



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2014:35
REGERINGSUPPDRAG

Regionala bostadsmarknadsanalyser 2014



Regionala bostadsmarknads- analyser 2014

- Boverkets stöd till länsstyrelserna
- Sammanställning av länsstyrelsernas regionala analyser

Boverket december 2014

Titel: Regionala bostadsmarknadsanalyser 2014

Utgivare: Boverket december 2014

Upplaga: 1

Antal ex: 50

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-185-1

ISBN pdf: 978-91-7563-186-8

Sökord: bostadsmarknaden, boendesituation, regionala analyser, länsstyrelserna, bostadsförsörjning, regional boendeplanering, bostadsbyggande, studentbostäder

Dnr: 2102-2356/2014

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2014

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 och fortsatta planer på utveckling av arbetet med analyserna.

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.

Rapporten är sammanställd av Hanna Faming och Ulrika Bensköld.

Karlskrona december 2014

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Inledning	7
Del 1	9
Boverket ger stöd i bostadsmarknadsfrågorna	11
<i>Webbaserad vägledning för arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning</i> ¹¹	
<i>Länsstyrelsernas handläggarräffar</i>	12
<i>Plan- och bostadsdagarna 2014</i>	12
<i>Några exempel på rapporter och uppdrag som berör bostadsmarknaden</i> ¹²	
Länsstyrelsernas arbete med att ge råd, stöd och underlag	15
Behov av regional boendeplanering	15
<i>Olika arbete ute på länsstyrelserna</i>	15
Utvecklad metod för analys	19
<i>Bakgrund</i>	19
<i>Seminarium kan ersätta Boverkets nationella sammanställning</i>	20
<i>Förslag på ytterligare framtidsarbete</i>	20
<i>Testseminarium genomfört</i>	21
<i>Program för testseminariet</i>	21
Del 2	23
Sammanställning av bostadsmarknadsanalyserna 2014	25
Sammanfattning	27
Bostadsmarknadsanalyserna 2014	29
Utvecklingen av bostadsbeståndet	29
<i>Byggandet av bostäder ökar i vissa län</i>	29
<i>Positiva tendenser trots lågt byggande</i>	30
<i>Behovet av hyresrätter stort</i>	30
<i>Hinder för bostadsbyggandet</i>	32
Vem flyttar in och vem flyttar ut?	33
Relationen mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad.....	34
Bostäder för alla?	35
<i>Ekonomiskt svaga grupper är utsatta på bostadsmarknaden</i>	35
<i>Ansträngd situation på bostadsmarknaden för nyanlända</i>	37
<i>Ungdomar har det fortsatt besvärligt på bostadsmarknaden</i>	38
<i>Fortsatt besvärligt för studenter men ökat byggande av studentbostäder</i> ³⁸	
<i>Fler län uppmärksammar äldres befintliga och kommande behov</i>	38
<i>Personer med funktionsnedsättning</i>	39
<i>Hemlöshet</i>	40
Hur arbetar länen med sin bostadsförsörjning?	41
<i>Behov av samarbete inom och mellan kommuner</i>	41
Länskarta	44
.....	44
Bilaga 1	47
Bilaga 2	49
Bilaga 3	51

Inledning

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 och analys av resultaten i dessa. Länsstyrelserna lämnar årligen in en skriftlig rapport till Boverket, vilka utgör grunden för denna sammanställning.

Boverket ska samtidigt stödja länsstyrelserna i deras arbete med att analysera bostadsmarknaderna, och lämna råd information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. I del 1 i denna rapport redovisas hur Boverket och länsstyrelserna arbetar med de här uppgifterna. I rapportens del 2 ges en sammanfattande bild av utvecklingen på bostadsmarknaden i landets 21 län.

Parallella arbeten med svaren från Bostadsmarknadsenkäten

Boverket gör varje vår en nationell sammanställning av kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten.¹ Parallellt med det arbetet gör länsstyrelserna sina regionala analyser där de i flera fall tar in och jämför med ytterligare regional statistik. Det ger en mer nyanserad beskrivning av respektive län än Boverkets nationella sammanställning. Boverket återger här ingen fullständig redovisning av de regionala bostadsmarknadsanalyserna, utan hänvisar istället läsare till länsstyrelsernas respektive analyser.²

I del 2 lyfter Boverket fram exempel ur analyserna på olika återkommande situationer ute i länen. Länsstyrelsernas analyser finns publicerade på deras respektive hemsidor och på Boverkets webbplats.

Vem riktar sig Boverkets analys till

Hittills har den främsta mottagaren av Boverkets sammanställning varit regeringen. Den har även delvis riktat sig till länsstyrelserna för att de ska få en bild av övriga läns situation på bostadsmarknaden.

Under 2014 har ett nytt arbetssätt prövats för att både länsstyrelserna, departementet och Boverket ska förbättra möjligheterna att göra analyser. En närmare beskrivning av det nya arbetssättet med seminarier och presentationer på Boverkets webb presenteras i rapportens del 1.

¹ <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/laget-pa-bostadsmarknaden>

² Länsstyrelsernas analyser finns publicerade på länsstyrelsernas egna webbplatser och på Boverkets webbplats:
<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/regionala-bostadsmarknadsanalyser>

Målgrupp för länsstyrelsernas analyser

Länsstyrelsernas analyser riktar sig till kommuner, bostadsföretag och andra aktörer som verkar på bostadsmarknaden i länen, och som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling i regionen. Arbetet har för flera kommuner och länsstyrelser bidragit till att det har skapats ett forum för att arbeta med bostadsförsörjningsfrågor, både inom länsstyrelsen och externt mot kommuner och andra aktörer.

Det är även i fortsättningen viktigt att arbeta vidare med och utveckla länsstyrelsernas arbete med att fungera som en regional arena för utbyte av erfarenheter, bidra med statistik och prognoser och annat material till sina kommuner och att kvalitetssäkra bostadsmarknadsenkäten.

Del 1

Boverket ger stöd i bostadsmarknadsfrågorna

Enligt förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska Boverket stödja länsstyrelserna i deras arbete med att ge kommunerna råd, stöd och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Nedan ges en redovisning av hur Boverket på olika sätt arbetar med att ge råd, stöd och underlag till länsstyrelserna.

Webbaserad vägledning för arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning

Boverket arbetar med att ta fram en webbaserad vägledning för kommunerna i att planera för och att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Boverket har tidigare tagit fram två rapporter³ som fungerar som stöd för kommunerna i deras arbete med boendeplanering och hur de kan arbeta med att ta fram olika typer av underlag.

Enligt kontakter med kommuner används dessa skrifter fortfarande och är ett stöd i arbetet. De behöver uppdateras och kompletteras bland annat på grund av förändringar i bostadsförsörjningslagen.⁴ Det kommer också att publiceras goda exempel på webben på olika kommuners riktlinjer, som är tänkta att fungera som inspiration och tips för andra kommuner.

³ Boendeplanering i praktiken – en vägledning till statistiken (2005) och Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen (2006)

⁴ Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, se bilaga 2

Länsstyrelsernas handläggartäffar

Sedan 2008 har Boverket och länsstyrelserna haft regelbundna handläggartäffar för dem på länsstyrelserna och Boverket som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Syftet är att byta erfarenheter och diskutera aktuella frågor. Årligen genomförs två handläggartäffar och även departementet deltar vid träffarna.

Plan- och bostadsdagarna 2014

I maj 2014 medverkade Boverket på Plan- och bostadsdagarna i Kiruna som arrangerades av Länsstyrelsen i Norrbotten. Programmet innehöll bland annat föreläsningar om gruvnäringen och dess inverkan på och relation till stadsutvecklingen, samt samtalspass med utrymme för diskussioner.

Boverket ledde ett samtalspass som delvis handlade om *Regionala bostadsmarknadsanalyser - Hur används de och kan de utvecklas?* Fokus under samtalspasset var den nationella sammanställningen som Boverket gör varje år och frågor som lyftes var:

- Vem är mottagaren och hur används den nationella sammanställningen av analyserna?
- Kan analyserna få en tydligare roll i den kommunala/mellankommunala bostadsplaneringen?
- Går det att stärka kopplingen mellan användningen av analyserna och de konkreta mål som finns för exempelvis den kommunala bostadsplaneringen?
- Kan presentationen av materialet förändras?

Fortsatt arbete med att utveckla och förbättra Bostadsmarknadsenkäten

Under 2013 genomförde Boverket en stor översyn av Bostadsmarknadsenkäten. Arbetet gjordes i samarbete med en arbetsgrupp med representanter från länsstyrelserna. Enkäten var även ute på en bred remissrunda där synpunkter inkom från både bransch- och intresseorganisationer, SKL, socialstyrelsen m fl.

Översynen av enkäten resulterade i omformulering av befintliga frågor och strukna samt nyttillkomna frågor. Enkäten gick ut i förnyat skick i december 2013. Enkäten genomförs nu i ett nytt enkätsystem.

Under 2014 har det tillsammans med arbetsgruppen från länsstyrelserna skett en uppföljning och vidareutveckling av enkäten. Även detta år har enkäten varit ute på remiss hos tidigare remissinstanser. Enkäten skickades till kommunerna i början på december månad 2014.

Några exempel på rapporter och uppdrag som berör bostadsmarknaden

Boverket kan genom sina olika uppdrag stödja länsstyrelserna i deras arbete att lämna råd, information och underlag till kommunerna.

Nedan presenteras exempel på några avslutade och pågående uppdrag som relaterar till bostadsmarknaden. Dessa kan fungera som stöd till diskussion och i framtagandet av regionalt underlag.

Avslutade rapporter och uppdrag:

- *Regionala skillnader i bostadssektorn*

Rapporten belyser utvecklingen på bostadsmarknaden utifrån ett regionalt perspektiv, med avstamp i statistik från år 1975. Rapporten belyser utvecklingen kring regionala skillnader i bostadssektorn som har vuxit fram de 20 åren som till stor del har samband med befolkningsutvecklingen.

- *Inventera tillgängligheten i flerbostadshus – en handbok*

Handboken visar hur kommuner kan inventera tillgängligheten i sitt flerbostadshusbestånd. En inventering av tillgängligheten i flerbostadshus är en del i ett kunskapsbyggande där kommunen får information om var och hur tillgängligheten brister men framför allt kunskap om beståndets potential. Resultatet av en tillgänglighetsinventering kan användas som underlag för åtgärder i fastigheten och i den fysiska miljön. Det kan även främja en mer systematisk förmedling av bostäder samt bidra med underlag för bostadsförsörjningen och den översiktliga fysiska planeringen.

- *Välkommen till storstan! – Boendeutgifter för bostadsrätter i de fyra största städerna*

Boverkets marknadsrapport i september 2014 fokuserade på bostadsrättsmarknaden i storstadsregionerna. Bostadsrättsmarknaden är en marknad som sänder värdefulla signaler som hur och var folk vill bo och vad de är beredda att betala för detta. Rapporten analyserar bland annat boendeutgifter, hushållens betalningsvilja och det geografiska lägets betydelse för värdet på en bostadsrätt.

- *Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna - delrapport 1*

Delrapporten innehåller en enklare förstudie inom ett större utredningsuppdrag. Det är den första delrapporten inom regeringsuppdraget att utreda behovet av och förutsättningarna för ökat byggande av småhus. Rapporten redovisar bland annat statistik över bostadsbyggandet i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö, samt i Uppsala kommun för tidsperioden 1975-2013.

- *De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2012–2013*

Rapport innehåller moderniserings- och underhållsfrågor, valfrihetsfrågan utifrån försäljningar och ombildningar samt på konkurrensfrågan utifrån ägardirektiv och avkastningskrav.

- *Uppdrag om att ta fram förslag som underlättar etablering på bostadsmarknaden.*
Uppdraget syftar till att Boverket ska belysa de konkreta etableringsproblem på bostadsmarknaden som individerna möter samt lämna förslag till åtgärder som kan underlätta etablering för hushåll och individer med svaga förutsättningar. Uppdraget redovisades 2014-12-01.
- *Uppdrag om att undersöka flyttmönster i samband med omfattande renoveringar.*
Boverket ska kartlägga och analysera flyttmönster för hushåll i olika boende- och upplåtelseformer i samband med omfattande renoveringar. Uppdraget redovisades 2014-12-01.
- *Uppdrag om att utreda behovet av författningsändringar gällande tillgänglighet och användbarhet för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov.*
Boverket ska utreda behovet av författningsändringar för ett generellt undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet vid uppförande av studentbostäder med tidsbegränsat bygglov. Uppdraget redovisades 2014-12-01.

Aktuella uppdrag:

- *Uppdrag om att utreda behovet av och förutsättningar för ökat byggande av småhus.*
Boverket ska utreda behovet av och förutsättningarna för ett ökat byggande av småhus i storstadsregionerna. Uppdraget ska redovisas 2015-05-29.
- *Informationsinsatser om mellanboendeformer för äldre.*
Boverket ska under 2014 informera kommuner, byggherrar och andra relevanta aktörer om så kallade mellanboendeformer för äldre, t.ex. trygghetsbostäder. Informationsinsatserna kan delvis inriktas på investeringsstödet till äldrebostäder enligt förordningen (2007:159) om investeringsstöd till äldrebostäder m.m. som utbetalas vid ny- eller ombyggnad av bostäder som påbörjas senast den 31 december 2014. Redovisningen av genomförda insatser sker i samband med Boverkets årsredovisning.

Länsstyrelsernas arbete med att ge råd, stöd och underlag

Behov av regional boendeplanering

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2§ 2000:1383) ska länsstyrelsen lämna råd, stöd och underlag till kommunernas planering för bostadsförsörjningen.

Sedan 2012 är länsstyrelsernas uppdrag reglerat i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt förordningen ska länsstyrelsen i sin regionala analys bland annat redovisa *hur* de ger kommunerna råd, stöd och underlag.

Bostadsmarknaden har på senare tid blivit alltmer regional vilket gör att det finns ett behov av ett tydligt regionalt perspektiv på bostadsförsörjningsfrågor. Kalmar län skriver:

”I takt med att behoven och kraven ökar på kommunerna att arbeta aktivt och strategiskt med boendeplaneringen, ökar även länsstyrelsernas ansvar att vara motor och samordna den regionala dialogen samt förse kommunerna med relevanta regionala planeringsunderlag.”

Olika arbete ute på länsstyrelserna

Beroende på bland annat resurser på länsstyrelserna och hur stort antal kommuner det finns i länet sker det olika inriktning och omfattning i arbetet ute på länsstyrelserna, när det gäller att bistå kommunerna med råd, stöd och underlag. Här följer exempel på vad länen tar upp i sina rapporter.

Bostadsmarknadsenkäten

Bostadsmarknadsenkäten fungerar som ett regionalt underlag för kommunernas planering i samtliga län. Flera länsstyrelser gör kommunbesök i samband med insamlandet av uppgifterna i Bostadsmarknadsenkäten.

Länsstyrelsen har en mycket viktig roll i arbetet med att kvalitetssäkra Bostadsmarknadsenkäten.

På träffarna ges vägledning i hur enkäten ska fyllas i, man diskuterar tolkningar av frågorna, diskussioner sker om hur resultaten kan användas och länsstyrelsen ger även stöd åt kommuner som håller på att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsernas roll när det gäller kvalitetssäkringen av Bostadsmarknadsenkäten är mycket viktig och förutom de ovan nämnda uppgifterna innebär kvalitetssäkringen också att kontrollera de ifyllda svaren och att upptäcka eventuella fel. Genom diskussion av länets samlade uppgifter kan kommunerna se sitt arbete i relation till övriga kommuner i länet.

Antalet kommuner i länen varierar stort, vilket också påverkar möjligheterna att samla eller besöka sina kommuner. Geografiska avstånd och resurser är också faktorer som spelar roll när det gäller möjligheten att göra kommunbesök.

I vissa län träffar man samtliga kommuner medan det i andra län sker ett urval. Länsstyrelsen och kommunen/kommunerna samtalar kring frågor kopplade till samhällsplanering och boendeplanering.

Vissa länsstyrelser skickar ut sin sammanställning av Bostadsmarknadsenkäten tidigt på året, till exempel i Stockholms och Hallands län.

”Resultatet av enkäten sammanställs av länsstyrelsen i ett informationsblad som publicerades på länsstyrelsens hemsida under april månad.”(Halland)

Regionala bostadsmarknadsanalysen

Länens regionala bostadsmarknadsanalyser syftar till att vara ett regionalt underlag för kommunerna i deras arbete med boendeplanering och annat strategiskt arbete. Länsstyrelserna ska enligt förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2011:1160) analysera bostadsmarknaden i länet i en skriftlig rapport. Rapporterna ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år, med kännedom för regeringen.

Plansamråd

Arbetet med boendefrågor bedrivs också i form av samråd med kommunerna om deras samhällsplanering när t ex översiktsplaner och detaljplaneprogram upprättas. I dessa samråd är frågor som är kopplade till boendemiljöer och byggande ett självklart inslag. Exempel från Stockholms län:

”Det kan handla om att visa på vikten av att analysera befolkningsutvecklingen på lång sikt för att bedöma olika gruppers behov av bostäder”

Yttrande över planer

Sedan ändringen av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är det länsstyrelsens uppgift att yttra sig över de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Även vid yttranden över kommunernas översiktsplaner ges synpunkter på kopplingen till boendeplanering.

Planeringsunderlag

Flera länsstyrelser uppger att de stöttar kommunerna i deras planering genom att producera och tillhandahålla planeringsunderlag. Här hänvisas till Bostadsmarknadsenkäten och de Regionala bostadsmarknadsanalyserna.

GIS-underlag uppdateras efterhand hos olika länsstyrelser för att kommunerna ska ha tillgång till aktuella planeringsunderlag. Till exempel länsstyrelsen i Västerbotten skriver att de har lagt stort fokus på att tillgängliggöra planeringsunderlag via den egna webbplatsen:⁵

”För att underlätta kommunernas aktualitetsprövning av översiktsplanen ska Länsstyrelsen varje mandatperiod redovisa sina synpunkter avseende statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet. Som en del av detta arbete kommer länsstyrelsen i Västerbotten att utarbeta en generell sammanställning av gällande lagstiftning och aktuellt planeringsunderlag, inklusive underlag kopplat till bostadsförsörjningen, som anses relevant för den översiktliga planeringen. Sammanställningen kommer att utgöra ett centralt underlag inför kommunernas aktualitetsprövning och översiktsplanarbete. Arbetet med den generella delen planeras att vara klar under sommaren 2014.”

Seminarier, Konferenser, Workshops

För att underlätta kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, utbyta erfarenheter och diskutera bostadsfrågor bjuder länsstyrelserna in till olika seminarier.

Plan-, bygg och bostadsdagar anordnades i november 2013 för tredje året i rad i Norrbottens län. Konferensen riktar sig till länets kommuner, men även andra aktörer. Syftet är att stimulera kunskapsuppbyggnad och nätverksskapande för deltagarna. Även i Västra Götalands och Jönköpings län anordnar länsstyrelserna varje år konferenser för länets kommuner om plan- och bostadsfrågor, för att nämna några exempel.

Samarbets-/samverkansgrupper

Så här skriver länsstyrelsen i Östergötland:

”Länsstyrelsen konstaterar efter genomförda rundabordsamtal att både kommunerna och byggbolagen och byggherrarna vill ha ett utökat samarbete på regional nivå. De största vinsterna skulle, enligt deltagarna, vara att öka förståelsen och kunskapen om varandras roller, och förutsättningar att agera för ett ökat bostadsbyggande. Ett utökat samarbete skulle även kunna omfatta vikten av att prata samma språk, t ex vad gäller begrepp som marknad, attraktivitet och ”läge”, men också en ökad medvetenhet om att innebörden av olika begrepp kan skilja sig åt beroende på om det är ett kommunalråd som pratar om attraktivt läge eller om det är ett byggbolag. Det finns behov av en arena att föra framåtsyftande dialog dels kring ökat bostadsbyggande i allmänhet, utan anknytning till specifika projekt, dels kring hur det fungerar mer i praktiken, eventuellt med koppling till erfarenhetsåterföring kring specifika projekt.”

Ett annat exempel från Gävleborgs län:

”Under 2013 och 2014 pågår ett projekt som drivs av Länsstyrelsen Gävleborg. Detta projekt går under beteckningen ARX som står för Attractive region X. Målet med projektet är att ta fram planeringsförutsättningar för att skapa attraktiva boenden.

⁵ <http://www.lansstyrelsen.se/VASTERBOTTEN/SV/SAMHALLSPLANERING-OCH-KULTURMILJO/PLANFRAGOR/PLANERINGSUNDERLAG/Pages/default.aspx>

Projektet innefattar workshops med olika teman där inblandade aktörer från kommunerna bjudits in. Under workshoparna ges föreläsningar och möjligheter att diskutera boendefrågor utifrån olika perspektiv och i utbyte med andra kommuner.”

Hänvisning till rapporter/lästips

Stockholms länsstyrelse har i sin analys lagt in exempel på lästips där olika aktuella rapporter med anknytning till ämnet presenteras med bild och titel. I Västernorrlands rapport finns länkar till rapporter och annan användbar information.

Länsstyrelsen i Skåne skriver:

”Länsstyrelsen Skåne, Region Skåne och Kommunförbundet Skåne har tagit initiativ till ett regionalt bostadsnätverk i Skåne för att aktivt agera kring ett ökat bostadsbyggande och en balanserad bostadsmarknad i Skåne. Syftet är att samla de olika aktörernas kompetens och att förstå den skånska utmaningen för att kunna agera mer samlat och kraftfullt.”

Aktuella uppdrag från regeringen, avslutade och kommande

Länsstyrelserna redovisar diverse uppdrag som är på gång; utredningar, regeringsuppdrag för länsstyrelsen och boverket med anknytning till boendeplanering.

Exempelvis i Skånes, Uppsalas och Norrbottens rapporter redovisas översikter på initiativ från regeringen inom boende och byggande som bilaga.

Utvecklad metod för analys

Boverkets nationella sammanställning av länens regionala analyser resulterar ofta i en sammanfattning som lyfter fram likheter och skillnader mellan länen. Däremot saknas en analys av rapporterna vilket belyser ett behov av utvecklingen av arbetssättet.

Bakgrund

Boverket gör varje vår en nationell sammanställning av kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten.⁶ Parallellt med det arbetet gör länsstyrelserna sina regionala analyser där de i flera fall tar in och jämför med ytterligare regional statistik. Det ger en mer nyanserad beskrivning av respektive län, än den som Boverket gör i sin nationella sammanställning.

I Boverkets sammanställning av länens analyser framkommer samma slutsatser som de som redovisas i arbetet med bostadsmarknadsenkäten på våren. För att både länsstyrelserna, Boverket och departementet ska få ut så mycket som möjligt av arbetet har det sedan en tid tillbaka pågått en diskussion om det skulle vara möjligt att arbeta på något annat sätt ger ett större utbyte för samtliga inblandade.

Ett ändrat arbetssätt kräver en ändring i förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som idag säger att Boverket ska sammanfatta och analysera rapporterna i en skriftlig rapport.

⁶ <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/laget-pa-bostadsmarknaden>

Seminarium kan ersätta Boverkets nationella sammanställning

Genom att årligen arrangera seminarium med några länsstyrelser i taget är förhoppningen att det ska ges tillfälle till diskussioner och erfarenhetsutbyte mellan länsstyrelserna. Samtidigt är det en möjlighet för länsstyrelserna att redovisa sin analys för Boverket och departementet.

För Boverket är seminarierna ett tillfälle att aktivt stödja länsstyrelserna i deras arbete att lämna råd, information och underlag till kommunerna, genom att ha ”dagsaktuella” diskussionsämnen. Det är även ett sätt att komma med information och inspel med anknytning till aktuella pågående eller avslutade projekt inom Boverket, som är av betydelse för bostadsförsörjningsfrågorna.

Utifrån förvalda diskussionsämnen kan vi tillsammans dra slutsatser och analysera situationen utifrån länens gemensamma utmaningar.

Förslag på ytterligare framtidsarbete

- Boverket kommer även fortsättningsvis att läsa länsstyrelsernas analyser. Rapporteringen av sammanställningen och analysen till departementet kan se annorlunda ut än den rapport som lämnats hittills.
- Redovisningen av länens analyser kommer ske på Boverkets webb. Kontinuerlig uppdatering under hösten efter att de olika seminarierna har genomförts.
- En fördjupad analys bör göras utifrån BME-arbetet, de regionala bostadsmarknadsanalyserna och annan statistik. Analysen ska då utgå från ett särskilt tema.
- Presentation av höstens arbete på handläggartreffen i november där representanter från länsstyrelserna och departementet deltar.

Tydligare återkoppling till länsstyrelserna

Genom att materialet presenteras på webben blir det också en tydligare återkoppling till länsstyrelserna, och möjlighet för dem att ta del av varandras analyser och diskussioner som skett vid de övriga delseminarierna.

Via webben kan informationen också kopplas till annat material som kan vara av betydelse för länens arbete med analyserna, till exempel Bostadsmarknadsenkäten och dess Öppna data, Boverkets indikatorer⁷, marknadsrapporter⁸, Vision 2025⁹ med mera.

⁷<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/indikatorer-for-bostadsbyggande/>

⁸<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/marknadsrapporter1/>

⁹<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/nationella-mal-for-planering/sverige-2025/vision-for-sverige-2025/>

Testseminarium genomfört

Utvecklad kunskap genom nytt arbetssätt

I oktober 2014 arrangerade Boverket ett seminarium kring de regionala bostadsmarknadsanalyserna med sex länsstyrelser.¹⁰

Syftet med träffen var att testa om seminarium kan vara en alternativ arbetsform istället för den sammanställning av analyserna som Boverket gör idag.

Program för testseminariet

Departementets intresse av de regionala bostadsmarknadsanalyserna

Departementet gav sin bild av hur de regionala bostadsmarknadsanalyserna används på departementet och av ministrarna. Analyserna är värdefulla dokument som ger en bild av olika delar av landet och används inför besök i länen för att få en bild av länets situation. Departementet lyfter fram att rapporterna inte enbart är en rapportering till Boverket och departementet, utan ska ses som ett verktyg för aktörer så som kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsmarknaden i ett regionalt perspektiv.

Boverket gav en sammanfattning av årets analyser

Boverket sammanfattade de tydligaste slutsatserna och utmaningarna från 2014 års analyser.¹¹

Presentation av länens analyser

Varje län redovisade kort om huvuddragen i sin bostadsmarknadsanalys.

Diskussion om gemensamma erfarenheter/utmaningar

Frågorna till diskussionen anpassades efter de deltagande länens situation.

Länen som deltog på seminariet består av många kommuner, en diskussion handlade därför om hur respektive länsstyrelse hanterar det praktiskt. Nedan är ett urval från diskussionen:

- Länen hanterar det olika, vissa besöker samtliga kommuner för att diskutera bostadsfrågan, andra passar på och talar om bostadsmarknaden vid andra tillfällen och vissa arrangerar träffar med kommunerna i länet och olika aktörer som finns på bostadsmarknaden.
- Många är ensamma i sitt arbete kring bostadsmarknadsfrågor och det är svårt att hinna med att träffa alla kommuner.

I de regionala bostadsmarknadsanalyserna framkommer att samma grupper i de olika länen har svårigheter på bostadsmarknaden (nyanlända, ungdomar, äldre). Vi diskuterade därför hur diskussionerna förs inom

¹⁰ De länsstyrelser som deltog var Stockholm, Västra Götaland, Skåne, Östergötland, Uppsala och Norrbotten. Även Forum 4 var representerade.

¹¹ Se den kompletta sammanfattningen i del 2 på sida 29.

länen och hur kommunerna och länsstyrelsen ser på framtiden. Nedan följer ett urval från diskussionen:

- Länsstyrelserna är överens om att situationen är svår och Stockholms län beskriver en uppgivenhet hos kommunerna och att det finns en oro för den nuvarande och kommande situationen på bostadsmarknaden. Det finns inga bostäder och det som byggs är för dyrt för de som efterfrågar.

En fråga som diskuterades var kommunernas verktyg och att dessa inte räcker till för de svaga grupperna - vad kan vi göra då?

- Viktigt att lyfta frågan inom Boverket och att politiskt våga ta i frågan: Vilken politik ska vi ha? Sociala bostäder? Vi måste diskutera frågan.

I årets Bostadsmarknadsenkät framkom att fler kommuner än tidigare har riktlinjer för sin bostadsförsörjning som är antagna inom mandatperioden, cirka en tredjedel. Resterande kommuner, två tredjedelar, saknar riktlinjer helt eller så är de inaktuella enligt lagkravet. Vi diskuterade därför hur länsstyrelserna arbetar med att inspirera kommunen i arbetet att ta fram riktlinjer. Nedan följer ett urval från diskussionen:

- Länsstyrelserna påtalar vikten av att det finns goda exempel på hur riktlinjer ska se ut.
- Boverket arbetar för närvarande med en vägledning till kommuner som bland annat ska innehålla goda exempel på riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Utvärdering och avslutande diskussion om hur vi går vidare

Seminarier uppskattades av deltagarna och det var positivt med utrymme för diskussioner, att beskriva respektive läns situation och att gemensamt lyfta och diskutera erfarenheter och utmaningar. Under seminariet fick Boverket mer insyn i respektive läns situation och länsstyrelsernas arbetsätt än genom att enbart läsa analyserna. Fortsättningsvis behöver det inte vara några fasta konstellationer av länsstyrelser som träffas vid varje seminarium, utan det kan variera.

Del 2

Sammanställning av bostadsmarknadsanalyserna 2014

Sammanfattning

Varje län har sina olika förutsättningar, men vissa gemensamma frågeställningar återkommer dock i flertalet av rapporterna. I 2014 års analyser är de tydligaste slutsatserna/utmaningarna att:

- Bostadsbyggandet har ökat det senaste året i flera län, men det är inte tillräckligt för att möta de behov som finns. Det råder fortsatt underskott på framför allt hyresrätter, oavsett läge på bostadsmarknaden.
- Flera grupper efterfrågar samma bostäder, främst små lägenheter. Behovet är stort för nyanlända, ungdomar och äldre personer som behöver ett mindre och mer tillgängligt boende.
- Samtliga analyser lyfter svårigheten att få fram bostäder till nyanlända. Situationen har uppmärksammats ett par år tillbaka. I många län gör invandringen att befolkningen ökar eller bidrar till att en minskning inte sker.
- De flesta länsstyrelserna uppmärksammar den demografiska utvecklingen och visar på ett behov av bostäder riktade till äldre.
- På grund av hård konkurrens på hyresrättsmarknaden beskriver flera länsstyrelser att fastighetsägare ställer särskilda krav på de bostadssökande.
- 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.
- Länsstyrelserna lyfter frågan om kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Med tanke på underskottet på bostäder i många kommuner är det anmärkningsvärt att två tredjedelar av landets kommuner saknar aktuella riktlinjer och därmed underlag för sin bostadsförsörjning.
- Flertalet länsstyrelser lyfter behovet av en ökad samverkan mellan kommunerna inom länet och det är större fokus på regional bostadsförsörjning.

Bostadsmarknadsanalyserna 2014

Utvecklingen av bostadsbeståndet

Kommunernas bedömningar av läget på respektive bostadsmarknad visar enligt Bostadsmarknadsenkäten tydligt på obalanserade bostadsmarknader i Storstockholm, Storgöteborg och de större högskoleorterna.

Även Stormalmö och mindre högskoleorter beskriver ett underskott av bostäder, men där skiljer det sig i större utsträckning åt mellan omgivande kommuner, landsbygden och centralorten.

I Boverkets indikatorer från juni 2014

konstaterades att nära 31 000 bostäder färdigställdes under 2013 varav cirka 29 225 genom nybyggnad och 1725 netto genom ombyggnad. Det var 12 procent mer än år 2012.

Bygandet av bostäder ökar i vissa län

Det låga bostadsbyggandet de senaste åren och en ökande befolkning har resulterat i att storstadslänen¹² har ett stort ackumulerat underskott på bostäder. Samtliga storstadslän bedömer att påbörjandet av nya bostäder kommer att öka under 2014/2015.

Bostadsbyggandet i Stockholms och Västra Götalands län har dock ökat markant de senaste åren. I Stockholms län märks utvecklingen genom att:

”Under 2013 vände påbörjandet av nya bostäder kraftigt uppåt efter två år av lågt byggande. Enligt SCB påbörjades 12 200 bostäder 2013. Det är 5 600 fler jämfört med året innan.”

Länsstyrelsen i Västra Götaland märker också av utvecklingen:

”De senaste två åren visar dock på en klar uppgång av färdigställda lägenheter i länet som helhet, men det är stora skillnader mellan delregionerna.”

Utifrån de regionala bostadsmarknadsanalyserna går det att konstatera att bostadsbyggandet även ökar i flera andra län. I exempelvis Kronobergs län färdigställdes under 2013 det högsta antalet bostäder på flera år och

¹² I detta fall räknas Stockholms län, Västra Götalands län samt Skåne län. Situationen gäller främst i städerna Stockholm, Göteborg och Malmö med omgivning.

antalet påbörjade bostäder dubblerades 2013 jämfört med 2012 och uppgick till cirka 600. Även Jönköpings län märker av ett ökat bostadsbyggande:

”Bostadsbyggandet i Jönköpings län har ökat kraftigt under 2013 jämfört med 2012. Ökningen gäller färdigställda bostäder, och framför allt flerbostadshus.”

Länsstyrelsen i Östergötland skriver:

”Nyproduktionen av bostäder var under år 2013 högre än året innan (1067 färdigställda lägenheter jämfört med 930).”

Positiva tendenser trots lågt byggande

I Västernorrlands län var bostadsbyggandet det lägsta i landet under 2013, men det finns förväntningar hos kommunerna om en ökad bostadsproduktion i flerbostadshus under 2014/2015. Även Kalmar län har sedan en tid tillbaka haft ett lågt antal färdigställda bostäder, dock ökade påbörjandet av bostäder under 2013 jämfört med 2012.

I Västmanlands län märks en förändring på bostadsmarknaden då man i de mindre kommunerna tidigare haft överskott och rivit bostäder till att man nu tar fram detaljplaner för nya bostäder.

Med anledning av för lågt byggande skriver Södermanlands länsstyrelse:

”Under de senaste 10 åren har närmare 670 nya bostäder byggts per år i länet, totalt 6 675 bostäder. Under denna period har befolkningen ökat med 16 224 invånare, drygt 1 600 nya invånare per år. Det innebär att för varje ny bostad har det faktiskt tillkommit 2,4 nya invånare. Länsstyrelsens bedömning är att det behövs en ny bostad per 1,8 nya invånare eftersom allt fler singelhushåll tillkommer främst bland äldre.”

I Skåne beskrivs bostadsbyggandet vara historiskt lågt. Bostadsbyggandet minskade 2013 efter en redan kraftig minskning året innan:

”SCB:s preliminära siffror visar att antalet påbörjade lägenheter i Sverige uppgick till 27 197. Motsvarande siffra för Skåne låg på 2 870. Av dessa utgjordes 681 av småhus och 2 189 av lägenheter i flerbostadshus.”

Behovet av hyresrätter stort

I samtliga analyser skriver man om det stora behovet av hyresrätter. I Skåne län förväntas det påbörjas knappt 10 000 bostäder under 2014/2015 och länsstyrelsen framhåller att det byggs och planeras allt fler hyresrätter i länet:

”Slutsatsen som kan dras utifrån svaren i de senaste årens bostadsmarknadsenkäter, är att trenden går åt rätt håll för att möta den stora efterfrågan på hyresrätter. Detta då allt fler planerade byggprojekt i Skåne har hyresrätt som upplåtelseform.”

Trots ett stort behov av hyresrätter är det som planeras och byggs ofta andra upplåtelseformer. Länsstyrelsen i Hallands län lyfter fram att:

”Ett tillskott med totalt 303 nya hyreslägenheter för år 2013 i ett län med sådan tillväxt och en sådan uttalad och långvarig brist på hyreslägenheter är inte tillfredsställande och visar på att situationen kräver nytänkande och verkningfulla åtgärder och insatser från såväl kommunalt som statligt håll.”

Bostadsbyggandet och bostadsmarknaden för småhus varierar

Utifrån de regionala bostadsmarknadsanalyserna är det svårt att dra några generella slutsatser om byggandet och situationen på småhusmarknaden. Jämtlands län skriver följande:

”Under tidigare år har nybyggnad av småhus dominerat i länet. De senaste åren och för de kommande åren dominerar nybyggnation av hyresrätter i länet.”

”Inte heller den förväntade påbörjade nyproduktionen av sammanlagt ca 237 småhus under samma period bedöms vara tillräckligt för att möta efterfrågan fram till och med 2015.”

I Östergötland har produktionen av småhus minskat de senaste åren:

”Totalt sett ökade produktionen av lägenheter i flerbostadshus under 2013 medan produktionen av småhus minskade. [...] Nedgången i antalet byggda småhus syns tydligt i statistiken.”

Även priserna varierar, såväl mellan som inom länen. Länsstyrelsen i Stockholms län jämför länets prisutveckling på bostäder jämfört med riket som helhet:

”Enligt Svensk Mäklarstatistik AB ökade bostadsrättpriserna i länet under förra året med 11 procent och småhusen med 7 procent. Det kan jämföras med landet som helhet där priserna för bostadsrätter ökade med 8 procent och småhusen med 5 procent.”

I Stockholms läns analys framgår dock att det är stora variationer i snittpriset i Stockholms län. I Västerbottens län har det genomsnittliga priset på permanenta småhus ökat med 125 procent mellan 1990 och 2013. Under 2013 steg priset på småhus i länet 12 %, medan småhuspriserna i riket steg med 5 % under samma period. I andra län är situationen en annan, Gotlands län skriver:

”Likt föregående år fortsätter priserna sjunka för småhus detta år, men även för fritidsbostäder, vilket inte skett tidigare.”

I årets regionala analyser är det ett antal länsstyrelser som talar om Tobins q¹³: Västmanlands län, Skåne län, Örebro län, Kalmar län, Södermanlands län och Västra Götaland. I analyserna framgår det att det finns stora variationer gällande Tobins q inom och mellan länen och att det är främst kustkommuner och kommuner med större orter som har ett högre Tobins q. Länsstyrelsen i Kalmar län gör följande analys:

”Kommunerna i Kalmar län med lågt Q-värde, har också haft lägst produktion av nya bostäder. [...] I Kalmar län ligger snittpriserna under riksgenomsnittet i samtliga kommuner och nyproduktionen kommer därför endast till stånd i mycket attraktiva lägen.”

Under våren 2014 fick Boverket ett regeringsuppdrag om att utreda **förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna.**

Uppdraget ska slutredovisas till Socialdepartementet senast 2015-05-29, en första delrapportering finns på Boverkets webbplats, boverket.se.

Boverket har gjort beräkningar av Tobins q för småhus.

2012 var det endast i 51 kommuner – däribland 20 av de 26 kommunerna i Stockholms län – som priset för ett genomsnittligt begagnat småhus var högre än eller lika med priset för ett nyproducerat småhus. 202 av rikets 290 kommuner hade år 2012 värden på Tobins q under 0,8, vilket anses innebära sämre förutsättningar för nyproduktion.

¹³ Tobins q visar förhållandet mellan priset på ett begagnat och produktionspriset för ett nytt småhus med liknande standard. Ju högre värde på Tobins q, desto mer lönsamt bör det vara att bygga. Vid värdet 1 är kostnaden för en nyproducerad bostad det samma som för en begagnad bostad.

Hinder för bostadsbyggandet

I årets bostadsmarknadsenkät har kommunerna fritt kunnat besvara frågan om vilka hinder de anser sig inte kunna påverka respektive kunna påverka för ett ökat bostadsbyggande.

De främsta hindren som flest kommuner inte anser sig kunna påverka uppges vara höga produktionskostnader samt hårda lånevillkor, men även andra hinder framkommer. I Kalmar län märks en situation likt den flera län i inlandet och norra Sverige beskriver:

”I inlandskommunerna anges den vikande befolkningsutvecklingen som ett skäl till minskad nybyggnation. Även att marknadsvärdet vida understiger produktionskostnaderna ses som ett bekymmer, inte minst för att det då blir svårt att låna hos bankerna för de som vill satsa i glesbygd och bygga nytt.”

Länsstyrelsen i Norrbottens beskriver en brist på aktörer på byggherresidan och exploatörssidan som ett hinder de inte kan påverka. Detta leder till att bostadsbyggandet riskerar hämmas. I andra län beskrivs den svaga inkomstutvecklingen vara ett hinder som inte går att påverka.

En faktor som många kommuner säger sig kunna påverka för ett ökat bostadsbyggande är planberedskapen. Andra faktorer som kommunerna anser sig kunna påverka är den långa planprocessen, exploateringskostnader och tillgången på attraktiv mark. I Blekinge län uppger tre av fem kommuner att de planerar köpa mark för just bostadsbyggande.

Planberedskap och outnyttjade byggrätter i detaljplaner

Låg planberedskap beskrivs ibland vara ett hinder för ökat bostadsbyggande. Hösten 2013 fick länsstyrelserna i Stockholm, Uppsala, Östergötland, Skåne och Västra Götalands län uppdraget att inventera sådan mark som kommunerna planlagt för bostadsbebyggelse men där det ännu inte byggts några bostäder.¹⁴

Uppdraget rapporterades i mars 2014 till regeringen och utifrån vad som beskrivs i respektive läns rapport samt deras regionala bostadsmarknadsanalyser är situationen densamma i flera län. Flertalet kommuner och byggherrar uppger att orsaken till att det finns outnyttjade byggrätter i detaljplaner är att man väntar på rätt marknadsläge och att utbyggnaden i stora utvecklingsområden sker etappvis. I flera fall möter heller inte det planerade bostadsbyggandet de behoven som finns på marknaden då det ofta är bostadsrätter som planeras.

I Östergötlands regionala bostadsmarknadsanalys konstateras att detaljplanering inte alltid ger de effekter för styrning av bostadsbyggandet som aktörerna förväntar sig:

”Särskilt tydligt är det i detta i de fall det brister i synkronisering mellan kommunens syn på marknad och attraktivitet och byggherrar och bostadsbolags syn på samma fråga. Detaljplanering ger inte de effekter i form av ökat bostadsbyggande som kommunen önskar om inte planerna motsvarar ett rådande marknadsintresse.”

¹⁴ För mer information om uppdraget besök Regeringens hemsida:
<http://www.regeringen.se/sb/d/16817/a/225686>

Framtida bostadsbyggande kräver samverkan och samarbete

För ett ökat framtida bostadsbyggande lyfter flera länsstyrelser fram vikten av ökad samverkan och ökat samarbete mellan olika aktörer. Länsstyrelsen i Västra Götaland menar att:

”En förutsättning för en positiv utveckling i länet är att bostadsbyggandet kan ta ytterligare fart. Aktörer som verkar på olika delar av länets bostadsmarknad behöver öka samverkan och fatta strategiska beslut som kan leda till framsteg.”

Länsstyrelsen i Uppsala län konstaterar i sin analys att ett ökat bostadsbyggande är ett gemensamt ansvar för kommunen, staten och marknadens aktörer:

”Samtliga aktörer på bostadsmarknaden kan bidra till att länet har en fungerande bostadsmarknad och att fler bostäder byggs.”

Kommunerna uppmanas ta tillvara de verktyg som finns för bostadspolitiken, byggbranschen uppmanas ta sin del av ansvaret på ett bättre sätt. Till staten riktas krav på såväl regeländringar som förslag till olika statliga initiativ.

Vem flyttar in och vem flyttar ut?

Befolkningen ökar i samtliga storstadslän och i flera andra län, främst i centralorten och tätorterna. Det är tydligt att det är några få grupper som tenderar flytta till eller inom länen och som påverkar befolkningsutvecklingen mer än andra. Dels nyanlända som kommer till Sverige på grund av oroligheter runt om i världen och ungdomar som flyttar hemifrån samt unga som flyttar på grund av arbete eller studier.

I flera län bidrar invandringen till ett positivt flyttnetto och till att befolkningen ökar, framför allt i län med en i övrigt negativ befolkningsutveckling. Länsstyrelsen i Västerbotten lyfter fram att:

”Invandringen har under flera år visat ett positivt netto i länet, och har på ett kraftfullt sätt bidragit till länets positiva befolkningsutveckling under senare år.”

I vissa fall ställs dock kommunerna inför utmaningen att integrera de nyanlända i samhället. Länsstyrelsen i Västernorrlands län konstaterar att:

”Det är invandrare som bidrar till positiva inflyttningssiffror, medan länet i dagsläget inte attraherar tillräckligt med inflyttare från andra delar av landet. En ökad invandring, ett stabilt mottagande av nyanlända i länets kommuner och goda möjligheter till etablering i länet är därför viktiga faktorer för en möjlig framtida befolkningsökning.”

I andra län är situationen en annan då underskottet på bostäder försvårar mottagandet av nyanlända samtidigt som det kan finnas bättre förutsättningar till utbildning och arbete där.

Den andra gruppen som tenderar att flytta och påverkar antalet in- och utflyttningar inom och mellan länen är ungdomar. Det märks stora skillnader mellan storstadsläna jämfört med många andra län. Storstadsläna har en relativt hög inflyttning av en ung befolkning medan det i många andra län sker en utflyttning av just denna grupp. En

förklaring till det är att en ung befolkning söker sig till storstadsområdena dels för utbildning och arbete. Länsstyrelsen i Västmanlands län uppger att de mindre kommunerna i länet är i behov av att en yngre befolkning flyttar in. Gävleborgs län beskriver en situation med ett övervägande flyttningsöverskott för samtliga åldersgrupper utom 15–24-åringar.

Liksom i andra län med liknande situation, är det oftare unga kvinnor än män som flyttar. I Kalmar län upplevs det vara svårt att behålla unga i länet efter att de har utbildat sig på universitet i länet:

”Med krympande ungdomskullar kommer den nationella konkurrensen om denna åldersgrupp att öka och matchningen mellan arbetsmarknad och universitet blir därmed allt viktigare.”

Relationen mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad

Liksom i förra årets analyser påtalar samtliga storstads- och även många andra län att avsaknaden av bostäder riskerar hämma den ekonomiska tillväxten i länen. Länsstyrelsen i Hallands län skriver:

”I länets kommuner finns en medvetenhet om vikten av ett tillräckligt utbud av hyresrätter och att en bristsituation för bostäder riskerar att hämma näringslivets möjligheter att rekrytera arbetskraft och som en följd därav begränsa kommunens utveckling.”

Länsstyrelsen i Västmanland poängterar att näringslivet inom länet är beroende av tillgången på kompetent arbetskraft, vilket kräver god tillgång på bostäder och framför allt hyresrätter.

En fungerande kollektivtrafik beskrivs i analyserna som en förutsättning för en fungerande arbets- och bostadsmarknad. Allmänna kommunikationer är också en viktig del för många i vardagen vad gäller möjligheten att resa till arbete och skola. Undermålig kollektivtrafik och bristande utbyggnad av infrastruktur ses av många kommuner som ett hinder för bostadsbyggandet.

Byggherrar och kommuner poängterar ofta att infrastrukturprojekt behöver säkras för att bostäder ska kunna etableras. I Stockholmsförhandlingen 2013¹⁵ slöts en överenskommelse om finansiering och medfinansiering för utbyggd tunnelbana samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län. Överenskommelsen innebär fyra nya tunnelbanesträckningar och 78 000 nya bostäder fram till 2030. Länsstyrelsen i Stockholm skriver:

”I takt med att länet växer är det också viktigt att nya bostads- och arbetsplatsområden planeras med kollektivtrafik- och cykelresor som norm”.

¹⁵ www.stockholmsforhandlingen.se

Länsstyrelsen på Gotland ser ett tydligt samband mellan arbetsmarknaden, kommunikationer och bostadsmarknaden:

”För att en balans ska bevaras och hela Gotland leva anses det särskilt viktigt att vissa tätorter ska stärkas så att kollektivtrafik, servicefunktioner och näringsliv underlättas och stimuleras för att möjliggöra både boende och arbete.”

Länsstyrelsen i Kalmar ser möjligheter med förbättrade kommunikationer:

”Förbättrade kommunikationer gör det möjligt att utnyttja länets bostadsbestånd effektivare och få en bättre balans mellan bostadsbrist på en ort och överskott på en annan.”

I Uppsala län har man under en tid tillbaka satsat på infrastrukturen i länet:

”Investeringar i infrastruktur påverkar också rörligheten på bostadsmarknaden. Utbyggnad av infrastrukturen i Uppsala län har bidragit till att både bostadsmarknaden och arbetsmarknaden blivit mer regional.”

Bostäder för alla?

Regeringskansliet har fastslagit det nationella målet för bostadspolitikern:

”Det nationella målet för bostadspolitikern är en långsiktig väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.”

Utifrån svaren i bostadsmarknadsenkäten och länsstyrelsernas sammanställning framgår det att flera grupper på bostadsmarknaden har fått det svårare att få tillgång till en bostad. Framför allt är det situationen för nyanlända och ungdomar som har försvårats. En positiv utveckling är dock att situationen på bostadsmarknaden för stora barnfamiljer verkar ha blivit bättre. Länsstyrelserna beskriver en utveckling där fastighetsägare inte längre ser stora familjer som icke önskvärda hyresgäster.

Flera län talar om att möta den förändrade demografins behov. Vissa län påtalar att det i sammanhanget finns ett behov av modernare bostäder och som motsvarar standarden på 2000-talet.

Ekonomiskt svaga grupper är utsatta på bostadsmarknaden

I de regionala bostadsmarknadsanalyserna framgår det att många personer på grund av svag ekonomi inte har möjlighet att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden och heller inte har möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder. Det är främst unga, studenter och nyanlända som ofta befinner sig i denna grupp. Länsstyrelsen i Skåne konstaterar att:

”Den ekonomiska utvecklingen har under senare år medfört att många människor fått det bättre, samtidigt som inkomstklyftorna i samhället vuxit. Bostadsmarknaden påverkas av en mängd olika ekonomiska faktorer där inkomst, boendekostnad, möjlighet att få bolån och gentrifiering är några av de som berör de bostadssökande och boende”.

Länsstyrelsen i Stockholm ser följande utveckling:

”Genom att finansiella förutsättningar styr en stor del av byggtakten byggs det för dem som kan efterfråga en bostad på marknaden. Nu när bostadsbyggandet har ökat har en synpunkt framträtt allt starkare; priset eller hyran för en nyproducerad bostad är långt ifrån möjlig att klara för alla.”

Länsstyrelsen i Halland gör bedömningen att:

”Förutom svårigheterna att finna en ledig hyreslägenhet återspeglas bristsituationen i en ökning av överlåtelsepriserna på småhus och bostadsrätter. Bristen på lediga små hyreslägenheter har gjort det särskilt svårt för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden.”

Situationen beskrivs i vissa län vara problematisk då socialtjänsten i kommunerna får ta ett större ansvar för att hjälpa personer som hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Länsstyrelsen i Skåne län skriver:

”Kommunens socialtjänst får vanligen ta ansvaret för personer som saknar bostad, men är utan verktyg för att påverka bostadsmarknaden.”

Länsstyrelsen i Dalarna skriver följande gällande situationen där socialtjänsten har en viktig roll att förse dem som hamnat utanför bostadsmarknaden med en bostad:

”[...] socialtjänsten förfogar inte över själva huvudproblemet, det vill säga bostäderna.”

Fastighetsägare ställer höga krav på sina hyresgäster

I flera analyser nämns att underskottet på hyresrätter, vilket är den boendeform många grupper efterfrågar, har gjort att fastighetsägarna blivit mer noggranna om vem de hyr ut till. Detta har lett till att ekonomiskt svaga grupper har fått det svårare på bostadsmarknaden då det ställs hårdare krav på att sökanden ska ha en fast inkomst, goda boendereferenser och inga tidigare anmärkningar eller skulder.

Länsstyrelsen i Västerbottens konstaterar att:

”I kommuner där konkurrensen om lediga lägenheter är hög ställer hyresvärdarna ofta högre krav på sina hyresgäster och kräver fast inkomst från anställning, inga betalningsanmärkningar och goda referenser. Detta leder till att hushåll med svag ekonomi har svårt att få ett hyreskontrakt.”

Även länsstyrelsen i Jönköpings märker av utvecklingen:

”Likt tidigare år påpekar kommunerna också att det förutom brist på lägenheter är svårt för nyanlända att få tag på lägenheter av andra orsaker. Antalet kommuner som rapporterar att hyresvärdar ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning är högt, vilket länsstyrelsen anser vara bekymmersamt.”

I Södermanlands län är hyresvärdarnas höga krav på hyresgästerna en orsak till underskottet på bostäder:

”Orsak som anges till underskotten i de övriga kommunerna är i första hand bristen på hyreslägenheter, men även brist på stora lägenheter eller att hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning.”

Ansträngd situation på bostadsmarknaden för nyanlända

Situationen för nyanlända på bostadsmarknaden är liksom tidigare år ansträngd. I årets analyser är det fler kommuner än tidigare som har svårt att tillgodose behovet av bostäder. Att få tillgång till en egen bostad utgör till stor del grunden till att integreras i samhället och beskrivs av flera län vara en viktig del att hantera. Länsstyrelsen i Örebro lyfter vikten av en bostad för att etableras i samhället:

”Enligt kommunerna utgör bristen på tillgängliga bostäder för flyktinghushållen en flaskhals som riskerar att fördröja nyanlända invandrarers etablering på arbetsmarknaden.”

Även Länsstyrelsen i Västerbottens påtalar detta:

”Att få en egen bostad är en viktig del av etableringen för nyanlända. Bristen på bostäder för nyanlända utgör ett hinder som riskerar att fördröja etableringen i samhället och på arbetsmarknaden.”

Flera län beskriver ett ökat mottagande av nyanlända vilket har gjort att antalet lediga bostäder har blivit färre. I vissa län beskrivs kommunerna ha det svårt att förse avtalat antal nyanlända med en bostad.

I andra fall har antalet nyanlända överstigit avtalat antal vilket försvårat situationen på bostadsmarknaden, bland annat i Kronobergs län och Västernorrlands län.

I Skåne län uppger kommunerna att underskottet på bostäder för nyanlända har fördubblats sedan förra året. Förklaringen till nyanländas situation på bostadsmarknaden bedöms bero på det ökade antalet nyanlända samt det generella underskottet på hyresrätter.

En viktig aktör för att underlätta situationen för nyanlända är allmännyttan. Länsstyrelsen i Västernorrlands skriver:

”Kommunerna har generellt sett bra samarbete med allmännyttan, men det saknas ett långsiktigt och strategiskt arbetssätt för att säkerställa att det på sikt ska finnas bostäder till nyanlända. Här finns ett behov att påbörja en utökad och strukturerad samverkan med övriga aktörer på bostadsmarknaden.”

Länsstyrelsen i Kalmar påpekar vikten om mer kunskap och samarbete:

”En ökad kunskap hos Arbetsförmedlingens bosättningsenhet om rådande situation och ökad mellankommunal samverkan borde kunna underlätta bosättningen av nyanlända i länet.”

Gällande nyanländas situation skriver Länsstyrelsen i Västra Götaland att de kan:

”... konstatera att riktlinjer för bostadsförsörjningen sällan innehåller tydliga mål och åtgärder inriktade specifikt på gruppen nyanlända.”

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.

Trygghetsbostäder

Bostäder med gemensamhetsutrymmen där vårdpersonal finns tillgängligt vissa tider. Trygghetsbostäder är vanligtvis till för de som är 70+.

Under 2014 påbörjades

utredningen "En förbättrad bostadssituation för äldre." En särskild utredare ska lämna förslag på åtgärder som förbättrar och underlättar äldres bostads-situation. Syftet är att, mot bakgrund av den demografiska utvecklingen, kunna tillgodose äldres bostadsbehov på den ordinarie bostadsmarknaden i alla delar av landet. Uppdraget ska redovisas senast den 1 oktober 2015.

Kommittédirektiv 2014:44

Ungdomar har det fortsatt besvärligt på bostadsmarknaden

Ungdomars situation på bostadsmarknaden är besvärlig och den bedöms ha förvärrats de senaste åren. Överlag är gruppen unga ingen prioriterad grupp på bostadsmarknaden och kommunernas insatser för att hjälpa dem in på bostadsmarknaden varierar i omfattning.

Främsta orsaken till underskottet på bostäder till ungdomar är det generella underskottet på hyresrätter men också avsaknad av bostäder med låg hyra. Situationen har lett till att många unga tvingas söka andra boendelösningar: exempelvis bo kvar hemma, hyra i andrahand, inneboende eller andra tillfälliga boendelösningar.

I samtliga storstads-län bedömer majoriteten av kommunerna att de har ett underskott på bostäder för ungdomar. Ungdomars svårigheter på bostadsmarknaden förstärks av att storstads-länen i hög grad representeras av just unga människor. Exempelvis är nästan hälften av Stockholms läns invånare under 35 år och kan antas efterfråga samma typ av boende.

Även i övriga län är situationen på bostadsmarknaden svår för ungdomar och det råder hård konkurrens om den typen av bostad som efterfrågas av ungdomar.

Fortsatt besvärligt för studenter men ökat byggande av studentbostäder

Vad gäller studenter överlappar ofta deras situation de generella dragen hos ungdomars boendesituation. Ungdomar och studenter har ofta ett litet sparkapital, låga inkomster och vill ha bostäder i centralt läge med låg hyra. Dock är bostadssituation något bättre för studenter då det i många kommuner, framför allt i högskoleorter, finns bostäder avsatta för just denna grupp, vilket sällan är fallet för ungdomar. Studenter har trots detta en besvärlig situation på bostadsmarknaden och många länsstyrelser beskriver en problematik med studenters otrygga bostadssituation. I Västerbottens län beskrivs situationen vara akut för studenter i Umeå:

"I ett regionalt perspektiv kan bostadsbristen på sikt utgöra ett hinder för tillväxt och kompetensförsörjning."

Med flera år av lågt bostadsbyggande för studenter märks nu dock en förändring då nyproduktion av studentbostäder planeras i flera län under 2014/2015. Trots detta motsvarar det inte behoven som finns.

I Västmanlands län erbjuder Västerås stad studentbostadsgaranti förutsatt antagning till Mälardalens högskola och att du inte redan är bosatt i Västerås. Den låga vakansgraden i bostadsbeståndet riskerar äventyra denna garanti även om det fungerar än så länge. Trots det uppmärksammar länsstyrelsen i Västmanlands län, liksom flera andra län, att det förekommer avhopp från utbildningar på grund av avsaknad av bostad.

Fler län uppmärksammar äldres befintliga och kommande behov

I stort sett samtliga län uppmärksammar den demografiska utvecklingen med ett ökande antal äldre samt en ökad andel äldre. Detta medför utmaningar på bostadsmarknaden och på sikt behöver beståndet utvecklas för att tillgodose behoven som den äldre befolkningen har. Gruppen äldre efterfrågar ofta ett mer tillgängligt boende samt ett boende med låga

kostnader. Det innebär att de sällan efterfrågar nyproduktion och ibland konkurrerar om liknande bostäder som andra grupper också efterfrågar.

Länsstyrelsen i Gävleborgs påpekar att sättet att söka bostad har förändrats:

”Den yngre generationen är idag uppväxt med datorer och vad man kan hitta med hjälp av datorn, exempelvis information om bostäder. För många i den äldre generationen är datorer ett okänt område, och många äldre har ingen dator. De äldre som har en dator har förmodligen inte samma vana som de yngre personerna.”

Det pågår byggande av bostäder för äldre och det planeras både för nya särskilda boenden, seniorboenden och trygghetsbostäder inom länen. I Västra Götaland är det trots nyproduktionen osäkert om det kommer möta de faktiska behov som finns.

Liknande situation råder i Örebro län där det trots nyproduktion av både särskilt boende, seniorboende och trygghetsbostäder inom länet kommer råda underskott både inom 2 och 5 år.

I Skåne län beskrivs behovet av särskilt boende vara täckt i 25 av 33 kommuner inom två år, men inom fem år kommer behovet endast vara täckt i 16 av 33 kommuner. Inte heller i Uppsala län och Västerbottens län beräknas behovet vara täckt inom 5 år. I vissa län så som Gotland och Kalmar uppges äldre vara en prioriterad grupp på bostadsmarknaden, trots detta är det låg nyproduktion av bostäder till äldre.

Personer med funktionsnedsättning

Det finns fortfarande ett behov av fler bostäder till personer med funktionsnedsättning och behoven beräknas kvarstå inom flera län och kommuner inom 2-5 år. Tillgången möter ofta inte behoven och tillskottet av nya bostäder bedöms i exempelvis Skåne län, Stockholms län, Kronobergs län, Gävleborgs län och Västernorrlands län inte vara tillräckligt för att uppnå balans de kommande åren. I Dalarnas län planerar allmännyttan ny- och ombyggnation av 40 lägenheter till personer med funktionsnedsättning. Antalet beräknas även där inte täcka det behov som finns inom 5 år.

I Uppsala län uppger samtliga kommuner att de har ett underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning. I fem kommuner planeras under 2014/2015 nyproduktion av bostäder, vilket innebär att situationen kommer vara fortsatt besvärlig i resterande kommuner. På Gotland beräknades år 2011 att behovet av bostäder skulle vara täckt 2013, nu uppges behovet istället kunna vara täckt inom 5 år.

Ekonomiskt stöd för att inventera tillgängligheten

Från den 1 februari 2014 fram till den 1 augusti 2015 kan kommuner söka ekonomiskt stöd för att inventera tillgängligheten i flerbostadshus.¹⁶ Budgeten för stödet är totalt 15 miljoner. Stödet ska uppgå till den beräknade kostnaden för inventeringen, men får inte överstiga 500 000 kronor per stödmottagare.

¹⁶ Läs mer om hur en inventering kan gå till och hur man söker stöd för genomförandet: <http://nya.boverket.se/sv/byggande/tillganglighet--bostadsutformning/inventering-av-bostadsbestandet/>

Under 2014 tilldelades 16 kommuner stöd för att genomföra en inventering. I ansökningarna framgick det tydligt att kommunerna behöver kunskap om sitt bostadsbestånd för att kunna möta den demografiska utvecklingen och de behov som väntas uppstå. Kommunerna ska redovisa resultatet av inventeringarna senast den 1 november 2015. Förhoppningen är då att fler kommuner har kunskap om sitt bostadsbestånd och kan därigenom möta den förändrade demografins behov.

Stärkt besittningsskydd för våldsutsatta hyresgäster

innebär att besittningsskyddet stärks för hyresgäster och bostadsrättshavare som har utsatts för brott av närstående.

Lagändringarna trädde i kraft 1 juli 2014.

Hemlöshet

Den senaste beräkningen av antalet hemlösa gjordes av Socialstyrelsen 2011, vilken är den länsstyrelserna hänvisar till. Bedömningen är att antalet inte förändrats påtagligt sedan 2011, men att gruppen som drabbas av hemlöshet har förändrats de senaste tio åren. Tidigare var det personer med missbruksproblem som drabbades av hemlöshet, medan det idag finns en mer heterogen grupp hemlösa, däribland ensamstående, psykiskt sjuka och hushåll med svag ekonomi.¹⁷

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 löper från den 1 januari 2012 till den 31 januari 2015. Samtidigt som länsstyrelserna fick uppdraget tillsatte regeringen en nationell hemlöshetssamordnar för att ge kommunerna stöd i deras arbete med att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, samt uppmärksamma det vräkningsförebyggande arbetet. Ett särskilt fokus skulle läggas på familjer med barn. Uppdraget avslutades sommaren 2014 och resulterade i slutrapporten "Bostad sökes."¹⁸

I Sverige arbetar kommunerna ofta efter metoden "Bostadstrappan" som innebär att den hemlöse får kvalificera sig till ett eget boende genom att klättra uppåt i boendehierarkin – från natthärbärge och olika korttidsboenden till eget förstahandskontrakt. Metoden är kritiserad av forskare som menar att det krävs en bostad för att kunna ta itu med sina övriga problem. En del svenska kommuner har fått upp ögonen för metoden "Bostad först" och använder den redan, medan utredningar om metoden pågår i andra kommuner.

Allmännyttan är en viktig aktör för att underlätta situationen för personer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.¹⁹ Många kommuner har samarbete med allmännyttan, men också med privata fastighetsägare och hyr därigenom ut lägenheter i andrahand till dem utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Ambitionen är oftast att andrahandskontraktet ska gå över till ett förstahandskontrakt.

¹⁷ För att få en fördjupad förståelse om hemlöshet har länsstyrelsen i Västernorrlands län i sin regionala bostadsmarknadsanalys 2014 intervjuat personer som arbetar inom olika sektorer som kommer i kontakt med hemlösa.

¹⁸ Läs hela rapporten på regeringens hemsida:

<http://www.regeringen.se/sb/d/18044/a/243035>

¹⁹ Läs mer om allmännyttan på s. 23

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas minst en gång per mandatperiod. Antalet riktlinjer är flest i slutet av perioden.

Enligt **Bostadsmarknadsenkäten** fanns det år **2014** riktlinjer antagna inom innevarande mandatperiod i **93** av landets kommuner.

I slutet av förra mandatperioden, dvs år 2010, var motsvarande resultat 73 st.

Motsvarande siffra för år 2006 var 77.

Det finns 4,6 miljoner bostadslägenheter i Sverige

1,7 miljoner hyresrätter (36%)

1 miljon bostadsrätter (23%)

1,9 miljoner äganderätter, i de flesta fall villor (41%)

Ca 786 000 av hyresrätterna utgörs av allmännyttiga lägenheter.

På grund av rivningar, uppköp och försäljningar har antalet allmännyttiga bostäder minskat med omkring 5 000 lägenheter per år de senaste tre åren.

13 kommuner i landet saknar ett allmännyttigt bostadsbolag: Borgholm, Danderyd, Grästorp, Hjo, Lomma, Markaryd, Nacka, Salem, Täby, Vaxholm, Valdemarsvik, Staffanstorps och Ätvidaberg.

Hur arbetar länen med sin bostadsförsörjning?

Det har skett en ökning av antalet kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen den senaste mandatperioden, men fortfarande är det många län där flertalet kommuner saknar riktlinjer. I flera län där kommunerna saknar riktlinjer för sin bostadsförsörjning beskrivs orsaken ofta vara att kommunen har ett lågt byggande alternativt minskar i befolkningstal. Länsstyrelsen i Dalarnas skriver:

”Att en kommun inte bygger är ju inget motiv till att göra avsteg från lagstiftningen som anger att aktuella riktlinjer ska finnas. Antingen har kommunen riktlinjer som innebär ett ökat byggande men det kan likväl innehålla riktlinjer för hur befintligt bestånd används och underhålls utifrån en situation när kommunen har för många bostäder.”

I flera kommuner är riktlinjerna inte antagna under denna mandatperiod och kan därför inte ses som ett aktuellt verktyg för bostadsförsörjningen. I flertalet län påtalar länsstyrelsen att det pågår arbete med nya riktlinjer i kommunerna.

Förutom att kommunerna har riktlinjer för sin bostadsförsörjning kan de arbeta med olika strategier för att bevaka bostadsmarknaden. Länsstyrelsen i Dalarna lyfter fram andra möjligheter:

”Viktigt för länet är att kommunerna bevakar kösituationen för boende i flerfamiljshus och beslutar om ny- och ombyggnad därefter.”

Behov av samarbete inom och mellan kommuner

Länsstyrelserna beskriver brister i samarbetet inom såväl som mellan kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Det sker oftare samarbete inom kommunerna än mellan. I Västernorrland konstaterar länsstyrelsen att:

”Brist på samverkan mellan olika förvaltningar är ett problem då förvaltningar som jobbar med sociala frågor, barn och äldre ofta saknas i bostadsförsörjningsarbetet.”

Länsstyrelsen i Uppsala län skriver:

”Det saknas i dag, enligt lämnade svar i bostadsmarknadsenkäten, ett mer konkret samarbete såväl mellankommunalt som regionalt kring bostadsförsörjningsplaneringen.”

Länsstyrelsen i Västerbottens län betonar vikten av samarbete mellan länets kommuner:

”Länets mindre kommuner kan med fördel samarbeta och utbyta erfarenheter för att underlätta arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.”

Länsstyrelsen i Kalmar län konstaterar att:

”Den aktuella lagstiftningen som betonar vikten av det regionala perspektivet har med andra ord inte fått något större genomslag i länets bostadsplanering.”

Detta är även giltigt inom andra län och det återstår att se effekten av förändringarna i bostadsförsörjningslagen.

Allmännyttan

Allmännyttan är en viktig aktör på bostadsmarknaden, framför allt när det gäller att förse svaga grupper med en bostad. Den lokala variationen är stor när det gäller allmännyttans andel av den lokala bostadsmarknaden. På mindre orter kan det allmännyttiga bolaget vara dominerande medan större orter arbetar för att sprida beståndet mellan olika typer av upplåtelseformer.

Under ett flertal år har lägenheter i allmännyttans bestånd sålts i ett flertal kommuner. Under 2013 såldes över 10 000 allmännyttiga lägenheter samtidigt som det köptes 9 900 lägenheter. Försäljningarna uppges ha genomförts för att kunna effektivisera förvaltningen, finansiera underhåll, renovering och nyproduktion. Länsstyrelsen i Jönköping 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.”

I både Stockholm och Västra Götalands län beskrivs allmännyttan vara en viktig aktör för att få igång nya projekt. Länsstyrelsen i Västra Götaland ser allmännyttan som en katalysator för bostadsbyggandet:

”De kommunala allmännyttiga bolagen som kommunerna själv har rådighet över bör kunna utnyttjas för att intensifiera byggnationen samt som katalysator för utvecklingen.”

Flera kommuner har en låg vakansgrad i sin allmännytta men siffran varierar mellan kommunerna i länen. Exempelvis upplever vissa kommuner i Kalmar län, Västerbottens län och Västernorrlands län outhyrda lägenheter i allmännyttan som ett problem. Delar av kommunernas bestånd har sålts av under 2013. I Kalmar län revs lägenheter i allmännyttan vilket även kan bli aktuellt i två kommuner under 2014. Länsstyrelsen påpekar dock att utvecklingen kan få negativa effekter och skriver:

”I takt med att billiga lägenheter rivs i allmännyttan och antalet outhyrda lägenheter minskar, kan det inte uteslutas att det i framtiden kan uppstå brist på billiga hyresrätter i länet.”

Länsstyrelsen i Halland efterfrågar kontinuitet i bostadsbyggandet:

”Behovet av en jämnare och mer kontinuerlig takt vad gäller produktionen av bostäder kan inte nog framhållas dels för att uppnå en stabilare arbetsmarknad inom byggsektorn dels för att kunna utveckla och upprätthålla kompetensen inom byggsektorns alla olika delar. Det vore därför en fördel om de kommunägda bostadsföretagen i länet på lämpligt sätt strävade efter en jämn och kontinuerlig produktion av bostäder.”

Vid årsskiftet 2013/14 stod ca 3 900 lägenheter (0,5 %) av de allmännyttiga lägenheterna outhyrda. Det är 1 800 färre än vid samma tidpunkt förra året.

Sedan den 1 januari 2011 gäller lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Läs mer i bilaga 2.

Allmännyttan i **96** kommuner hade **inga lediga lägenheter** den 31 december 2013, majoriteten i eller i närheten av ett storstadsområde eller en större studieort.

183 kommuner hade en **vakansnivå under 1,5%**, vilken är den nivå Boverket anser lämplig för att omflyttning ska kunna ske.

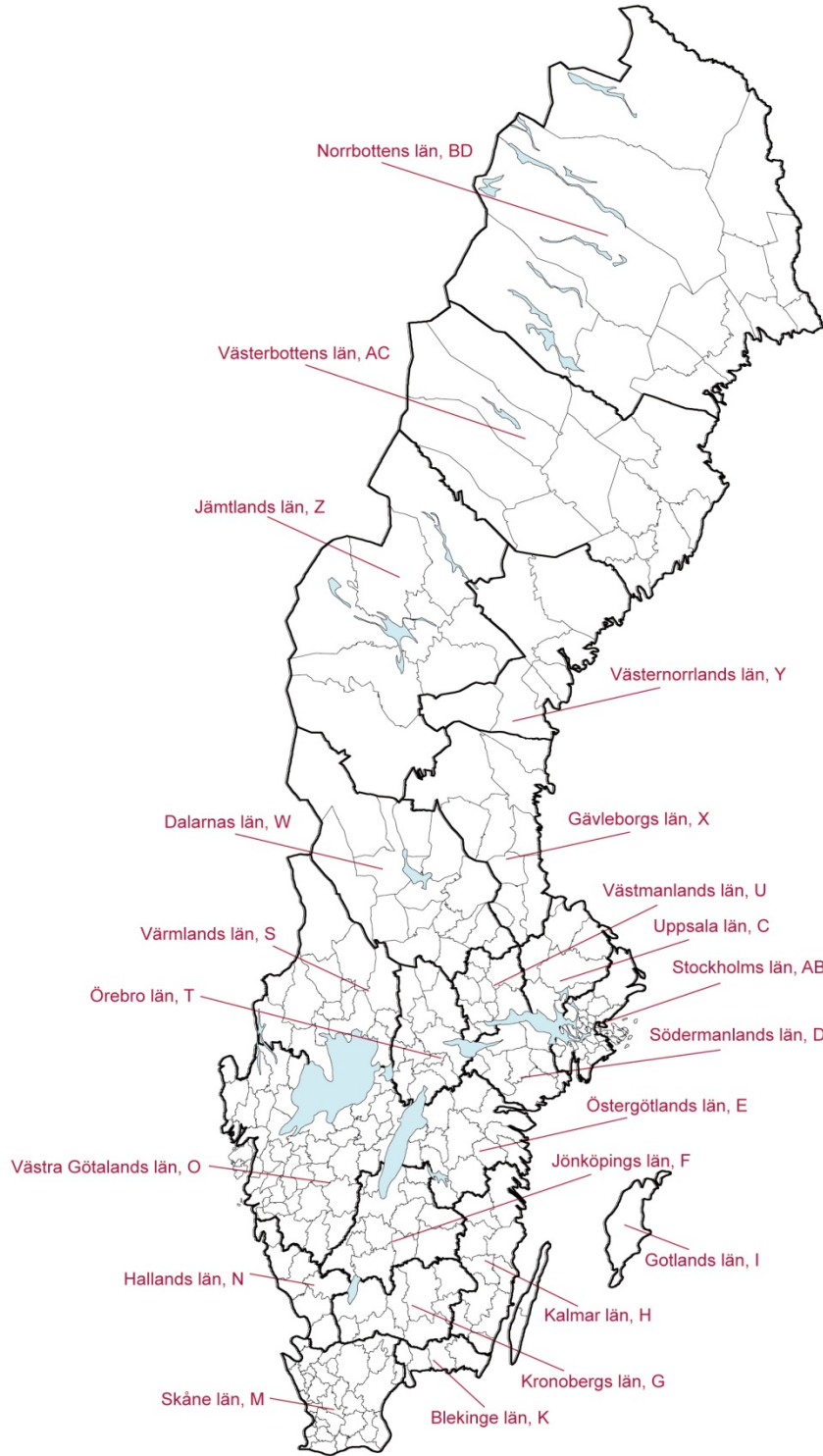
I Boverkets rapport Attraktiva miljonprogramsområden i små kommuner – fyra fallstudier, ges exempel på hur attraktivitetshöjande åtgärder som genomförts av fastighetsbolag, bland annat i allmännyttan.

Kommunala ägardirektiv kan utvecklas

Ägardirektiven är det främsta verktyget kommunerna har för att styra de allmännyttiga bostadsbolagen så att bostadsförsörjningen i kommunen säkerställs. Ägardirektivet är frivilligt, men om det finns är det juridiskt bindande. Kommunen har möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning till det allmännyttiga bostadsaktiebolaget påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Flera länsstyrelser menar att det finns potential för kommunerna att utveckla sina ägardirektiv, länsstyrelsen i Skåne konstaterar att:

”Fortfarande saknar de flesta kommuner riktlinjer för bostadsförsörjningen. Dessutom verkar inte alla kommuner använda möjligheten att ge direktiv till sitt/sina kommunala bostadsföretag.”

Länskarta



Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser finns på respektive länsstyrelses webbplats www.lansstyrelsen.se/lansnamn och på boverkets webbplats: <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/regionala-bostadsmarknadsanalyser/>

<i>Länsbokstav och län</i>	<i>Rapportens namn</i>
AB Stockholms län	Läget i länet, bostadsmarknaden i Stockholm län 2014
C Uppsala län	Analys av regional bostadsmarknad år 2014 i Uppsala Län
D Södermanlands län	En rapport om bostadsmarknaden i Södermanland 2014
E Östergötlands län	Regional bostadsmarknadsanalys för Östergötland 2014
F Jönköpings län	Analys av situationen på bostadsmarknaden i Jönköpings län 2014
G Kronobergs län	Bostadsmarknadsanalys 2014
H Kalmar län	Regional bostadsmarknadsanalys Kalmar län 2014
I Gotlands län	Regional bostadsmarknadsanalys för Gotlands län 2014
K Blekinge län	Analys av bostadsmarknaden i Blekinge län 2014
M Skånes län	Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2014 – Rösten från andra sidan planket
N Hallands län	Bostadsmarknaden 2014
O Västra Götalands län	Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2014
S Värmlands län	Regional Bostadsmarknadsanalys, Samarbete över gränser, Värmland 2014
T Örebro län	Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2014
U Västmanlands län	Bostadsmarknadsanalys 2014
W Dalarnas län	Bostadsmarknaden i Dalarna 2014
X Gävleborgs län	Analys av bostadsmarknaden 2014
Y Västernorrlands län	Analys av bostadsmarknaden, Västernorrlands län 2014
Z Jämtlands län	Bostadsmarknaden i Jämtlands län 2014
AC Västerbottens län	Bostadsmarknadsanalys, Västerbotten 2014
BD Norrbottens län	Bostadsmarknadsanalys 2014 Norrbottens län

Bilaga 1

Förordning (2011:1160) om regionala 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 kraven i 3 § 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. Förordning (2013:868).

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

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara 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 ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Lag (2013:866).

3 § Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan

kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Lag (2013:866).

4 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900). Lag (2013:866).

5 § En kommun ska lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär. Lag (2013:866).

6 § Om kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen saknar någon sådan uppgift som avses i 2 § första stycket 3, får regeringen förelägga kommunen att anta nya riktlinjer. Lag (2013:866).

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

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket. Lag (2013:866).

8 § 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 ska 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 ska tas ut. Lag (2013:866).

Övergångsregler

Övergångsbestämmelser 2013:866

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.
2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för riktlinjer för bostadsförsörjning som antagits före den 1 januari 2014.

Bilaga 3

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

1 § Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses i denna lag ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
2. främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
3. erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Med bestämmande inflytande avses att en kommun eller flera kommuner gemensamt äger aktier i ett aktiebolag med mer än hälften av samtliga röster i bolaget och också förfogar över så många röster.

Det inflytande som utövas av ett bolag över vilket en kommun eller flera kommuner har ett bestämmande inflytande ska anses utövat av kommunen eller flera kommuner gemensamt.

2 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 7 § och 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900).

Första stycket hindrar inte att det lämnas sådant stöd till ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som

1. har godkänts av Europeiska kommissionen, eller
2. har lämnats enligt sådana förordningar som Europeiska kommissionen beslutat enligt artikel 108.4 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, eller

3. har lämnats enligt villkor för stöd som har fastställts av Europeiska kommissionen och som anses förenligt med den gemensamma marknaden samt är undantaget från kravet på anmälan i artikel 108.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Värdeöverföringar

3 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolags värdeöverföringar får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen eller kommunerna vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet. Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

4 § Begränsningen av värdeöverföringar i 3 § gäller inte för överföring av sådant nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår. Med nettoöverskott avses skillnaden mellan en fastighets försäljningspris och dess bokförda värde med tillägg för försäljningskostnader.

Värdeöverföringar enligt första stycket får dock inte överstiga hälften av nettoöverskottet och ska ha föregåtts av kommunfullmäktiges beslut.

5 § Begränsningen av värdeöverföringar i 3 § gäller inte för överföring av överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår

1. om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, eller
2. om värdeöverföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

6 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska skriftligen varje år till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar och hur de har beräknats.

Övergångsbestämmelser 2010:879

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.
2. Genom lagen upphävs lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.
3. Den upphävda lagen gäller dock fortfarande för begränsad vinstutdelning och rapportering av sådan utdelning som avses i 1 kap. 1 och 4 §§ den lagen under det räkenskapsår som har inletts före ikraftträdandet.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Besök Karlskrona: Drottninggatan 18
Besök Stockholm: Karlavägen 108
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se