


RAPPORT 2021:29



Regionala bostadsmark- nadsanalyser 2021

En sammanställning av länsstyrelsernas
rapporter

Titel: Regionala bostadsmarknadsanalyser 2021
Rapportnummer: 2021:29
Utgivare: Boverket, december 2021
ISBN pdf: 978-91-7563-772-3
Diarienummer: 3.4.1 2699/2021

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats: www.boverket.se
Alternativa format kan beställas från Boverket.
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

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.

Denna rapport innehåller Boverkets sammanställning och analys av länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser samt reflektioner från de seminarier med länsstyrelserna som Boverket genomförde hösten 2021.

Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser för 2021 går att nå via länken: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/regionala-bostadsmarknadsanalyser/2021-ars-bostadsmarknadsanalyser/>

Arbetsgruppen har bestått av Rebecka Mogren, Marie Sand, Olof Axman och Ulla-Christel Götherström.

Karlskrona december 2021

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	5
Inledning	7
Till vem riktar sig analyserna?	7
Seminarier med länsstyrelserna	8
Tillfälle till erfarenhetsutbyte	8
Bostadsmarknadsanalysernas innehåll	9
Vad är unikt för årets bostadsmarknadsanalyser?	9
Boverkets reflektioner över analyserna	9
Bostadsmarknadsläget	13
Bostadssituationen för särskilda grupper	17
Bostadsbyggande	23
Kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen	28
Analyserna redovisas på lite olika sätt	32
Länsstyrelsen stödjer kommunerna i bostadsförsörjningen	35
Bostadsmarknadsenkäten (BME)	35
Regionala bostadsmarknadsanalyser (BMA)	35
Länsstyrelsen har flera viktiga roller	35
Boverket stödjer länsstyrelser och kommuner	38
Webbhandbok i bostadsförsörjningsplanering	38
Seminarier om regionala bostadsmarknadsanalyser	38
Samverkan med Samhällsbyggnadsnätverket	38
Länsstyrelsernas handläggartäffar	38
Arbetet med bostadsmarknadsenkäten	38

Sammanfattning

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

Länsstyrelsernas analyser baseras i huvudsak på kommunernas inrapporterade svar i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät, i detta fall BME 2021. BME 2021 följde utöver de vanliga frågorna om bostadsmarknads-läge, bostadssituationen för olika grupper, bostadsbyggande och kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen även upp Coronapandemins effekter på de lokala bostadsmarknaderna. BME 2021 innehöll också ett flertal nya frågor om kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen, som underlag till utredningen En socialt hållbar bostadsförsörjning (Fi 2020:06) samt ett regeringsuppdrag om kommunernas vräkningsförebyggande arbete som länsstyrelserna redovisar i årets regionala bostadsmarknadsanalyser¹.

Nedanstående är exempel på sådant som framkommer i årets regionala bostadsmarknadsanalyser:

- Trycket på bostadsmarknaden tycks ha lättat på en del håll. I landet som helhet minskar antalet kommuner som bedömer att det finns ett underskott av bostäder för fjärde året i rad. I de regionala analyserna ser man en förflyttning mot balans eller överskott i vissa län och kommuner.
- Vissa lättnader kan skönjas även vad gäller bostadssituationen för flera särskilt utsatta grupper. Men även om det är en trend som man har kunnat se under de senaste åren så är det ett speciellt år som summeras och frågan är därför om man kan dra några slutsatser. Det är angeläget att fortsatt följa upp pandemins sociala konsekvenser och utvecklingen för sårbara grupper.
- Förra årets bostadsmarknadsanalyser kom i ett tidigt skede av pandemin och även om länen är försiktiga med att uttala sig om vad som egentligen beror på pandemin så konstaterar många att effekterna inte blev de förväntade och att pandemins negativa inverkan på bostadsmarknaden uteblev. Öväntat kraftiga prisökningar på bostäder är den effekt som identifierats av flest.
- En mer dämpad befolkningsutveckling med minskad invandring tydliggör skillnaderna i förutsättningar mellan och inom län.

¹ [Regleringsbrevsuppdrag B3 i Regleringsbrev för budgetåret 2020 avseende länsstyrelserna](#)

Förändrade boendepreferenser skulle möjligen kunna påverka bostättningsmönstren framöver och gynna vissa regioner, kommuner och kommundelar. De mönster man kan se i årets regionala analyser är kanske främst en ökad efterfrågan på lite lantligare lägen inom kommunen, att gränserna mellan fritidsboende och permanentboende suddas ut, en utflytt till kranskommuner och närliggande regioner och ett ökat tryck i vissa mer perifera regioner, som då har en särskild slags attraktivitet och goda kommunikationer.

- Bostadsbyggandet förväntas ligga på en fortsatt hög nivå totalt sett, men flera län ser en ökad risk för diskrepans mellan utbud och efterfrågan, om inte utbudet anpassas för en mindre betalningsstark grupp. Många län vittnar om utmaningen att få nyproduktion till stånd i kommuner och kommundelar med svaga marknadsförutsättningar. På flera håll har investeringsstödet till hyresbostäder och studentbostäder haft en förlösande effekt.
- Det är många län som konstaterar att bostadsmarknaden inte fungerar för alla och att det är en stor och växande grupp som inte har råd att bo i nyproducerade bostäder. Länsstyrelserna poängterar att bostadsförsörjning handlar om att tillgodose allas bostadsbehov och framhåller att särskild fokus behöver ägnas åt hushåll med låga inkomster.
- Det är stor skillnad på hur kommunerna använder sina verktyg i bostadsförsörjningen och det finns verktyg som knappast används alls. Flera länsstyrelser konstaterar dock att kvaliteten på kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen överlag har höjts och att många kommuner har breddat sitt arbete med bostadsförsörjningen och anlagt ett mer behovsbaserat perspektiv. Det finns emellertid mycket att utveckla, till exempel vad gäller kopplingen till den övergripande strategiska planeringen. Det är många län som lyfter behovet av stärkt regional samverkan och som ser en potential som kanske kommunerna själva inte ser.

Inledning

Länsstyrelsernas bostadsmarknadsanalyser är ett kunskapsunderlag som beskriver bostadssituationen i länen och hur den regionala bostadsmarknaden har utvecklats under de senaste åren. Analyserna baseras på olika källor, däribland Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät som landets kommuner besvarar.

De regionala bostadsmarknadsanalyserna ska enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar lämnas in till Boverket varje år. Boverket har som årlig uppgift att redovisa en analys och sammanställning av bostadsmarknadsanalyserna till regeringen. Denna rapport är Boverkets sammanställning och analys av rapporterna samt myndighetens reflektioner från genomförda seminarier med länsstyrelserna.

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.

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.

Seminarier med länsstyrelserna

Sedan några år tillbaka arrangerar Boverket seminarier med länsstyrelserna för att diskutera och analysera resultaten av respektive läns bostadsmarknadsanalys. Årets seminarier arrangerades under september och oktober. Vid tre tillfällen fick länsstyrelserna träffas i mindre grupper och presentera sina regionala bostadsmarknadsanalyser för Boverket, Finansdepartementet och varandra. På grund av Coronapandemin genomfördes seminarierna digitalt.

Tillfälle till erfarenhetsutbyte

Genom seminarierna ges länsstyrelserna en möjlighet att redovisa sina analyser för Boverket och departementet. Samtidigt ges tillfälle till diskussion och erfarenhetsutbyte. Intresset för att delta var stort även i år och närapå samtliga länsstyrelser deltog.

Förutsättningarna att arbeta med de regionala bostadsmarknadsanalyserna skiljer sig stort från ett län till ett annat. Många arbetar ensamma och för dem kan seminarierna fungera som ett stöd. Det är inte bara en chans att träffas för att ventilerat sakfrågor utan också en möjlighet att utbyta erfarenheter om länsstyrelsernas interna arbetssätt; arbetsmetoder, underlagsmaterial, statistik och kommunikation. Seminarierna kan också vara särskilt värdefulla för dem som är nya i arbetet med att ta fram bostadsmarknadsanalyser. Det är flera länsstyrelserepresentanter som har uppskattat möjligheten att träffas i mindre grupper och som menar att det hade varit svårare att få ut samma information och samtal i en större grupp.

Vid årets seminarium diskuterades såväl sak som form. Vad gäller det senare var det flera länsstyrelser som uttryckte ett önskemål om mer återkoppling, även länspecifik sådan, från Boverket och departementet på de regionala analyserna. Länsstyrelserna ser även ett behov av att diskutera format och hur man på olika sätt kan uppfylla de krav som finns i förordningen och samtidigt ta fram ett lättillgängligt material som tilltalar olika målgrupper.

För Boverket är seminarierna ett tillfälle att aktivt stödja länsstyrelserna i deras uppdrag att lämna råd, information och underlag till kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor. Länsstyrelsernas presentationer och de diskussioner som förs är även en betydelsefull källa till kunskapsinhämtning för myndigheten och ett viktigt komplement till de skriftliga rapporterna.

Bostadsmarknadsanalysernas innehåll

I detta avsnitt återfinns Boverkets sammanställning och analys av länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser. Initialt presenteras Boverkets övergripande reflektioner efter att ha gått igenom samtliga regionala bostadsmarknadsanalyser. Därefter redogörs för innehållet i analyserna, baserat såväl på de skriftliga rapporterna som de presentationer som länsstyrelserna höll vid höstens seminarium. Sammanställningen följer indelningen i bostadsmarknadsenkäten och tar i tur och ordning upp några utvalda ämnen under rubrikerna Bostadsmarknadsläget, Bostadssituationen för särskilda grupper, Bostadsbyggande och Kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen. Avslutningsvis lyfts några bostadsmarknadsanalyser som är särskilt intressanta ur någon aspekt.

Vad är unikt för årets bostadsmarknadsanalyser?

De regionala bostadsmarknadsanalyserna bygger till stor del på bostadsmarknadsenkäten som årligen besvaras av kommunerna. Här finns frågor om bostadsmarknadsläget i kommunen, bostadssituationen för särskilda grupper, det förväntade bostadsbyggandet och kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen. Mot bakgrund av att utredningen för en socialt hållbar bostadsförsörjning (Fi 2020:06), som presenterar sitt betänkande under våren 2022, bad om att få ställa kompletterande frågor om kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen innehåller BME 2021 mer information om det. Enkäten innehöll även frågor som följde upp Coronapandemins effekter på bostadsmarknaden i respektive kommun.

De regionala analyserna färgas dessutom av specifika regeringsuppdrag till länsstyrelserna. I år redovisar samtliga länsstyrelser ett regeringsuppdrag om vräkningsförebyggande arbete².

Boverkets reflektioner över analyserna

Vid de seminarier som hölls med länsstyrelserna presenterade Boverket nedanstående reflektioner över årets regionala analyser.

Tecken på förändrat bostadsmarknadsläge

Trycket på bostadsmarknaden tycks ha lättat på en del håll. Det är fler kommuner som väljer balans för att beskriva bostadsmarknadssituationen eller som anger att det finns ett överskott av bostäder. En förklaring som lyfts av många län är den minskade invandringen. Men också att det har

² Regleringsbrevsuppdrag B3 i Regleringsbrev för budgetåret 2020 avseende länsstyrelserna

byggts mycket. Bostadsbyggandet förväntas ligga på en fortsatt hög nivå totalt sett, men flera län ser en ökad risk för diskrepans mellan utbud och efterfrågan, om inte utbudet anpassas för en mindre betalningsstark grupp.

Olika förutsättningar mellan och inom län tydliggörs

Olika förutsättningar mellan och inom län tydliggörs när trycket på bostadsmarknaden minskar. Vissa regioner och kommuner har en stark befolkningstillväxt, medan andra har en annan situation vad gäller befolkningsutvecklingen. De regionala analyserna visar på en utbredd oro över försörjningsbördan till följd av en åldrande befolkning. Invandringen har i någon mån kompenserat för det under senare år. När det nu syns tecken på förändrade boendepreferenser i samband med Coronapandemin anar man att det finns kommuner som hoppas att distansarbete ska öppna upp för nya möjligheter och kanske kompensera för ett vikande befolkningsunderlag. Boendepreferenser som kan ha legat latent skulle kunna realiseras i och med ändrade förutsättningar på arbetsmarknaden. I det sammanhanget blir digital och fysisk infrastruktur allt mer betydelsefull. Boverket frågar sig vad som kommer att förändras i grunden efter pandemin, vilka mönster man kan se redan idag och hur rustade kommunerna är att möta en ny typ av efterfrågan. De mönster man kan se i årets regionala analyser är kanske främst en ökad efterfrågan på lite lantligare lägen inom kommunen, att gränserna mellan fritidsboende och permanentboende suddas ut, en utflytt till kranskommuner och närliggande regioner och ett ökat tryck i vissa mer perifera regioner, som då har en särskild slags attraktivitet och goda kommunikationer.

Lättnader för flera särskilt utsatta grupper

Vissa lättnader kan skönjas vad gäller bostadssituationen för flera särskilt utsatta grupper. Men även om det är en trend som man har kunnat se under de senaste åren så är det ett speciellt år som summeras och frågan är därför om man kan dra några slutsatser. Lättnader för nyanlända kan kopplas till minskad invandring, vilket delvis är en pandemieffekt. De lättnader som beskrivs för gruppen *äldre* kan i någon mån vara en tillfällig pandemieffekt. Vi vet att den här gruppen och behovet av anpassade boendelösningar kommer att växa. Lättnader för *studenter* kan handla om en pandemieffekt eftersom fler läser på distans. Samtidigt har det byggts mycket studentlägenheter, även om det är flera regionala analyser som framhåller att nyproducerade studentlägenheter är för dyra för många studenter. *Ungdomar* generellt är en grupp som många kommuner anger har det svårt på bostadsmarknaden, men som man kanske inte har så mycket specifika insatser för. Pandemin kan ha försvårat ytterligare för denna grupp eftersom utsikterna till arbete kan ha försämrats samtidigt som bostadspriserna har stigit. Många län tar upp svårigheterna för *funktionsnedsatta* att hitta en lämplig bostad. Det är även svårt att hitta fungerande boendelösningar för *våldsutsatta personer*.

Det saknas kunskap om självbosatta nyanländas situation

Självbosatta nyanlända, det vill säga nyanlända personer med uppehållstillstånd som på egen hand ordnat bostad i kommuner, är en utsatt grupp som Boverket vill lyfta fram särskilt. Det är flera regionala analyser som lyfter avsaknaden av kunskap om självbosatta nyanländas situation. Det är inte så vanligt att kommuner har specifika insatser för denna grupp och de betraktas ofta som ”vem som helst” på bostadsmarknaden. Ensamkommande barn och unga och unga som faller under gymnasielagen³ är en särskilt utsatt grupp som det finns anledning att följa.

Coronapandemin fick andra effekter än man först trodde

Förra årets analyser kom i ett tidigt skede av pandemin och även om länen är försiktiga med att uttala sig om vad som egentligen beror på pandemin så konstaterar många så här ett år senare att effekterna inte blev de förväntade och att pandemins negativa inverkan på bostadsmarknaden uteblev. Bostadsbyggandet har inte påverkats nämnvärt och trycket på bostadsmarknaden har varit stort, med stigande bostadspriser och en delvis förändrad efterfrågan; med hög efterfrågan på villor, fritidshus och större lägenheter. Även flyttmönstren tycks ha påverkats på en del håll. Många ”ser om sitt hus” och kommunerna lyfter ett ökat tryck på bygglovshanteringen. I den här utvecklingen finns en inneboende ojämlikhet, när olika grupper har väldigt olika förutsättningar att agera, men än så länge är de sociala konsekvenserna av pandemin inte så tydliga och även om det på en del håll finns signaler om ökade avhysningar och ökat behov av ekonomiskt bistånd är det oklart hur sårbara grupper har drabbats. Länsstyrelserna drar inga direkta slutsatser i sina analyser, men många tror att de sociala konsekvenserna kommer att visa sig på sikt. Nästa bostadsmarknadsenkät kommer att följa upp detta.

Behov av att nyansera begreppet ”bostadsbrist”

Länsstyrelserna har tidigare poängterat att bostadsbrist inte kan ses i generella och kvantitativa termer, utan måste förstås på ett djupare plan. Även i årets analyser trycker man på att begreppet bostadsbrist behöver nyanseras. För det behövs bättre underlag som belyser situationen för olika grupper och skillnader mellan olika delmarknader. För att bättre svara mot behoven behöver bostadsutbudet bli mer varierat. Samtidigt kan man inte enbart fokusera på bostadsbyggande utan behöver också se vad som kan göras inom det befintliga bostadsbeståndet. Boverket noterar att det är flera län som har använt eller kommenterat Boverkets modell för att beräkna bostadsbrist i sina analyser⁴.

³ Lag (2017:353) om uppehållstillstånd för studerande på gymnasial nivå

⁴ [Boverket, 2020:21, Mått på bostadsbristen – Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras](#)

De bostadssociala utmaningarna placeras i förgrunden

Det är många län som konstaterar att bostadsmarknaden inte fungerar för alla och att det är en stor och växande grupp som inte har råd att bo i nyproducerade bostäder. Länsstyrelserna poängterar att bostadsförsörjning handlar om att tillgodose allas bostadsbehov och att särskild fokus behöver ägnas åt hushåll med låga inkomster. Det kan vara ett budskap i förord, slutord och liknande. Kanske är det extra tydligt i år mot bakgrund av regeringsuppdrag som har satt extra fokus på vräkningsförebyggande arbete, hemlöshet och situationen för våldsutsatta personer. Rättighetsperspektivet genomsyrar rapporterna och flera län betonar bostadens roll i ett samhällsperspektiv, i termer av tillit och social stabilitet.

Det är många verktyg som inte används av kommunerna

Årets bostadsmarknadsenkät bär på mer information om kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen eftersom utredningen för en socialt hållbar bostadsförsörjning (Fi 2020:06) har använt enkäten för att ställa frågor kopplat till det. Man kan konstatera att det finns verktyg som inte används i någon större utsträckning. De så kallade ”Sociala kontrakten”, det vill säga när kommunerna hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, har däremot fått fäste i kommunernas bostadssociala arbete, men det är tydligt att det är hushåll som faller mellan stolarna när de inte heller är den egentliga målgruppen för detta verktyg.

Investeringsstöd har haft stor betydelse

Av flera regionala analyser framgår att investeringsstödet har haft betydelse för att tillskapa fler bostäder och bostäder med lägre hyresnivåer. Mest avgörande betydelse tycks det ha på bostadsmarknader där det är svårt att få till ett bostadsbyggande på marknadens villkor. Ett par län ser också att stödet hade kunnat användas mer och av fler. Handläggningstiden lyfts fram som avgörande för att det ska vara attraktivt. Någonstans påtalas risken för likriktad produktion och ett par län ifrågasätter att stödet styr mot små lägenheter när det i många fall kan vara större lägenheter som behövs mest.

Tendens till ökad regional samverkan

Från bostadsmarknadsenkäten vet vi att antalet kommuner som samverkar över kommungränserna ökar något, men vi ser också att fokus i högre grad ligger på intern samverkan och samverkan med andra aktörer. Det är många län som lyfter behovet av stärkt regional samverkan och som ser en potential som kanske kommunerna själva inte ser. Bostadsförsörjningen skulle behöva lyftas tydligare i det regionala sammanhanget och i den strategiska planeringen, där framtagande av genomarbetade riktlinjer för bostadsförsörjningen helst ska föregå ett översiktsplanearbete i kommunerna. Länsstyrelserna är en viktig aktör som initierar och möjliggör samverkan i bostadsförsörjningsfrågor.

Bostadsmarknadsläget

Bostadsmarknadsenkäten följer upp hur kommunerna bedömer bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, på centralorten och i kommunens övriga delar. Nedan lyfts några iakttagelser från de regionala bostadsmarknadsanalyserna som kopplar an till bostadsmarknadsläget på kommunal och regional nivå.

Vad karaktäriserar dagens underskott?

Som framgick ovan visar resultatet av de senaste bostadsmarknadsenkäterna på ett förändrat bostadsmarknadsläge på en del håll. Efter ett par år då merparten av kommunerna hade underskott på bostäder i kommunen som helhet är det nu allt fler som anger att det är balans eller överskott på bostäder. Det kan finnas olika förklaringar till det. De senaste åren har bostadsbyggandet tagit fart på bred front och på en del lokala bostadsmarknader kan enstaka byggprojekt ha bidragit till en bättre balans. På andra håll är underskottet betydligt större och det behövs ett fortsatt stort tillskott av nya bostäder, för att möta en kontinuerlig befolkningstillväxt eller ett uppdämt behov som uppstått på grund av att det tidigare inte har byggts så mycket. Att ett underskott går mot balans eller överskott kan också förklaras av en förändrad befolkningsutveckling i kommunen. I sammanhanget är det viktigt att poängtera att det kan saknas vissa typer av bostäder i de kommuner som inte har ett generellt underskott eller som har en minskande befolkning, till exempel på grund av att befolkningen blir äldre och ställer andra krav på sitt boende än tidigare.

En obalanserad utveckling

Inom kommunerna är det ofta fortsatt underskott på bostäder i centralorterna, medan bostadssituationen i kommunernas övriga delar på en del håll kan ha lättat och i större utsträckning karaktäriseras av balans eller överskott. Det kan dock vara svårt att sammanfatta bostadsmarknadsläget på kommunnivå eftersom det kan vara stora skillnader inom en kommun. En analys som håller sig på en övergripande *länsnivå* ger i ännu lägre grad en sann bild av bostadsmarknadsläget. Det är många länsstyrelser som lyfter fram de stora skillnaderna inom länet. Kronobergs län skriver till exempel att länets kommuner skiljer sig till befolkningsstruktur, byggnationstakt och marknadsförutsättningar och att de har mycket olika förutsättningar och utmaningar. I de regionala bostadsmarknadsanalyserna och länsstyrelsernas presentationer kan man skönja ett återkommande mönster där ett par, ofta större och mer resursstarka, kommuner drar till sig befolkning och ofta är de som driver bostadsbyggandet i regionen, medan andra, ofta mindre och mindre resursstarka, kommuner kan ha ett vikande befolkningsunderlag och helt andra förutsättningar att genom nyproduktion möta det bostadsbehov som ändå finns. Medan de tidigare kommunerna kan ses som vinnare i en pågående urbaniseringstrend kan

de senare vara beroende av invandringen för att växa. Inte sällan handlar det om inlands- respektive kustkommuner, eller andra kommuner med en särskild attraktivitet eller stark arbetsmarknad. Gävleborgs län benämner den regionala bostadsmarknaden som tudelad, Skåne län skildrar en växande klyfta mellan olika grupper och geografiska delar av länet och Blekinge län talar om en splittrad bostadsmarknad med stigande priser längs kusterna. Enligt länsstyrelsen i Västerbotten har länet stora regionala obalanser; med en ojämn befolkningsutveckling, två starka orter (Umeå och Skellefteå), kraftigt stigande bostadspriser på vissa håll i fjällvärlden och ett inland som är ointressant för marknaden. Länsstyrelsen i Jämtland uttrycker att länets bostadsmarknad håller på att polariseras då utvecklingen skiljer sig stort mellan olika kommuner. För centralorterna har det blivit vanligare att man anger att det är balans på bostadsmarknaden och flera kommuner bedömer att det är ett generellt överskott på bostäder i stora delar av kommunen. Rivningsfrågan har återaktualiserats, vilket har väckt stor medial uppmärksamhet. Det förändrade bostadsmarknadsläget kopplas till flyttströmmar av nyanlända, när mottagandet har minskat och många av de som har tagits emot under de senaste åren har flyttat vidare. Samtidigt är trycket väldigt stort på en del lokala marknader i länet, med fjällvärlden och Åre i spetsen. Västernorrlands län beskrivs som uppdelat; med två starka arbetsmarknadsregioner och mindre starka arbetsmarknader däremellan. Medan de större kommunerna i länet utmanas av de socioekonomiska skillnaderna som finns inom och mellan orter och bostadsområden (man ser t.ex. att flyttkedjor motverkas av stora prisskillnader inom kommunen), utmanas de mindre kommunerna av att ingen entreprenör kan eller är intresserad av att bygga, trots att det finns ett behov av bostäder. En förbättrad infrastruktur, såväl fysisk som digital, skulle enligt länsstyrelsen ha potential att länka ihop länet och öka förutsättningarna för en socioekonomisk utjämning mellan och inom kommunerna. Dalarnas län konstaterar att alla kommuner inte *kan* växa och tror att kommunerna skulle tjäna på att samverka mer för att öka medvetenheten om varandras förutsättningar och stärka varandra.

Zoomar man ut ytterligare ser man att bostadsmarknadsläget även påverkas av hur länet förhåller sig till andra regioner och att det därför kan finnas anledning att vidga analysen. Södermanlands länsstyrelse konstaterar att länet påverkas stort av det dynamiska Stockholmsområdet. I sammanhanget konstateras att det trots en hög byggtakt är fortsatt underskott på bostäder och att det har varit så de senaste sex åren. Det här var också något som berördes vid seminarierna med länsstyrelserna, där framförallt Stockholms län frågade sig om närliggande län upplevde en ökad inflyttning från Stockholmsregionen och fick bekräftat att något annat län märkt av att så kallade hemvändare från Stockholm gjorde visst avtryck på den regionala bostadsmarknaden. Hallands län gör i sin bostadsmarknadsanalys en utblick utanför länsgränsen för att se hur bostadssituationen ser ut i länets grannkommuner.

Bostadsbristen är inte generell

Som framgick ovan är det svårt att fånga bostadsmarknadsläget i geografiska termer. Det är inte heller möjligt att säga att ett underskott på bostäder gäller lika för alla. Det är flera län som konstaterar att bostadsbristen inte är generell. Hushåll med stora tillgångar eller höga och stabila inkomster har ofta inte svårt att hitta en bostad, medan andra hushåll kan ha mycket svårt att hävda sig på bostadsmarknaden. Västra Götaland, som är ett av länen som konstaterar att bostadsmarknaden är ojämlig, lyfter fram de som har svag ekonomi, svagt kontaktnät, kort kötid eller som utsätts för diskriminering.

Matchningsproblematik

Det finns även län och kommuner som inte anses ha en generell bostadsbrist, men där det kan vara svårt att hitta en lämplig bostad. Det kan till exempel finnas hushåll som vill flytta ut på landsbygden men som kan ha svårt att hitta rätt objekt. Två län som står inför omvälvande förändringar och stora industriinvesteringar under kommande år är Västerbottens respektive Norrbottens län. Båda länen, men framförallt Norrbottens län, beskriver en matchningsproblematik, där efterfrågan på bostäder kan vara hög men inte motsvaras av det utbud av bostäder som finns. Här, liksom i en del andra län, vittnar man om svårigheterna att rekrytera personal eller få rekryterad personal att bosätta sig i kommunen/regionen till följd av att bostadsutbudet inte matchar efterfrågan. Länsstyrelsen i Norrbottens län konstaterar att det kommer att ställas stora krav på kommunerna att möta upp de stora industriinvesteringar som är på gång i länet, och att det behöver tillsättas resurser för strategisk fysisk planering och strategisk bostadsförsörjningsplanering. Kommunerna behöver förstå hur boendepreferenserna ser ut för att se om behovet av bostäder kan lösas inom beståndet eller om det krävs nyproduktion. Länsstyrelsen i Norrbotten lyfter även fram projektet *Hej Hemby* som Pajala och Övertorneå driver, och som delvis handlar om matchningsproblematiken på den lokala bostadsmarknaden.

Säsongsproblematik

En del län ser en säsongsvariation i bostadsmarknadsläget som bland annat yttrar sig i att säsongsanställda inom besöksnäringen kan ha svårt att hitta en bostad. Dalarnas länsstyrelse konstaterar även att fjällkommuner har utmaningar med stora säsongsvisa skillnader i belastning på infrastruktur och samhällsservice, som polis och sjukvård. Ett budskap är att boendemiljöer behöver fungera oavsett tid på året.

Permanentbostäder och fritidshus

Det är flera län, exempelvis Dalarna, Norrbotten och Jämtland, som tar upp att det finns många hus som inte längre används som permanentbostäder, men som behålls och används sporadiskt under året, till exempel som fritidshus. Ofta nämns låga marknadsvärden som anledning till att de

inte kommer ut på marknaden, och skulle de det skulle det vara svårt att hitta rätt köpare.

Ur Norrbottens läns analys:

Fastighetsvärdena bedöms vara så låga att fastighetsägarna behåller fastigheterna trots att de inte utnyttjar dem i någon större utsträckning, i bästa fall som sommarboende några veckor om året, i värsta fall som hus som står och förfaller. Marknadsmekanismerna fungerar inte fullt ut när de befintliga fastighetsobjekten i för lite utsträckning kommer ut på en öppen marknad.

I Kronobergs bostadsmarknadsanalys finns information om ett projekt i Lessebo kommun som syftar till att inventera så kallade ödehus i kommunen med ambitionen att hitta nya ägare till hus som stått tomma länge. Liknande projekt pågår på flera håll i landet, bland annat i Kalmar län.

Konkurrenssituationer

I attraktiva regioner, som fjällvärlden i Jämtland, är det vanligt att bostäder köps upp eller nyproduceras som fritidshus. Ofta sammanfaller det med stigande bostadspriser och sammantaget kan det innebära att det blir svårare att klara bostadsförsörjningen för alla kommuninvånare. I Gotlands bostadsmarknadsanalys beskrivs en situation där privata hyres- och fastighetsvärdar i Visby hyr ut bostäder på korta kontrakt eller hyr ut samma lägenhet veckovis till turister med betydligt högre hyra. Länsstyrelsen upplever att det här skapar en otrygghet för de som mer stadigvarande önskar bo och verka i länet. Sett till hyresnivåer och bostadspriser är Gotland bland de dyraste länen i landet och så mycket som 40 procent av länets bostäder är fritidshus. Här är det tydligt att även grupper som inte är särskilt socioekonomiskt utsatta har svårigheter på bostadsmarknaden. Blekinge län beskriver en situation där permanentbostäder köps upp för att användas som fritidshus, samtidigt som en del fritidshus används som permanentbostäder. Eftersom det saknas statistik är det svårt att se omfattningen och följa utvecklingen av detta.

Risk för undermåliga bostäder

Skåne län har i ett särskilt PM uppmärksammat regeringen på riskerna med att undermåliga bostäder erbjuds till personer med svag ekonomi eller brist på nätverk. Det kan till exempel handla om ensamstående, arbetslösa, äldre, unga och nyanlända. Dalarnas län tog upp en liknande problematik i sin presentation.

Ur Skåne läns analys:

Den akuta bostadsbristen är en ekonomisk drivkraft för oseriösa fastighetsförvaltare. Det finns ett antal fastighetsägare som återkommande missköter sig som fastighetsförvaltare och olagligt boende förekommer i verkstäder, hygienlokaler och livsmedelslokaler. Länsstyrelsen har identifierat att det finns ett behov av flera åtgärder för att underlätta för länets kommuner att säkerställa att alla människor

kan erbjudas en god bostad som uppfyller allmänna behov av värme, vatten, ventilation, hälsa och trygghet.

Social dumpning

Kopplat till detta finns problematiken med social dumpning eller aktiv medverkan till bosättning i annan kommun. Statskontoret⁵ har haft i uppdrag att kartlägga förekomsten av detta och det har i sin tur mynnat ut i ett uppdrag till länsstyrelserna⁶; att initiera samverkan mellan kommuner för att motverka aktiv medverkan till bosättning i någon annan kommun. Länsstyrelserna ska även redovisa vilka andra insatser som berörda aktörer genomför för att motverka fenomenet. Arbetet ska redovisas i december 2021.

Värmlands länsstyrelse skriver om aktiv medverkan till bosättning i sin analys och konstaterar att ett flertal kommuner i olika omfattning har tagit emot personer som vid inflyttningen behövde ekonomiskt bistånd och som då hade fått hjälp av sin tidigare kommun att ordna den nya bostaden. Det konstateras vidare att det i huvudsak påverkar små kommuner med ansträngd ekonomi och sämre arbetsmarknadsförutsättningar. I flertalet fall har det noterats att bostäderna är i dåligt eller undermåligt skick och att hyrorna är höga. Nyanlända med liten kunskap om bostadsmarknaden anses vara en särskilt utsatt grupp. Länsstyrelsen i Uppsala skriver att de har fått information om att flertalet kommuner i Uppsala län upplever att kommuner i andra län systematiskt uppmanar individer att bosätta sig utanför den egna kommunen. Nyanlända är en tydlig grupp, men förekomsten är inte begränsad till dem. En konsekvens som länsstyrelsen ser är att kommuner och hyresvärdar har blivit mer restriktiva med att godkänna försörjningsstöd som inkomst, vilket innebär att det blir ännu svårare för vissa grupper att efterfråga en lämplig bostad. Länsstyrelsen i Dalarna har börjat kartlägga kommunernas upplevelse av aktiv medverkan till flytt. Kommunernas upplevelse varierar, men förekomst av bostäder med oskäliga hyror och lägre standard än genomsnittet nämns i några fall. Vid seminarierna med länsstyrelserna framkom det att det inom vissa kommuner i landet förekommer diskussioner om att riva vissa bestånd för att undvika social dumpning.

Bostadssituationen för särskilda grupper

Bostadsmarknadsenkäten följer upp bostadssituationen för grupper som anses vara särskilt utsatta på bostadsmarknaden. Hit hör ungdomar, studenter, äldre, funktionsnedsatta och nyanlända. För flera av dessa grupper har kommunerna ett särskilt lagstadgat ansvar i bostadsförsörjningen. När

⁵ [Statskontoret, 2020:19 Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun – En kartläggning](#)

⁶ <https://www.regeringen.se/regeringsuppdrag/2021/05/uppdrag-att-motverka-aktiv-medverkan-till-bosattning-i-annan-kommun/>

man talar om grupper är det viktigt att ha med sig att dessa grupperingar rymmer en stor mängd individer. Skåne län lyfter fram ett intersektionellt perspektiv i sin bostadsmarknadsanalys och poängterar att den som tillhör en viss grupp inte är neutral. En student har till exempel en ålder, ett kön, en etnicitet, en ekonomisk situation, ett eventuellt befintligt boende och så vidare; allt exempel på sådant som på olika sätt påverkar möjligheterna att efterfråga ett boende. Nedan lyfts några iakttagelser från de regionala bostadsmarknadsanalyserna som kopplar an till bostadssituationen för olika grupper.

Hur slår pandemin?

Det är få län som drar några tydliga slutsatser om pandemins effekter i sina bostadsmarknadsanalyser och i synnerhet gäller det de bostadssociala effekterna, även om flera länsstyrelser tror att sådana effekter kan komma att visa sig på sikt. Vid seminarierna framkom det emellertid att många tycker sig se tecken på att pandemin har lett till en ökad polarisering på bostadsmarknaden. Det gäller både geografiskt för olika kommuner och socialt för olika grupper. De pandemieffekter som kan upplevas som mest påtagliga och synliga, som en ökad efterfrågan på villor och större lägenheter, är knappast signifikanta för ett brett snitt av befolkningen. Något län poängterade att det nog främst är distansarbetande tjänstemän som har möjlighet att efterfråga småhus i nya lägen, medan de med lägre inkomst och andra slags yrken är hänvisade till andra bostadsbestånd och lägen. Det är något som är viktigt att ha med sig i bostadsplaneringen framöver. Vid seminarierna var det många som såg ett behov av att fortsatt följa upp och analysera effekterna av pandemin under de kommande åren.

Ur Gävleborgs läns analys:

Pandemin har blottlagt ojämlikheter mellan grupper i samhället, inte minst i boendet. Grupper med svagast ekonomi tenderar att vara de grupper som har sämre möjligheter till distansarbete och har därför haft svårast att undvika smittan både i arbete och hemmiljö. De kraftigt ökade priserna på bostadsrätter och småhus stänger dessutom ute allt fler som försöker komma in på den ägda bostadsmarknaden. Om denna utveckling skulle fortsätta innebär det att färre bostäder till en överkomlig kostnad finns tillgängliga. Detta står i kontrast mot ekonomiskt starkare grupper i samhället som snarare har fått en breddad bostadsmarknad i och med den snabbt ökade digitaliseringen i samhället.

Ungdomar en riskgrupp i pandemins spår

I landet som helhet minskar antalet kommuner som anger att de har underskott på bostäder för ungdomar. Det hänger sannolikt ihop med att den generella bostadsbristen har minskat något, vilket enligt bostadsmarknadsenkäten är det huvudsakliga hindret för ungdomar att få tillgång till en bostad. Det är, som framgått tidigare, relativt få kommuner som har specifika insatser för denna grupp.

Mot bakgrund av pandemin kan det dock finnas särskild anledning att följa utvecklingen framöver. Flera län, däribland Uppsala och Värmland, konstaterar att ungdomar är en grupp som riskerar att drabbas särskilt hårt av pandemin, eftersom de i en tid präglad av osäkerhet ska etablera sig både på arbetsmarknaden och bostadsmarknaden.

En grupp som flera län lyfter fram som särskilt utsatt är ungdomar som beviljats tillfälliga uppehållstillstånd för studier enligt gymnasielagen⁷. Länsstyrelserna fick under våren 2020 extra medel att fördela till kommuner gällande boendelösningar för målgruppen. Uppsala län är ett av de län som skriver om de här ungdomarna i sin regionala analys. Stadsmissionen och Uppsala kommun har med stöd av länsstyrelsen startat ett nytt projekt under 2020–2021 med fokus på mer långsiktiga boendelösningar för målgruppen.

Ur Uppsala läns analys:

Situationen på bostadsmarknaden för den här målgruppen har förvärrats ytterligare på grund av coronapandemins konsekvenser. /.../ En förvärrad boendesituation i kombination med svårigheter att tillgodogöra sig utbildning på distans kan leda till att målgruppen inte klarar kraven och i förlängningen riskerar att utvisas från landet. Otrygga boendelösningar påverkar därför inte enbart studierna men även möjligheten till arbete. Bristen på prisrimliga bostäder i kombination med ett begränsat kontaktnät gör att dessa individer ofta förpassas till kortsiktiga och många gånger otrygga boendelösningar som gör att ungdomarna tillhör en grupp i samhället som riskerar att hamna i en situation av strukturell hemlöshet.

Ökat intresse för olika boendeformer för äldre

Enligt bostadsmarknadsenkäten tycks bostadssituationen för äldre ha lättat något totalt sett. I en del kommuner beror det sannolikt på att det har färdigställts mycket bostäder som riktar sig till äldre. Samtidigt, vilket i någon mån har bekräftats i länsstyrelsernas kommundialoger, kan det finnas en pandemieffekt, inte minst eftersom många individer kan tänkas avvakta med att flytta till ett äldreboende mitt under en pandemi som slår hårt mot äldre. På senare tid finns tecken på att efterfrågan på särskilt boende för äldre har ökat igen, på en del håll dramatiskt.

Samtidigt avspeglar de regionala analyserna att det finns ett stort intresse för andra typer av boendeformer för äldre, som seniorbostäder och trygghetsbostäder. Västerbottens län skriver till exempel att det är flera kommuner som anger att det finns ett otillräckligt antal platser i senior- och trygghetsboenden och att det är boendeformer för vilka behov och efterfrågan kan komma att öka i takt med att länets befolkning blir allt äldre. 2019 infördes den nya särskilda boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende för äldre. Det är ännu inte så många kommuner (24) i landet som

⁷ Lag (2017:353) om uppehållstillstånd för studerande på gymnasial nivå

har infört denna boendeform, även om det är något fler jämfört med året innan (14). Att behovet av anpassat boende för äldre förväntas öka framöver påpekas av flera län, men det kan behövas mer kunskap om vilken typ av boende som efterfrågas. En kommun som har försökt ta reda på det, och som nämns som ett gott exempel i Dalarnas bostadsmarknadsanalys, är Hedemora som har genomfört en enkätundersökning bland kommunens äldre. Dalarna, som är det län som har lägst andel personer i arbetsför ålder i relation till övrig befolkning, är för övrigt ett av de län som särskilt betonar utmaningen med en åldrande befolkning.

Svårt att möta behov av bostäder för funktionsnedsatta

I en del län beskrivs bostadssituationen för funktionsnedsatta som allvarlig, medan den har förbättrats på andra håll och totalt sett har antalet kommuner som anger att det är underskott på någon form av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning minskat. Gruppboendestäder är den typ av bostäder som flest kommuner uppger att det är brist på. Generellt sett kan det vara svårt för kommunerna att förutse behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning. I några regionala analyser nämns att det är en extra utsatt grupp när det råder generell bostadsbrist, då de utöver sin funktionsnedsättning och behov av anpassningar ofta har en begränsad ekonomi. I Värmland ser man att gruppen tycks ha gynnats av att det har byggts små och prisrimliga bostäder med investeringsstöd.

Färre nyanlända påverkar många kommuner

Jämfört med toppåret 2016 är det allt färre som söker asyl i Sverige. Restriktivare asylregler och Coronapandemin bidrar till detta. I linje med det är det också färre nyanlända som anvisas till kommunerna. Detta bidrar till att bostadssituationen på en övergripande nivå har förbättrats märkbart för såväl anvisade som självbosatta nyanlända, även om 103 kommuner alltså anger att det är underskott på bostäder för anvisade nyanlända och 159 kommuner anger motsvarande för självbosatta nyanlända. Ett generellt underskott på bostäder försvårar alltså för nyanlända, även om det är färre kommuner än tidigare som anger att underskottet beror på det. Mer specifikt saknas det större bostäder och bostäder till en rimlig kostnad. Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten kan underskottet även kopplas till att hyresvärdar ställer krav som nyanlända har svårt att uppfylla. Nyanlända är, i likhet med ungdomar, en grupp som riskerar att drabbas hårt av pandemin och som det därför kan finnas anledning att följa särskilt de kommande åren.

Regionala skillnader

Många kommuner har varit beroende av invandringen för att växa. Ett minskat antal nyanlända och en vidareflytt av de som kommit tidigare bidrar nu till ett vikande befolkningsunderlag på en del håll och i ett regionalt perspektiv kan det, som framgått tidigare, bidra till att förstärka vissa

regionala obalanser. Antalet nyanlända har minskat kraftigt även i storstadsregionerna, där andelen självbosatta nyanlända är relativt hög. Länsstyrelsen i Västra Götaland konstaterar att samtidigt som allt färre nyanlända flyktingar har kommit till Västra Götaland så har mottagandet också blivit jämnare fördelat mellan länets delregioner. Länsstyrelsen tog under våren 2021 fram *rapporten Nyanländas flyttmönster i Västra Götaland 2017–2020*, som undersökte hur nyanlända i Västra Götaland flyttar inom tre år från att de mottagits i en kommun. Enligt rapporten bor de allra flesta nyanlända kvar i sin mottagningskommun efter tre år. Rapporten visar även att i Göteborgsregionen och större städer bor många nyanlända kvar, men få flyttar in. I mindre kommuner och landsbygdskommuner är det däremot färre nyanlända som bor kvar, men också ofta fler som flyttar in från andra kommuner.

Möjligheten att bo kvar eller flytta in är beroende av hur kommunerna ordnar mottagandet liksom det allmänna bostadsmarknadsläget. I BME 2021 finns information om vilken typ av kontrakt som erbjuds anvisade nyanlända. Kommunerna i storstadsregionerna har i högre utsträckning än övriga kommuner tidsbegränsade kontrakt som upphör efter en specificerad tid, och nyanlända hänvisas då till ordinarie bostadsmarknad i hela landet. Västra Götalands län konstaterar i sin analys att kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten tyder på att det har blivit vanligare att arbeta med tidsbegränsade lösningar för anvisade nyanlända, även om den stora majoriteten kommuner ändå erbjuder mer långsiktiga boendelösningar. Stockholms län konstaterar att anvisade nyanlända sällan ges förutsättningar att kunna bo kvar i länet – det är endast tre kommuner som erbjuder tillsvidarekontrakt, antingen i samband med mottagandet eller längre fram. Av Länsstyrelsens rapport *Bostad sist?* framgår att ambitionen om en jämnare ansvarsfördelning mellan kommuner sätts ur spel när det inte är möjligt för nyanlända att bo kvar i anvisningskommunen på sikt. Länsstyrelsen ser att kommunernas minskade mottagande av nyanlända borde skapa utrymme för mer hållbara boendelösningar.

Självbosatta nyanlända en särskilt utsatt grupp

Självbosatta nyanlända beskrivs ofta som en särskilt utsatt grupp, som bland annat riskerar trångboddhet och osäkra hyreskontrakt. Samtidigt är det tydligt att det saknas kunskap om självbosatta nyanländas situation. Uppsala län skriver till exempel att kommunerna har begränsad kännedom om bostadssituationen för självbosatta nyanlända och att det därmed är svårt att få en fullständig överblick över bostadssituationen för gruppen nyanlända. Enligt länsstyrelsen signalerar kommunerna tydligt att de inte har samma ansvar för självbosatta nyanlända som de har för de anvisade.

Migrationsverket lämnar på flera håll

De regionala bostadsmarknadsanalyserna är framtagna under en period då Migrationsverket avvecklar boenden för asylsökande över hela landet. En del län vittnar om att bostäder står tomma eftersom de är i behov av

renovering och inte kan hyras ut. Något län nämner att man inväntar utbetalning av statlig ersättning som ska bidra till en upprustning. I en del kommuner diskuteras rivningar.

Behov av att fokusera på hushåll med lägre inkomster

Det är flera län som ser ett behov av att fokusera mer på hushåll med begränsad ekonomi inom bostadsförsörjningen. Uppsala län, som under flera års tid har pekat på behovet av att trygga en bostad för alla, konstaterar redan i förordet att detta är bostadsförsörjningens stora utmaning framöver. En central uppgift är att säkerställa att det som planeras och byggs tillgodoser olika gruppers behov och rättigheter. I Hallands regionala analys tas den här utmaningen upp i slutordet.

Ur Hallands läns analys:

Bostadsbyggandet behöver inriktas på billigare bostäder för att kunna möta hushåll med lägre köpkraft. Behovet av bostäder behöver tillgodoses även för individer med svaga resurser (ekonomi, kontaktnät). Dessa personer behöver tillträde till bostäder som matchar deras betalningsförmåga. För hushåll med stora tillgångar eller höga inkomster är bostadsmarknaden mer fungerande.

Örebro län har ett särskilt avsnitt om möjligheten att efterfråga en bostad där man konstaterar att alla invånare inte har samma förutsättningar. Länsstyrelsen konstaterar att bostadsplaneringen behöver ta hänsyn till olika förhållanden som påverkar tillträde till bostadsmarknaden. Det kan handla om hushållens ekonomiska förutsättningar (arbetsmarknad, utbildningsnivå, sociala ersättningar och bidrag), kommunikationer och pendling, samt kostnader för bostäder (medelhyror och bostadspriser). Länsstyrelsen har tittat på statistik för det egna länet som bland annat visar att 15 procent av befolkningen försörjs av bidrag och sociala ersättningar och att antalet ökar. Man visar också att kvinnor tjänar ca 80 procent av männens inkomst och att ensamstående kvinnor med barn är en utsatt grupp.

Länsstyrelsen i Västmanland konstaterar också att höga priser och hyresnivåer gör att hushåll med lägre inkomst inte har möjlighet att köpa eller hyra de bostäder som finns att tillgå. Utmaningen att tillgodose allas möjlighet att kunna bo i en rimlig bostad är något som länsstyrelsen menar kräver samverkan mellan bostadsmarknadens samtliga aktörer. Även Blekinge län konstaterar att uppgiften är nästintill omöjlig för den enskilde kommunen att lösa. Det behövs nya lösningar, som inte bara riktas till akut hemlösa utan också hjälper de med lägre inkomster.

Bostadsförsörjning är mer än bara bostadsbyggande

Det är många län som poängterar att bostadsförsörjning är mer än bara bostadsbyggande. Ett av dem är Stockholm, som framhåller att bostadsförsörjning handlar om att tillgodose alla inkomstgruppers bostadsbehov. I Stockholms län anses situationen i det avseendet vara så pass allvarlig

att bostadsförsörjningen äventyras. Länsstyrelsen uppmärksammar en utveckling där omvandlingar, utförsäljningar och renoveringar med efterföljande hyreshöjningar leder till att bostäder med överkomlig hyra blir färre för varje år, samtidigt som merparten av de hyresrätter som färdigställs är för dyra för många hushåll. Redan idag ser man en utflyttning från länet när bostadsmarknaden blir otillgänglig för vissa grupper och för dyr relativt andra bostadsmarknader för andra grupper. Bostadsbristen karaktäriseras då huvudsakligen av en brist på bostäder till en rimlig kostnad, vilket behöver adresseras såväl med bostadsbyggande som med insatser i det befintliga beståndet. En fungerande bostadsförsörjning ses i sammanhanget som en förutsättning för social stabilitet och sammanhållning, men också för tillväxt och välfärd.

Den strukturella hemlösheten ökar

Detta avspeglas även i att det är allt fler som vänder sig till Socialtjänsten för att de saknar en egen bostad. Enligt Socialstyrelsens senaste hemlöshetskartläggning⁸ uppgavs drygt var femte hemlös person inte vara i behov av någon annan hjälp än att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Bostadsbyggande

Bostadsmarknadsenkäten följer upp hur kommunerna bedömer bostadsbyggandet på ett och två år sikt. Kommunerna får även ange de tre främsta hindren för bostadsbyggande i kommunen. Nedan lyfts några iakttagelser från de regionala bostadsmarknadsanalyserna som kopplar an till bostadsbyggandet på kommunal och regional nivå.

Optimistiska prognoser

På en övergripande nivå konstaterar länen att bostadsbyggandet inte har mattats av till följd av pandemin utan att tilltron till bostadsmarknaden snarare tycks ha stärkts. I linje med gängse mönster tenderar kommunerna visserligen att överskatta bostadsbyggandet i bostadsmarknadsenkäten, men på vissa håll har bostadsbyggandet överstigit bedömningarna. När de regionala bostadsmarknadsanalyserna togs fram var byggtakten hög på många håll och av kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten framgår att förväntningarna för innevarande och kommande år är märkbart optimistiska.

Hyresrättsbyggandet går starkt

De senaste åren har hyresrättsbyggandet tagit fart, understött bland annat av investeringsstöd för hyresbostäder och studentbostäder. En allmän osäkerhet tycks också premiera hyresrättsbyggande framför bostadsrätter. Även i län som beskrivs som utpräglade småhuslän har nyproduktionen

⁸ [Socialstyrelsen, Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär](#)

på senare år fått större inslag av flerbostadshus och många gånger är det hyresrättsbyggandet som driver den utvecklingen. Blekinge är ett av de län som uppmärksammar att det byggs allt fler hyresrätter och välkomnar det eftersom det har efterfrågats av kommunerna länge.

Men det finns också de som lyfter riskerna med att ett stort antal hyresrätter kommer ut på marknaden samtidigt. Stockholms län menar att efterfrågan på nyproducerade hyresbostäder är begränsad och ser en ökad risk för tomma outhyrda bostäder. Södermanlands län ser att en kraftigt ökad nyproduktion av hyresrätter med höga hyror har lett till att utbudet i vissa fall inte motsvarar efterfrågan och att det kan ta tid att få alla lägenheter uthyrda.

Bostadsrättsbyggandet påverkas av osäkerheter

Bostadsrättsbyggandet är konjunkturkänsligt och reagerar snabbt på förändrade förutsättningar och under de senaste åren har nivåerna nästintill halverats jämfört med toppen 2017. Försäljningen av nya bostadsrätter tog emellertid fart under andra halvåret 2020 och bostadsmarknadsenkäten avspeglar förväntningar om ett ökat bostadsrättsbyggande. Trots positiva signaler råder dock fortsatt osäkerhet om samhällsutvecklingen; en osäkerhet som bland annat avspeglas i att många har tvekat och tvekar inför ett bostadsköp på ritning, det vill säga att köpet sker innan bostaden är färdigställd. Stockholm är det län som mest utförligt problematiserar detta och bostadsfinansiering i allmänhet. Här har bostadsrättsbyggandet också gått särskilt trögt efter 2017.

Stort tryck på småhus

I samband med pandemin har efterfrågan på småhus ökat väsentligt och det finns förväntningar om ett uppsving för småhusbyggandet. Samtidigt kan det vara en utmaning för kommunerna att få fram byggbar och attraktiv mark till småhus. Under seminarierna med länsstyrelserna var det något län som spådde ändrade prioriteringar bland kommunerna framöver, medan ett annat ifrågasatte kommunernas utrymme att ställa om i förhållande till den byggnation som pekas ut i översiktsplaner och riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Aspekter på ett marknadsorienterat bostadsbyggande

Något som framgår tydligt av de regionala bostadsmarknadsanalyserna är de stora skillnaderna i förutsättningar mellan och inom olika regioner. Ofta präglas bostadsdebatten av ett storstadsperspektiv och de utmaningar och förutsättningar som finns där. Även om skalan är en annan så kan utmaningarna utanför storstadsregionerna och de större städerna många gånger vara liknande, samtidigt som förutsättningarna att möta dem kan vara helt annorlunda. Södermanlands län och Skåne län lyfter båda fram utmaningen med att bostadsförsörjning är ett offentligt ansvar samtidigt som det till stor del är privata aktörer som äger och bygger bostäder. På många håll har privata aktörer inget intresse av att bygga bostäder och det

kan även vara svårt för kommunerna att använda sina allmännyttiga bostadsföretag, med nuvarande avskrivningsregler och krav på affärsmässighet.

Västerbotten är ett av länen som problematiserar detta. I de flesta av länets kommuner tillkommer få lägenheter genom ny- eller ombyggnation då låga priser, svag andrahandsmarknad och vikande befolkningsunderlag gör att det är svårt att få låna till bostadsbyggande. Värmland och Örebro län tar upp problematiken med redovisningsregler och krav på stora nedskrivningar i samband med färdigställandet, som innebär att det är svårt att få byggprojekt att gå ihop ekonomiskt, även om kommunens bedömningar visar på både behov och efterfrågan. Västernorrlands län behandlar samma problematik och av den regionala analysen framgår att några allmännyttiga bostadsbolag i länet resonerar om ett nytt förhållningssätt till investeringar. Om alla projekt inte behöver ha samma ekonomiska avkastning, och affärsmässighet kan ses över bolagets hela bostadsbestånd, skulle möjligheten till investeringar öka där det finns behov av fler eller nya bostäder, men där det kanske inte är möjligt att bygga enligt affärsmässiga principer.

Byggs rätt bostäder?

Det är flera län, som Kalmar, Värmland, Gävleborg och Stockholm, som frågar sig om det är ”rätt” bostäder som byggs och som menar att kunskapen behöver öka om vilken typ av bostäder som behövs.

Det behövs fler bostäder till en rimlig kostnad

Att hyrorna och priserna i nyproduktionen ofta är så höga att många inte har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad lyfts i flera analyser. Stockholms län lyfter fram en studie som har genomförts av Region Stockholm och som visar att 70 procent av hushållen i länet saknar möjlighet att köpa en nybyggd bostadsrätt, 60 procent inte har råd med en ny hyresrätt och 90 procent inte har råd med ett nytt småhus. Länsstyrelsen ser stora risker med att en växande grupp inte kan hitta en bostad på marknadens villkor och menar att bostadspolitiken har tappat bort dem den ska hjälpa. I Kronobergs län anses höga produktionskostnader och svårigheter för privatpersoner att få lån vara ett allt större hinder för nyproduktionen och länsstyrelsen spår ett minskat bostadsbyggande de kommande åren om dagens utveckling fortsätter. Länsstyrelsen i Dalarna menar att kommunerna skulle behöva titta mer på de demografiska strukturerna och inte vara så ensidigt fokuserade på att växa. En kommun som konstaterar att det är brist på bostäder för äldre och unga kanske samtidigt ska fråga sig vem det byggs för och hur de här gruppernas behov egentligen ser ut? Även länsstyrelsen i Kalmar frågar sig om de bostäder som byggs i länet matchar efterfrågan.

Ur Kalmar läns analys:

Det är glädjande att bostadsbyggandet är högt i länet och inte minst att det byggs mycket hyresrätter, men frågan man måste ställa sig är om de bostäder som byggs matchar efterfrågan? Ett fortsatt starkt bostadsbyggande förutsätter att det byggs bostäder för hushåll med lägre inkomster och sämre möjligheter att tillskjuta eget kapital. Annars är risken att Kalmar län får uppleva att nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter står tomma eftersom de som behöver en bostad inte har råd att bo där.

Det behövs fler stora bostäder

Det är också flera län som problematiserar att nyproduktionen domineras av små bostäder trots att behovet av större bostäder är stort. Efterfrågan på villor och större lägenheter har ökat samtidigt som det finns ett specifikt behov av stora bostäder med rimlig hyra. Det här framgår till exempel av de fritextsvar som Skåne län har valt att publicera i sin analys. Gävleborgs länsstyrelse ser att det finns ett behov av större lägenheter, samtidigt som det inte tillförs några nya. På sikt finns en risk för ökad trångboddhet, också för att småhusmarknaden är otillgänglig för en stor del av befolkningen. Stockholms respektive Värmlands län konstaterar också att behovet av större lägenheter är stort.

Ur Stockholms läns analys:

Bostadsbyggandet har dominerats av mindre bostäder – trots en ökad efterfrågan på större. /.../ Fördelningen styrs ofta av byggherrarnas kalkyler snarare än bostadsbehoven – och det gäller oavsett om det är bostadsrätter eller hyresrätter. Kalkylen går inte ihop med för många stora bostäder. Byggandet styrs även av andra mål och åtaganden som exempelvis tunnelbaneförhandlingen eller Sverigeförhandlingen där antalet bostäder räknas, inte behoven.

Ur Värmlands läns analys:

I årets bostadsmarknadsenkät ställdes ingen specifik fråga kring vilka bostadsstorlekar som kommunerna anser kommer behöva byggas de närmaste åren. När frågan ställdes i enkäten för 2019 var det en majoritet av kommunerna som uppgav att det fanns ett behov av större lägenheter, från fyror och större. Trots avsaknad av frågan i årets enkät är det flera kommuner som skrivit extra kommentarer om detta behov. /.../ En av pandemins effekter är att många arbetar hemifrån och behöver större utrymme för att kunna ha en ordentlig arbetsplats i hemmet. Detta borde få till följd att efterfrågan på större lägenheter kommer fortsätta vara högt de kommande åren. Här finns en utmaning för kommunerna att matcha det som byggs med det som efterfrågas. Det gäller dock att analysera behoven noggrant. En större lägenhet innebär naturligt en högre hyra och det finns en risk att få vakanser om det är få som har råd att bo där.

Investeringsstöden är viktiga men förbättringspotential finns

Det är tydligt att investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder har haft en avgörande betydelse på en del marknader. Västra Götalands länsstyrelse pekar i sin analys på två effekter. På starkare

bostadsmarknader har projekten som fått stöd bidragit till lägre hyresnivåer bland nyproducerade bostäder, medan stödet på svagare bostadsmarknader kan vara avgörande för att det överhuvudtaget ska vara möjligt att genomföra projekt och att det därmed bidrar till att öka bostadsbyggandet där. Det styrks av Västerbottens län som bland annat konstaterar att investeringsstödet för hyresbostäder har bidragit till att det har byggts nytt även i kommuner med en svag bostadsmarknad. Även Östergötlands respektive Kalmar län konstaterar att det har byggts i kommuner där det sannolikt inte hade byggts utan stöd, och Värmlands län konstaterar att investeringsstöd ofta blir en förutsättning för att kunna genomföra projekt när produktionskostnaderna överstiger det bedömda värdet på fastigheten så att kalkylen inte går ihop.

Det är flera län som också pekar på stödets tillkortakommanden. Den långa kötiden anses vara särskilt problematisk. Projekt behäftas med osäkerhet eller stoppas upp och många aktörer tar en stor risk om de väljer att starta ett byggprojekt utan beslut om stöd. En del län noterar att sökande utanför storstäderna får vänta längre på att få beslut i sina ärenden. Osäkerheten kring stödet och dess konstruktion riskerar även att skapa frustration och passivitet hos byggherrar, som efterfrågar stabila förutsättningar. Det är också flera län som ser en problematik med att investeringsstödet premierar små lägenheter. Man ser en risk för att utbudet inte speglar faktisk efterfrågan, som dessutom kan antas se annorlunda ut och skilja sig mellan olika orter framöver. Länsstyrelserna har tidigare lyft behovet av att utvärdera investeringsstödet.

Efter att de regionala bostadsmarknadsanalyserna lämnades in har förutsättningarna för investeringsstödet förändrats. Riksdagen har, i samband med beslut om statens budget för 2022, beslutat att avveckla investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande, efter årsskiftet.

Ett annat slags hinder på frammarsch

De senaste åren har höga produktionskostnader varit det svarsalternativ som flest kommuner har kryssat i när de ska ange de största hindren för ett ökat bostadsbyggande. Detta är fortsatt det dominerande hindret enligt bostadsmarknadsenkäten, men flera län uppmärksammar att det blir allt vanligare att kommuner lyfter konflikter med statliga intressen, som strandskyddsbestämmelser och riksintressen. Det framgår dock inte tydligt vad det här står för i olika regioner.

Utöver svarsalternativen i bostadsmarknadsenkäten är det flera kommuner och aktörer som i dialog med länsstyrelsen nämner ökade materialkostnader som ett potentiellt hinder för bostadsbyggandet framöver. Det här är något som lyfts av länsstyrelserna i Värmlands respektive Norrbottens län.

Kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen

Som framgick ovan är ett av länsstyrelsernas tydligaste budskap att bostadsförsörjning är mer än bara bostadsbyggande. På vissa marknader är det svårt att överhuvudtaget få nyproduktion till stånd, som många län lyfter tenderar det som byggs att vara för dyrt för många hushåll och som bland andra Stockholms län pekar på så visar studier dessutom att svaga grupper sällan deltar i flyttkedjor i samband med att nya bostäder byggs. Kommunen har verktyg som är inriktade mot planering och bostadsbyggande, men det finns även andra verktyg som kan användas i bostadsförsörjningen. Nedan lyfts några iakttagelser från de regionala bostadsmarknadsanalyserna som kopplar an till de verktyg som kommunerna har.

Kunskapsuppbyggnad pågår

Ett av de viktigaste verktygen är kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, som både ska visa vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och med planerade nybyggda områden. Det är många kommuner som för närvarande arbetar med att ta fram eller uppdatera riktlinjer för bostadsförsörjningen. Bostadsmarknadsenkäten fångar inte upp innehåll och kvalitet i riktlinjerna, men under seminarierna med länsstyrelserna framkom det att många upplever att kvaliteten på kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning har blivit bättre. De ser en fokusflyttning från kvantitet och bostadsbyggande till kvalitet och bostadsbehov samt ett ökat intresse för fördjupade analyser som baseras på kommunens och regionens verkliga förutsättningar. Kopplingarna till översiktsplanarbetet har också blivit bättre på många håll, även om det finns fortsatt mycket att utveckla.

Ur Stockholms läns analys:

Länsstyrelsens uppfattning är att man i merparten av länets kommuner – särskilt på tjänstemannanivå men även på politikernivå – fått en ökad insikt om att bostadsbyggandet inte varit tillräckligt varierat.

Ur Västernorrlands analys:

I kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning läggs större vikt vid en väl underbyggd analys av det faktiska bostadsbehovet hos kommunens olika målgrupper än tidigare. Det framgår allt mer – att bostadsförsörjning är mer än bara bostadsbyggande.

Ur Östergötlands analys:

Länsstyrelsen bedömer att arbetet med kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen har kommit långt i länet men detta instrument behöver vidareutvecklas ytterligare. Bostadsplaneringen behöver här få en bredare ansats och framförallt är det planeringen för bostäder för särskilda grupper som behöver stärkas. Planeringen behöver breddas så att den omfattar såväl riktade satsningar på nybyggnad som

modifiering av det befintliga bostadsbeståndet genom ombyggnader och kvalitetsförbättringar.

Stora skillnader i förutsättningar

Samtidigt är det tydligt att det är många kommuner som inte prioriterar arbetet med riktlinjerna och att kommunerna också har väldigt olika förutsättningar och resurser att hantera frågan. Västra Götalands län konstaterar att kvaliteten och omfattningen på kommunernas riktlinjer generellt har blivit bättre, men också att riktlinjerna för bostadsförsörjning visar på skillnader i kommunernas förutsättningar och därmed i arbetet med bostadsförsörjning. Västerbottens län skriver att det är många av länets kommuner som behöver anta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen samtidigt som resurserna för att arbeta med det kan vara begränsade. Ökad samverkan mellan kommuner, framförallt kring underlag och analyser, skulle kunna vara en del av lösningen.

Dags för uppföljning?

Östergötlands län lyfte under seminariet fram den kvalitativa uppföljning av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning som gjordes för ett par år sedan⁹ och konstaterade samtidigt att det möjligen var för tidigt att göra en sådan analys då. Nu har det gått sju år sedan Bostadsförsörjningslagen¹⁰ reviderades och möjligen kan det vara dags för en ny systematisk uppföljning. En fråga som länet framhöll som viktig att följa upp är hur planeringen av det befintliga bostadsbeståndet kommer in i riktlinjerna.

Allmännyttan är ett viktigt verktyg

Allmännyttan är potentiellt sett av de viktigaste verktygen i kommunernas bostadsförsörjning. Skåne och Halland är två län som i sina bostadsmarknadsanalyser har valt att fördjupa sig i de allmännyttiga bostadsföretagen. Skåne redovisar förändringar i det allmännyttiga beståndet genom ny- och ombyggnation, inköp, försäljningar och rivningar. Rapporten innehåller även information om uthyrningspolicy, ägardirektiv och värdeöverföringar. Halland har inhämtat statistik för att kunna visa hur allmännyttans bestånd/marknadsandel (och därmed storleken på verktyget på lokal nivå) har utvecklats under de senaste åren. Halland konstaterar att allmännyttan är aktiv och bygger nytt, men belyser samtidigt att nyproduktion ofta finansieras av försäljningar. Eftersom försäljningar innebär att allmännyttiga bostäder försvinner är det viktigt att kunna följa även det. Hallands län har även intervjuat kommunala bostadsföretag för att fånga in Coronapandemins effekter på bostadsområdesnivå.

I övrigt framgår det tydligt av de regionala bostadsmarknadsanalyserna att allmännyttan är ett viktigt verktyg i bostadsförsörjningen. Det är till

⁹ Regleringsbrevsuppdrag 49 i Regleringsbrev för budgetåret 2018 avseende länsstyrelserna

¹⁰ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

exempel många kommuner som samarbetar med allmännyttan för att få fram bostäder till de som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Antalet kommuner som har överenskommelser med allmännyttan om att sänka kraven på de bostadssökande ökar också. Här är skillnaden mot privata fastighetsägare stor då endast 24 kommuner har en sådan överenskommelse med privata fastighetsägare, medan strax över 100 kommuner har det med det allmännyttiga bostadsföretaget. Genomgående kan man emellertid utläsa skillnader i hur de allmännyttiga bostadsföretagen används av kommunerna och vilken roll de har på de lokala bostadsmarknaderna. Stockholms län konstaterar att allmännyttans betydelse har förändrats i flera av länets kommuner efter att allbolagen¹¹ ändrades 2011. Ur en bostadssocial aspekt ser man att det kan få olyckliga konsekvenser, särskilt i de kommuner som tolkar lagändringen strikt. Antalet kommuner som har en allmännytta har också minskat till 20 av länets 26 kommuner och i länet förekommer försäljningar och bostadsrättsomvandlingar som bidrar till att minska det allmännyttiga beståndet. I Östergötlands bostadsmarknadsanalys konstateras att allmännyttan står för en mindre andel av de bostäder som har uppförts med investeringsstöd i länet, vilket ses som en indikation på att kommunerna inte är särskilt aktiva med att använda de allmännyttiga bostadsbolagen som politiskt verktyg.

Många verktyg som inte används

Även om kvaliteten på riktlinjerna för bostadsförsörjning har blivit bättre och det är fler kommuner som tycks ha ett mer behovsbaserat fokus är det fortsatt många verktyg som kommunerna inte använder i någon större utsträckning. Många gånger handlar det sannolikt om bristande kunskap om de möjligheter som står till buds. Bland de verktyg som kan användas för att stödja hushåll som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden märks möjligheten att enligt Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter ställa ut kommunala hyresgarantier eller lämna ekonomiskt stöd till hushåll för att minska deras boendekostnader. Enligt bostadsmarknadsenkäten är det endast 55 kommuner som använder kommunala hyresgarantier och endast ett fåtal kommuner som lämnar ekonomiskt stöd till hushåll i form av kommunalt bostadsbidrag eller bostadstillägg.

Vidare stipulerar Bostadsförsörjningslagen att kommunen, om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden, ska inrätta en bostadsförmedling. Idag är det endast sju kommuner som har en sådan, även om 22 kommuner säger sig ha övervägt att inrätta en kommunal bostadsförmedling eller ansluta till någon annan kommuns bostadsförmedling. Där emot finns det i en majoritet av kommunerna möjlighet att ansöka om förtur till bostad. Enligt kommunerna ska totalt drygt 2 600 bostäder ha förmedlats med förtur under 2020.

¹¹ Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Det finns också utrymme för kommunerna att agera inom EU:s regelverk för statsstöd, men som framgår av bostadsmarknadsenkäten är det få kommuner som har övervägt att tillämpa EU:s statsstödsregler om stöd till tjänster av allmänt ekonomiskt intresse för att finansiera bostadsförsörjningsåtgärder på svaga bostadsmarknader.

Vad finns det för möjligheter att använda verktygen mer?

Några av länen diskuterar hur kommunernas verktyg skulle kunna användas och utvecklas för att komma tillrätta med det som uppfattas som problem inom bostadsförsörjningen. Särskilt uttalat är detta i Stockholms läns analys. Länsstyrelsen menar att många kommuner verkar sakna kunskap om vilka befogenheter kommunen faktiskt har och ser att det finns en utvecklingspotential kopplat till de verktyg som finns. Tre verktyg som på kort tid skulle kunna förbättra situationen lyfts fram.

- Att med stöd i Lagen 2009:47 om vissa kommunala befogenheter lämna kommunalt bostadsbidrag eller ställa ut en kommunal hyresgaranti.
- Att med stöd i kommunallagen bygga bostäder i egen regi och på så sätt öka utbudet av bostäder med hyror anpassade efter hushållens betalningskraft. Nyköpings kommun tas upp som exempel på en av få kommuner i landet som byggt fastigheter på detta sätt.
- Att använda bostadsförmedlingens förturssystem effektivare genom att bostäderna förmedlas efter fler kriterier än kötid, till exempel att det finns ett behov av bostad.

Eftersom det är i det befintliga bostadsbeståndet som de flesta bostäder med överkomlig hyra finns är det också inom beståndet som man kan få den största effekten. Samtidigt ser länsstyrelsen i Stockholm att en svensk modell för överkomliga bostäder, riktade till hushåll med lägre inkomster, kan vara en del av lösningen. Västerbottens län är också inne på förturer när man diskuterar möjligheterna att underlätta för kommunerna att ordna långsiktiga boendelösningar för personer som är utsatta för våld.

Kommunernas hemlöshetsarbete

Många kommuner hyr ut bostäder i andra hand via socialtjänsten

Ett verktyg som många kommuner använder i sitt bostadssociala arbete är det som brukar kallas för sociala kontrakt, det vill säga när kommunerna hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Det här är en bostadssocial insats som inriktas på dem som kommunen har ett lagstadgat ansvar för enligt socialtjänstlagen, även om det är allt fler som vänder sig till socialtjänsten för att de inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden. Genom bostadsmarknadsenkäten tas årligen in uppgifter om kommunernas särskilda boendelösningar för hemlösa personer som inte godtas som hyresgäster

på den ordinarie bostadsmarknaden. Totalt sett fanns det under 2020 cirka 26 500 bostäder som hyrdes ut av kommunerna, varav 19 600 med biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen. Av bostadsmarknadsenkäten framgår även att landets kommuner sammanlagt direktäger nära 7 000 bostäder som används för personer som inte själva kan ordna en bostad. Det är svårt att få en bild av hur de sociala kontrakten används och under seminarierna med länsstyrelserna var det flera län som lyfte svårigheten att följa och värdera kommunernas uppgifter i bostadsmarknadsenkäten, där man numera också skiljer på kontrakt med och utan biståndsbeslut. Ett större fokus på hemlöshet i bostadsmarknadsenkäten efterfrågades också.

Många kommuner arbetar vräkningsförebyggande

Genom att arbeta med vräkningsförebyggande åtgärder kan kommunerna förebygga hemlöshet. Genom årets bostadsmarknadsanalyser avrapporterar länsstyrelserna ett regeringsuppdrag om vräkningsförebyggande arbete. Länen har, genom Expertgruppen för bostadsförsörjning, tagit fram en gemensam redovisning av uppdraget som redovisas av länen i de regionala analyserna. Några av de mest centrala slutsatserna är att vräkningsförebyggande arbete kräver resurser, tydliga roller och mandat samt tydliga och upprättade rutiner, med ett utvecklat barnperspektiv. Därtill lyfter länsstyrelserna bland annat värdet av en tidig dialog med hyresgäster som riskerar att stå inför en vräkning. En majoritet av kommunerna uppger ha en upparbetad och aktiv samverkan med de kommunala bostadsbolagen, medan det finns behov av ökad samverkan med privata fastighetsägare. Flera län rapporterar i sina analyser om aktiviteter som genomförts i det egna länet mot bakgrund av regeringsuppdraget eller redovisar läns specifika analyser kopplat till vräkningar. Örebro län har till exempel ett avsnitt om hur kommunerna arbetar vräkningsförebyggande, som även innehåller statistik över vräkningar och avhysningar i länet, inklusive barn som berörs. Skåne län beskriver mer ingående hur tre av länets kommuner arbetar för att motverka vräkningar.

Analyserna redovisas på lite olika sätt

Bostadsmarknadsanalyserna följer till stor del en gemensam mall även om upplägg och innehåll kan variera. Nedan ges exempel på lite olika sätt att lägga upp analysen och redovisa sina resultat.

Skåne har tagit ett omtag

Skånes regionala bostadsmarknadsanalys har, enligt egen uppgift, tenderat att svälla de senaste åren, med mycket statistik, layout och kartor. Länsstyrelsen ser att nackdelen med en så fullständig rapport är att få läsa den och har i år därför valt att ta fram en kort och koncis rapport, som bygger vidare på det man har kommit fram till i tidigare rapporter, och i övrigt lägger fokus på en specifik fråga. I årets bostadsmarknadsanalys har man valt att fokusera på kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen, och då

i synnerhet allmännyttan som ett av kommunens viktigaste verktyg. Länsstyrelsen vill med sitt nya grepp i någon mån också utmana formatet på de regionala bostadsmarknadsanalyserna och lyfta frågan om vad som krävs för att analysen ska leva upp till förordningen.

Blekinge har satsat på en kortversion

Länsstyrelsen i Blekinge har i år gjort en layoutad kortversion av den regionala bostadsmarknadsanalysen. Förhoppningen var att det skulle vara lättare att nå ut, till exempel till politikerna, med ett lite mer tillgängligt material. Responsen har varit positiv. Västra Götalands och Dalarnas län arbetar sedan tidigare i StoryMaps, ett digitalt verktyg som ökar interaktiviteten, bland annat med digitala kartor.

Jämtland har gjort en fördjupad dataanalys

Länsstyrelsen i Jämtland har fokuserat på att kartlägga och nyansera bostadsmarknaden och har genom närmare kommundialoger och fördjupad dataanalys fått underlag för att beskriva hur länets bostadsbestånd ser ut och hur länets befolkning bor. Genom att dela in kommunerna i geografiska delområden och utföra en klusteranalys har länsstyrelsen identifierat lokala bostadsmarknader med liknande egenskaper.

Flera län har gjort tematiska fördjupningar

Det är flera län som har gjort olika tematiska fördjupningar i sin bostadsmarknadsanalys. Skåne och Halland har som framgick ovan fördjupat sig i allmännyttan. Västerbottens och Norrbottens län har fokuserat särskilt på situationen för våldsutsatta personer. De har bland annat gemensamt genomfört en enkätundersökning riktad till kommunernas socialtjänster och kvinno- och tjejjourerna i de båda länen. Länsstyrelsen i Södermanland har med hänvisning till länsstyrelsernas särskilda uppdrag att beakta barns rättigheter och barnperspektivet genomfört en enkätundersökning med länets kommuner för att följa upp mottagandet av barn och redovisar resultatet i den regionala analysen. Länsstyrelsen i Blekinge har låtit ta fram en analys över marknadsdjupet i regionen, som beskriver inkomststruktur och betalningsförmåga i förhållande till nyproducerade bostäder. Örebro län har fördjupat sig i länets befolkningsutveckling; in- och utflyttningar, ålderssammansättningar med mera och har som nämnts tidigare även ett omfattande avsnitt om möjligheter att efterfråga en bo-stad. Flera län, som Jönköping, Södermanland och Västerbotten, har gjort en regional analys av bostadsbristen utifrån Boverkets modell för att beskriva, definiera och mäta bostadsbrist. Det finns också län, som Västra Götaland och Halland, som redovisar det regionala bostadsbyggnadsbehovet utifrån Boverkets beräkningar. Västra Götaland har även vidgat sin analys utifrån begreppet bostadsjämlighet. Länsstyrelsen i Uppsala län problematiserar förekomsten av olika begrepp och definitioner och framhåller att förslaget i *Ett bättre underlag för att bedöma bostadsbristen* (Ds 2021:2), skulle skapa bättre förutsättningar för samordnade regionala

insatser. Det ses som en stor fördel att kommunerna tar fram underlag på ett likartat sätt för att bedöma och redovisa vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden.

Som framgått tidigare har flera län, mot bakgrund av regeringsuppdraget om vräkningsförebyggande arbete, gjort regionala sammanställningar över kommunernas vräkningsförebyggande arbete och förekomsten av vräkningar på läns- och kommunnivå.

Länsstyrelsen stödjer kommunerna i bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen ger råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Arbetet med bostadsmarknadsenkäten och den regionala bostadsmarknadsanalysen är centralt, 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. Länsstyrelsen vägleder då kommunerna 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 kort- och 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 flera viktiga roller

Länsstyrelsen kan bidra med statistik och prognoser samt annat material som underlag och inspiration till sina kommuner. Vidare kan

länsstyrelsen fungera som en regional arena för utbyte av erfarenheter och kan på så sätt underlätta kommunernas mellankommunala och regionala samverkan. I flera län har länsstyrelsen 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. Som framgick ovan gör flera länsstyrelser 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.

Samråder med kommunerna i planeringen

Arbetet med bostadsförsörjningen bedrivs också i form av samråd med kommunerna när översiktsplaner och detaljplaneprogram upprättas. I dessa samråd om samhällsplanering 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.

Yttrar sig över planer och riktlinjer för bostadsförsörjningen

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

Bistår med planeringsunderlag

Länsstyrelsen 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.

Handlägger statliga investeringsstöd

Länsstyrelsen handlägger statliga investeringsstöd som riktas till nybyggnad och ombyggnad av hyresbostäder och bostäder för studerande¹² samt till nybyggnad och ombyggnad av bostäder för äldre¹³. 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.

Hänvisar 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.

Utökade uppdrag avseende bostadsförsörjningen

På senare år har länsstyrelserna fått utökade uppdrag när det gäller bostadsförsörjningsfrågor. Som nämnts tidigare har man under 2020–2021 haft i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer, ett uppdrag som redovisas inom ramen för årets bostadsmarknadsanalys. Under våren 2021 kom ett nytt uppdrag att verka för att förebygga social dumpning där Länsstyrelsen Östergötland har utsetts till samordnande län¹⁴. Därtill ska länsstyrelsen i Västerbottens län samordna en kartläggning av kommunernas insatser för att hjälpa våldsutsatta personer att ordna stadigvarande boende¹⁵.

¹² Förordning (2016:880) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande

¹³ Förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer

¹⁴ <https://www.regeringen.se/regeringsuppdrag/2021/05/uppdrag-att-motverka-aktiv-med-verkan-till-bosattning-i-annan-kommun/>

¹⁵ <https://www.regeringen.se/regeringsuppdrag/2021/06/uppdrag-att-kartlagga-kommuners-insatser-for-att-hjalpa-valdsutsatta-personer-med-eller-utan-barn-att-ordna-stadigvarande-boende/>

Boverket stödjer länsstyrelser och kommuner

Boverket arbetar på olika sätt för att stödja länsstyrelserna och kommunerna i arbetet med bostadsförsörjningen. Nedan följer ett antal exempel.

Webbhandbok i bostadsförsörjningsplanering

Boverket erbjuder en webbaserad handbok i bostadsförsörjningsplanering¹⁶. 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 bostadsförsörjningslagen 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 regionala bostadsmarknadsanalyser

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

Samverkan med 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 utbyta 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

¹⁶ <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>

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 2021 besvarades av 288 kommuner.

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



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

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