina specifika förutsättningar men vissa gemensamma frågeställningar återkommer i flertalet av rapporterna från år till år. Att de inte har förändrats så mycket är också en viktig analys av nuläget. Nedan görs en sammanfattning av de tydligaste tendenserna som går att finna i årets regionala bostadsmarknadsanalyser.

- Den upplevda bristen på hyresrätter är aktuell i samtliga län oavsett om kommunerna uppger brist, balans eller överskott på bostäder.
- Överlag finns det ett litet antal lediga lägenheter i allmännyttan. Av de kommuner som uppger ett överskott på lediga lägenheter upplever flera att överskottet har minskat. Rivningar och försäljningar har också bidragit till ett minskat överskott. Det finns inte något stort intresse av utförsäljningar av allmännyttans lägenheter i landet som helhet.
- Demografiska utmaningar såsom fler unga och äldre. Ett fortsatt fokus på ungas situation på bostadsmarknaden. Det saknas små billiga lägenheter för ungdomar, och tillgängliga lägenheter för äldre som vill flytta från sitt hus.
- I flera län balanserar invandringen befolkningens mängden och den spelar också en viktig roll för befolkningsökningen. Det råder stor efterfrågan på *både* små och stora hyresrätter för att möta deras behov vad gäller bostad.
- Urbaniseringen påverkar bostadsförsörjningen. Sveriges befolkningsutveckling är en stor utmaning för kommuner som inte är en storstad eller universitetsstad. I många län är det framför allt kommunen med länets största stad som står för majoriteten av befolkningstillväxten, medan de omgivande kommunerna har en minskande befolkning.
- Fler kommuner i landet måste bli bättre på att leva upp till kravet i bostadsförsörjningslagen som bland annat säger att kommunen ska upprätta riktlinjer för sin bostadsförsörjning.
- I och med utökade arbetsmarknadsregioner och förbättrade kommunikationer har bostadsmarknaden inte en skarp kommungräns. Flertalet länsstyrelser lyfter behovet av en ökad samverkan mellan kommunerna inom länet och det är större fokus på regional bostadsförsörjning.
- I de flesta länen uppges de främsta hindren för bostadsproduktionen vara att produktionskostnaderna är höga samt att lånevillkoren försvårar för både byggherre och potentiell köpare.

Bostadsmarknadsanalyserna 2013

Uppdraget

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, ska Boverket stödja länsstyrelserna i deras uppdrag med att ta fram regionala analyser av bostadsmarknaderna samt göra en sammanfattning av resultaten i dessa.⁴ Länsstyrelserna lämnar årligen in en skriftlig analys till Boverket, som sedan sammanställs och överlämnas till regeringen. Boverket har tagit del av totalt 19 rapporter, Blekinge läns och Örebro läns regionala bostadsmarknadsanalys saknas i den här sammanställningen.

Årets rapport utgår från den rapportmall de flesta länsstyrelser arbetat efter. I rapporten lyfter Boverket främst fram de generella frågeställningar som flertalet länsstyrelser nämner, men även frågor som är mer läns specifika och som har stor betydelse för dessa län.

Mycket av materialet i de regionala bostadsmarknadsanalyserna bygger på svar i Boverkets årliga Bostadsmarknadsenkät. I och med arbetet med de regionala analyserna har materialet kvalitetssäkrats ytterligare. Förutom Bostadsmarknadsenkäten har länsstyrelserna bland annat använt sig av statistik från SCB, utredningar från Boverket och andra statliga verk för att på så vis sätta kommunernas uppgifter i ett större perspektiv.

I vissa fall relaterar den här sammanställningen till Boverkets Vision 2025,⁵ då tanken med visionen är att den ska användas som idéunderlag och inspiration till åtgärder på både nationell och lokal nivå på vägen till ett hållbart samhälle.

⁴ Se bilaga 1.

⁵ <http://www.boverket.se/Planera/Vision-2025/>

Kommunal bostadsförsörjning

I lagen om kommunernas ansvar för bostadsförsörjning (SFS 2000: 1383) fastställs i § 1:

”Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige.”

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunfullmäktige i varje kommun anta riktlinjer för sin bostadsförsörjning under varje ny mandatperiod. Med riktlinjer för bostadsförsörjningen kan kommunen tydliggöra sina ambitioner när det gäller att utveckla boendevillkoren i kommunen. Denna planering bidrar till bra bostäder och boendemiljöer, vilket påverkar kommunernas tillväxt och välfärd.

Länsstyrelsernas arbete

I lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställs i § 2:

”Länsstyrelsen skall lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.”

De flesta länsstyrelserna redovisar sitt arbete under det gångna året i sin regionala bostadsmarknadsanalys. Många gånger har de besökt kommunerna i länet eller anordnat möten för kommunerna i länet. Länsstyrelsen i Uppsala län skriver:

”Länsstyrelsen har besökt samtliga åtta kommuner i länet och fört en dialog om sakinnehållet i Bostadsmarknadsenkäten. Dialogen har förts med kommunledning, med företrädare för allmännyttan samt kontaktpersonerna i kommunerna för enkätsvaren.”

”Länsstyrelsen har efter kommunbesöken under mars månad 2013 genomfört en dialog om länets bostadsförsörjning med berörda tjänstemän i länets kommuner. I dialogen medverkade Regionförbundet i Uppsala län och Arbetsförmedlingen i Uppsala län.”

Länsstyrelsen i Hallands län skriver:

”Bostadsförsörjningsfrågor kommer också upp till diskussion i samband med de regelbundna plansamrådsträffar som Länsstyrelsen anordnar tillsammans med kommunerna vid två tillfällen per månad.”

”Ett par gånger per år anordnas Länsplangruppen då planhandläggare vid Länsstyrelsen träffar kommunernas representanter för plan- och bygglovsfrågor. Länsplangruppen ger möjlighet till samtal kring frågor rörande bostadsförsörjning, bostadsbyggande, tillgänglighet och andra strategiska frågeställningar.”

Länsstyrelserna har alltså olika metoder för att ge stöd åt kommunerna i deras arbete med boendeplanering och ger på olika sätt råd och information som underlag till kommunernas planering.

Under åren 2012- 2015 har regeringen gett samtliga länsstyrelser i landet i uppdrag att stödja kommunerna i sitt arbete med att motverka hemlöshet. Länsstyrelserna har i uppdrag att analysera hur kommunerna beaktar arbetet med att motverka hemlöshet och ge kommunerna stöd och råd i planeringen angående detta, främst bland barnfamiljer som drabbas av vräkning. I och med detta uppdrag är det många länsstyrelser som i år har valt att integrera detta arbete i sina regionala bostadsmarknadsanalyser.

Resursbrist på länsstyrelserna

I förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar står att länsstyrelsernas rapporter ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år. De senaste åren har detta datum i flera fall inte beaktats och i år är läget detsamma.

Några länsstyrelser har med hänvisning till tidsbrist begärt uppskov för att hinna slutföra sina analyser. Föreningarna försvårar Boverkets arbete med att sammanställa den årliga rapporten till regeringen.

Läget på de regionala bostadsmarknaderna

Kommunerna har ansvar för bostadsförsörjningen och ska enligt bostadsförsörjningslagen skapa förutsättningar för att alla ska leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som påverkar såväl tillväxten som välfärden i en kommun. En viktig del är därför att på en länsövergripande nivå se hur kommunerna hanterar dessa frågor men även hur länsstyrelserna arbetar och stödjer kommunerna i detta arbete.

Det finns variationer mellan länen och förutsättningarna skiljer sig mycket mellan dem beroende på geografiskt läge, befolkningsutveckling och arbetsmarknad. Det finns även skillnader inom länen och en bidragande faktor till det är att de demografiska förutsättningarna varierar 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 som uppger både överskott, balans och brist på bostadsmarknaden. Ett exempel på det är Skåne, där länsstyrelsen skriver:

”Det råder stor obalans på bostadsmarknaden i Skåne och brist på bostäder framförallt i de större städerna och högskoleorterna.”

”Hälften av de som flyttade till Skåne kom från andra delar av Sverige, i huvudsak Stockholm och Västra Götaland, och den andra hälften från utlandet, främst från Danmark eller Irak. Huvuddelen, det vill säga cirka 86 procent av de som flyttade hit, bosatte sig i västra Skåne.”

Orsaken till att den stora inflyttningen sker till västra Skåne kan delvis bero på att det finns en större arbetsmarknad och även fler utbildningsmöjligheter.

Ofta går det heller inte att se länen som en homogen bostadsmarknad och kommun- och länsgränser behöver inte innebära gränser för bostadsmarknaden.

Olika aspekter på brist, balans och överskott

De regionala bostadsmarknadsanalyserna grundar sig främst på den årliga Bostadsmarknadsenkäten. Enligt den definition som används i Bostadsmarknadsenkäten 2013 anses det råda brist på bostäder om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. Överskott på bostäder betyder att det ständigt finns fler lediga bostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden, som helhet betraktad, präglas av ett överskott. Vi är medvetna om att detta sätt att definiera begreppen ger utrymme för olika tolkningar och bedömningar.

I årets regionala bostadsmarknadsanalyser är det generellt sett fler län som talar om brist på bostäder än om överskott. Det märks tendenser till att det låga bostadsbyggandet i länen under de senaste åren har resulterat i att kommuner som tidigare uppgav överskott numera har balans eller brist på bostäder. Andra orsaker till detta är även att det de senaste åren har skett rivningar av svåruthyrda bostäder. Västmanlands län är ett exempel på detta:

”Bostadsmarknadsläget i kommunerna har förändrats sedan finanskrisen 2008-2009 som resulterade i ett lågt bostadsbyggande. Antalet tomma lägenheter var stort och genom rivning har beståndet minskat. Länet har gått från ett läge med överskott till att balans råder i tre kommuner och brist i tre kommuner. Antalet lediga lägenheter är i vissa fall så lågt i förhållande till beståndet att det i realiteten inte finns någon tom lägenhet.”

Ytterligare en aspekt av detta är att det trots överskott eller balans på bostadsmarknaden inom länen oftast uppges råda brist på bostäder i kommunernas centralorter, främst på hyreslägenheter. I Jönköpings läns regionala bostadsmarknadsanalys konstateras att:

”I stort sett alla kommuner har bostadsbrist i sina centralorter, oavsett om man ökar eller minskar i befolkning.”

Rapporterad brist på bostäder behöver inte alltid innebära att det inte finns några lediga bostäder eller att vakansgraden är lägre än den som behövs för att få en naturlig omflyttning inom länen och kommunerna. Det behöver heller inte betyda att det behöver byggas fler bostäder, utan att fler bostäder behöver frigöras på andra vis för att på så sätt kunna möta behoven. Det kan därmed innebära att det finns lediga bostäder, men att dessa inte motsvarar de behov som finns.

Att en kommun uppges ha brist på bostäder kan vara ett uttryck för en dynamisk ekonomi, där ökade inkomster leder till ökad efterfrågan av vissa bostäder. Att en kommun eller ett län uppges ha brist på bostäder innebär visserligen i de flesta fall att det är svårt för individer att flytta till, eller inom kommunen eller länet. Det behöver dock inte alltid innebära att det råder bostadssociala problem, som trångboddhet eller en

omfattande andrahandsuthyrning. Oavsett orsak kan det krävas lokala insatser inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Utvecklingen av bostadsbeståndet

Under år 2012 påbörjades knappt 20 000 bostäder i Sverige. Cirka en tredjedel av bostäderna påbörjades i Stockholms län. Totalt påbörjades två tredjedelar av alla bostäder i någon av storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö jämfört med drygt hälften år 2011.⁶

Det konstateras av flera länsstyrelser att det har byggts för lite de senaste åren. Detta har bidragit till att det saknas bostäder i flera län, även om det finns skillnader mellan länen och även inom dem. Det byggs för lite bostäder i relation till efterfrågan, speciellt i storstadsregionerna, men även i övriga delar där det befintliga utbudet inte alltid motsvarar behoven. I exempelvis Norrbottens län motsvarar bostadsutbudet inte äldres behov av tillgängliga bostäder. Det byggs även för lite i relation till den befolkningsökning som skett i vissa län, exempelvis uppger länsstyrelsen i Uppsala att bristen på bostäder har ökat år 2012 jämfört med år 2011, vilket beror på fortsatt befolkningsökning.

I vissa län är utvecklingen en annan då det har byggts mer bostäder det senaste året än sedan den ekonomiska krisen började år 2008. Ett exempel på det är i Västra Götaland där bostadsproduktionen år 2012 var den högsta sedan år 2008. En annan positiv utveckling är den i Stockholms län där länsstyrelsen uppger att byggherrar till följd av den ekonomiska krisen har börjat bredda sitt produktutbud och vänder sig till fler grupper än tidigare. Även länsstyrelsen i Norrbotten uppger att det byggs mer i länet än på flera år. I Skåne län uppger färre kommuner att de har brist på bostäder jämfört med tidigare år samtidigt som bostadsproduktionen sjunkit under 2012 jämfört med den ökning som var under 2010/2011.

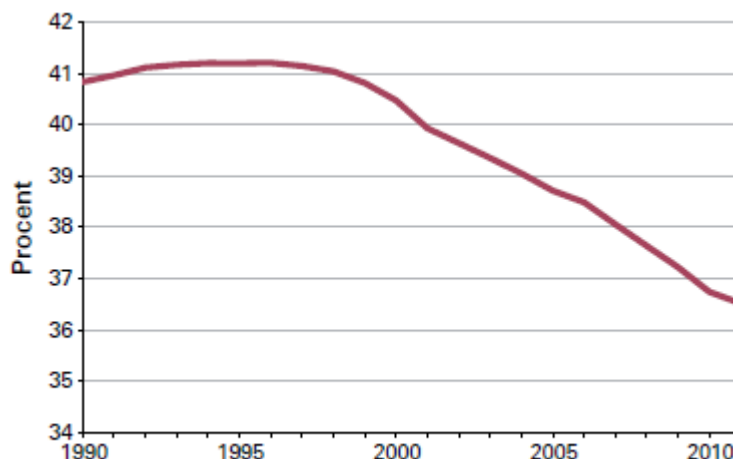
En tydlig trend, trots en ljusning på vissa håll, är att det finns ett tydligt behov av fler hyresrätter på bostadsmarknaden. Samtliga län uppger att det finns ett behov av hyresrätter, oavsett läget på bostadsmarknaden. Orsakerna varierar, men främst finns det ett behov av hyresrätter till ungdomar, studenter, äldre och nyanlända. I Gävleborg uppmärksammas att:

”Bostadsbyggandet i dag följer mer kortsiktiga konjunkturella cykler än strukturändringar och långsiktiga behov. Detta innebär bland annat att i nuvarande konjunkturavmattning, som i stor utsträckning har sin utgångspunkt i finanskrisen från 2008, går bostadsproduktionen ner trots det för närvarande finns en ”ungdomspuckel” som ökat efterfrågan på bostäder.”

De senaste åren har det främst planerats och byggts bostadsrätter, vilket inneburit att det finns en lägre andel hyresrätter i dag jämfört med tidigare. Diagrammet nedan⁷ visar att andelen hyresrätter i bostadsbeståndet minskat stadigt sedan millennieskiftet.

⁶ Stockholms läns regionala bostadsmarknadsanalys 2013.

⁷ Boverket (2013). Bostäder, rörlighet och ekonomisk tillväxt. *Marknadsrapport, juni 2013*.



Figur 1 Andel hyresrätter av bostadsbeståndet i riket

I Stockholm har exempelvis andelen hyresrätter minskat med 50 procent de senaste 20 åren. En förklaring till detta är, förutom den låga produktionen av hyresrätter, att hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter. Detta är dock en trend som har avstannat de senaste två åren i Stockholms län såväl som i Skåne län.

Utvecklingen av bostadsbestånden motsvarar i flera fall heller inte det förväntade byggandet. Det finns ofta en optimism hos kommunerna när de uppger det förväntade byggandet i Bostadsmarknadsenkäten, men ofta når byggandet aldrig upp till de förväntade nivåerna. I exempelvis Hallands län påbörjades 50 procent av det förväntade påbörjandet år 2011 och siffrorna för år 2012 var ännu lägre då endast en tredjedel av det förväntade byggandet påbörjades. Länsstyrelsen i Halland uppger att det bland annat är den allmänna konjunkturen, arbetsmarknadsläget, såväl som politiska och ekonomiska kriser i omvärlden som kan minska tilltron på framtiden och öka osäkerheten vilket påverkar hur många lägenheter som påbörjas.

En annan orsak till att färre bostäder påbörjas än vad som uppges i Bostadsmarknadsenkäten kan vara att kommunerna ibland har låg planberedskap. I Kalmar län har ungefär hälften av de planerade bostäderna för 2013 en antagen detaljplan och situationen är densamma för 2014 då cirka 40 procent av de planerade projekten finns i antagna detaljplaner. Detta gör bostadsproduktionen osäker och att de planerade bostäderna i flera fall dröjer.

Bostadsproduktionen motsvarar inte behovet

I årets bostadsmarknadsanalyser uppger flera län att den främsta bostadsbyggnationen kommer att ske främst inom centralorterna i kommunerna. I Storstadsregionerna motsvarar dock inte nyproduktionen behovet. Enligt Stockholms läns analys byggs det i genomsnitt 10 000 bostäder om året, men behovet är enligt beräkningar att det behövs produceras cirka 16 000 bostäder om året. I Västra Götaland

färdigställdes det fler bostäder år 2012 än de senaste tre åren, ändå motsvarar det inte behovet som finns på marknaden. I Skåne län uppger länsstyrelsen att bostadsproduktionen sjönk år 2012 jämfört med åren 2010/2011. År 2002 gjorde Boverket bedömningen⁸ att det behövde byggas upp till 5 000 lägenheter årligen i Skåne mellan 2000-2010 för att möta efterfrågan. Enligt länsstyrelsen är denna siffra relevant även idag och överensstämmer med de siffror kommunerna uppger för 2013/2014.

I övriga län uppger flera kommuner att bostadsproduktionen behöver öka. I exempelvis Uppsala län finns ett behov av 25 000 nya bostäder de kommande fem åren⁹ och Södermanlands län uppger att det finns ett behov av 30 000 nya bostäder fram till år 2030 och att bostadsproduktionen i jämförelse med år 2012 behöver tredubblas för att nå detta mål. Det är främst hyresrätter som efterfrågas eftersom produktionen av dessa i flera län har varit låg de senaste åren. Länsstyrelsen i Kalmar län skriver:

”Trots att hyresrätter är den boendeform som efterfrågas allra mest är det ett försvinnande litet antal som byggs i Kalmar län.”

Länsstyrelsen på Gotland skriver:

”Trots satsningar från Region Gotland kvarstår problem för de grupper som ska etablera sig på bostadsmarknaden. Under ett antal år har det varit brist på hyresrätter, vilket bland annat påverkar unga, ensamstående med barn och de som vill flytta till länet. Det är främst brist på små (1-2 rk) och stora (4 rk+) hyreslägenheter och Region Gotland bedömer att det skulle behöva byggas mellan 20-49 hyresrätter det närmaste året för att tillgodose efterfrågan.”

För Dalarna är en ökad bostadsproduktion en nyckelfråga. Det uppges råda obalans på bostadsmarknaden och utbudet på bostäder matchar inte efterfrågan. Länsstyrelsen uppger att bristen på hyreslägenheter har ökat de senaste åren vilket drabbar både länets invånare såväl som länets tillväxt.

I andra län visar kommunernas prognoser för kommande år mer positiva siffror för bostadsproduktionen än tidigare år. I exempelvis Västmanlands län förväntas det att byggas mer bostäder under de kommande åren, de flesta kommer att produceras i Västerås kommun eftersom det är där befolkningsökningen har varit som störst. Även Västerbottens län uppger att bostadsproduktionen förväntas att öka under åren 2013/2014 och att den främsta produktionen kommer ske i tätorterna Umeå och Skellefteå. I Hallands län är situationen densamma då kommunernas prognoser tyder på att fler bostäder kommer byggas under åren 2013/2014 jämfört med de två tidigare åren.

Förutom att det enligt de regionala bostadsmarknadsanalyserna råder generell brist på hyresrätter i Sverige råder det i vissa län och kommuner brist på bostadsrätter. Länsstyrelserna i Södermanland och Uppsala anger

⁸ Boverket (2002): Bostadsmarknaden i Skåne

⁹ På Uppsala läns landshövdingens initiativ och med samtliga ordförande i länets kommunstyrelser har en avsiktsförklaring upprättats om vad som krävs för att skapa de bostäder som behövs. (Analys av regional bostadsmarknad År 2013 I Uppsala län)

att det råder brist på bostadsrätter i hälften av kommunerna. På Gotland uppges marknaden vara mättad och i Skåne län uppges situationen vara mycket bättre nu än för några år sedan. Gällande småhusproduktionen märks det tendenser om att den minskat i några län däribland i Östergötland och Västra Götaland.

Länsstyrelsen i Uppsala har gjort en sammanställning över statliga insatser som gjorts de senaste åren för att främja bostadsproduktionen.¹⁰

Vanliga hinder som påverkar bostadsproduktionen

I de län där man uppges att nyproduktionen av bostäder inte är tillräcklig uppges i stort sett liknande anledningar till detta. Den främsta orsaken som flest länsstyrelser rapporterar är att det är för höga produktionskostnader.

I Kronobergs län anger samtliga av länets kommuner i Bostadsmarknadsenkäten att höga produktionskostnader är ett hinder för bostadsbyggandet. I Västra Götaland är det 60 procent av kommunerna som uppges att produktionskostnaderna hindrar bostadsbyggandet. I Uppsala är det sju av åtta kommuner som uppges samma sak, vilket är en kommun mer än år 2012.

Andra hinder som är återkommande i flera rapporter är hårda lånevillkor. Södermanlands länsstyrelse skriver:

”De ekonomiska faktorerna är sedan flera år huvudsakliga hindren för bostadsbyggande enligt länets kommuner. Svårigheter att få lån är främsta hindret idag. Höga produktionskostnader är också ett stort hinder sedan flera år. Både bygg- och markkostnader har stigit.”

På Gotland är situationen ungefär densamma, men där anger länsstyrelsen också att infrastruktursatsningar påverkar bostadsproduktionen:

”De hinder för bostadsbyggande som anges i årets BME är höga produktionskostnader, svag inkomstutveckling för hushållen och osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar.”

I Jämtlands län är det också de höga produktionskostnaderna och svårigheten att få lån som påverkar bostadsbyggandet, men de uppges även andra anledningar:

”De höga produktionskostnaderna och svårigheterna att få lån anges som främsta faktorer som utgör hinder mot ett ökat byggande. Vikande befolkningsunderlag och svag inkomstutveckling för hushållen i vissa delar av länet är andra faktorer några kommuner menar hindrar ett större bostadsbyggande. Åre kommun pekar på svårigheterna för en kommun med litet markinnehav att styra utvecklingen på bostadsmarknaden och bristen på verktyg när det gäller att styra upplåtelseformer och användning av bostäder. I Åre kommun byggs bostäder av privata byggherrar som ofta säljs som fritidsbostäder.”

¹⁰ Se bilaga 2.

Andra orsaker som länsstyrelser uppger är överklagande av detaljplaner, i Kalmar län är det ett stort problem i fyra kommuner och i Västra Götaland skriver länsstyrelsen:

”Planprocesser upplevs alltjämt som en osäkerhetsfaktor. Drygt 25 procent av kommunerna uppger att överklagande av detaljplaner kan försvåra för byggandet, då det ofta medför en tidsåtgång som är svårbedömbär. Risken för överklaganden kan leda till en stark begränsning till vilka byggföretag som har resurser att delta i bostadsprojekt med osäkra tidplaner.”

Allmännyttan

I vissa kommuner står allmännyttan för en stor del av kommunernas bostadsbyggande medan den i andra kommuner har problem med att lägenheterna är svåra att få uthyrda.

Generellt sett visar de regionala bostadsmarknadsanalyserna att det finns få lediga bostäder i allmännyttan. I Södermanland krymper allmännyttans bestånd på grund av utförsäljning och det finns numera få lediga lägenheter. Stockholms länsstyrelse uppger att det inte finns några lediga lägenheter i allmännyttan. I Östergötland rapporterar ingen kommun, för första gången på flera år, att de har svårigheter att hyra ut sina bostäder i allmännyttan och i Uppsala län finns färre lediga lägenheter nu jämfört med de senaste tio åren. Länsstyrelsen i Uppsala menar att rörligheten och flexibiliteten på bostadsmarknaden hämmas på grund av det låga antalet lediga bostäder och skriver:

”Antalet tomma lägenheter har nu under ett antal år varit på en nivå som inte är bra för länet.”

I Norrbottens län finns liknande problem då länsstyrelsen skriver:

”Den låga vakansgraden inom allmännyttans bostadsbestånd inverkar negativt på möjligheten till inflyttning till exempelvis Kiruna, Gällivare, Pajala och Arjeplog.”

För att det ska vara en viss rörelse på bostadsmarknaden brukar man tala om en vakansgrad på cirka 1-3 procent. I vissa kommuner uppfylls detta, men i vissa kommuner är vakansgraden i allmännyttan lägre vilket uppges påverka rörligheten, samt möjligheten för utsatta grupper att få tillgång till en bostad. Länsstyrelserna uppger att kommunerna inom länen i de flesta fall har kontakt med allmännyttan i relation till arbetet att hitta bostäder till nyanlända och hemlösa och att det därför är viktigt att det finns en viss andel lediga lägenheter i beståndet.

Få län redovisar att de har ett överskott i allmännyttan och det går inte att generalisera överskottet till något specifikt län. Kommuner med överskott är utspridda över flera län. Bland annat Värmlands län redovisar att det är aktuellt med rivning av allmännyttiga bostäder i en kommun, även Västerbottens län anger att det är ett problem med lediga bostäder i allmännyttan och att det kan komma att bli aktuellt med försäljningar och rivningar.

I Västra Götalands län är allmännyttan en stark aktör på bostadsmarknaden och beräknas enligt kommunerna stå för 65 procent av

nyproduktionen av hyresbostäder under år 2013 och 75 procent under år 2014. Enligt länsstyrelsen i Västra Götaland finns det en önskan hos de allmännyttiga bostadsbolagen att producera än mer bostäder för att möta efterfrågan i sina kommuner, men företagen får inte kalkylerna att gå ihop utifrån en sådan affärsmässig bedömning man är skyldig att göra. Länsstyrelsen uppger även att energieffektivisering och övrigt underhåll ofta prioriteras av bostadsföretagen och skriver:

”Allmänt förekommer diskussioner om att sälja av delar av ett företags bestånd för att frigöra kapital till nyproduktion eller för att genomföra underhåll och upprustningar.”

Upprustningsbehov av flerbostadshusbeståndet

Runt om i landet finns det ett behov av att rusta upp flerbostadshusområden från 1960- och 1970-talen. I de regionala bostadsmarknadsanalyserna är det några länsstyrelser som uppmärksammar detta. Jönköpings länsstyrelse skriver:

”Behovet av upprustning av miljonprogrammets flerbostadsområden från 1960- och 70-talen utgör en stor utmaning under de närmaste åren för flera av bostadsbolagen i länet. Det gäller framförallt upprustning av ledningsnäten för vatten och avlopp, förbättrad tillgänglighet samt energieffektivisering. Kostnaderna för sådana åtgärder är mycket stora. Enligt Länsstyrelsens bedömning varierar de ekonomiska förutsättningarna i bostadsbolagen för att genomföra dessa investeringar. Bolag med begränsade ekonomiska förutsättningar att upprusta sina bostadsområden har samtidigt små förutsättningar att bygga nya bostäder.”

Även Västra Götaland uppmärksammar frågan och skriver i sin rapport:

”Stora insatser behöver göras inom det äldre bostadsbeståndet. Det gäller särskilt 1960- och 1970-talens byggnader. Framst har pekats på behov av tekniska åtgärder. Insatser för energieffektivisering behövs för att svara upp mot de långsiktiga mål som EU ställer på medlemsländerna. Frågan om hur insatser ska finansieras har pågått en längre tid. Om kostnader för upprustningar ska slås ut på kort sikt och tas av nuvarande hyresgäster riskerar resurssvaga hushåll att behöva flytta som följd av hyreshöjningar efter åtgärderna. Problematiken har också koppling till den segregation som finns i städerna. Ett fortsatt eftersatt underhåll i bostadsområden minskar attraktiviteten och kan leda till en spiral där hushåll med god eller ökande betalningsförmåga lämnar områden med följderna att slitagen accelererar. Alternativt kan en omfattande och kostsam upprustning medföra hyreshöjningar som leder till stora svårigheter för många att bo kvar i sitt område.”

Vem bor i länen och vem flyttar ut

I Boverkets Vision för Sverige 2025 står det att:

”Befolkningen i småorter och i glesbygden utanför pendlingsstråken minskar fortfarande. Genom samverkan mellan kommuner, byar, mindre samhällen och den omgivande glesbygden har många områden kunnat öka sin attraktivitet och få en mer positiv utveckling. Alla orter utvecklas dock inte. Avvecklingen av dessa hanteras på ett planerat sätt.”

Generellt sett är det fler län som ökar sin befolkning än minskar, under 2012 hade fem län befolkningsminskning, men hela 130 kommuner minskade sin befolkning. Detta kan förklaras genom att det i flera fall är i några få kommuner inom länen där befolkningen ökar, främst i centralorterna. Ett exempel på det är Jönköpings län där sju kommuner ökar sin befolkning, medan sex kommuner minskar. Orsaken uppges vara att bland annat högskolan i Jönköping lockar till sig studenter från både inom länet men även utanför länet:

”Under tredje kvartalet varje år flyttar många ungdomar till universitets- och högskoleorter, till exempel Jönköpings kommun. Vidare kan noteras att flera mindre orter på landsbygden tappar i befolkning vilket gör att den service som finns i form av skola, lanthandel etc. får sämre förutsättningar att klara sig.”

Det märks tendenser i flera andra län att det är just orter med högskola och universitet som bidrar till inflyttning, främst bland ungdomar. I Uppsala län är det endast Uppsala kommun som har en positiv inflyttning av ungdomar, vilket kan relateras till att Uppsala är universitetsorten i länet. Hallands län har de senaste årtiondena utvecklats från det minsta befolkade länet till det sjunde största. I länet är det främst kustkommunerna som har ökat sin befolkning och en orsak till det kan tänkas vara att det är där högskolan finns.

Länsstyrelsen i Stockholms län uppger att man inte konkurrerar med andra delar av Sverige, utan med andra storstadsregioner i världen. Länsstyrelsen menar att människor från hela världen och Sverige flyttar till Stockholms län. Länet har ett positivt flyttnetto bland den unga befolkningen, men ett negativt för de som är + 54 år. Situationen i Stockholms län är därmed annorlunda än den i flera andra län där den demografiska utvecklingen tyder på en allt mer åldrande befolkning och att unga väljer att flytta därifrån. Exempelvis har Gotlands län fler personer som är + 55 än något annat län i Sverige. I övrigt råder det balans på befolkningsutvecklingen på Gotland, men den rapporterade bristen på bostäder riskerar enligt länsstyrelsen att påverka inflyttningen av bland annat ungdomar. Även länsstyrelsen i Jämtlands län uppger en skev demografisk utveckling med ett underskott på personer i familjebildande ålder, främst yngre kvinnor.

Skåne län uppger att de har haft en positiv befolkningsutveckling de senaste åren och att det har skett en omfattande inflyttning till länet från övriga Sverige och från utlandet. Även bland andra Södermanland har ett positivt inflyttningsnetto från övriga Sverige.

”Södermanland är ett av sju län som har en positiv befolkningsinflyttning från övriga Sverige.”

I övrigt är det flera län som uppger att de är beroende av invandring för att ha en positiv befolkningsutveckling och ett positivt flyttnetto. Länsstyrelsen i Kalmar skriver:

”I flera av Kalmar läns kommuner råder befolkningsminskning och utan inflyttningen av utrikesfödda skulle siffrorna vara ännu svagare.”

Sambandet mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden

I Boverkets Vision för Sverige 2025 står det att:

”En utbyggd pendeltågstrafik i samtliga större stadsregioner har öppnat upp en ny större bostadsmarknad i och med att fler stationssamhällen och knutpunkter har knutits till kollektivtrafiknätet. Därför växer nu stadsregionerna i bättre balans med bostadsutbudet, samtidigt som nya bostäder byggs i hela stadsregionen”.

Goda kommunikationer är en viktig del för att förenkla människors vardag och det finns en nära relation mellan arbetsmarknaden, kommunikationer och bostadsmarknaden. Länsstyrelsen i Uppsala skriver:

”Möjligheterna att pendla till jobbet minskar i vissa fall bostadsbristen och utvidgar möjligheterna att hitta arbete. Samtidigt kan det hjälpa till att lindra känsligheten för konjunktursvängningar i en region. Relationen mellan infrastruktur och bostäder är alltså viktig för regionens tillväxt.”

I vissa fall har länsstyrelserna bristfällig information om hur de och kommunerna ser på frågan, men det finns generellt en önskan om bättre kommunalt och regionalt samarbete för att uppmärksamma relationen mellan kommunikationer, arbetsmarknad och bostadsmarknad. Det saknas i flera fall konkreta samarbeten mellan kommunerna angående bostadsplanering, arbetsmarknaden och kommunikationer, vilket länsstyrelserna menar behöver förändras. Främst är det en mer regional bostadsplanering som efterfrågas. I Västra Götaland skriver länsstyrelsen att:

”Bostadsmarknaden är större än den egna kommunen och behovet av att samråda kring planering av bostadsförsörjning är därför stort, men samtidigt sker det i begränsad utsträckning.”

Dock har vissa län en mer utvecklad analys om läget i länet och bland annat länsstyrelsen i Norrbottens län uppmärksammar att bostadsmarknaden är starkt kopplad till arbetsmarknaden och infrastrukturen i länet:

”Bostadsmarknaden är starkt kopplad till arbetsmarknad och infrastruktur. De geografiska förutsättningarna med långa avstånd och bristande pendlingsmöjligheter inverkar på möjligheten till kompletterande arbetsmarknader, bostadsmarknader samt tillgängligheten till högre utbildning.”

”En förbättrad infrastruktur i Norrbotten gynnar inte bara länets invånare, även övriga Sverige och Europa skulle gynnas av en sådan samhällsinvestering.”

Norrbottnens län uppmärksammar även relationen mellan arbetsmarknad och bostadsmarknad då de har svårt att rekrytera personal till de företag som finns i länet delvis på grund av det bristande bostadsutbudet. Detta är även något som uppmärksammas av länsstyrelsen i Stockholms län vilken redovisar att var tredje tillfrågad företagare i en undersökning påpekade att de har svårt att rekrytera personal på grund av bostadssituationen i länet, länsstyrelsen skriver:

”Bristen på bostäder hämmar Stockholmsregionens konkurrenskraft och gör det svårt för företag att rekrytera arbetskraft. Detta påverkar regionens möjlighet att locka till sig företag och forskning.”

Även på Gotland uppmärksammas att det finns ett nära samband mellan kommunikationer, bostadsmarknaden och arbetsmarknaden:

”Mer hyresrätter måste byggas och bostadsstrategier kopplas samman med planering för arbetsmarknad och offentlig service. Betydelsen av en utbyggd kollektivtrafik är av stor betydelse både för en mer balanserad bostadsmarknad, men även för ökat intresse av öns övriga delar vilket kan öka Gotlands attraktivitet som val av bostadsort.”

”Konsekvenser av den glea kollektivtrafiken medför exempelvis att det är svårt att arbeta i Visby och bo på annan ort utan bil och körkort.”

”Länsstyrelsen menar att kollektivtrafiken är en sådan viktig fråga i planering att Region Gotland borde använda ett bredare angreppssätt för att se sambandet mellan utökad kollektivtrafik, strukturen för efterfrågan av bostäder samt klimatstrategier.”

Länsstyrelsen i Gävleborgs län uppmärksammar relationen mellan arbetsmarknad och bostadsmarknad. Länet har för närvarande en hög arbetslöshet vilket ger en ekonomisk svag marknad gällande bostäder. Länsstyrelsen påtalar även vikten av goda kommunikationer:

”Goda kommunikationer är en viktig förutsättning för regional tillväxt, attraktivitet och konkurrenskraft. Ökad rörlighet och funktionalitet för arbetsmarknadsregionerna är en viktig överlevnadsfråga för regionen.”

Det finns alltså variationer i vilken utsträckning länen och kommunerna redogör för och relaterar bostadsmarknaden, arbetsmarknaden och kommunikationer med varandra. De är i flera fall beroende av varandra, vilket gör att frågorna behöver lyftas fram mer inom den kommunala och länsövergripande planeringen.

Bostäder för alla

Enligt lagen om kommunernas ansvar för bostadsförsörjning (SFS 2000: 1383) ska varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Trots detta är det flera län som uppger att de har svårigheter att förse vissa grupper med en bostad och situationen har varit densamma i flera år.

I den årliga Bostadsmarknadsenkäten ställs en fråga gällande vilka grupper som har det svårt att få tillgång till en bostad. De grupper som uppmärksammas är ungdomar, studenter, nyanlända, stora barnfamiljer, äldre, personer med funktionsnedsättning, nyinflyttad arbetskraft och hemlösa. I årets regionala bostadsmarknadsanalyser finns samtliga grupper representerade i något län. Dessa grupper har under flera år varit speciellt utsatta på bostadsmarknaden, även om det finns skillnader inom och mellan länen. Den främsta orsaken till varför dessa grupper har svårt att få tillgång till en bostad kan kopplas till att det saknas hyresrätter. Gävleborgs länsstyrelse konstaterar att det som byggs ofta är till resursstarka grupper och inte de som är mest utsatta på bostadsmarknaden.

Det behövs bostäder för ungdomar och studenter

I rapporten Boverkets indikatorer¹¹ från maj 2013 står det följande:

”Efter år 2013 förväntas tillväxten i befolkningen över 19 år avta när antalet yngre personer minskar. Ändå beräknas befolkningen över år 19 år växa i genomsnitt drygt 60 000 per år den kommande femårs-perioden. Om byggandet inte ökar betydligt från dagens nivåer så kommer situationen på bostadsmarknaden på många håll att försvåras ytterligare.”

I flera län är det ungdomar och studenter som uppges vara den mest utsatta gruppen på bostadsmarknaden då de ofta har en osäker inkomst, lågt sparande och inga referenser från tidigare hyresvärdar. Vissa län uppges att det finns lediga lägenheter, men att dessa inte motsvarar ungdomar och studenter behov, då de ofta efterfrågar bostäder i centrala lägen med rimlig storlek och hyra. Det finns vissa skillnader i problematiken mellan ungdomar och studenter, då ungdomar utanför utbildning och arbete beskrivs ha det än svårare då de inte representeras av någon högskola eller universitet och inte har tillgång till studentbostäder. I vissa län finns det kommuner som har ungdomsbostäder, men antalet är lågt.

Länsstyrelsen i Västra Götaland uppges att studentbostadsbyggandet i princip har avstannat i länet och att det endast byggs studentbostäder i Göteborg, trots att en tredjedel av länets kommuner uppges ha brist. Överlag byggdes det mycket nya bostäder i länet under år 2012, men sett till studentbostäder var andelen lägre jämfört med år 2011. Länsstyrelsen i Gävleborg uppges att bostadsgarantin för studenterna i Gävle kommun har fått utökas och omfattar numera även omgivande kommuner då Gävle ensamt inte kan garantera bostad till studenterna. I Skåne uppges två tredjedelar av länets kommuner att de har svårt att förse ungdomar och unga vuxna med bostäder. Ungefär 7 000 bor i tillfälliga studentbostäder och efter avslutad utbildning måste de hitta ett annat boende. Ett utbrett problem i Skåne är att det finns cirka 15 000 ungdomar och studenter som önskar eget boende. Enligt länsstyrelsen är det angeläget med bostäder för tillväxt och för att den utbildade befolkningen ska stanna kvar i länet.

¹¹ Boverket (2013). Boverkets indikatorer. Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos. Karlskrona: Boverket.

I Västerbotten beskrivs problematiken vara densamma där bristen på hyresrätter gör att kommunerna överlag har svårt att försä undkommar och studenter med bostäder. Det konstateras att det kommer att behövas fler studentbostäder de kommande åren och en student vid Umeå Universitet säger:

”Det borde finnas ett övergångsprogram från studentbostäder till små, vanliga lägenheter så man kan bo kvar även efter man pluggat klart.”

I Södermanlands län är ungdomar den grupp som har det svårast att hitta en bostad, för studenter förbättrades situationen under åren 2010/2011, men situationen har återigen försämrats efter att efterfrågan har ökat på studentbostäder.

Situationen för ungdomar och studenter är alltså svår och ofta efterfrågar de samma typ av bostäder.

Insatser för att öka antalet bostäder för ungdomar och studenter

De regionala bostadsmarknadsanalyserna visar att studenter och ungdomar i flera år har varit en utsatt grupp på bostadsmarknaden och att det i de flesta län byggs för lite bostäder för att behovet ska bli tillgodosett. Boverket har enligt uppdrag tagit fram en ny förordning om stöd till inventering av mark för byggande av studentbostäder. Stödet ges till kommuner för att de ska kunna genomföra en inventering av om det finns mark i kommunen som kan anses lämplig för byggande av studentbostäder. Förordningen trädde i kraft den 15 januari 2013 och bidrag kan sökas av kommuner som har universitet eller högskola belägen i kommunen eller i anslutning till kommunen.

Ytterligare insatser för att öka byggandet av student- och ungdomsbostäder presenterades av Boverket i juni 2013. Förslaget innebär att produktionen kan komma att öka då förenklingar i bygglagstiftningen ska underlätta för kommuner och byggherrar att planera och bygga bostäder till ungdomar och studenter. Bostäderna för dessa grupper kan bli mindre och därmed billigare samt byggas på fler platser. Även om Boverket föreslår flera förenklingar av regler vill myndigheten inte frångå kraven på tillgänglighet.

I förslaget presenteras fem möjliga vägar till ökat bostadsbyggande för studenter och ungdomar.

- Kraven för bostadsutformning ska ändras - Student- och ungdomsbostäder kan byggas med en mindre boarea genom att kraven för hur en bostad ska utformas ändras i Boverkets byggregler, BBR.
- Nytt allmänt råd om buller ska införas - Det nya allmänna rådet leder till att det blir mer mark tillgänglig där små bostäder kan byggas.
- Tidsbegränsade bygglov föreslås förlängas - Boverket föreslår en ändring i plan- och bygglagen att byggnadsnämnden direkt ska kunna bevilja tio eller femton års tidsbegränsat bygglov för alla typer av byggnadsverk.
- Byggnader flyttas lättare - Boverket föreslår en ändring i plan- och bygglagen som bland annat innebär att det inte krävs något tekniskt samråd och inte heller någon kontrollansvarig vid flyttning av en

enstaka och enkel byggnad - om inte byggnadsnämnden beslutar annat.

- Vindar inreds - Outnyttjade utrymmen i vindar kan lättare inredas till bostäder, detta är ett förslag till ändring i plan- och bygglagen.

Riksdagen beslutar om vissa av ändringarna ska genomföras. Om så sker kan regeländringarna vara genomförda till 1 juli 2014 och om förslaget genomförs kommer det i de kommande bostadsmarknadsanalyserna vara intressant att följa utvecklingen för att se om regeländringarna medför att situationen för studenter förbättras.¹²

Det finns även lokala exempel från länsstyrelser och kommuner runt om i landet där insatser riktade mot ungdomar och studenter görs för att minska deras utsatthet på bostadsmarknaden.

På Gotland arbetar man sedan 2010 med en speciell bostadskö som riktar sig till ungdomar i åldrarna 18-22.

”Den 1 januari 2010 startade Gotlandshem en särskild bostadskö för ungdomar mellan 18- 25 år. 50 små billiga lägenheter avsattes till gruppen i det befintliga beståndet i Visby som hyrdes ut relativt snabbt. 49 I ett pressmeddelande 2012 skrev Gotlandshem att de flesta lägenheterna gått till unga i den övre delen av åldersspannet, eftersom de hunnit samla på sig längre kötid. Därför fattades ett beslut i mars 2012 att ändra köreglerna. Kön omfattar nu enbart ungdomar mellan 18 och 22 år för att de yngsta i åldersgruppen ska hjälpas att få en lägenhet. I samband med beslutet avsattes dessutom ytterligare 25 lägenheter till kön.”

Detta är ett sätt att hjälpa en utsatt grupp för att få en bostad enklare, i andra län och kommuner arbetar man exempelvis med att ge hyresrabatter för ungdomar, bygga billiga lägenheter och ha särskild bostadsinformation för ungdomar. I vissa kommuner finns även möjlighet för ungdomar att stå gemensamt på kontraktet för lägenheten, så kallade kompisbo, där varje person skriver kontrakt för sitt rum i lägenheten samt del i gemensamhetsytorna.

Svår situation för nyanlända

Länsstyrelserna ansvarar för att verka för att det finns god beredskap och kapacitet i länet för mottagande och introduktion av nyanlända.

Länsstyrelserna ska även träffa överenskommelser med kommunerna om flyktmottagande, samt utveckla samverkan mellan kommuner och myndigheter i länet i avseende boende och snabb arbetsmarknadsetablering. Kommunerna ska i sin tur bland annat ansvara för bostadsförsörjningen, bistå med praktisk hjälp i samband med bosättning och se till att övrig kommunal service kommer nyanlända till del, så som äldreomsorg, skola och svenskundervisning.

I och med det rapporterade underskottet på hyreslägenheter är det flera län som rapporterar att kommunerna har svårigheter att ta emot det överenskomna antalet nyanlända. Länsstyrelsen i Uppsala län skriver att:

¹² Förslag till ökat byggande av student- och ungdomsbostäder.

<http://www.boverket.se/Om-Boverket/Nyheter/Forslag-till-okat-byggande-av-student--och-ungdomsbostader/>

”Det totala antalet personer som skulle ha tagits emot i länet enligt överenskommelserna var 560 st. för år 2012. Det faktiska mottagandet uppgick till 403 (72 %) nyanlända flyktingar. Bristen på hyresbostäder är huvudorsaken, enligt kommunerna, till att överenskommelserna inte kunde uppfyllas.”

Länsstyrelsen i Jämtland uppger att de vill ta emot fler nyanlända, men att de har svårt eller mycket svårt att förse dem med bostad det närmsta året och att situationen förmodligen kommer att förvärras framöver.

I bland annat Skåne, Kronoberg, Västerbotten och Västra Götaland är situationen densamma och flera kommuner rapporterar att svårigheten med att hitta bostäder till denna grupp har försvårats jämfört med tidigare år eller att situationen kommer att förvärras framöver. I Kronobergs läns bostadsmarknadsanalys anges att det skett en ökning med kommuner som kommer ha det svårt att förse nyanlända med en bostad på tre års sikt och att den främsta orsaken är brist på hyreslägenheter. I Skåne län är situationen densamma och länsstyrelsen skriver:

”Så många som 26 kommuner uppger att de är svårt eller mycket svårt att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll på ett års sikt och 27 kommuner på tre års sikt. Situationen har i princip legat på samma nivåer sedan 2008.”

Länsstyrelsen i Västra Götaland skriver:

”Fler kommuner än tidigare bedömer att flyktingar som har fått uppehållstillstånd har det särskilt svårt på bostadsmarknaden. I Bostadsmarknadsenkäten 2013 bedömde 22 kommuner att gruppen har det särskilt svårt på bostadsmarknaden. År 2012 gjorde 15 kommuner den bedömningen.”

Liksom för ungdomar och studenter konkurrerar nyanlända med andra utsatta grupper på bostadsmarknaden, främst om stora hyresrätter. I flera fall har kommunerna samarbete med allmännyttan, men även privata hyresvärdar för att lösa boendesituationen för nyanlända till kommunen. I exempelvis Stockholms län har bristen på bostäder resulterat i att kommuner i vissa fall köper lägenheter och hyr ut dem i andra hand. I andra fall, så som i Skåne län där kommunerna inte kan tillgodose behovet, uppstår trångboddhet då 70 procent av de nyanlända hittar eget boende och inte sällan flyttar in till släkt och vänner.

Överlag är det fler län som uppger att de har svårt att förse nyanlända med bostad, men det finns undantag. I Värmland uppger tio av 16 kommuner att det är lätt eller ganska lätt att hitta bostäder, men att det i stället är en utmaning att tillhandahålla service och arbete.

Bostäder för äldre och för personer med funktionsnedsättning
I rapporten Boverkets indikatorer¹³ från maj 2013 står det följande:

¹³ Boverket (2013). Boverkets indikatorer. Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos. Karlskrona: Boverket.

”Andelen äldre i befolkningen har ökat de senaste åren och kommer att öka stadigt framöver. Närmare en femtedel, eller 19 procent, av Sveriges befolkning var 65 år eller äldre år 2012. De närmsta tio åren väntas personer i dessa åldrar öka med närmare 300 000 och i slutet av 2050-talet räknar SCB med att 25 procent av Sveriges befolkning är 65 år eller äldre.”

Flera län står inför demografiska utmaningar med en större andel äldre och en allt mer åldrande befolkning. Äldre efterfrågar ofta mindre bostäder, främst hyreslägenheter för att kunna lämna sitt hus, men fortfarande ha en relativt låg boendekostnad. Detta gör att de, liksom övriga utsatta grupper på bostadsmarknaden, konkurrerar i stort sett om samma bostäder. God tillgänglighet är också något som efterfrågas och i exempelvis Västernorrlands län finns det svårigheter att tillgodose detta behov.

Överlag är det fler län som uppger att de har brist i stället för överskott på bostäder för äldre och för personer med funktionsnedsättning. I Kronobergs län är situationen dock positiv och länsstyrelsen skriver:

”Glädjande är att ingen kommun ser någon brist, vare sig för äldreboende eller särskilt boende för funktionshindrade, på fem års sikt.”

I övrigt anger dock de flesta länsstyrelser att det finns ett behov av både bostäder för äldre och för personer med funktionsnedsättning, i vissa fall har behovet ökat och spås även öka, medan behovet i andra län har minskat sedan föregående år, då det skett en utbyggnad. I flera län anger kommunerna att det trots utbyggnad kommer att råda brist på bostäder inom en treårs- eller femårsperiod. Det finns även skillnader mellan såväl som inom länen angående vilka bostäder som behövs.

I Stockholms län har andelen kommuner som uppger brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning minskat jämfört med år 2012. Samtidigt uppmärksammar länsstyrelsen att det framöver kommer behövas fler och bättre tillgängliga bostäder och att det vid år 2020 kommer finnas ett stort behov av särskilt boende för äldre. I Uppsala län råder det för närvarande balans på bostadsmarknaden för särskilda bostäder och det byggs fler trygghets- och seniorbostäder i förhoppning om att det ska öka rörligheten på den övriga bostadsmarknaden. I länet råder det brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning i fem kommuner och även efter utbyggnad kommer det att råda brist i tre kommuner. Detta är även en problematik som bland annat Södermanlands län och Jönköpings län uppger finns i några av kommunerna i länet.

För att stimulera anordnande av bostäder som avses i 5 kap 5 § socialtjänstlagen (2001:453) eller för trygghetsbostäder enligt 2 § förordningen (SFS 2007:159) infördes år 2007 ett investeringsstöd för att bygga särskilda boenden för äldre, och sedan år 2010 även för att bygga trygghetsbostäder för personer som fyllt 70 år.¹⁴ Regeringen beslutade

¹⁴ *Seniorbostäder*: vanliga bostäder som riktar sig till medelålders eller äldre, ofta 55+. *Särskilt boende*: boende med service och omvårdnad för äldre. Det krävs biståndsprövning och beslut från kommunen för att bo i särskilt boende.

den 22 december år 2011 att förlänga investeringsstödet för äldreboende till den 31 december år 2014. Investeringsstöd ges för projekt som skapar äldreboende genom nybyggnad eller ombyggnad, vilken effekt detta har på bostadsmarknaden återstår att se.

Det behövs boende till inflyttad arbetskraft

Den demografiska utvecklingen innebär att flera delar av Sverige står inför en betydande utmaning för att kunna hantera den framtida kompetens- och arbetsförsörjningen. I andra fall är det andra utmaningar så som bristen på boende som hindrar människor att flytta till ett arbete, men också hindrar länets befolkningsutveckling och tillväxt. Region Gotland skriver i sin regionala bostadsmarknadsanalys:

”I årets bostadsmarknadsenkät anger Region Gotland att hushåll som kommer inflyttade (främst arbetskraftinflyttning) har svårt att komma in på bostadsmarknaden. I den bostadsförsörjningsplan som varit ute på remiss föreslås att ett förturssystem ska finnas hos Gotlandshem för s.k. nyckelpersoner för gotländska företag. Med nyckelperson menas någon som är oumbärlig för företaget eller har en annan ledande position. Det är betydelsefullt att ha strategier för att säkra arbetsmarknaden, men en viktig del är även att utarbeta strategier för att attrahera övrig arbetskraft att både flytta till Gotland och få fler att stanna kvar.”

I Norrbottens län uppges situationen med brist på boende till inflyttad arbetskraft vara mer utbredd då det pågår samhällsomvandlingar i flera kommuner på grund av gruvnäringens expansion. Detta innebär att boende försvinner, samtidigt som nya ska tillkomma, men innan denna nyproduktion har påbörjats i större utsträckning präglas bostadsmarknaden av brist då gruvexpansionen lett till en utökad arbetsmarknad. Norrbottens län skriver i sin regionala bostadsmarknadsanalys:

”Expansionen i gruvnäringen i Kiruna, Gällivare och Pajala medför stort behov av inflyttad arbetskraft. När arbetskraftsbehovet dessutom uppstår i kombination med samhällsomvandling (i Kiruna och Gällivare kommuner) där fungerande och existerande boende och infrastruktur måste rivas för att ge plats för gruvbrytning skapar det en extra pressad situation på bostadsmarknaderna.”

”Det har även uppstått en marknad för företag som förmedlar villor till entreprenörsföretagen, eller till och med bäddplatser i villor för veckopendlare arbetskraft. Inkvartering på hotell, campingplatser, husvagnar är också vanligt förekommande. Husvagnsuppställningar på industriytor som inte är avsedda eller ens lämpade för boende förekommer. Omfattningen av dessa bostadsmarknader oklara.”

”Samtidigt som behovet av tillfälliga boenden finns i en expansiv fas så är det viktigt att fastställa att det också finns ett långsiktigt behov av boende på

Trygghetsboende: boende med gemensamhetsutrymmen där vårdpersonal finns tillgängliga vissa tider. Trygghetsboende är vanligtvis till för de som är 70+.

orterna, och att bostadsproduktionen bör anpassas även till det långsiktiga behovet.”

I Jönköpings län uppmärksammar länsstyrelsen att det finns ett behov av ny arbetskraft inom flera branscher inom länets kommuner och att den nuvarande bristen på bostäder kan verka hämmande, länsstyrelsen skriver:

”Behovet av yrkeskompetent arbetskraft är, generellt sett, stort inom flera branscher. Utbudet av bostäder är då en mycket viktig faktor för företagen, de arbetssökande och deras familjer. Brist på bostäder kan därför vara tillväxthämmande för ett företag och en region.”

Jönköpings länsstyrelse uppmärksammar även att det förutom att kunna erbjuda en bostad är viktigt att erbjuda arbete till övriga familjemedlemmar och ha en god offentlig service och attraktiva livsmiljöer. Forskning visar att det i första hand är viktigt för kommuner att kunna erbjuda de grundläggande behoven, så som en bostad, hos en människa för att kommunen överhuvudtaget ska vara intressant. För att kunna locka och få arbetskraften att stanna kvar bör därför fokus vara på bostäder och god offentlig service framför exempelvis nöjen.¹⁵ I Stockholms län uppger länsstyrelsen att:

”Bristen på bostäder hämmar Stockholmsregionens konkurrenskraft och gör det svårt för företag att rekrytera arbetskraft. Detta påverkar regionens möjlighet att locka till sig företag och forskning. Här konkurrerar regionen inte med övriga regioner i Sverige utan med andra storstadsregioner i omvärlden.”

”Stockholmsregionen är attraktiv, men bland internationella investerare finns det en förvåning över att bostadsmarknaden inte fungerar. Idag är det besvärligt att hitta lämpliga hyresbostäder för personer som kommer hit under ett par års tid för att arbeta, forska eller studera. Om företagen har svårt att rekrytera kompetens till följd av en svår bostadssituation finns det risk att företagen utvecklar sin verksamhet på andra platser.”

Här är följaktligen problematiken den att de grundläggande behoven för att en individ ska flytta till ett arbete inte uppfylls, vilket leder till att länets tillväxt riskerar att hämmas. I årets Bostadsmarknadsenkät var det fler kommuner i Stockholms län än tidigare som uppgav att inflyttade, främst arbetskraftsinvandrade har svårt att få bostad.

Stora barnfamiljer i behov av stora lägenheter

I de senaste årens Bostadsmarknadsenkät uppger flera kommuner att en av de mest utsatta grupperna på bostadsmarknaden är stora barnfamiljer. De kommuner som särskilt pekar ut gruppen stora barnfamiljer är de kommuner som uppger att de har brist på bostäder i hela kommunen och inte enbart i centralorten.

¹⁵ Tillväxtanalys (2013). Strategier för regional kompetensförsörjning. Östersund: Tillväxtanalys.

I årets regionala bostadsmarknadsanalyser är det flera länsstyrelser som uppger att kommunerna i länet har brist på lämpliga bostäder till stora barnfamiljer. I Skåne är det 15 kommuner som uppger att de har svårt att hitta lämpliga bostäder till denna grupp, vilket är fler jämfört med vad som uppgavs år 2010. I Hallands län uppger hälften av kommunerna att det är särskilt svårt för stora barnfamiljer att få tag i en bostad och länsstyrelsen drar paralleller till att det har skett en ökning av medelålders och äldre som söker mindre bostad, vilket uttrycker att det finns ett behov av en omflyttning på bostadsmarknaden i länet.

Det märks dock tendenser inom vissa län att situationen har förbättrats för stora barnfamiljer. I Västra Götaland konstaterar länsstyrelsen att färre kommuner än ifjol ser stora barnfamiljer som särskilt utsatta, antalet kommuner har sjunkit från 28 till 22 stycken. På Gotland har man exempelvis uppgett brist på bostäder till stora barnfamiljer under de senaste sex åren, men i årets regionala bostadsmarknadsanalys är gruppen inte längre en av grupperna som anses ha svårt att hitta en bostad.

Det kvarstår dock problem i vissa län att hitta lämpliga bostäder för nyanlända stora barnfamiljer. Länsstyrelsen i Jönköping uppger att:

”Åtta kommuner rapporterar brist på stora lägenheter vilket är en ökning från föregående år. Detta kan bero på det ökade mottagandet av flyktinganhöriga som mer än fördubblades på nationell nivå under 2012 från drygt 3 000 år 2011 till nära 7 900 år 2012. Hela fyra kommuner uppger att hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer, vilket Länsstyrelsen anser vara mycket bekymmersamt”.

Även i Skåne uppger länsstyrelsen att situationen är problematiskt för nyanlända stora barnfamiljer, totalt uppger 20 kommuner att det är svårt att hitta lämpliga bostäder för denna grupp. Samtidigt har situationen förbättrats något då fler hyresvärdar numera har blivit mer villiga att ta emot stora barnfamiljer.

Hemlösa är en utsatt grupp

Regeringen har gett samtliga länsstyrelser i uppdrag att ge kommunerna stöd och råd i arbetet med att motverka hemlöshet, i synnerhet bland barnfamiljer som drabbas av vräkning. Uppdraget innebär också att länsstyrelserna ska verka för att kommunerna har aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning som omfattar gruppen hemlösa.¹⁶

I detta avseende använder sig Socialstyrelsen och länsstyrelsen av en definition av hemlöshet vilken baserar sig på fyra hemlöshetssituationer:

- Akut hemlöshet
- Institutionsvistelse och kategoriboende
- Långsiktiga boendelösningar
- Eget ordnat kortsiktigt boende

¹⁶ Uppdrag att stödja kommunerna i planeringen av arbetet med att motverka hemlöshet. S2011/273/FST

Länsstyrelserna redovisar i flera fall sitt arbete i frågan om hemlösheten i sina regionala bostadsmarknadsanalyser. Eftersom uppdraget ska redovisas av länsstyrelserna till regeringen gör Boverket nedan endast en kort sammanställning och analys av länens rapporteringar.

Problematiken med hemlöshet varierar mellan och inom länen. Länsstyrelsen i Dalarna konstaterar att ökad konkurrens på bostadsmarknaden innebär att det ställs högre krav på dem som söker bostad idag, vilket drabbar hemlösa i stor utsträckning eftersom de är mer utsatta än andra.

Ofta har kommunerna samarbete med de kommunala fastighetsbolagen för att hjälpa hemlösa med bostad, vissa kommuner har även kontakt med privata fastighetsägare. I Västernorrlands län uppmärksammas att:

”Bostadsmarknaden i dagsläget är tuff vilket får konsekvenser i form av långa köer och i förlängningen höga bostadskostnader för tillfälliga boenden, däribland hotell och vandrarhem.”

I Stockholms län uppger samtliga kommuner att det är svårt att ordna permanenta bostäder till hemlösa.

”Hyresvärdar ställer högre krav på sina hyresgäster och godtar inte längre försörjningsstöd som inkomst i lika hög grad som tidigare. Det händer att hyresvärdar nekar till att teckna kontrakt trots att kommunen står för hyran”.

Länsstyrelserna uppger att kommunerna arbetar utifrån två olika metoder för att motverka hemlöshet. Den mest använda metoden är den så kallade bostadstrappan. Bostadstrappan innebär att den hemlöse får kvalificera sig till ett eget boende genom att klättra uppåt i boendehierarkin. Trappan börjar i natthärbärge och olika korttidsboenden, går sedan via andrahandskontrakt (där kommunen ofta ställer krav på hyresgästen som övergår hyreslagen), för att slutligen landa i ett eget förstahandskontrakt. Allt fler kommuner har dock, enligt länsstyrelsernas rapporter, fått upp ögonen för en amerikansk metod kallad ”housing first” eller ”bostad först” som utgår från att en egen bostad är en grundtrygghet som alla människor behöver för att kunna ta itu med sina andra problem.

Kommunernas boendeplanering

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som inverkar på såväl tillväxten som välfärden i en kommun. Att utveckla boendet är en viktig del i kommunens strategiska planering. Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma förändringsbehov i bostadsbeståndet utifrån befolkningens krav och önskemål samt utifrån hur befolkningen förväntas utvecklas. Det handlar både om omfattning och inriktning av nyproduktion samt om anpassningar av det befintliga bostadsbeståndet.

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att ge alla kommunens invånare förutsättningar för ett bra boende. Ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen skall främjas, förberedas och

genomföras. I lagen anges också att kommunen vid behov ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen och att kommunen vid varje mandatperiod ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen i Halland redovisar i sin bostadsmarknadsanalys de främsta fördelarna med att ha en aktiv boendeplanering inom kommunen:

- Ökad politisk insikt och samordning av frågor som rör arbetsmarknad, sociala resurser, plan och boende.
- Tydliga mål, medel och åtgärder kan formuleras för att hantera utmaningar på bostadsmarknaden.
- Olika instrument för att påverka bostadsutvecklingen kan identifieras och värderas.
- Kontinuitet vad gäller arbetet och kompetensen i boendefrågor kan upprätthållas.
- Nätverk för boendefrågor kan skapas såväl internt som med andra aktörer på bostadsmarknaden.

Likt tidigare år visar de regionala bostadsmarknadsanalyserna att det är relativt få kommuner som har riktlinjer för sin boendeplanering och därmed inte följer lagen om bostadsförsörjning. Länsstyrelsen i Gävleborg skriver:

”Många gånger handlar det nog om att den politiska organisationen ska förstå och känna till de krav som ställs på kommunen i detta avseende.”

Det finns inga län där alla kommuner har en strategisk boendeplanering och samarbetet mellan kommunerna är också lågt. I Kronobergs län är det två av åtta kommuner som har riktlinjer för sin bostadsförsörjning och länsstyrelsen skriver:

”Det finns behov av att förtydliga kommunernas ansvar. Länsstyrelsen ser att avsaknaden av sanktionsmöjligheter i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar medverkar till att kommunerna inte tar fram lämpliga försörjningsplaner. Länsstyrelsen ifrågasätter om inte bostadsförsörjningsplaner borde hanteras på ett annat sätt och med medverkan från Regionen (Regionalt samverkansorgan).”

Situationen är densamma i exempelvis Västra Götaland, Östergötland, Västmanland, Värmland, Gävleborg och Skåne län där färre än hälften av kommunerna har riktlinjer för sin boendeplanering.

I de fall som kommunerna redovisar sin bostadsförsörjning görs det i enskilda program, i översiktplaner eller i fördjupade översiktplaner. I flera fall är dock översiktplanerna inaktuella och nya är under arbete. Oavsett läget på bostadsmarknaden är det relevant att ha en aktuell strategi för sin bostadsförsörjning då kommunens invånare trots exempelvis avbefolkning har varierande behov av bostäder. I Västernorrlands län är det fem av sju kommuner som har aktuella riktlinjer, i de två som inte har riktlinjer uppges orsaken vara bland annat avbefolkning.

Länsstyrelsen i Gävleborg lyfter fram vikten av att kommuner samarbetar:

”För att skapa bättre förutsättningar för en attraktiv bostadsmarknad bör kommuner samverka i bostadsförsörjningsfrågor. Regional och mellankommunal samverkan vid samhällsplanering är viktig och kommer bli allt viktigare framöver för att klara bostadsförsörjningen. I en stark region bör kommuner samarbeta i frågor som rör bostadsmarknad och inflyttningsfrågor.”

Från och med den 1 januari 2014 träder vissa ändringar i kraft gällande lagen om kommunernas bostadsförsörjning.¹⁷ Ändringarna innebär att innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen preciseras. Kommunerna ska redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som har betydelse för bostadsförsörjningen. Vidare förs bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet in i plan- och bygglagen (2010:900) som ett allmänt intresse som kommunerna skall främja vid bland annat planläggning. Kommunernas riktlinjer skall i dessa sammanhang fungera som ett vägledande underlag.

¹⁷ En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Prop. 2012/13:178

Övriga frågor

Förutom de frågor som hittills uppmärksammats i rapporten vill Boverket lyfta fram några utmaningar och frågor som några län och kommuner står inför. Dessa frågor gäller en relativt liten andel av de regionala bostadsmarknadsanalyserna, men representerar en stor del av bostadsmarknaden. De lyfter fram intressanta aspekter av boendeplanering och bostadsförsörjningen och är därför relevanta att uppmärksamma.

Pendla i stället för att flytta

Vissa län uppger att pendling till arbetet har blivit vanligare än att flytta dit arbetet finns, vilket kan bero på väl utvecklade transportsystem då de lägsta utflyttningstalen till arbete finns i de tre storstadslänen samt i Uppsala län. Länsstyrelsen i Skåne skriver i sin regionala bostadsmarknadsanalys:

”Regionförstoringen innebär att vi i ökande utsträckning kan förflytta oss över stora avstånd under en och samma dag. Allt fler väljer att pendla till arbetsorten i en annan kommun i stället för att flytta. Lokaliseringen av bostäder och infrastruktur är en viktig del i byggandet av ett hållbart Skåne.”

Likaså skriver länsstyrelsen i Uppsala:

”Vi rör oss över allt större ytor både i vardagens arbetspendling eller fritidssysselsättningar, och i längre arbetsresor och semesterresor. Regionförstoring innebär att vi i ökande utsträckning kan förflytta oss över stora avstånd under en och samma dag till arbetet, hämta barn i skolan eller i förskolan, för att handla, göra ärenden eller utöva fritidsaktiviteter. Allt fler väljer att pendla till arbetsorten i en annan kommun i stället för att flytta.”

Denna trend inom vissa län och kommuner betyder att boendeplaneringen ställs inför nya utmaningar då fler arbetstillfällen inte alltid behöver innebära ökad befolkning, samtidigt som en kommun trots liten arbetsmarknad kan vara en attraktiv boendeplats beroende på om det finns goda kommunikationer.

Fokus på kollektivtrafiknära lägen

För att nå en hållbar stadsutveckling talar några länsstyrelser om att utveckla och förbättra möjligheten till pendling. En förutsättning för detta är att bostäder byggs i samband med att kollektivtrafik byggs ut eller etableras samt att förtätning sker där det redan finns välfungerande kollektivtrafik. Boverkets skriver i Vision för Sverige 2025 att:

”En god tillgänglighet inom och mellan storstäderna och omgivande stationssamhällen är avgörande för städernas och regionernas utveckling. Kraftfulla satsningar utvecklar näten för tunnelbana, spårvagn och pendeltåg samt fasta stombussnät.”

”En utbyggd pendeltågstrafik i samtliga större stadsregioner har öppnat upp en ny större bostadsmarknad i och med att fler stationsområden och knutpunkter har knutits till kollektivtrafiknätet. Därför växer nu

stadsregionerna i bättre balans med bostadsutbudet, samtidigt som nya bostäder byggs i hela stadsregionen.”

De län som främst fokuserar på utbyggnad i kollektivtrafiknära lägen är främst de med högt bebyggelsestryck, exempelvis skriver länsstyrelsen i Skåne:

”Lokaliseringen av bostäder och infrastruktur är en viktig del i byggandet av ett hållbart Skåne. En grundläggande planeringsprincip är att minska bilberoendet genom att förtäta befintliga bostadsområden samt att förlägga nya bostadsområden och verksamheter i bra kollektivtrafiklägen.”

Länsstyrelsen i Uppsala län skriver:

”Hållbara kommunikationer beror på hur samhällsplaneringen lyckas samordna bostadsutbyggnad och infrastruktursatsningar. För att klara vardagslivet med pendling till arbete, bostad och fritidssysselsättningar på ett energisnålt sätt och från folkhälsosynpunkt är det viktigt att utbyggnad av bostadsområden och verksamheter sker i kollektivtrafiknära lägen. Det kan ske om infrastruktursatsningar, bostadsutbyggnad och verksamhetsetableringar sker under samordnade former.”

Länsstyrelsen i Stockholms län skriver:

”En förutsättning för att Stockholm ska växa hållbart är att bostäder i stor utsträckning byggs i kollektivtrafiknära lägen. Det ställer krav på planeringen och på en dialog med de som redan bor här. En förtätad storstad har flera positiva effekter, bland annat att det är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart.”

Förutom dessa län finns det även de län med lägre bebyggelsestryck som också fokuserar på bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen så som exempelvis Värmland där länsstyrelsen skriver:

”Trafikverket tillsammans med Värmlandstrafik arbetar för att minska restiden med kollektivtrafiken och flera kommuner satsar på att öka bostadsbeståndet i centrala lägen.”

Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden

I vissa län där bristen på bostäder uppges vara särskilt utbredd talas det om vikten av flyttkedjor och rörligheten på bostadsmarknaden för att på så vis tillgodose behoven och utnyttja det befintliga beståndet mer effektivt. De länsstyrelser som uppmärksammar detta är främst Skåne, Stockholm och Uppsala.

Länsstyrelsen i Skåne län har pekat ut tio utmaningar som är aktuella för Skåne i dagsläget. En av de utmaningar som lyfts fram är att analysera och ta hänsyn till flyttmönster och flyttkedjor för att kunna planera bostadsförsörjningen bättre, länsstyrelsen i Skåne skriver:

”Genom att tillfredsställa de bostadsbehov som finns hos vissa grupper inom kommunen t.ex. unga samt medelålders och äldre, kan flyttkedjor sättas igång som eventuellt löser delar av den rådande bristen på bostäder i kommunen.”

Inom länet finns det ett behov av att analysera flyttkedjor som sker över kommungränser eftersom dagens bostadsmarknad inte känner några gränser och för att få bättre kunskap om den skånska bostadsmarknaden och dess villkor behövs studier på regional nivå. Länsstyrelsen i Skåne pekar på några insatser som kan påverka att flyttkedjor startar och att rörligheten ökar. De lyfter bland annat fram att det behövs fler 55+ boenden, fler kollektivboenden, blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer och billigare nyproducerade bostäder för både yngre och äldre.

I Stockholms län präglas bostadsmarknaden av brist och det bidrar till att rörligheten på bostadsmarknaden minskar. För att det ska vara möjligt att flytta krävs en viss vakansgrad på marknaden. Länsstyrelsen uppger också att rörligheten påverkas genom flyttkedjor och säger att:

”Generellt ger små nyproducerade bostäder kortare flyttkedjor än stora nyproducerade bostäder. Om syftet är att tillgodose bostadsbehovet för en särskild grupp, exempelvis ungdomar, kan det vara lämpligt att bygga just för denna grupp, även om flyttkedjorna blir kortare och rörligheten mindre.”

Även i Uppsala uppmärksammar länsstyrelsen att det finns en viss tröghet på bostadsmarknaden och för länsstyrelsen i Uppsala är möjligheten att komma in på och röra sig på bostadsmarknaden en prioriterad fråga. Länsstyrelsen uppmärksammar att problematiken inte enbart kan lösas med nyproduktion av bostäder då ungdomar i storstäder och högskoleorter ofta inte har råd med att bosätta sig i dessa. I den länsövergripande avsiktsförklaringen som har upprättats för att tillgodose behoven på bostadsmarknaden är en av punkterna att kommunerna och andra aktörer inom länet ska medverka till att få till stånd olika typer av flyttkedjor i det befintliga bostadsbeståndet. Dock behöver även nyproduktion ske för att möta det ökande behovet av bostäder.

Studenter och ungdomar flyttar

Det råder skillnader mellan länen såväl som inom länen angående ungdomars flyttmönster. Kronobergs län är ett exempel där det finns stora variationer inom länet. Sett som länet i helhet flyttar fler 18–25-åringar ut från länet än till länet. Ett problem för universitetsorten Växjö är att studenterna tenderar att lämna kommunen efter att studierna är avslarade. Dock har Kronoberg totalt sett ett positivt inflyttningsnetto för åldergruppen 18-35, vilket antyder att de utflyttade ungdomarna kommer tillbaka efter några år.

Kalmar län präglas av att den unga välutbildade befolkningen, främst kvinnor flyttar från länet och länsstyrelsen skriver att:

”Utflyttningen av unga och välutbildade utgör ett hot för länets utveckling.”

Länsstyrelsen uppger att det därför är viktigt att de som studerar på orten kan erbjudas jobb och att det är viktigt att företag och myndigheter som efterfrågar högskolekompetens ges möjlighet att etablera sig i länet.

En intressant iakttagelse i Västerbottens län är att den näst största gruppen som flyttar från länet är i åldrarna 15-24, samtidigt är det denna

åldersgrupp som har högst inflyttning till länet. Den största inflyttningen sker till Umeå, vilket kan förklaras av att universitet lockar unga människor. Länet har en negativ inflyttning bland åldrarna 25-35 och storleken på denna grupp har ökat sedan 2002. Även Norrbottens län har en negativ utflyttning av unga och den största gruppen utflyttare är unga kvinnor i åldrarna 20-24.

I bland annat Jämtland och i Västernorrlands län uppges det finnas ett underskott av personer i familjebildande ålder och i Gävleborgs län har personer i åldrarna 15-25 minskat kraftigt de senaste åren. Länsstyrelsen i Dalarna uppmärksammar att det är en utmaning att locka tillbaka de ungdomar som valt att studera på annan ort efter avklarade studier samt locka nya ungdomar till länet.

Värdet på bostaden motsvarar inte produktionskostnaden

I årets regionala bostadsmarknadsanalyser är det främst tre länsstyrelser som uppmärksammar att ett hinder för att få fart på bostadsbyggandet är att värdet på den färdiga bostaden inte motsvarar produktionskostnaden. Detta innebär att det är få byggherrar som vill bygga samt att det är en ekonomisk risk för individer att bygga en ny bostad i dessa områden. I Västernorrland uppges värdet på en klar bostad motsvara hälften av produktionskostnaden och länsstyrelsen i Västerbotten skriver:

”Höga produktionskostnader påverkar bostadsmarknaden i länet negativt, däremot påverkas de mindre kommunerna i större utsträckning av problem med att få långivare samt hårda lånevillkor. Via banker/kreditinstitut möjliggörs vanligen en belåning till 85 % av marknadsvärdet. Eftersom marknadsvärdet på ett nyproducerat småhus i en inlandskommun vanligtvis är mindre än hälften av produktionskostnaden, måste nyproduktionen egenfinansieras. Detta försvårar enormt för privata aktörer och kommuners möjlighet till nyproduktion av bostäder.”

I Värmland är situationen densamma och länsstyrelsen uppger att det är många kommuner som uppger att höga produktionskostnader är ett stort hinder för bostadsbyggandet:

”Produktionskostnader i Värmland kan däremot bli mycket höga i förhållande till värdet av den färdigbyggda bostaden. Nya hus blir ofta oproportionellt dyra i förhållande till det befintliga bostadsutbudet och löper därmed risken att bli svårsålda.”

Trots att det behövs bostäder eller ett mer varierat bostadsbestånd i dessa län är det således ett hinder att värdet på bostäderna inte motsvarar marknadsvärdet och att nya bostäder inte förhåller sig till den rådande prissättningen på villor och bostadsrätter.

Regeringen har tillsatt en utredning för bostadssituationen på svaga bostadsmarknader vilken bland annat ska undersöka hur många bostadsföretag som verkar på så kallade svaga bostadsmarknader och hur deras ekonomiska situation ser ut i dagsläget. Utredningen ska även se över förutsättningarna för egnahemsboende i gles- och landsbygd, exempelvis där produktionskostnaderna kan vara högre än fastighetens värde. Ett betänkande ska lämnas senast den 29 maj år 2015.

Planering av LIS-områden

Sedan den 1 juli 2009 kan kommuner i översiktsplanen redovisa avgränsade områden för landsbygdsutveckling i strandnära läge, så kallade LIS-områden, där det får beaktas som ett särskilt skäl för dispens om en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Utpekandet av områden för landsbygdsutveckling i strandnära läge ska ske på ett sådant sätt att det långsiktiga skyddet av strändernas natur- och friluftsvärden upprätthålls. Landsbygdsutveckling i strandnära lägen regleras i miljöbalken.¹⁸

I årets bostadsmarknadsanalyser är det tre länsstyrelser som uppmärksammat att kommuner inom länet pekat ut LIS-områden för att på så vis kunna erbjuda bostäder i ett attraktivt läge. En av de län där kommunerna arbetar aktivt med Östergötlands län och länsstyrelsen uppger att:

”... samtliga kommuner som har besvarat enkäten, utom Valdemarsvik, uppger att man arbetar särskilt för att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen, vilket bland annat visar sig genom framtagande av översiktsplaner för landsbygds- och tätorts-områden. Vissa kommuner har eller håller på att inkludera LIS (landsbygdsutveckling i strandnära lägen) i sin översiktsplanering.”

Länsstyrelsen i Värmlands län uppger att flertalet av länets kommuner arbetar med utpekande av LIS-områden och skriver:

”Nästan alla kommunerna i Värmland arbetar aktivt med att kunna erbjuda bostäder i attraktiva, och i synnerhet strandnära, lägen.”

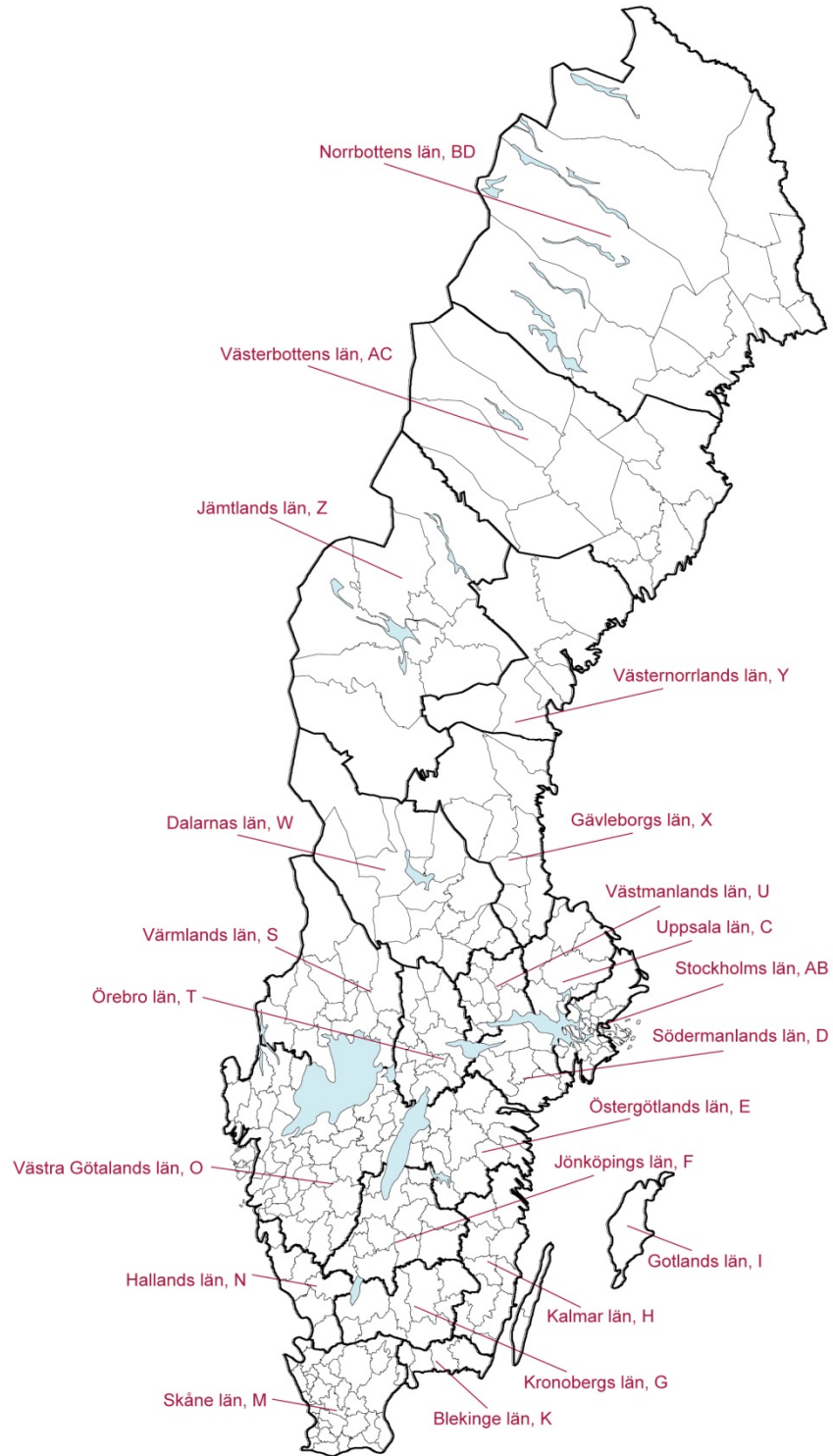
Samtidigt som Länsstyrelsen och kommunerna i länet arbetar med utvecklingen LIS-områden arbetar man även med utveckling av bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen. Länsstyrelsen uppmärksammar att dessa två intressen ibland kan vara svåra att förena med varandra:

”Å andra sidan har det ibland visat sig svårt att förena önskan att bygga i attraktiva strandnära lägen med behovet att förse områden med bra kommunikationer.”

Även länsstyrelsen i Jämtlands län uppger att det är flera kommuner i länet som framställt planer för LIS-områden och att det pågår framtagande av aktuella översiktplaner i några kommuner.

¹⁸ <http://www.boverket.se/Planera/planeringsfragor/Strandskydd/Strandskyddet-och-utvecklingen-av-landsbygden/>

Länskarta



Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser finns att tillgå på respektive länsstyrelses webbplatser www.lansstyrelsen.se/lansnamn och på boverkets webbplats www.boverket.se/boende.

Länsbokstav och län Rapportens namn

AB Stockholms län	Läget i länet.
C Uppsala län	Analys av regional bostadsmarknad år 2013 i Uppsala län
D Södermanlands län	Byggandet måste öka – om bostadsmarknaden i Södermanland 2013
E Östergötlands län	Bostadsläget i Östergötland 2013
F Jönköpings län	Analys av situationen på bostadsmarknaden i Jönköpings län 2013
G Kronobergs län	Bostadsmarknadsanalys 2013
H Kalmar län	Regional bostadsmarknadsanalys
I Gotlands län	Regional bostadsmarknadsanalys
K Blekinge län	
M Skånes län	Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013
N Hallands län	Bostadsmarknaden 2013
O Västra Götalands län	Bostadsmarknadsanalys 2013
S Värmlands län	Bostadsmarknadsanalys. Bostad först!
T Örebro län	
U Västmanlands län	Bostadsmarknadsanalys 1013
W Dalarnas län	Bostadsmarknaden i Dalarna 2013
X Gävleborgs län	Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2013
Y Västernorrlands län	Bostadsmarknadsanalys Västernorrland
Z Jämtlands län	Bostadsmarknaden i Jämtlands län 2013
AC Västerbottens län	Bostadsmarknadsanalys Västerbotten 2013
BD Norrbottens län	Bostadsmarknadsanalys 2013

Bilaga 1

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lag (2002:104).

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

3 § Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen skall en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, skall dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.

4 § En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid skall inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem. Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den skall tas ut.

5 § En kommun skall lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär.

Förordningen (2011:1160) om bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § I denna förordning finns bestämmelser om regionala bostadsmarknadsanalyser och bestämmelser som kompletterar lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

2 § Länsstyrelsen ska i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Utöver en regional bostadsmarknadsanalys ska rapporten innehålla en redovisning av

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

3 § Boverket ska stödja länsstyrelserna i deras arbete med att

- analysera bostadsmarknaderna, och
- lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen.

Boverket ska årligen i en skriftlig rapport redovisa sin verksamhet enligt

första stycket. I rapporten ska Boverket även sammanfatta och analysera rapporterna enligt 2 §. Rapporten ska lämnas till regeringen.

Bilaga 2

Statliga insatser inom boende och byggande

Nedan är en förteckning som Uppsala länsstyrelse har sammanställt över större politiska initiativ eller beslut som regeringen tagit sedan januari 2012. Det senaste redovisas först.

- Regeringen vill sänka byggsanktionsavgifterna (mars 2013)
Byggsanktionsavgifter, som tas ut vid olovligt byggande, blir ibland orimligt höga. Det anser regeringen som den 26 mars lämnat Prop. 2012/13:104 nedsättning av en byggsanktionsavgift, till riksdagen. I propositionen föreslår regeringen att byggnadsnämnderna ska få möjlighet att i vissa fall sätta ned avgiften till hälften eller en fjärdedel av avgiften.
- Ytterligare krav på byggprodukters tekniska egenskaper (mars 2013)
Till halvårsskiftet 2013 ska den så kallade byggproduktförordningen tillämpas fullt ut. Den 26 mars överlämnade regeringen därför Prop. 2012/13:93 anpassning av svensk rätt till EU-förordning om byggprodukter, till riksdagen.
- Enhetligare bullerregler ska underlätta bostadsbyggandet (januari 2013)
Regeringen har givit en utredare i uppdrag att se över frågan om buller när det gäller bostadsbyggande.
- Ytterligare förenklingar av plan- och byggprocessen (november 2012)
Regeringen beslutade den 15 november utvidga uppdraget till den pågående utredningen om översyn av bestämmelserna om genomförande av detaljplan. Kompletteringarna innebär att den särskilde utredaren Lars Magnusson också ska analysera vad det finns för förutsättningar för att göra plan- och byggprocessen enklare.
- Korta handläggningstiderna för överklagade ärenden enligt plan- och bygglagen (september 2012)
Regeringen föreslår att länsstyrelserna får 30 miljoner kronor extra under åren 2013 - 2016 för att korta handläggningstiderna för överklagade ärenden enligt plan- och bygglagen (PBL). Satsningen ska även öka förutsägbarheten och minska variationen i handläggningstid mellan länen. Läs mer om Samhällsplanering och byggande under utgiftsområde 18 i Budgetpropositionen för 2013.
- Utredning om ökat utbud av hyresbostäder
Regeringen har tillsatt en kommitté (dir 2012:32) med tilläggsdirektiv (dir 2013:45) som senast den 14 januari 2014 bl.a. ska lämna förslag på förbättring av den skattemässiga ställningen för bostäder som upplåts med hyresrätt. Regeringen har låtit utreda fastighetstaxeringen för bostäder i syfte att avskaffa eller avsevärt förenkla den (SOU 2012:52).
- Utredning om ägarlägenheter i befintliga hyreshus (maj 2012)
Regeringen beslutade torsdagen den 24 maj 2012 utse en särskild utredare som ska lämna förslag på hur man gör det möjligt att ombilda hyresrätter till ägarlägenheter.
- Upphävande av lagen om exploateringssamverkan (januari 2012)
fredagen den 20 januari 2012 överlämnade regeringen propositionen Upphävande av lagen om exploateringssamverkan, Prop. 2011/12:54, till Sveriges riksdag.

Referenser

Boverket (2013). Bostäder, rörlighet och ekonomisk tillväxt. *Marknadsrapport*, juni 2013.

Boverket (2013). www.boverket.se Hämtat från:
<http://www.boverket.se/Om-Boverket/Nyheter/Forslag-till-okat-byggande-av-student--och-ungdomsbostader/>

Boverket (2012). Regionala analyser av bostadsmarknaden 2012.

Boverket (2012). Vision för Sverige 2025.
<http://www.boverket.se/Planera/Vision-2025/>

Boverket (2007). Regionala analyser av bostadsmarknaden – förslag till modell för länsstyrelsernas arbete. Karlskrona: Boverket.

Regeringskansliet (2013). En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar Prop. 2012/13:178.
<http://www.regeringen.se/sb/d/16460/a/219754>

Regeringskansliet (2012). Uppdrag att stödja kommunerna i planeringen av arbetet med att motverka hemlöshet.
<http://www.regeringen.se/sb/d/179/a/185078>

Tillväxtanalys (2013). Strategier för regional kompetensförsörjning. Östersund: Tillväxtanalys.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Besök Karlskrona: Drottninggatan 18
Besök Stockholm: Norrlandsgatan 11
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se