

RAPPORT 2020:33



Regionala bostads- marknadsanalyser 2020

En sammanställning av
länsstyrelsernas rapporter

Regionala bostads- marknadsanalyser 2020

En sammanställning av länsstyrelsernas
rapporter

Dnr 3294/2020

Titel: Regionala bostadsmarknadsanalyser 2020 – En sammanställning av
länsstyrelsernas rapporter

Rapportnummer: 2020:33

Utgivare: Boverket, december, 2020

ISBN tryck: 978-91-7563-740-2

ISBN pdf: 978-91-7563-741-0

Diarienummer: 3.4.1 3294/2020

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer

E-post: publikationsservice@boverket.se

Telefon: 0455-35 30 00

Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Förord

Boverket ska enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar stödja länsstyrelserna i deras uppdrag att ta fram regionala analyser av bostadsmarknaden samt göra en sammanfattning och analys av resultaten i dessa.

Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser för 2020 går att nå via länken: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/regionala-bostadsmarknadsanalyser/2020-ars-bostadsmarknadsanalyser/>

Årets rapportering av Boverkets arbete enligt förordningen redovisas även på Boverkets webbplats: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/regionala-bostadsmarknadsanalyser/>

Denna rapport innehåller Boverkets sammanställning och analys av länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser samt reflektioner från de seminarier med länsstyrelserna som Boverket genomförde hösten 2020.

Arbetsgruppen har bestått av Marie Sand, Filippa Egnér, Ulla-Christel Götherström, Johan Kihlberg och Rebecka Mogren.

Karlskrona december 2020

Yvonne Svensson
stf generaldirektör

Innehåll

Innehåll	4
Sammanfattning	5
Inledning	8
Till vem riktar sig analyserna?	8
Boverket genomför seminarier med länsstyrelserna	8
Seminarier med länsstyrelserna	9
Tillfälle till erfarenhetsutbyte	9
Stöd i arbetet	9
Bostadsmarknadsanalysernas innehåll	10
Analyserna håller hög kvalitet trots pandemin	10
En bostadsmarknad i obalans	13
Landsbygden har särskilda utmaningar	16
Hög konkurrens på bostadsmarknader med säsongskaraktär	17
Ojämn befolkningsutveckling inom länen	18
Fortsatt svårt för flera grupper på bostadsmarknaden	19
Det finns olika orsaker till hemlöshet	23
Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen	27
Länsstyrelsen ger råd, information och underlag	30
Bostadsmarknadsenkäten (BME)	30
Regionala bostadsmarknadsanalyser (BMA)	30
Länsstyrelsen har en viktig roll	31
Exempel på länsstyrelsens arbete	32
Boverket ger stöd i bostadsmarknadsfrågorna	34
Webbhandbok i bostadsförsörjningsplanering	34
Seminarier om länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser	34
Boverket och Samhällsbyggnadsnätverket	34
Länsstyrelsernas handläggarträffar	34
Arbetet med bostadsmarknadsenkäten	35

Sammanfattning

Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser ger en bild av utvecklingen på de olika regionala bostadsmarknaderna och visar på skillnader såväl som likheter mellan och inom länen. Varje län har sina specifika förutsättningar, men vissa gemensamma utmaningar återkommer också.

Länsstyrelsernas analyser baseras i huvudsak på kommunernas inrapporterade svar i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät, i detta fall BME 2020. Kommunerna besvarade enkäten innan coronapandemin bröt ut vilket gör att bedömningar och uppskattningar är osäkra och kan komma att avvika mot framtida utfall. De regionala bostadsmarknadsanalyserna blir därmed också analyser över rådande utgångsläge i kommunerna innan pandemin bröt ut.

Under våren, när de regionala bostadsmarknadsanalyserna skrevs, rådde en stor osäkerhet kring coronapandemins effekter på kort och lång sikt.

Det är fortfarande svårt att säga vilka effekter pandemin i slutändan får på bostadsmarknaden, men länsstyrelserna gör antagandet att såväl bostadsbyggandet som hushållens förmåga att tillgodose sina bostadsbehov kommer att påverkas.

Länsstyrelserna har i regleringsbrev för 2020 fått i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelserna ska redovisa uppdraget inom ramen för nästa års bostadsmarknadsanalys. Men eftersom årets bostadsmarknadsenkät, BME 2020, innehöll frågor kring avhysningar, och i vilken utsträckning detta drabbar hemmavarande barn under 18 år, så belyser länsstyrelserna vräkningsrelaterade frågor redan i årets bostadsmarknadsanalyser. BME 2021 innehåller nya frågor kring kommunernas vräkningsförebyggande arbete och resultatet kommer att tjäna som ett av underlagen till nästa års analyser.

Många länsstyrelser har i tidigare bostadsmarknadsanalyser efterfrågat fler verktyg för kommunerna i bostadsförsörjningen och lyft behovet av en bostadspolitisk översyn. I linje med det är det nu flera län som välkomnar den bostadssociala utredning som regeringen har tillsatt.

Sammanfattningsvis framkommer följande i de regionala bostadsmarknadsanalyserna:

- Samtliga län ger i sina analyser uttryck för att en väl fungerande bostadsmarknad är en viktig del i ett socialt hållbart samhälle. Myndigheter och andra aktörer i samhället behöver arbeta tillsammans för att minska och motverka segregationen, öka tryggheten och skapa goda förutsättningar på bostadsmarknaden för alla.
- Länen rapporterar om ett bostadsbyggande som fortfarande ligger på höga nivåer. Trots detta har nästan alla län underskott inom någon del av bostadsmarknaden. En del av underskottet på bostadsmarknaden utgörs av brist på bostäder för nyanlända, ungdomar, studenter och äldre personer.
- I län med populära turistorter utmanas bostadsförsörjningen av en ökande efterfrågan på bland annat fritidshus och säsongsbostäder. Med en ökad konkurrens om bostäderna pressas bostadpriserna upp, och en del hushåll får svårare att komma in på bostadsmarknaden eller byta bostad. Det kan drabba såväl inflyttare som de som redan bor i kommunen. Samtidigt är kommunerna i dessa regioner ofta beroende av säsongsturismen och de arbetstillfällen som skapas.
- Flera län belyser barnens situation på bostadsmarknaden och tydliggör att barnkonventionen numera är en del av svensk lag, vilket innebär att barns rättigheter stärks. Hur detta kommer att få genomslag i bostadsförsörjningsfrågor är än så länge inte helt tydligt, men eftersom barn är en särskilt utsatt grupp vid bostadsbrist, trångboddhet och hemlöshet är det en mycket viktig fråga.
- Den akuta hemlösheten ökar i Sverige och allt fler vänder sig till socialtjänsten för att de saknar en egen bostad. Andelen kvinnor samt andelen personer med utländsk bakgrund ökar inom denna grupp. Antalet barn som berörs av hemlöshet växer också.
- Nyanlända som bosatt sig på egen hand i en kommun har ofta stora svårigheter att lösa sin bostadssituation. De har vag eller ingen kännedom om bostadsmarknaden och saknar nätverk som skulle kunna ge referenser till hyresvärdar. De har sällan de ekonomiska resurser som krävs för att köpa en bostad. Detta leder ofta till otrygga och dåliga boendelösningar.
- En del län uppmärksammar förekomsten av ”social dumpning” eller ”social export”. Det innebär att personer som är i behov av stöd från

samhället uppmanas av en kommun att bosätta sig i en annan kommun. Vissa kommuner hjälper även till att hitta bostäder i andra kommuner. Detta sker ofta utan att den mottagande kommunen informeras.

- Ett viktigt instrument för kommunerna i arbetet med att styra bostadsbyggandet, och som länsstyrelserna framhåller, är markinnehav och strategiska köp och försäljningar av byggbar mark. Med en mer aktiv markpolitik där kommunerna tar initiativ till att planlägga för bostäder utifrån strategiska vägval i den översiktliga planeringen kan riktlinjerna för bostadsförsörjningen och bostadspolitiken förverkligas.
- Flera län pekar på att coronapandemin kan ha påverkan på bostadsbyggandet under det kommande året.
- Coronapandemin har påverkat länsstyrelsernas samarbete med kommunerna då man till exempel fått ordna digitala träffar och konferenser i stället för fysiska.

Inledning

Länsstyrelsernas bostadsmarknadsanalyser utgör ett regionalt kunskapsunderlag om situationen i länen och om hur bostadsmarknaden har utvecklats under de senaste åren. Analyserna baseras på olika källor, bland annat Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät som landets kommuner besvarar.

Till vem riktar sig analyserna?

Länsstyrelsernas analyser är tänkta att vara kunskapsunderlag för kommuner, bostadsföretag och andra aktörer som verkar på bostadsmarknaden i länen, och som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling i regionen. De regionala analyserna ska ge en övergripande bild av det aktuella läget i länen. Bostadsmarknadsanalyserna ska enligt förordningen (2011:1160) lämnas in till Boverket varje år. Boverket har som årlig uppgift att redovisa en analys och sammanställning av rapporterna till regeringen.

Tanken är att bostadsmarknadsanalyserna tillsammans med resultaten i bostadsmarknadsenkäten ska sätta fokus på viktiga frågor inom området. Förhoppningen är att de ska utgöra en inspiration och ett underlag för kommunala diskussioner och strategiska dokument som till exempel riktlinjer för bostadsförsörjningen och översiktsplaner.

Boverket genomför seminarier med länsstyrelserna

Sedan några år tillbaka arrangerar Boverket seminarier med länsstyrelserna för att i mindre grupper diskutera och analysera resultaten av respektive läns bostadsmarknadsanalys. För Boverket är dessa seminarier ett tillfälle att aktivt stödja länsstyrelserna i deras arbete med att lämna råd, information och underlag till kommunerna. Det är även ett effektivt sätt att ta del av de olika länsstyrelsernas kunskaper om situationen på bostadsmarknaden samt övrig samhällsutveckling som behandlas i bostadsmarknadsanalyserna, till exempel infrastruktursatsningar och utvecklingen på arbetsmarknaden.

Under september 2020 genomförde Boverket tre seminarier med länsstyrelserna, där även finansdepartementet närvarade.

Denna rapport innehåller sammanställning och analys av länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser samt Boverkets reflektioner från genomförda seminarier med länsstyrelserna.

Seminarier med länsstyrelserna

Under september 2020 har Boverket liksom föregående år delat upp den årliga genomgången med länsstyrelserna på tre seminarier, där länsstyrelserna träffats i mindre grupper och presenterat sina regionala bostadsmarknadsanalyser för Boverket, Finansdepartementet och varandra. Finansdepartementet deltog vid samtliga tillfällen. På grund av coronapandemin genomfördes seminarierna helt digitalt via länk.

Tillfälle till erfarenhetsutbyte

Genom att arrangera seminarier med länsstyrelserna ges det tillfälle till diskussioner och erfarenhetsutbyte. Samtidigt är det en möjlighet för länsstyrelserna att redovisa sina analyser för Boverket och departementet. Intresset för att delta vid träffarna var stort även i år och samtliga länsstyrelser deltog. Upplägget att träffas, och särskilt i mindre grupper, har av många upplevts som givande och det hade varit svårare att få ut samma information och samtal i en större grupp.

Seminarierna är också ett bra tillfälle att prata om länsstyrelsernas interna arbetssätt, val av statistikällor, val av spridningssätt, fokus på enskilda sakfrågor eller liknande. Det är en form av erfarenhetsutbyte som utgör en del i omvärldsbevakningen. För Boverket är seminarierna ett tillfälle att aktivt stödja länsstyrelserna i deras arbete att lämna råd, information och underlag till kommunerna. Det är även ett sätt för Boverket att ta del av länsstyrelsernas erfarenheter samt ett komplement till de skriftliga rapporterna.

Stöd i arbetet

Resursfördelningen bland de som arbetar med analyserna på länsstyrelserna ser olika ut. Många arbetar ensamma och för dem kan träffarna fungera som ett stöd, där man kan träffas och utbyta erfarenheter om arbetsmetoder och arbetssätt, underlagsmaterial och statistik. Träffarna upplevs som värdefulla, inte minst för dem som är nya i arbetet med att ta fram analyser.

Bostadsmarknadsanalysernas innehåll

Boverket har gått igenom samtliga regionala bostadsmarknadsanalyser för 2020. Här följer en sammanställning av analyserna samt Boverkets reflektioner över dem.

Analyserna håller hög kvalitet trots pandemin

De regionala bostadsmarknadsanalysernas omfattning och kvalitet varierar, men det har genomgående skett en kvalitetshöjning under senare år. Årets regionala bostadsmarknadsanalyser håller hög kvalitet trots de utmaningar som coronapandemin har inneburit för länsstyrelsernas arbete.

Analyserna innehåller ett brett och djupt faktaunderlag, med i många fall skarpa analyser. De baseras på alltifrån redovisningar av resultaten ur bostadsmarknadsenkäten till mer ingående beskrivningar och fördjupade analyser med information hämtad från olika källor, till exempel regionala utvecklingsprogram, statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) och diverse rapporter och utredningar.

Samtliga länsstyrelser redovisar läget på bostadsmarknaden, demografi och situationen för olika grupper. Liksom tidigare tar man i analyserna upp att det saknas bostäder för grupperna ungdomar, studenter, äldre och nyanlända, det vill säga grupper som är nya på bostadsmarknaden eller som saknar de ekonomiska förutsättningar som krävs för att få sitt bostadsbehov tillgodosett. För några av grupperna har underskottet minskat något medan svårigheterna med att få tag i en lämplig bostad är fortsatt stora för andra. I år lyfts särskilt hemlöshet, problematik med avhysning, personer som är utsatta för våld i nära relationer samt kommunernas vräkningsförebyggande arbete.

Länsstyrelserna redovisar också information från kontakter med sina kommuner, fakta om näringslivet, infrastrukturplanering, situationen på arbetsmarknaden, nyanländas situation på bostadsmarknaden samt hur de arbetar med att stödja kommunerna i deras arbete. En del län presenterar könsuppdelad statistik. Jämförelser mellan kvinnors och mäns situation på bostadsmarknaden kan därför tydliggöras och analyseras. Genom att belysa skillnader mellan kvinnor och män ökar förståelsen för olika förutsättningar, och med detta bidrar de regionala bostadsmarknadsanalyserna till ytterligare viktig kunskap.

En lägesbeskrivning görs av hur bostadsmarknaden såg ut före pandemin, men det görs även vissa reflektioner över vilka konsekvenser pandemin kan få på den framtida bostadsmarknaden.

Bostadsbyggandet ligger på höga nivåer

Länen rapporterar om ett bostadsbyggande som fortfarande ligger på höga nivåer. Några län såg en viss avmattning i byggtakten under 2019 men konstaterar samtidigt att byggandet fortfarande ligger på höga nivåer, sett över en 20-årsperiod. I de flesta län konstateras att kommunernas förväntningar på kommande års bostadsbyggande kommer att vara fortsatt uppåtgående. Stockholms län rapporterar dock om en stor osäkerhet kring bostadsbyggandet och att många bedömare är överens om att byggandet går ner, dock osäkert hur mycket. Kommunerna har en god planeringsberedskap för ett högt och jämnt bostadsbyggande.

När denna rapport skrivs har nya prognoser för bostadsbyggandet tagits fram. I en byggprognos från december 2020 konstaterar Boverket att det fall i bostadsbyggandet som förväntades i coronapandemins spår har uteblivit. I takt med att den initiala osäkerheten lade sig har tilltron till bostadsmarknaden stärkts och byggstarterna har till och med överstigit den bedömning som myndigheten gjorde före pandemin. Boverket räknar med att 54 000 bostäder påbörjas under 2020, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. År 2021 bedöms byggandet bli något lägre med cirka 52 500 påbörjade bostäder.

I Uppsala län färdigställdes 10,1 lägenheter per tusen invånare under 2019 vilket var det högsta antalet färdigställda lägenheter i hela landet. Det kan jämföras med att motsvarande siffra för hela riket var 5,4 nybyggda lägenheter per tusen invånare. Värmlands län rapporterar däremot att antalet färdigställda bostäder under 2019 var det lägsta antalet sedan 2014.

Bristen på bostäder kommer att vara en fortsatt utmaning i många kommuner och bristen är som störst bland särskilt sårbara grupper. Trots ett högt byggande är nyproducerade bostäder sällan något som dessa grupper kan efterfråga. Nybyggda bostäder förväntas tillgodose en del av bostads efterfrågan men kan inte lösa hela behovet. I kommuner som har sämre marknadsförutsättningar är det svårt att tillgodose bostadsbehoven genom nybyggnation. Där kan det i stället krävas att det befintliga beståndet anpassas och byggs om för att kunna nyttjas mer effektivt.

Inslaget av fritidshusbebyggelse är betydande i län med stor turistindustri och utpräglade turistorter. Jämtlands länsstyrelse tar upp problematiken med att konverteringen mellan småhus och fritidshus påverkar länets bostadsbestånd, men att det inte finns någon tillgänglig statistik från SCB för att avskilja nybyggda fritidshus från konverterade fritidshus från år till

år. Det finns inte heller tillgänglig statistik för att avgöra hur många tillkomna småhus som tidigare var fritidshus.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

Liksom föregående år är höga produktionskostnader det som flest kommuner anger i BME 2020 som en begränsande faktor för bostadsbyggandet. Det är dock en lägre andel av kommunerna som anger denna faktor jämfört med året innan. Den näst vanligaste begränsande faktorn enligt kommunerna är att det är svårt för privatpersoner att få lån eller att lånevillkoren är för hårda. Andra hinder är brist på detaljplaner på attraktiv mark samt svårigheter för byggherrar att få lån till bostadsproduktion. Vissa regionala skillnader förekommer.

Investeringsstöd

Flera länsstyrelser bedömer att investeringsstödet har varit avgörande för genomförande av projekt i mindre kommuner med svag bostadsmarknad. På starkare bostadsmarknader har stödet inte varit avgörande för att projekt ska bli av, men har bidragit till att hyresnivåerna har blivit lägre jämfört med övrig nyproduktion. Investeringsstöden stimulerar nyproduktion av hyresrätter även i orter där bostadsbyggandet normalt sett inte är lönsamt. Men här är projekten ofta begränsade och hyresnivåerna kan trots investeringsstöden bli högre än i det befintliga beståndet.

En bostadsmarknad i obalans

Antalet bostadslägenheter uppgick den 31 december 2019 till 4 978 239, enligt SCB. Statistiken visar att lägenheterna fördelas på 2 087 965 (42 procent) i småhus, 2 548 530 (51 procent) i flerbostadshus, 260 406 (fem procent) i specialbostäder samt 81 338 lägenheter (två procent) i övriga hus. I september samma år var drygt 26 000 hyreslägenheter outhyrda. Av dem var cirka 14 400 lägenheter outhyrda på grund av reparation eller ombyggnad, vilket var den vanligaste orsaken till att en lägenhet var outhyrd. Ungefär 8 900 lägenheter var lediga för omedelbar uthyrning, vilket är 0,6 procent av samtliga hyreslägenheter i landet. Antalet lediga lägenheter 2019 var ett av de lägsta sett över tid.

Nationellt råder det ett underskott på bostäder, men det är inte underskott i alla kommuner och inte för alla grupper på bostadsmarknaden. Det kan råda volymmässig balans, men samtidigt vara brist på bostäder för vissa grupper, till exempel ungdomar, nyanlända, äldre, personer med särskilda behov eller begränsad betalningsförmåga. Även om det finns god tillgång på bostäder i en kommun är det inte säkert att utbudet tillgodoser och matchar de behov och den efterfrågan som finns från kommunens

invånare, vilket påverkar balansen på bostadsmarknaden. Det kan till exempel finnas skillnader mellan utbud och efterfrågan beroende på upplåtelseform eller lägenhetsstorlek. Det kan också vara så att utbudet inte möter efterfrågan när det gäller läge, pris, tillgänglighet, närhet till kollektivtrafik, barnomsorg, skola och service med mera.

Bostadsbristen kan vara särskilt problematisk för de individer som ska etablera sig på bostadsmarknaden för första gången eller på en ny ort. Det kan handla om ungdomar som vill flytta hemifrån, kanske för att arbeta i en annan del av landet, studenter som kommit in på en eftertraktad utbildning eller nyanlända flyktingar som vill påbörja etableringen i en kommun.

Underskott på bostäder betyder inte alltid nybyggnadsbehov

Bostadsförsörjningsfrågan är sällan enkel att lösa. Det handlar inte bara om att bygga fler bostäder när befolkningen ökar. Länsstyrelserna konstaterar att det finns stora behov av att hitta boendelösningar för alla i kommunen, men att dessa frågor inte kan lösas enbart genom ökat byggande. En del av underskottet kan mötas genom att det befintliga beståndet utnyttjas bättre. Insatser som utvecklar det befintliga beståndet för dagens och framtida bostadsbehov är lika viktigt som att bygga nya bostäder.

En bostadsmarknad i balans innebär mer än att utbudet och efterfrågan rent numerärt är i jämvikt. Avgörande faktorer handlar också om läge, storlek, planlösning, standard och pris. Det måste finnas en väl fungerande bostadsmarknad där hushållens olika ekonomiska förutsättningar möts av ett varierat bostadsbestånd. Oavsett om underskottet på bostäder handlar om obalans mellan antalet lägenheter och antalet bostadssökande, eller att utbudet inte motsvarar det som efterfrågas, innebär det inte per automatik att lösningen ligger i nyproduktion av bostäder. Ett ökat utbud av bostäder kan exempelvis uppstå genom en ökad omsättning på bostäder eller genom om- och tillbyggnader av det befintliga beståndet.

Höga bostadspriser gör det svårt för stora grupper på bostadsmarknaden att köpa sin bostad. Många av hushållen som bor i hyresrätt saknar de ekonomiska förutsättningarna för att kunna debutera på ägarmarknaden, som till exempel ensamstående hushåll, unga vuxna och nyanlända. Lägre inkomster och ostabila anställningsformer, som ofta förekommer för dessa grupper, kan påverka möjligheten att få ta bolån. Dessa utmaningar kan inte lösas enbart på lokal nivå och kommer att kräva nationella insatser.

Bostadsrättsomvandlingar, utförsäljningar och kraftiga hyreshöjningar vid renoveringar i det äldre bostadsbeståndet innebär att andelen

lägenheter med låg eller överkomlig hyra blir mindre för varje år som går. Det medför att konkurrensen ökar om dessa bostäder.

Bostadsmarknaden påverkar arbetsmarknaden

Underskottet på bostäder får även negativa konsekvenser för arbetsmarknaden. Möjligheten att rekrytera kompetens till offentlig förvaltning samt till små och stora företag påverkas, vilket i sin tur påverkar kommunens utvecklingsmöjlighet såväl ur välfärdsperspektiv som ur tillväxtperspektiv.

Det senaste årtiondet har präglats av tillväxt i de flesta län och sysselsättningen förväntas fortsatt vara hög. Underskottet på bostäder leder dock till en försämrad rörlighet på bostadsmarknaden, vilket även påverkar rörligheten på arbetsmarknaden.

Arbetsmarknaden påverkar och ställer krav på bostadsutbudet i kommunerna. Ska en ort vara attraktiv att bosätta sig och arbeta i måste det finnas ett bostadsutbud som motsvarar efterfrågan. Det kan i många fall finnas personer som inte kan ta ett jobb just på grund av att det inte finns någon tillgänglig bostad. Att ha ett arbete är samtidigt en viktig förutsättning för tillträde till bostadsmarknaden, då möjligheten att arbeta styr den disponibla inkomsten, vilket påverkar hushållens möjlighet att efterfråga en bostad. Bostadsbristen påverkar också flyttmönster eftersom en förutsättning för att tacka ja till ett arbete kan vara möjligheten att hitta en lämplig bostad. Arbetsmarknadsläget och vilka arbetstillfällen som kan erbjudas är därför viktiga faktorer som påverkar läget på bostadsmarknaden.

Ensamstående kvinnor med barn är särskilt sårbara

Det är flera län som beskriver hur hushållens privatekonomi och inkomstutveckling påverkar bostadsmarknaden. På flera håll ökar den ekonomiska standarden för hushållen, men den positiva utvecklingen är inte jämnt fördelad. Ensamstående hushåll med barn visar en svagare utveckling av den ekonomiska standarden jämfört med sammanboende hushåll med barn. Ytterligare skillnader tillkommer beroende på ålder och kön. Även etnisk bakgrund påverkar hushållens inkomstnivå.

Kronobergs län gör en jämförelse mellan kvinnors och mäns medelinkomst. Resultatet visar att en kvinnas medelinkomst vid mättillfället var cirka 77 procent av en mans medelinkomst. Detta mönster återfinns i alla länets kommuner, såväl som i riket, enligt länsstyrelsen. Lägst disponibel inkomst har ensamstående kvinnor utan barn. I samtliga kommuner i länet är samtidigt kvinnors utbildningsnivå högre. Andelen kvinnor med

eftergymnasial utbildning är högre än andelen män med eftergymnasial utbildning.

Det är flera län som tar upp att barn till ensamstående kvinnor uppvisar den högsta ekonomiska sårbarheten. En annan utsatt grupp är barnfamiljer där den ena eller båda föräldrarna är födda utomlands.

Landsbygden har särskilda utmaningar

Bostadsbrist är inte bara ett storstadsfenomen. När kommunerna bedömer att det råder balans eller obalans på bostadsmarknaden kan det betyda olika saker i olika kommuner. Obalans i en storstadskommun motsvarar sällan den obalans som finns i en landsbygdskommun.

Bostadsförsörjningen har betydelse för att landsbygderna ska kunna utvecklas, och attraktiva boenden och en god gestaltad livsmiljö är en förutsättning för att människor ska vilja bosätta sig på en plats. Något som kan öka landsbygdens attraktivitet är en utbyggd IT-infrastruktur med tillgång till bredband, vilket ökar möjligheterna att arbeta på distans men också att kunna bo, arbeta och driva företag på landsbygden.

I flera inlandskommuner i norra Sverige har en inflyttning till centralorterna skett de senaste åren. Den inomkommunala centraliseringstrenden och utflyttningen till andra kommuner har fått till följd att många hus står tomma i kommunernas landsbygdsområden. Både efterfrågan och priser på dessa hus är låga vilket kan förklaras av läget i förhållande till arbetsplatser och service.

En del bostäder på landsbygden kommer aldrig ut till försäljning på grund av de låga priserna. Bostäderna behålls och nyttjas i stället som fritidshus eller ibland inte alls. Att en minskad andel av småhusen i en ort utgörs av permanentbostäder kan påverka möjligheten att tillhandahålla olika typer av service, såsom dagligvaruhandel, skola och förskola, vilket i sin tur även gör det svårt för nya familjer att etablera sig i dessa områden. Några län rapporterar om att vissa kommuner befinner sig i en situation där det är svårt att få lån för nyproduktion då marknadsvärdena på småhus understiger produktionskostnaderna.

Samtidigt rapporteras från de norra länen att köpare ibland inte hittar rätt objekt på bostadsmarknaden. Det är problematiskt då kommunerna kan förlora presumtiva inflyttare när de lokala bostadsmarknaderna inte fungerar. Antalet försäljningar är så få, och fastighetsvärdena bedöms vara så låga, att fastighetsägarna behåller fastigheterna trots att de inte längre nyttjar dem i någon större utsträckning, i bästa fall som sommarboende

några veckor om året, i värsta fall resulterar det i hus som står och förfaller. Marknadsmekanismerna fungerar inte fullt ut när de befintliga fastighetsobjekten i för liten utsträckning kommer ut på en öppen marknad. Nybyggnation är svårt att motivera på orter med låga fastighetspriser och ett befintligt bostadsbestånd som inte nyttjas. Detta gör att det kan finnas ett äldre, men fortfarande attraktivt bostadsbestånd, som inte används som permanentboende, samtidigt som bostadsköpare inte hittar något attraktivt objekt på den lokala bostadsmarknaden.

Företeelsen med hus som står tomma eller som inte används i någon större utsträckning har börjat uppmärksammas av allt fler. Det kan röra sig om hus som kräver större renoveringsinsatser, men det finns också många hus som med inga eller små insatser är fullt beboeliga. I Västerbottens län finns exempel på projekt där fastigheter, där ingen är folkbokförd, inventeras. Sedan tas kontakt med ägarna för att undersöka om de är intresserade av att sälja. Från olika håll i landet kommer också exempel på åtgärder som syftar till att para ihop framtida boende med sina nya hem, oftast i kommuner med en minskande befolkning som har stort behov av skatteintäkter och av att öka underlaget för service.

Hög konkurrens på bostadsmarknader med säsongskaraktär

Säsongsvariationer och en stark efterfrågan på fritidshus har ökat trycket på bostadsmarknaden i län med populära turistorter, vilket har lett till ökad konkurrens om bostäderna. De som finns på orten kan få svårt att byta bostad eller etablera sig på bostadsmarknaden, medan de som kommer dit för att arbeta, stadigvarande eller i säsong, kan ha svårt att hitta en bostad. Detta har i sin tur gjort det svårare för bofasta hushåll att komma in på bostadsmarknaden eller att byta bostad. Samtidigt är många av dessa kommuner beroende av denna säsongsturism då den kan stå för en stor del av länets företagande och skapar arbetstillfällen, både direkt och indirekt. En nackdel med en stor säsongsbefolkning är att personerna i stor utsträckning kanske inte är skrivna i kommunen och därmed inte bidrar med skatteintäkter till kommunen.

I kommuner som har en bostadsmarknad av den här karaktären kan det, volymmässigt, finnas ett tillräckligt antal bostäder. Men då åretruntbostäder köps upp och används som fritidsbostäder, innebär det att de inte är tillgängliga för bostadssökande, utan står tomma under stora delar av året.

Det kan finnas starka privata intressen för att bygga fritidshusboende i orter med stor turistindustri men med begränsad tillgång till kommunal

mark. Det kan leda till att fritidshusbebyggelsen prioriteras framför annan bostadsbebyggelse. Detta driver upp priser på bostadsmarknaden och det kan vara svårt för den bofasta befolkningen att konkurrera om åretruntbostäderna. Det påverkar även hyrorna.

Det finns även exempel på där industrin är konkurrent med skidturismen om boende. Det är internationella företag med stort kapital som efterfrågar boende. Det uppstår konkurrens om tillgängliga bostäder mellan industrin och turismnäringen, där industrin har helt andra möjligheter. Bostadsmarknaden påverkas och besöksnäringen får svårt att utvecklas på grund av konkurrensen.

Ojämna befolkningsutveckling inom länen

Befolkningen ökade under 2019, i alla län utom Blekinge, Västernorrland och Norrbotten, där befolkningen minskade något. Ökningstakten har dock avtagit jämfört med 2016, då flyktinginvandringen ledde till stor befolkningsökning i de flesta län. Utrikes inflyttade är fortfarande främsta faktorn till det positiva flyttnettot på många håll.

Befolkningsutvecklingen skiljer sig åt inom länen. Tillväxten är ofta stark i ett antal kommuner, samtidigt som flera län rapporterar om en negativ befolkningsutveckling i vissa kommuner. Befolkningstillväxten sker framförallt på de större orterna, medan de mindre orterna tappar befolkning. Men även i kommuner med vikande befolkningsunderlag kan det finnas ett behov av nyproduktion, framförallt av fler hyresrätter.

Då andelen äldre i befolkningen ökar kommer det på sikt att behövas fler bostäder för denna grupp. Många kommuner har idag underskott på lämpliga bostäder för äldre. Ett begränsat utbud kan innebära en inlåsningsseffekt för äldre personer som skulle vilja flytta, men som inte har möjlighet, då det saknas alternativ.

Migrationen har betydelse för befolkningsutvecklingen

Migrationen har fortsatt stor betydelse för den demografiska utvecklingen i landet. Flertalet län har kommuner som är beroende av inflyttning för befolkningstillväxten och det finns många exempel på att en negativ befolkningsutveckling har vänt tack vare ett positivt utrikes flyttnetto. Många av inflyttarna har dock ekonomiskt svaga förutsättningar och kan därför inte efterfråga nyproducerade bostäder. Bristen på bostäder som nyanlända skulle kunna efterfråga är problematisk för kommuner som riskerar att inte kunna behålla sina nya kommuninvånare.

Fortsatt svårt för flera grupper på bostadsmarknaden

Trots att bostadsbyggandet har ökat under flera år råder det fortfarande underskott på bostäder i majoriteten av kommunerna, framförallt på centralorterna. Svårigheter att hitta en lämplig bostad påverkar människors livskvalitet och barns uppväxtvillkor.

Nedan beskrivs situationen för några av de grupper som kan ha särskilda svårigheter att få tag i en lämplig bostad och som länsstyrelserna lyfter fram i sina regionala bostadsmarknadsanalyser. För mer information hänvisas till länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser¹ samt till resultatet av BME 2020².

Bostäder för äldre personer

Enligt SCB:s befolkningsframskrivning i april 2020 kommer antalet invånare över 80 år att öka med över 50 procent mellan 2020 och 2030. Det motsvarar en ökning med knappt 285 000 personer, varav 139 000 över 85 år. Totalt sett förväntas Sveriges befolkning öka med cirka 767 300 personer 2020–2030. Av den ökningen förväntas över 45 procent ligga på åldrarna över 65 år och 37 procent på åldersgruppen över 80 år.

Förutom de biståndsbedömda bostäderna blir behovet av andra boendeformer, exempelvis trygghetsboende och andra så kallade mellanboendeformer, alltmer framträdande. Det råder brist på hyreslägenheter i mindre orter och på landsbygden, bland annat lägenheter med god tillgänglighet. Boende för äldre, i såväl det ordinarie bostadsbeståndet som i särskilda boendeformer, är ett bekymmer i flera kommuner där det saknas planering för hur de ska tillgodose äldres behov av förändrat boende.

Gruppen pensionärer, vars inkomster sjunker med ålder, kan ha svårt att efterfråga trygghetsbostäder i nyproduktion, både i kommuner med svag och i kommuner med stark bostadsmarknad. Som för övriga grupper är det även bland gruppen pensionärer svårare för kvinnor att efterfråga olika typer av bostäder då de generellt har lägre inkomst än män.

En länsstyrelse redovisar hur boendekostnaderna skiljer sig åt mellan olika åldersgrupper och mellan kvinnor och män. Resultatet visar tydligt att äldre personer lägger en större andel av sin inkomst på boendet. Skillnaderna är också mycket stora mellan kvinnor och män, där nästan 40

¹ [2020 års regionala bostadsmarknadsanalyser – Boverket](#), november 2020.

² [Bostadsförsörjning för olika grupper – Boverket](#), november 2020.

procent av kvinnorna som är 85 år och äldre har boendekostnader som överstiger 40 procent av den disponibla inkomsten³.

En annan länsstyrelse lyfter problemet med att bostadstillägget för pensionärer inte utnyttjas till fullo. Riksrevisionen har visat att bostadstillägget för pensionärer är underutnyttjat och att ca en tredjedel av de pensionärer som skulle kunna vara berättigade till denna förmån inte använder den. Riksrevisionen bedömer att om de pensionärer som kan ha rätt till bostadstillägg skulle nyttja det så skulle andelen ekonomiskt utsatta minska med 30 procent i denna grupp⁴. Länsstyrelsen konstaterar att det är angeläget att informera och uppmuntra de som kan vara berättigade till bostadstillägget att söka det, då det kan göra stor skillnad för den enskilde.

Nyanlända personers situation på bostadsmarknaden

Det råder underskott på bostäder för nyanlända i de flesta län och för många kommuner är det en utmaning att kunna tillhandahålla bostäder för nyanlända både på kort och på lång sikt. Samarbetet med de allmännyttiga bostadsbolagen har stor betydelse, då det är många kommuners främsta verktyg för att kunna lösa denna grupps boendesituation. Det finns flera goda exempel där allmännyttan tar ett stort socialt ansvar. Ett exempel är ”boskola”, som vänder sig till nyanlända för att ge dem mer kunskap om hur det är att bo i Sverige. Detta informations- och kunskapsspridningsarbete ökar integrationen så att hyresgäst och hyresvärd kan mötas med rätt kunskap och förväntningar om varandra.

Situationen har förändrats de senaste åren när det gäller mottagandet av nyanlända. Antalet nyanlända har sjunkit sedan 2017, då många kommuner fick ta emot många nyanlända, som till stor del var ett resultat av flyktingsituationen 2015. Att antalet personer som söker asyl i landet har minskat innebär att det är färre personer som bott på anläggningsboende under asyltiden och därmed är det färre som behöver hjälp med att ordna en egen bostad.

När förutsättningarna förändras snabbt är det svårt för kommunerna att planera och bygga bostäder. De bristande planeringsförutsättningarna påverkas även av faktorer som lagstiftning, handläggningstid på Migrationsverket och flyktingsituationen i världen. Planeringsförutsättningarna har dock förbättrats något sedan lagen om ett gemensamt mottagande

³ SCB, uppgifterna avser riket som helhet år 2017.

⁴ [Riksrevisionen \(2019\), Mörkertal inom bostadstillägg](#), rapportnummer RIR 2019:22.

trädde i kraft den 1 mars 2016, som innebär att alla Sveriges kommuner ska ta emot nyanlända, vilket några länsstyrelser lyfter fram.

Även om länen inte ser samma akuta brist på bostäder för nyanlända som tidigare är bostadsbehovet fortfarande svårt att tillgodose för denna grupp. De som kom som nyanlända och blev en del av kommunernas mottagande är nu del av en större och mer anonym grupp som ska etablera sig på bostadsmarknaden. Men eftersom nyanlända står för hela befolkningstillväxten i vissa kommuner är det en resurs man inte vill förlora. Många kommuner arbetar på olika sätt för att det ska finnas bostäder till nyanlända och arbetar dessutom aktivt för att skapa incitament för de bosatta nyanlända att stanna kvar.

Kommunanvisade nyanlända

Det är ganska vanligt att kommuner erbjuder anvisade nyanlända permanenta och långsiktiga bostadslösningar, men skillnaden mellan olika kommuner är stor. Vissa tillämpar strikta tidsgränser på två år eller etableringstidens längd för både ensamhushåll och barnfamiljer. Andra kommuner erbjuder möjlighet till förlängning efter behovsprövning. Det finns också kommuner som väljer mer långsiktiga lösningar med exempelvis permanenta kontrakt till framförallt barnfamiljer. Frågan om hur kommunerna har valt att arbeta är komplex. Det finns variationer i arbetssätt och skillnader över tid där arbetssätt utvecklas eller omprövas. Många anvisade nyanlända flyttar vidare till andra kommuner. I kommuner med tidsbegränsade kontrakt på två år visade det sig att fler nyanlända personer flyttat från kommunen än vad som var fallet i kommuner som erbjuder längre bostadskontrakt.

Självbosatta nyanlända

Till skillnad från gruppen anvisade nyanlända är svårigheterna att lösa sitt bostadsbehov stora för många av dem som själva bosätter sig i kommunen, vilket är majoriteten av de nyanlända. Det leder ofta till otrygga och undermåliga boendelösningar.

Gruppen självbosatta nyanlända är en av flera grupper som riskerar att hamna i en strukturell hemlöshet av samma anledningar som anvisade nyanlända som får tidsbegränsade boendelösningar. Gruppen självbosatta inkluderar framförallt personer, och deras anhöriga, som redan under asyltiden ordnade ett eget boende i en kommun. De är ofta resurssvaga som både saknar ekonomiska resurser att köpa eller hyra bostad och nätverk för att ge referenser till hyresvärdar. Dessutom är de extra utsatta eftersom de saknar kunskaper om det svenska språket och de rättigheter och skyldigheter som gäller på bostadsmarknaden. Bostadssituationen för

gruppen självbosatta är ofta otrygg och osäker, med trångboddhet, höga hyror och osäkra hyreskontrakt.

Ungdomar

Gruppen ungdomar⁵ är heterogen, men har i genomsnitt sämre ekonomiska förutsättningar än andra åldersgrupper, bortsett från de äldsta. Många ungdomar hyr sin bostad i andra hand, ofta med korta och osäkra kontrakt, eller bor kvar hemma hos sina föräldrar.

Ungdomars möjligheter begränsas av att de kan ha svårt att få ta tag i en bostad även om de har fast jobb och fast inkomst. Dels på grund av avsaknad av kötid i bostadskön, dels för att många inte har tillräckligt med sparat kapital för att beviljas lån för bostadsköp. Den här problematiken kan i sin tur vara negativ för arbetsmarknaden, eftersom det kan innebära att ungdomar måste tacka nej till erbjudna jobb, då de inte kan ordna sin bostadssituation.

Det är förhållandevis få kommuner som gör särskilda insatser för att förbättra ungdomars möjligheter att hitta en lämplig bostad. I de kommuner där det sker speciella insatser för ungdomar är det främst generella satsningar på bostadsbyggande som görs, då detta även ska gynna ungdomar. Andra insatser är ombyggnation av bostäder som är avsedda för ungdomar eller nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror.

Något som framförs allt oftare är att det behövs fler former av bostäder för ungdomar som till exempel kollektivbostäder och byggemenskaper.

Ensamkommande flyktingungdomar

Under 2018 trädde en ny lag, den så kallade gymnasielagen⁶, i kraft. Lagen innebär att ungdomar som tidigare fått avslag på sin asylansökan, och som hunnit fylla 18 under väntetiden, kan ansöka om uppehållstillstånd för studier på gymnasial nivå. De är vuxna i lagens mening och förväntas kunna lösa sin boendesituation själva. I vissa kommuner får därför ungdomarna liten eller ingen hjälp med att hitta bostad. I andra kommuner har man aktivt hjälpt ungdomarna med boende, men det kan saknas kännedom om vilka individer det rör sig om. Detta har genererat en grupp unga med väldigt svag förankring på bostadsmarknaden, då många saknar sociala nätverk och kontakter som kan underlätta vid sökande efter en bostad. Vissa har tillfälliga boendelösningar, bor hos kompisar eller i frivilliga fadderhem, andra har fått hjälp av civilsamhällets organisationer eller har i perioder sovit utomhus.

⁵ I Bostadsmarknadsenkäten är definitionen för ungdomar 19–25 år.

⁶ [Lagen \(2017:353\) om uppehållstillstånd för studerande på gymnasial nivå.](#)

Studenter

Antalet studentbostäder har ökat kraftigt de senaste åren, men det är fortfarande svårt för många studenter att hitta en lämplig bostad. De nyproducerade studentbostäderna har ofta höga hyresnivåer som tar stora delar av studiemedlet och det är ont om alternativa boendelösningar. Trots att många studenter har rätt till bostadsbidrag är det få som ansöker om det av rädsla för att bli återbetalningsskyldiga.

Även om det har tillkommit många nya studentbostäder bedömer drygt hälften av landets högskolekommuner att det saknas bostäder åt studenter vid högskola eller universitet. Ett fortsatt högt byggande av studentbostäder förväntas till och med 2021, cirka 8 200 bostäder, enligt BME 2020. Ungefär hälften förväntas tillkomma i Stockholmsregionen. Men som några länsstyrelser noterar så kommer vissa universitet att få utökat antal studieplatser framöver. På grund av det osäkra arbetsmarknadsläget, till följd av coronapandemin, har regeringen beslutat att öka antalet studieplatser på vissa lärosäten. Detta kan leda till ökade behov av studentbostäder i orter som redan har stora underskott på bostäder för ungdomar och studenter.

Det finns olika orsaker till hemlöshet

I bostadsmarknadsenkäten ingår ett avsnitt som handlar om personer som inte har blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. I BME 2020 var avsnittet utökat med ett antal frågor om kommunala andrahandskontrakt. Länsstyrelserna har därför kunnat få ett något mer omfattande resultat av situationen på bostadsmarknaden i frågor kopplat till hemlöshet. Detta präglar också innehållet i årets bostadsmarknadsanalyser, där länsstyrelserna ger ett större utrymme än tidigare åt frågor om hemlöshet, kommunernas vräkningsförebyggande arbete samt kommunal andrahandsuthyrning.

Personer som befinner sig i hemlöshet är inte en heterogen grupp utan består av personer i olika situationer av hemlöshet, kvinnor såväl som män, både personer som bor i landet och EU-medborgare som vistas här tillfälligt, unga vuxna och föräldrar, personer som har ekonomiskt bistånd och personer som inte har behov av något annat än en bostad. Det finns också personer med missbruk och personer med psykisk ohälsa. Det som är gemensamt för dem är att de befinner sig i mer eller mindre osäkra boendesituationer och har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Orsaken till att ett hushåll har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden och inte kan få ett förstahandskontrakt på en bostad kan vara låga inkomster, brist på referenser, avsaknad av

tillsvidareanställning, betalningsanmärkningar, obetalda hyresskulder, missbruksproblem eller tidigare störningar. Eftersom en del hyresvärdar inte godkänner försörjningsstöd som inkomst utestängs många personer från den ordinarie bostadsmarknaden, något som visar på att förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse. Möjligheterna att få banklån för att köpa en bostad är också små för dessa grupper av människor.

En del allmännyttiga bostadsbolag har tagit bort inkomstkravet, enligt länsstyrelsernas rapporter, det vill säga att hyresgästen ska ha en viss inkomst för att få hyra en bostad. I stället för inkomstkrav ska ett bestämt belopp finnas kvar när hyran är betald. Eller så godkänns olika bidrag som inkomst, exempelvis försörjningsstöd. Men det finns också exempel på allmännyttiga bolag som har ett inkomstkrav som motsvarar 3,5 gånger årshyran. Hushåll som inte når upp till kraven tvingas ut på en osäker andrahandsmarknad eller tvingas att flytta till en annan kommun som har mer rimliga krav.

Den akuta hemlösheten ökar i Sverige och allt fler vänder sig till socialtjänsten för att de saknar en egen bostad. Hemlösheten drabbar inte bara den enskilda individen utan den drabbar även människor i dess närhet och ofta även barn. Andelen kvinnor samt andelen personer med utländsk bakgrund ökar inom denna grupp. Antalet barn som berörs av hemlöshet ökar också.

Hemlöshet kan bero på att man har blivit vräkt från sin bostad. Den största orsaken till vräkning beror i sin tur på utebliven hyra, varför de som löper störst risk att vräkas är personer med små inkomster, med ett begränsat socialt nätverk och som lever i social utsatthet. För en del hushåll är våld i nära relationer en orsak till hemlöshet. Majoriteten är kvinnor med eller utan barn, en betydande andel av kvinnorna är födda utomlands. Våld i nära relationer är en betydligt vanligare orsak till hemlöshet bland kvinnor än bland män.

I de flesta kommuner pågår ett arbete för att motverka och avhjälpa hemlöshet. Det vanligaste är att kommunen har uppsökande vräkningsförebyggande verksamhet och hyr ut andrahandslägenheter till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. De är vanligt att kommunerna har avtal med det kommunala bostadsbolaget för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Några län har av sina kommuner uppmärksamrats på att bedömningen för att få ett kommunalt andrahandskontrakt har blivit hårdare. Den förändrade lagstiftningen för uthyrning av hyreslägenheter som bland annat

innebar skärpta krav för olovlig andrahandsuthyrning sägs också ha inneburit att människor i utsatta situationer har blivit av med sin bostad.

Social dumpning

Fenomenet social dumpning eller social export, som har uppmärksammats allt mer den senaste tiden, är något som flera länsstyrelser tar upp i årets analyser. I takt med att bostadsmarknaden blivit allt svårare att ta sig in på har vissa kommuner börjat hänvisa hemlösa till andra kommuner.

Kommuner ställer krav på personer utan bostad att de ska söka bostäder i andra delar av landet, och vissa hjälper även till att hitta bostäder i andra kommuner. Om flytterbudandet inte accepteras kan den hemlöse bli av med sitt försörjningsstöd.

Några län ger exempel på att individer flyttat till en ny kommun med aktiv medverkan från den förra hemkommunen och att det ibland sker utan dialog med den mottagande kommunen. Det är problematiskt då individerna som flyttar ofta behöver den nya kommunens och socialtjänstens stöd. Det förekommer även att individer flyttar till undermåliga eller tillfälliga bostäder hos hyresvärdar som beskrivs som oseriösa.

Våldsutsatta i nära relationer

Årets bostadsmarknadsanalyser har ett större fokus än tidigare på problematiken med våld i nära relationer och hur detta påverkar de berörda bostadssituation. För våldsutsatta kan bristen på bostäder och svårigheter att hitta en lämplig bostad få stora konsekvenser. Det kan innebära att en våldsutsatt person upplever det som ännu svårare att lämna en destruktiv relation. Flera kommuner påtalar att det har blivit allt svårare att få fram platser i skyddade boenden.

De flesta som utsätts för våld eller hot om våld av närstående är kvinnor. Som regel är det också kvinnan som vid separation måste ordna nytt boende. Personen står oftast inte i någon bostadskö då boendet är tillgodosett när behovet av att flytta uppstår. En eventuell förtur saknar också verkan om personen inte kan accepteras som hyresgäst. En livssituation präglad av våld kan till exempel ha resulterat i skuldsättning eller långvariga sjukskrivningar, som i sin tur kan ha påverkat möjligheterna att förvärvsarbeta.

Underskottet av tillgängliga bostäder har en kvarhållande effekt för kvinnan och fördröjer uppbrottsprocessen. Hon tvingas bo kvar längre än nödvändigt och riskerar därmed att utsättas för ytterligare våld. Detta riskerar också att drabba eventuella barn i hushållet.

Bostadsbristen får också efterverkningar för våldsutsatta personer som har lämnat relationen och fått möjlighet till ett skyddat boende. Kvinnojourer rapporterar om stödsökande som blir kvar i skyddade boenden upp till cirka ett år på grund av att det inte finns tillgängliga bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Detta får effekter inte bara för den våldsutsatta utan också för eventuellt medföljande barn som inte får en trygg boendesituation.

Platserna i en kommuns kvinnojourer används ibland även av personer från kommuner i andra län. Det beror på att det i vissa fall inte är lämpligt att stanna kvar i hemkommunen eller hemlänet när det finns ett skyddsbehov och ibland inte heller efter att skyddsbehovet har avtagit. Det innebär att kommuner över hela landet samarbetar med varandra för att utbyta skyddat boende med varandra.

I några län finns en strukturerad samverkan mellan Länsstyrelsen och länets samtliga kommuner kring våldsutsatta som behöver byta bostadsort efter placering i skyddat boende. Samverkan syftar till att möjliggöra olika lösningar för att få en ny bostad på annan ort samt att ta tillvara på samordningsvinster mellan kommunerna. Behovet att byta bostadsort kan bland annat bero på rådande bostadsmarknad samt den rädsla som ofta finns hos den våldsutsatta för att återvända till hemkommunen.

Det finns indikationer om att våld i hemmet, framförallt mot kvinnor och barn, har ökat under coronapandemin. Behoven av skyddat boende och av stöd och hjälp att hitta nytt boende för våldsutsatta kan därför komma att öka framöver.

Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen

Det är kommunerna som ansvarar för bostadsförsörjningen, vilket regleras i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kommunens roll är att skapa goda förutsättningar för att alla i kommunen ska få möjlighet att leva i goda bostäder. Arbetet med bostadsförsörjningen ska redovisas i riktlinjer för bostadsförsörjningen, som ska tas fram varje mandatperiod. I riktlinjerna ska hänsyn tas till nationella och regionala utvecklingsperspektiv och de ska samspela med tillämpningen av ett flertal övriga lagar, bland annat plan- och bygglagen (2010:900), socialtjänstlagen (2001:453), lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade och lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. När riktlinjer för bostadsförsörjningen tas fram ska kommunen samråda med berörda kommuner, med regionen och länsstyrelsen. Slutsatserna i riktlinjerna ska inarbetas i den kommunala översiktsplanen.

De flesta kommuner arbetar aktivt med bostadsförsörjningen

Länsstyrelserna redovisar antalet kommuner som har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. I takt med att bostadsmarknaden blivit allt mer ansträngd har kommunernas arbete med och strategiska hantering av bostadsfrågor i de kommunala verksamheterna fått ökad betydelse. Ett växande antal kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning sedan ändringarna i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar trädde i kraft 2014. I de kommuner där nya riktlinjer saknas pågår i de flesta fall ett arbete med att ta fram dessa. Kvaliteten och omfattningen på kommunernas riktlinjer har generellt blivit bättre och allt fler riktlinjer uppfyller numera kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. De visar även på skillnader och likheter i kommunernas förutsättningar och därmed i arbetet med bostadsförsörjningen.

Vräkningsförebyggande arbete

Kommunernas vräkningsförebyggande arbete är viktigt för att motverka hemlöshet då personer som blir vräkta ofta har mycket svårt att komma tillbaka på den ordinarie bostadsmarknaden. Dessutom kostar vräkningar mycket i personligt lidande för den som drabbas och för samhället.

Det är vanligt att kommunerna arbetar för att motverka och avhjälpa hemlöshet främst genom uppsökande verksamhet för att förebygga avhysning, till exempel med hjälp av rådgivning eller särskilda insatser. Vikten av att ha kontroll på antal vräkningar och hur de kan förebyggas, särskilt när det gäller barnfamiljer, är grundläggande för att minska hemlösheten.

I regleringsbrevet för 2020 har länsstyrelserna fått i uppdrag att de ska stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer.

Markinnehav

Ett viktigt instrument för kommunen i arbetet med att styra bostadsbyggandet är markinnehav och strategiska köp och försäljningar av byggbar mark. Att äga mark som kan exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och i viss mån prissättningen av mark. Ett markinnehav innebär också att kommunen kan välja att sälja eller upplåta mark med tomträtt vid exploatering och genom markanvisningar eller försäljningar arbeta aktivt för att främja den lokala konkurrensen. I årets bostadsmarknadsenkät ombads kommunerna att besvara frågor om markinnehav och strategiska köp.

Kommunala markanvisningar regleras i lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. En kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för markanvisningar. Enligt lagstiftningen ska riktlinjerna innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Många kommuner gör strategiska markförvärv för att ha beredskap för framtida markanvisningar för bostadsbyggande. Markpolitik och planberedskap för bostäder kan dessutom sammankopplas. Med en mer aktiv markpolitik där kommunerna tar initiativ till att planlägga för bostäder utifrån strategiska vägval i den översiktliga planeringen kan riktlinjerna för bostadsförsörjningen och bostadspolitiken förverkligas. Förslaget om och den påbörjade digitaliserade samhällsbyggnadsprocessen gör att äldre detaljplaner kan komma att upphöra och föranleda en översyn över hur kommunerna vill att deras mark- och vattenanvändning ska vara planlagd.

Kommunen kan även arrangera markanvisningstävlingar för att locka nya aktörer samt sätta olika priser och skriva olika avtal för att anpassa områdets upplåtelseform.

Kommunernas arbete behöver utvecklas

Länsstyrelserna bedömer att kommunerna använder alla de verktyg de har till sitt förfogande när det gäller arbetet med bostadsförsörjningen, men att de skulle behöva nya metoder och arbetssätt. De skulle behöva utveckla arbetet när det gäller social hållbarhet och det vore önskvärt med

en större tydlighet kring frågor som rör grupper som står utanför bostadsmarknaden.

Många kommuner har genom åren utvecklat arbetssätten för att lösa bostadsförsörjningsfrågorna. Ett exempel är ökad tvärsektoriell och förvaltningsövergripande samverkan inom kommunerna för att motverka segregation och för att stödja grupper av hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Några länsstyrelser menar att det krävs att kommunerna börjar ta ett helhetsgrepp om bostadsförsörjningen och inte bara fokuserar på att bygga nytt. Kanske är det på vissa håll renoveringar och insatser för att öka tillgängligheten i beståndet som bäst behövs.

Länsstyrelserna rapporterar att det är en svår uppgift för kommunerna att kartlägga hur många människor som påverkas av bristen på bostäder eller hur underskottet ska bedömas kvantitativt. Det saknas statistik och metoder för att få fram bättre underlag, till exempel kunskap om vilka bostäder som behövs på lokal nivå. Såväl kommuner som byggbransch efterfrågar bättre underlag. En utmaning är att det är långa ledtider i byggprojekt och att marknaden behöver prioritera vad som ska byggas.

Ansvar för bostadsförsörjningen ligger ytterst hos kommunerna, men möjligheterna för dem att ensamma och fullt ut påverka utvecklingen på bostadsmarknaden när det gäller utbud och boendekostnader är på olika sätt begränsade. I brist på en välfungerande bostadsmarknad ställs därför generellt höga krav på kommunala insatser för att ordna bostäder till hushåll som saknar möjlighet att få tag på en bostad på egen hand. En översyn av bostadspolitiken har därför efterfrågats av många. Regeringen tillsatte i maj 2020 en ny utredning som syftar till att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning som underlättar situationen för hushåll som har svårt att skaffa en bostad på marknadens villkor, något som välkomnas av länsstyrelserna.

Länsstyrelsen ger råd, information och underlag

Länsstyrelsen ger råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Två centrala delar i länsstyrelsens arbete är arbetet med bostadsmarknadsenkäten och den regionala bostadsmarknadsanalysen, men insatser sker även på flera andra sätt.

Bostadsmarknadsenkäten (BME)

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

På träffarna ger länsstyrelsen vägledning i hur enkäten ska fyllas i och man diskuterar tolkningar av frågorna och hur resultaten kan användas. Länsstyrelsens roll när det gäller kvalitetssäkringen av bostadsmarknadsenkäten är mycket viktig. Genom att diskutera länets samlade uppgifter kan kommunerna se sitt arbete i relation till övriga kommuner i länet.

Regionala bostadsmarknadsanalyser (BMA)

Länens regionala bostadsmarknadsanalyser syftar till att vara ett regionalt underlag för kommuner och andra aktörer på bostadsmarknaden i deras arbete med bostadsförsörjning och annat strategiskt arbete. Länsstyrelsen ska enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar analysera bostadsmarknaden i länet i en skriftlig rapport. Rapporterna ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

I bostadsmarknadsanalyserna ska länsstyrelserna redovisa hur de lever upp till kraven i bostadsförsörjningslagen när det gäller att ge sina kommuner råd, information och underlag för planering av bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsernas årliga bostadsmarknadsanalyser är ett betydelsefullt kunskapsunderlag till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Många länsstyrelser trycker upp kortfattade versioner, populärversioner, för att underlätta bred spridning av rapporterna till olika aktörer på bostadsmarknaden. Dessutom informeras om analyserna på länsstyrelsernas webbplatser, i sociala medier samt i samband med bostadsseminarier. Analyserna får också allt större plats i nyhetsbevakningen såsom dagspress och regionala tv-nyheter.

Länsstyrelsen har en viktig roll

Länsstyrelsen har en viktig roll som en regional arena för utbyte av erfarenheter, och kan bidra med statistik och prognoser samt annat material som underlag och inspiration till sina kommuner. Länsstyrelsen kan ge kommunerna råd och vägledning i deras arbete med bostadsförsörjningen samt underlätta kommunernas mellankommunala och regionala samverkan. I flera län har länsstyrelserna tillsammans med övriga regionala aktörer och kommunerna i länet skapat olika forum för att arbeta med bostadsförsörjningsfrågorna.

Konferenser, seminarium och kommunbesök

För att underlätta kommunernas arbete med bostadsförsörjningen, utbyta erfarenheter och diskutera bostadsfrågor bjuder länsstyrelserna in kommunerna och andra aktörer på bostadsmarknaden till olika seminarier och konferenser. Länsstyrelserna stödjer på olika sätt också kommunerna i arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Årligen genomför länsstyrelserna ett stort antal kommunbesök. Vid dessa tillfällen diskuteras aktuella frågor kring kommunernas pågående planering och bostadsförsörjning. Flera länsstyrelser gör kommunbesök i samband med insamlandet av uppgifterna i bostadsmarknadsenkäten. Antalet kommuner i länen varierar stort, vilket kan påverka möjligheterna att samla eller besöka sina kommuner. Geografiska avstånd och resurser är också faktorer som spelar roll när det gäller möjligheten att göra kommunbesök.

Plansamråd

Arbetet med bostadsförsörjningen bedrivs också i form av samråd med kommunerna om deras samhällsplanering när översiktsplaner och detaljplaneprogram upprättas. I dessa samråd är frågor som är kopplade till boendemiljöer och byggande ett självklart inslag. Det kan exempelvis handla om att visa på vikten av att analysera befolkningsutvecklingen på lång sikt för att bedöma olika gruppers behov av bostäder.

Yttrande över planer och riktlinjer för bostadsförsörjningen

Vid yttranden över kommunernas översiktsplaner ger länsstyrelsen synpunkter på kopplingen till bostadsförsörjningen. Vid planering av bostadsförsörjningen ska kommunerna samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen tillfälle att yttra sig.

Planeringsunderlag

Flera länsstyrelser stöttar kommunerna i deras planering genom att producera och tillhandahålla planeringsunderlag. Här hänvisas bland annat till

bostadsmarknadsenkäten och de regionala bostadsmarknadsanalyserna. GIS-underlag uppdateras efterhand hos olika länsstyrelser för att kommunerna ska ha tillgång till aktuella planeringsunderlag.

Länsstyrelsen handlägger statliga investeringsstöd

Länsstyrelsen handlägger statliga investeringsstöd som riktas till nybyggnad och ombyggnad av hyresbostäder och bostäder för studerande⁷ (HYS) samt till nybyggnad och ombyggnad av bostäder för äldre⁸ (ÄBO). Länsstyrelsen ansvarar för handläggning och beslutar om att bevilja stöd och att godkänna att stödet betalas ut när bostäderna är färdigbyggda. Länsstyrelsen arbetar för att upprätthålla en fortsatt god dialog med kommunerna och för att stödja dem i planerings- och byggprocesserna.

Hänvisning till användbara rapporter och pågående uppdrag

Länsstyrelserna redovisar i sina rapporter diverse uppdrag som är på gång; utredningar och regeringsuppdrag för länsstyrelsen och Boverket med anknytning till bostadsmarknaden som kan vara användbara för kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen.

Utökat uppdrag avseende bostadsförsörjningen

På senare år har länsstyrelserna fått utökade uppdrag när det gäller bostadsförsörjningsfrågor. Länsstyrelserna har i årets regleringsbrev fått i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelserna ska redovisa uppdraget inom ramen för nästa års bostadsmarknadsanalys. Rapporten ska lämnas till Boverket, med kopia till regeringen (Finansdepartementet) senast den 15 juni 2021. Resultatet kommer i nästa års BMA. Länsstyrelserna ska även fortsatt verka för att behovet av bostäder tillgodoses enligt förordningen med länsstyrelseinstruktion.

Exempel på länsstyrelsens arbete

Nedan följer några exempel på hur länsstyrelsen arbetar med bostadsförsörjningsfrågor:

Örebro: I dialogen kring bostadsförsörjning arbetar länsstyrelsen medvetet för att lyfta bostadsförsörjning utifrån ett rättighetsbaserat arbetssätt med kopplingar till Agenda 2030 och andra nationella mål, inte minst vad gäller de sociala hållbarhetsperspektiven. I länsstyrelsens dialog och samråd, exempelvis kring kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen,

⁷ [Boverkets föreskrifter och allmänna råd \(2016:10\) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande.](#)

⁸ [Boverkets föreskrifter \(2007:8\) om investeringsstöd till äldreboenden.](#)

tydliggörs att kommunernas bostadsförsörjningsarbete behöver vidareutvecklas ytterligare och få en bredare ansats som inkluderar perspektiv och förutsättningar utifrån social hållbarhet och där planeringen av bostäder för särskilda grupper behöver stärkas.

Uppsala: Länsstyrelsen har under ett antal år uppmärksammat länets kommuner på behovet av samordning kring boendefrågor. Myndigheten har verkat för att sådan regional samordning kommit till stånd genom att exempelvis arrangera en regional årlig bostadskonferens.

Kronoberg och Kalmar: År 2019 anordnade Länsstyrelsen i Kalmar län tillsammans med Länsstyrelsen i Kronobergs län en bostadskonferens om att få fler att bo kvar genom vräkningsförebyggande arbete. Under 2020 planeras gemensamt en uppföljande bostadskonferens med samma tema. Konferensen riktar sig till personer som jobbar med bostadssociala frågor, både politiker och tjänstemän i kommunerna och på bostadsföretag. Målet med konferensen är att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkning av barnfamiljer.

Samtliga länsstyrelser: Under hösten/vintern 2020 ska varje länsstyrelse genomföra en eller flera vräkningsförebyggande inspirationsdagar. Möjliga samverkansparter är bland annat Kronofogden, kommuner (socialtjänst), bostadsbolag (kommunala/privata), budget och skuldrådgivare, Socialstyrelsen med flera. Inspirationstillfällena ska till stor del baseras på ett metodstöd som Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland tillsammans med Kronofogden har tagit fram. Erfarenheterna och resultaten från inspirationsdagarna samlas sedan ihop av länsstyrelsernas expertgrupp för bostadsförsörjningsfrågor för att sedan redovisas i nästa års bostadsmarknadsanalys.

Boverket ger stöd i bostadsmarknadsfrågorna

Boverket arbetar på olika sätt för att stödja länsstyrelserna och kommunerna i arbetet med bostadsförsörjningen.

Här följer ett antal exempel.

Webbhandbok i bostadsförsörjningsplanering

Boverket erbjuder en webbaserad handbok i bostadsförsörjningsplanering. Handboken riktar sig i första hand till de personer i kommunen som arbetar konkret med att ta fram förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen. Boverket redovisar vad bostadsförsörjningslagen⁹ innebär och vad som gäller enligt andra lagar som berör ansvaret för bostadsförsörjningen. Processen att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen beskrivs utifrån de krav på innehåll som ställs i lagen, med fördjupningar kring varje delmoment. Här finns också tips på källor och metoder för att få fram ett relevant underlag samt länkar till exempel på antagna riktlinjer från olika kommuner.

Seminarier om länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser

Boverket anordnar årliga seminarier där länsstyrelserna träffas och presenterar sina regionala bostadsmarknadsanalyser för Boverket och för varandra. Ansvarigt departement deltar också. Det ger tillfälle för erfarenhetsutbyte, bland annat om arbetsmetoder och arbetssätt, underlagsmaterial och statistik.

Boverket och Samhällsbyggnadsnätverket

Boverket och länsstyrelsernas Samhällsbyggnadsnätverk, Expertgrupp bostadsförsörjning, samverkar i en arbetsgrupp i frågor som berör bostadsförsörjning och boendeplanering.

Länsstyrelsernas handläggarträffar

Sedan 2008 har Boverket och länsstyrelserna haft regelbundna handläggarträffar för länsstyrelserna och Boverket. Syftet är att byta

⁹ [Lagen \(2000:1383\) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.](#)

erfarenheter och diskutera aktuella bostadsförsörjningsfrågor. Årligen genomförs två handläggarträffar där även ansvarigt departement deltar.

Arbetet med bostadsmarknadsenkäten

Boverket gör årligen en kontinuerlig uppföljning av läget på bostadsmarknaden genom bostadsmarknadsenkäten (BME). Enkäten fångar upp kommunernas bedömningar i olika bostadsmarknadsrelaterade frågor och ger därmed en aktuell och sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Bostadsmarknadsenkäten genomförs i samarbete med länsstyrelserna. Länsstyrelserna håller i kontakterna med kommunerna och har till uppgift att kvalitetsgranska kommunernas svar på enkäten. BME 2020 besvarades av 288 kommuner.

Svaren från bostadsmarknadsenkäten används av såväl myndigheter som forskare, högskolor och universitet, bransch- och intresseorganisationer samt av media.



Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se