

RAPPORT 2024:1



Regionala bostadsmark- nadsanalyser 2023

En sammanställning av länsstyrelsernas
rapporter

Titel: Regionala bostadsmarknadsanalyser 2023
Rapportnummer: 2024:1
Utgivare: Boverket, januari 2024
ISBN pdf: 978-91-89581-44-9
Processnummer: 3.4.1
Diarienummer: 2874/2023

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 av länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser samt reflektioner från det seminarium med länsstyrelserna som genomfördes hösten 2023.

Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser för 2023 går att nå via länken:

[2023 års bostadsmarknadsanalyser - Boverket¹](#)

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

Karlskrona januari 2024

Anders Sjelvgren
generaldirektör

¹ Hämtad 2024-01-29.

Innehåll

Innehåll	4
Sammanfattning.....	5
Inledning	6
Till vem riktar sig de regionala analyserna?	6
Seminarium med länsstyrelserna	7
Seminarier är ett tillfälle till erfarenhetsutbyte	7
Bostadsmarknadsanalysernas innehåll	8
Unikt för årets bostadsmarknadsanalyser.....	8
Analyserna är framtagna i ett osäkert läge.....	8
Bostadsbyggande.....	9
Kraftig inbromsning för påbörjade bostäder	9
Vissa brister i statistik för påbörjade bostäder.....	10
Att bygga för att möta både behov och efterfrågan	10
Avvecklat investeringsstöd bidrar till inbromsningen.....	10
Hög grad av färdigställda bostäder de senaste åren.....	11
Ekonomiska hinder i särklass störst.....	11
Glappet mellan efterfrågan och behov – matchningsproblematik och bostadsjämlighet.....	12
Tveksamt om flyttkedjor når hushåll i störst behov av bostad.....	13
Vikten av det befintliga beståndet	14
Renovering och korttidsuthyrning kan minska utbudet av ekonomiskt överkomliga hyresbostäder.....	14
Bostadsmarknadsläget.....	15
Bostadssituationen för särskilda grupper	15
Ungdomar och studenter.....	15
Många personer med funktionsnedsättning får inte sina behov tillgodosedda.....	16
Kommunerna kommer behöva fokusera mer på äldre	16
Lättnader för nyanlända – utmaningar kvarstår.....	17
Självbosatta nyanlända och skyddsbehövande från Ukraina	17
Personer som inte godkänns på den ordinarie bostadsmarknaden	18
Behov av att fokusera på särskilda grupper även framöver	18
Regioner med särskilda utmaningar	19
Näringslivsetableringar och grön omställning.....	19
Regioner med turism- och säsongsutmaningar.....	21
Länsstyrelsens uppdrag och arbete	24
Länsstyrelsens uppdrag kopplade till hemlöshet.....	24
Länsstyrelsernas fokus på våldsutsatta personer	25
Länsstyrelsens arbete för att främja ett ökat bostadsbyggande	26
En del län har ett tydligt jämställdhetsperspektiv	27
Flera län lyfter det intersektionella perspektivet	27
En del län framhåller vikten av demografiska analyser	28
Kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen	28
Många kommuner har inte aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning	28
Stor skillnad mellan hur kommuner använder allmännyttan.....	30
Vissa verktyg används sparsamt	31
Utredningen motverka social dumpning (medverkan till flytt).....	31
Behovet av samverkan allt tydligare	32
Samverkansstrukturer formas kring länsstyrelsernas uppdrag	33
Civilsamhället identifieras som en viktig samverkanspart	33
Bostadsförsörjning placeras i en regional strategisk kontext.....	34
Vikten av en god bostad.....	34

Sammanfattning

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 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 till stor del på kommunernas inrapporterade svar i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät (BME), tillsammans med andra källor. Årets bostadsmarknadsenkät (BME 2023) innehöll frågor om bostadsmarknadsläget, bostadsbyggande, allmännyttan, kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen och bostadssituationen för olika grupper. Utöver de återkommande frågorna ställdes även frågor inom ramen för två, sedan december 2022 avvecklade, utredningar.

I årets regionala analyser rapporterar länsstyrelserna bland annat att bostadsbyggandet kraftigt bromsar in till följd av ett försämrat ekonomiskt läge. Hög inflation, högre energipriser och stigande räntor försämrar hushållens köpkraft och driver upp produktionskostnaderna. De senaste årens många byggstartar medför visserligen att färdigställandet fortsatt ligger på en hög nivå men antalet påbörjade bostäder är lågt. Länsstyrelserna befarar effekter, som att det blir svårare att flytta till arbete eller etablera sig på bostadsmarknaden. Dessutom riskerar de hushåll som redan har små ekonomiska marginaler att få svårare att tillgodose sina bostadsbehov.

Den kraftiga inbromsningen i bostadsbyggandet slår särskilt hårt mot regioner där behovet av nya bostäder är stort till följd av att arbetsmarknaden är i tillväxt. Det handlar framför allt om industrietableringarna i Norrbotten och Västerbotten men också om andra län, som Blekinge där såväl näringslivet som försvarsindustrin har stora rekryteringsbehov. På tur står nya län, som Västernorrland där man förbereder sig för att möta investeringar som förväntas leda till 7 500 arbetstillfällen. Huvudstadsregionen riskerar att tappa fart som tillväxtmotor och problematiken för de grupper som står längre ifrån bostadsmarknaden förstärks.

En fortsatt trend som länsstyrelser i vissa regioner lyfter är en ökad konkurrens mellan permanentboende, fritidshusboende och säsongboende. Det är flera län som ser ett ökat behov av regional samverkan kring bostadsförsörjningsfrågan. Ett exempel där ett par länsstyrelser själva har formerat sig i samverkan, handlar om fjällkommunernas utmaningar.

Inledning

Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser är ett kunskapsunderlag som beskriver bostadssituationen i länen och hur den regionala bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Analyserna baseras på flera olika källor, bland annat Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) som årligen skickas ut till landets samtliga kommuner.

De regionala bostadsmarknadsanalyserna ska enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar lämnas in till Boverket varje år senast den 15 juni. Analyserna ska innehålla en redovisning av hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen.

Enligt 3 § förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska Boverket årligen i en skriftlig rapport redovisa sin verksamhet med att stödja länsstyrelserna i vissa frågor enligt första stycket samma bestämmelse samt redovisa en analys och sammanställning av bostadsmarknadsanalyserna till regeringen. Denna rapport är Boverkets sammanställning av rapporterna samt myndighetens reflektioner från genomfört seminarium med länsstyrelserna.

Till vem riktar sig de regionala analyserna?

De regionala bostadsmarknadsanalyserna är tänkta som 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 analyserna tillsammans med resultatet 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 riktlinjer för bostadsförsörjningen, översiktsplaner och dylikt.

Seminarium med länsstyrelserna

Sedan några år tillbaka arrangeras seminarium med länsstyrelserna för att diskutera och analysera resultaten av respektive läns bostadsmarknadsanalys. Årets seminarium, som arrangerades av länsstyrelsen Blekinge i september, var ett hybridmöte som samlade nästintill samtliga länsstyrelser, Boverket och Landsbygds- och infrastrukturdepartementet. Länen presenterade sina bostadsmarknadsanalyser genom att lyfta några centrala regionala utmaningar och särskilt intressanta iakttagelser från arbetet med årets analyser. På seminariet informerade Boverket och Landsbygds- och infrastrukturdepartementet om aktuella uppdrag och Boverket presenterade huvudsakliga iakttagelser av länsstyrelsernas bostadsmarknadsanalyser.

Seminariet är ett tillfälle till erfarenhetsutbyte

Förutsättningarna att arbeta med de regionala bostadsmarknadsanalyserna skiljer sig stort från ett län till ett annat. I flera län är det endast en person som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor och för dem är seminariet ett värdefullt stöd i arbetet. Seminariet är inte bara en chans att träffas för att ventilera sakfrågor utan också en möjlighet att utbyta erfarenheter om länsstyrelsernas interna arbetssätt; arbetsmetoder, underlagsmaterial, statistik och kommunikation. Det kan också vara särskilt värdefullt för dem som är nya i arbetet med att ta fram bostadsmarknadsanalyser.

För Boverket är seminariet 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. Innehållet är baserat såväl på de skriftliga rapporterna som de presentationer som länsstyrelserna höll vid höstens seminarium. För att levandegöra materialet och underlätta för läsaren att gå vidare och fördjupa sig i specifika rapporter vävs referat från enskilda bostadsmarknadsanalyser löpande in i texten. Sammanställningen tar upp några utvalda ämnen under rubrikerna: Bostadsbyggande, Glappet mellan efterfrågan och behov, Bostadsmarknadsläget, Regioner med särskilda utmaningar, Länsstyrelsens uppdrag och arbete samt Kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen.

Unikt för årets bostadsmarknadsanalyser

Länsstyrelsernas analyser baseras till stor del på kommunernas inrapporterade svar i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät (BME), i detta fall BME 2023. BME 2023 innehöll de återkommande delarna och frågor om bostadsmarknadsläget, bostadsbyggande, allmännyttan, kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen och bostadssituationen för olika grupper. Delen som är riktad till kommunernas allmännytta redovisas varje år i en separat rapport². Utredningarna Bättre verktyg för att minska och motverka boendesegregation (Dir 2022:116) och Motverka social dumpning (Fi 2022:17) använde BME 2023 för att ställa frågor inom ramarna för respektive utredning. Båda utredningarna avvecklades i december 2022 men flera av länsstyrelserna valde att redovisa resultaten i sina analyser.

De regionala analyserna innehåller därtill redovisning av specifika regeringsuppdrag till länsstyrelserna. I år redovisar länsstyrelserna uppdrag som de fick i 2022 års regleringsbrev som handlar om hur de stöttat kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar och förebygga och motverka hemlöshet. I 2023 års regleringsbrev fick länsstyrelserna i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder. Det arbetet ska redovisas i nästa års bostadsmarknadsanalys men flera länsstyrelser tar upp uppdraget i årets rapporter.

Analyserna är framtagna i ett osäkert läge

De regionala bostadsmarknadsanalyserna har de senaste åren tagits fram i tider som präglats av osäkerhet och förändring. Några år tillbaka var det

² [Uppföljning allmännyttan 2020–2021 - Boverket](#) (Hämtad 2024-01-29.)

coronapandemin, och efter februari 2022 har Rysslands invasion av Ukraina skapat ekonomisk oro och osäkerhet om vad en ny flyktingsituation skulle kunna innebära. I 2023 års Bostadsmarknadsanalyser³ har det förändrade omvärldsläget fått en tydligare ekonomisk dimension med kraftigt stigande inflation och räntor och en försämrad byggkonjunktur. Boverkets sammanställning av analyserna måste också ses i ljuset av att läget dels förändrades fort när kommunerna besvarade bostadsmarknadsenkäten, dels hade förändrats ytterligare när länsstyrelserna publicerade och presenterade sina analyser. Även om byggkonjunkturen hade försämrats redan när kommunerna svarade på enkäten så hyste de fortsatt en viss optimism om hur många bostäder som skulle påbörjas. När de regionala analyserna lämnades in i juni 2023 präglades situationen av fortsatt hög inflation och stigande räntor, höga och stigande byggkostnader och byggprognoser som hade skruvats ned ytterligare. Därefter har räntorna fortsatt att stiga något men inflationstrycket har minskat och i december bedömde Konjunkturinstitutet att inflationen under andra halvåret 2024 återigen kommer ligga under Riksbankens inflationsmål⁴. Räntetoppen kan vara nådd men oavsett har den kostnads- och räntechock som vi har upplevt slagit med såväl direkta som fördröjda effekter. Högre kostnader påverkar hushållen men slår också hårt mot hela byggsektorn. I Boverkets byggprognos från oktober 2023 konstateras att antalet påbörjade bostäder förväntas falla mycket kraftigt 2023 och att takten faller ytterligare något 2024. Färdigställda bostäder väntas vara högt 2023 men takten förväntas falla snabbt framöver.⁵

Ett län som beskriver de snabba förändringarna i sin analys är **Uppsala**. Länsstyrelsen poängterar att bostadsmarknadsenkäten bygger på svar från början av år 2023 och att förutsättningarna för bostadsbyggandet har försämrats i snabb takt. Kommunernas samlade svar i enkäten bedöms därmed inte återge allvaret i situationen och bostadsförsörjningen utmanas sannolikt mer än svaren indikerar.

Bostadsbyggande

Kraftig inbromsning för påbörjade bostäder

Den kraftiga inbromsningen i bostadsbyggandet var ett tydligt tema vid seminariet med länsstyrelserna. I rapporterna beskrivs en stor minskning av påbörjade bostäder i närmast hela landet. Detta till följd av bland annat en tilltagande osäkerhet i omvärlden, en stigande pris- och kostnadsbild som drabbar brett såväl på efterfråge- som utbudssidan och även det

³ [2023 års bostadsmarknadsanalyser - Boverket](#) (Hämtad 2024-01-29.)

⁴ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget december 2023.

⁵ [Behov av bostadsbyggande 2023–2030 - Boverket](#) (Hämtad 2024-01-29.)

avvecklade investeringsstödet⁶ lyfts som en faktor som lett till ett minskat påbörjat byggande i vissa delar av landet. Ett undantag är **Södermanlands** län som beskriver hur antalet påbörjade bostäder minskat, men minskat mycket mindre än övrigt i landet.

Vissa brister i statistik för påbörjade bostäder

En del länsstyrelser lyfter att statistiken för påbörjade bostäder är bristfällig och riskerar att ge en felaktig bild av utvecklingen. Exempelvis innebär nuvarande sätt att redovisa att det blir en fördröjning tills den faktiska bilden av bostadsbyggandet blir tydlig. Det riskerar att försena nödvändiga insatser på nationell, regional och lokal nivå. Något annat är att andra underlag för att bedöma bostadsmarknaden, såsom Boverkets mått på bostadsbrist och till viss del också bostadsmarknadsenkäten, har sina begränsningar vid snabba och kraftiga förändringar på bostadsmarknaden.

Att bygga för att möta både behov och efterfrågan

Det är förstås en betydande utmaning för bostadsförsörjningen att bostadsbyggandet minskar så kraftigt. Ett högt och jämnt bostadsbyggande behövs för att rent kvantitativt svara mot såväl uppdämda som tillkommande behov av bostäder. Därtill behöver byggandet, i hela landet, matcha efterfrågan i termer av betalningsförmåga/betalningsvilja och bidra till att möta de bostadsbehov som inte tillgodoses på marknadens villkor.

Enligt Boverkets långsiktiga byggbehovsberäkning, behöver cirka 67 300 bostäder tillkomma per år fram till 2030 för att svara mot uppdämt och tillkommande behov av bostäder. Detta är en ökning jämfört med tidigare beräkningar. Det redan allvarliga läget med ett stort historiskt bostadsunderskott riskerar nu att försämrast när bostadsbyggandet bromsar in samtidigt som befolkningen fortsätter att öka⁷. En annan problematik är att marknaden inte kan svälja ett så högt årligt tillskott av bostäder i det högre prissegment som nyproduktion vanligen befinner sig i. Inte minst mot bakgrund av att de hushåll som har det mest akuta behovet av en bostad ofta har låga och osäkra inkomster.

Avvecklat investeringsstöd bidrar till inbromsningen

Flera länsstyrelser framhåller att det avvecklade investeringsstödet för hyresbostäder bidrar till att bostadsbyggandet bromsar upp på många håll och att det kommer att byggas färre hyresrätter med förhållandevis låga hyror framöver.

Västra Götaland skriver i slutsatsen av sin rapport att bostadsbyggandet kommer minska kraftigt de kommande åren och att avvecklandet av

⁶ [Förordning \(2016:881\) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](#) (Hämtad 2024-01-29.)

⁷ [Behov av bostadsbyggande 2023–2030 - Boverket](#) (Hämtad 2024-01-29.)

investeringsstödet för byggande av hyresbostäder och bostäder för studerande innebär att antalet verktyg minskat för de kommuner och aktörer som har velat bygga nya bostäder med lägre hyra. Vidare är det flera kommuner i **Blekinge** län som uppger i bostadsmarknadsenkäten att projekt stoppats eller pausats på grund av att stödet avvecklades. **Västerbotten** och **Norrbottnens** län beskriver investeringsstödet som avgörande för nyproduktion på svagare bostadsmarknader och bedömer att de statliga investeringsstöden varit viktiga incitament för byggandet av ekonomiskt överkomliga bostäder. Besluten att avveckla stödet utan utfasning, samtidigt som kostnaderna för byggproduktionen ökar, beskrivs som bekymmersamt för länens bostadsförsörjning.

Det har på flera håll i landet betalats ut stora summor till byggande av hyresrätter. Flera länsstyrelser, däribland **Skåne**, lyfter att det inte går att veta hur många av de projekt som beviljats stöd, som skulle blivit byggda, även utan stöd. Klart är att det som hade byggts utan stöd hade haft högre hyra.

Hög grad av färdigställda bostäder de senaste åren

Även om framtiden är osäker vad gäller bostadsbyggandet så har antalet färdigställda bostäder i landet de senaste åren varit högt, och så även under 2023. Flera länsstyrelser lyfter att detta faktum skjuter upp problemet med den kraftiga inbromsningen i antalet påbörjade bostäder. I flera län var färdigställandet rekordhøgt under 2022. Men på grund av den förändrade ekonomiska konjunkturen påbörjas nu betydligt färre projekt, vilket innebär att antalet färdigställda bostäder kommer att minska framöver. Länsstyrelserna trycker också på att inbromsningen sannolikt blir större än vad kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten 2023 gör gällande.

Ekonomiska hinder i särklass störst

Höga produktionskostnader och svårigheter för privatpersoner och byggherrar att få lån är de främsta hinder som närmast samtliga kommuner anger för bostadsbyggandet och det som länsstyrelserna lyfter i sina rapporter. Det är dock intressant att notera att det, trots historiskt höga byggkostnader, fortsatt är många kommuner som lyfter brist på detaljplanerad mark bland de främsta hindren för bostadsbyggande.

Östergötlands och **Kronobergs** län beskriver att det nu främst är de ekonomiska förutsättningarna som begränsar bostadsbyggandet men att brist på detaljplanerad mark lyfts som en fortsatt viktig förklaringsfaktor i de bägge länen. Flera kommuner har framfört att skärpta restriktioner gällande strandskydd, fornlämningar, vattenverksamhet eller dylikt, och ökade utredningskrav vid detaljplanläggning leder till ökade kostnader.

När länsstyrelsen **Västra Götaland** kommenterar faktorer som begränsar bostadsbyggandet framhålls det att hindren ser olika ut i olika delar av länet och på olika marknader. I de flesta kommuner i länet är det faktorer

som handlar om hushållens och byggaktörers ekonomi. Men flera kommuner anger också aspekter som påverkar planeringsprocessen. Länsstyrelsen menar att tidigare års slutsatser kvarstår: att spridningen av svaren dels är en illustration av de skilda förutsättningar för bostadsbyggandet som finns i olika delar av länet, dels att komplexiteten i bostadsbyggnadsprocessen är stor. Men även om spridningen är stor lyfts att det i år är den ekonomiska utvecklingen i landet och världen som har mycket stor inverkan på möjligheterna att bygga bostäder.

Glappet mellan efterfrågan och behov – matchningsproblematik och bostadsojämlikhet

Flera länsstyrelser konstaterar att den främsta utmaningen inte är byggvolymen i sig, utan att producera bostäder som motsvarar både behov och efterfrågan. Det handlar till exempel om att bygga ekonomiskt överkomliga bostäder som fler hushåll har möjlighet att efterfråga.

Länsstyrelsen **Stockholm** beskriver hur det under flera år planerats och byggts bostäder i det högre prissegmentet, och att nuvarande utbud inte tillgodoser alla inkomstgruppers bostadsbehov. Länsstyrelsen **Gotland**, **Västra Götaland** och **Kalmar** beskriver matchningsproblematiken utifrån begreppet bostadsojämlikhet. Hushåll med goda ekonomiska förutsättningar har generellt sett goda möjligheter att hitta en bostad i enlighet med sina preferenser, t.ex. i attraktiva nybyggda bostadsområden. Å andra sidan finns en situation där hushåll återkommande behöver flytta mellan tillfälliga bostäder med kortsiktiga hyreskontrakt, andra- och tredjehandsuthyrning och i värsta fall riskerar att utestängas helt från bostadsmarknaden. Det går därför inte att konstatera att det råder någon generell brist på bostäder utan det handlar i stället om en ojämlik bostadsmarknad som leder till bostadsbrist för vissa grupper. Länsstyrelsen **Halland** beskriver hur den generella bostadsbristen, liksom bristen på ekonomiskt överkomliga hyresrätter, innebär att grupper som ungdomar och nyanlända hamnar än längre från bostadsmarknaden.

Många länsstyrelser bedömer att de satsningar som lanserats på lokal och nationell nivå för att få fram fler och billigare bostäder inte är tillräckliga. Ett marknadsorienterat byggande klarar inte av att lösa bostadsförsörjningsfrågan för hushåll med lägre inkomster. De bedömer vidare att det långsiktiga arbetet med att klara en bostadsförsörjning för alla kommer att kräva stor ansträngning av såväl kommuner som verksamma aktörer på bostadsmarknaden liksom av staten. Bostadsbyggandet behöver bli mer varierat. Enligt lärens bostadsmarknadsanalyser behöver det byggas bostäder i olika storlekar och med blandande upplåtelseformer. En stor och viktig utmaning i närtid är att öka utbudet av bostäder som kan efterfrågas av hushåll med lägre inkomster.

Problemet med bristen på ekonomiskt överkomliga bostäder återkommer och omnämns i samtliga rapporter med olika typer av problemformuleringar. **Södermanland** beskriver hur de bostadssociala verktygen som bostadsbidrag, bostadstillägg, bostadsanpassningsbidrag, försörjningsstöd, sociala kontrakt och sociala förturer varken fungerar eller hjälper om det inte finns hyreslägenheter till rimliga boendekostnader. Länsstyrelsen **Kalmar** län ser att det måste byggas bostäder för hushåll med lägre inkomster, annars finns risk för att nyproducerade bostäder står tomma.

Halland och **Stockholm**, tillsammans med fler länsstyrelser, lyfter också hur det inte längre är enbart de tidigare utsatta grupperna som drabbas av bostadsbristen. Hushåll med lägre inkomster, som tidigare kunnat lösa sitt boende själva, får i större utsträckning svårare att komma in och stanna kvar på bostadsmarknaden.

Uppsala län befarar att trycket på hyresrätter kommer att öka när många hushåll får en försämrad ekonomisk situation. Det finns med andra ord en ökad risk för att personer med olika ekonomiska förutsättningar efterfrågar samma typ av billigare lägenheter. I förlängningen kommer det att innebära att kötiderna blir längre och att tröskeln in på hyresbostadsmarknaden blir högre för redan utsatta grupper, som ofta bara kan efterfråga de billigare delarna av beståndet.

Tveksamt om flyttkedjor når hushåll i störst behov av bostad

Ett par länsstyrelser för i sina analyser resonemang om flyttkedjor. En av dem är **Skåne**. De hänvisar till en studie Region Skåne publicerade 2022 som undersökte flyttkedjor som en följd av nyproduktion⁸. Studien visade att större bostäder genomgående gav högre rörlighetseffekter. Vidare påverkar storleken på de nyproducerade bostäderna vilka som påverkas av flyttkedjor. Unga vuxna är välrepresenterade när det gäller mindre bostäder och äldre åldersgrupper dominerar bland de större bostäderna. Unga vuxna är välrepresenterade både till nyproduktion och den skapade flyttkedjan.

Att stora bostäder ger högre rörlighetseffekter lyfts även av länsstyrelsen i **Stockholms** län. De längsta flyttkedjorna skapas när det byggs stora bostäder centralt. När det som i Stockholms fall mestadels byggs små bostäder, eftersom byggherrarnas kalkyler sällan går ihop med stora bostäder, ser länsstyrelsen i stället en risk för att nyproduktionen bidrar till ökade obalanser och trångboddhet. Studier visar också att bostäder som byggs främst skapar flyttkedjor för socioekonomiskt starka hushåll och stödjer inte idén om att flyttkedjor tillgängliggör bostäder för socioekonomiskt svaga grupper. Det visar därmed på något som länsstyrelsen i

⁸ Region Skåne, 2022, Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden i Skåne.

Stockholms län framfört under flera år, nämligen att nyproduktion och flyttkedjor inte löser bostadsförsörjningen för svaga grupper utan den behöver säkras genom andra samhälleliga åtgärder. Länsstyrelsen **Kalmar** och **Västerbotten** för liknande resonemang.

Vikten av det befintliga beståndet

Länsstyrelserna poängterar, likt tidigare år, att bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande och framhåller vikten av att utnyttja och förvalta det befintliga beståndet på ett optimalt sätt. Detta lyftes av flera länsstyrelser under höstens seminarium. Enligt länsstyrelserna tenderar kommunerna att fokusera på nyproduktion i sitt arbete med bostadsförsörjningen. Det är dock viktigt att veta att nyproduktionen endast utgör cirka en procent av det totala beståndet. Hur bostadsbeståndet utvecklas och vilken roll det spelar i bostadsförsörjningen är därför centralt.

Renovering och korttidsuthyrning kan minska utbudet av ekonomiskt överkomliga hyresbostäder

I BME 2023 ställdes frågor om renoveringar i det allmännyttiga beståndet. Frågorna var kopplade till en utredning om boendesegregation som sedermera avvecklades⁹. Många länsstyrelser redovisade likväl resultatet och redogjorde för effekterna som omfattande renovering kan ha, däribland **Dalarna**, **Gotland** och **Stockholm** län. De beskriver hur större renoveringar av hyresbostäder ofta leder till ökade hyror, vilket kan göra att hushåll tvingas flytta från sin bostad eller får sämre ekonomi. De tvingas då ut på en bostadsmarknad där det råder hård konkurrens om de tillgängliga bostäderna. I vissa fall leder det också till flyttningar till områden med lägre genomsnittsinkomster och sämre skolresultat, vilket kan bidra till att förstärka boendesegregationen. Därför är det viktigt att sträva efter att så många som möjligt kan bo kvar efter eventuell renovering. Stockholm belyser också hur det i andra änden finns en risk för bristande underhåll och förfall som ger ett utbud av undermåliga bostäder.

Stockholm län lyfter också problem med korttidsuthyrning av reguljära hyresbostäder som gör att utbudet av prisrimliga bostäder minskar. Det rör sig ofta om fastighetsägare som hyr ut bostäder till företag som sedan hyr ut bostaden i andra hand. Länsstyrelsen beskriver hur detta fenomen ökat markant de senaste åren. Länsstyrelsen är medveten om att näringslivet efterlyser bostäder som alternativ till exempelvis hotell och dylikt, men länsstyrelsen beskriver hur det måste lösas på annat sätt än att reguljära hyresrätter omvandlas till korttidsbostäder. Länsstyrelsen pekar på att om ett hus är byggt för bostadsändamål är det viktigt att lägenheterna hyrs ut som permanentbostäder.

⁹ [Bättre verktyg för att minska och motverka boendesegregation - Regeringen.se](#) (Hämtad 2024-01-29.)

Bostadsmarknadsläget

Utöver bostadsbyggandet följer bostadsmarknadsenkäten upp hur kommunerna bedömer bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, på centralorten och i kommunens övriga delar. När kommunerna fyllde i enkäten i början av 2023 var trenden att antalet kommuner som angav att det rådde underskott på bostadsmarknaden hade minskat för sjätte året i rad nationellt. Några orsaker till detta kan vara det förhållandevis höga antalet färdigställda bostäder de senaste åren, att befolkningsökningen varit mindre samt minskad invandring. Samtidigt är det viktigt att komma ihåg att det är stor skillnad mellan olika kommuner och att det bakom det sammanfattande begreppet underskott kan dölja sig helt olika situationer. I en del kommuner kan det räcka med en något förändrad befolkningsutveckling eller ett färdigställt bostadsprojekt för att bostadsmarknadsläget ska förändras, medan andra kommuner har ett betydligt större underskott, som kan bestå trots avtagande befolkningsökning och omfattande bostadsbyggande.

Bostadssituationen för särskilda grupper

Trots minskning av antalet kommuner som rapporterar underskott på bostadsmarknaden ska sägas att det fortsatt är en stor majoritet av kommunerna som anger underskott. 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. Även om det finns god tillgång på bostäder i en kommun är det inte säkert, som tidigare nämnts, att utbudet tillgodoser och matchar de behov och den efterfrågan som finns.

Det generella underskottet på bostäder drabbar grupper som har svag ställning på bostadsmarknaden. Det är framför allt grupper som är nya på bostadsmarknaden, som unga, studenter och nyanlända, som har svårt att tillgodose sina bostadsbehov men även personer med funktionsnedsättning och äldre personer som vill eller behöver byta bostad. Samma grupper som har svårigheter att efterfråga bostadsrätter och villor kan också ha svårt att ha råd att betala hyran i nyproducerade hyresrätter, samtidigt som de ofta har för kort kötid för att få möjlighet att hyra en bostad i de delar av beståndet där hyrorna är lägre. Bostadsmarknadsenkäten följer upp bostadssituationen för grupper som har en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden eller som kommunerna har ett lagstadgat ansvar för. Nedan lyfts några iakttagelser från de regionala bostadsmarknadsanalyserna som kopplar an till bostadssituationen för särskilda grupper på kommunal och regional nivå.

Ungdomar och studenter

Unga vuxna är en av de grupper som generellt har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Ungdomar har svårt att klara kravet på kapitalinsats vid köp av bostad, de nyproducerade hyresrätterna har ofta en för hög

hyra för unga och de har för kort kötid för att komma åt mer prisrimliga alternativ i beståndet. En konsekvens av detta som lyfts av fler länsstyrelser, däribland **Uppsala** och **Västra Götaland**, är försenad familjebildning då boendesituationen är osäker under lång tid och många bor kvar längre hos sina föräldrar.

Kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten 2023 pekar på vissa lättnader för ungdomar. Antalet kommuner som anger underskott för ungdomar minskar för sjätte året i rad. Men det är likväl en majoritet av kommunerna som anger underskott på bostadsmarknaden för ungdomar. Med ökade levnadsomkostnader och ett förändrat ränteläge kan situationen framgent bli än mer ansträngd för denna grupp.

Utmaningarna som studenter ställs inför överlappar mycket med de utmaningar som ungdomar generellt står inför. Knappt hälften av högskolekommunerna bedömer underskott för studenter. I många län är det viktigt att se till att studenter har möjlighet, om de så vill, att stanna kvar och bösätta sig i länet. Men utan mindre lägenheter med överkomlig hyra och med det hårda trycket på bostadsmarknaden på många orter är det svårt. Ska kommunerna och länet lyckas att behålla studenterna efter avslutade studier och öka sin befolkning måste insatser till för att möta behovet för denna grupp.

Många personer med funktionsnedsättning får inte sina behov tillgodosedda

Behovet av särskilda bostäder för personer med funktionsnedsättning är mycket stort i landet. I bostadsmarknadsenkäten 2023 uppger 141 kommuner att de har underskott på någon form av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Det är flera län som lyfter att behovet av bostäder för den här gruppen är stort i många kommuner och som ser att det är en utmaning för kommunerna att hantera. I förhållande till behovet är det relativt få bostäder som förväntas tillkomma genom nyproduktion de närmaste åren, vilket problematiseras i flera av länens analyser.

Kommunerna kommer behöva fokusera mer på äldre

Det finns stora skillnader mellan olika individer bland äldre. Faktorer som kön, etnisk bakgrund eller funktionsnedsättning påverkar möjligheterna för äldre på bostadsmarknaden. Kommunerna har enligt socialtjänstlagen en skyldighet att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad av äldre människor som behöver särskilt stöd, så kallat särskilt boende. Sådana bostäder fördelas efter biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen¹⁰. För att tillgodose äldres behov av anpassat boende finns även andra boendeformer som riktar sig till äldre, liksom möjligheten att göra

¹⁰ 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453).

anpassningar i beståndet. Kraven på bostadsbeståndet och efterfrågan på nya bostäder med särskild inriktning på äldre kan komma att öka på många håll i takt med att de stora barnkullarna från 1940-talet passerar 80 år och behovet av vård och omsorg kan komma att öka.

Skåne län hade i årets analys extra fokus på äldres boende. En av slutsatserna som länsstyrelsen drar är att när byggandet minskar, kommer även utbudet av bostäder med god tillgänglighet, och som är ekonomiskt möjligt att efterfrågas av vissa äldre, att minska. De lyfter också flera hinder för äldre att flytta från ägd till hyrd bostad eller vice versa. Inkomsten kan vara för låg för många äldre, särskilt för kvinnor och ensamboende, som vill flytta till hyresrätt. Det kan också vara svårt att kunna ta lån för att köpa en bostad. Bankerna godkänner oftast bostadslån om det finns två låntagare, med medelinkomst eller pension, men ensamboende har det svårare. Andra hinder för den som vill flytta till en mindre och mer anpassad bostad kan vara att boendekostnaderna blir högre och kötiderna till särskilda delar av det hyrda beståndet kan vara relativt långa. Skåne lyfter hur kommunerna behöver ha strategisk beredskap för äldre och andra särskilda grupper, i sin planering för bostadsförsörjningen. Efter förändringen av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är det inte längre ett krav att analysen i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska belysa särskilda grupper. Men länsstyrelsens råd är att det kan vara bra att belysa exempelvis äldre som har behov av särskilt boende i riktlinjerna.

Lättnader för nyanlända – utmaningar kvarstår

Bostadsmarknadsenkäten för 2023 visar att bostadssituationen för nyanlända har förbättrats. Ett stort antal kommuner uppger att de har goda eller mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder när nyanlända anvisas till dem. De regionala bostadsmarknadsanalyserna stödjer i många fall bilden av att kommunerna klarar att leva upp till sitt ansvar enligt bostättningslagen¹¹. En del länsstyrelser ser att en förbättrad bostadssituation för nyanlända hänger ihop med det minskade anvisningstrycket. En utmaning som lyfts är dock att den generella bristen på bostäder, särskilt bristen på stora hyreslägenheter, drabbar denna grupp särskilt.

Självbosatta nyanlända och skyddsbehövande från Ukraina

I tidigare rapporter har konstaterats att många kommuner inte gör några specifika insatser för självbosatta nyanlända, vilket hänger samman med att kommunerna inte har motsvarande skyldighet att ordna boende för dem som för anvisade nyanlända. De omfattas dock av kommunernas generella bostadsförsörjningsansvar. Kommunernas möjligheter att få kunskap om gruppen självbosatta nyanlända är i mångt och mycket begränsad, vilket kan vara ett hinder för att underlätta för gruppen att

¹¹ Lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

etablera sig på bostadsmarknaden. Skyddsbehövande från Ukraina omfattas inte heller av bosättningslagen, men väl av EU:s massflyktsdirektiv. Flera län lyfter att kommunernas beredskap att erbjuda boende till skyddsbehövande generellt är god.

Personer som inte godkänns på den ordinarie bostadsmarknaden

Bostadsmarknadsenkäten innehåller även uppgifter om kommunernas särskilda boendelösningar för personer som inte godkänns som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Personer som bor i den här typen av boende, vanligen bostäder som kommunen med stöd i socialtjänstlagen fördelar med andrahandskontrakt, motsvarar nära hälften av de hemlösa enligt en kartläggning från Socialstyrelsen¹². I den här gruppen ryms såväl personer som utöver bostad också har behov av sociala uppföljningstjänster och personer som enbart har behov av en bostad. Många kommuner har emellertid blivit mer restriktiva med att bedöma bistånd till gruppen, som ibland brukar benämnas strukturellt hemlösa. Precis som tidigare år är det flera länsstyrelser som lyfter hur strukturell hemlöshet behöver hanteras som ett strukturellt bostadsproblem och inte enbart som ett individuellt problem. Strukturell hemlöshet likväl som andra former av hemlöshet är ett nationellt problem och drabbar människor i hela landet. Bostadsmarknadsenkäten 2023 användes som en del av Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning för att kartlägga personer som bor i socialtjänstens långsiktiga boendelösningar. När nästa års bostadsmarknadsanalyser tas fram kommer resultatet av den ha presenterats.

Behov av att fokusera på särskilda grupper även framöver

Även om ändringen i bostadsförsörjningslagen som trädde i kraft 2022¹³ innebar att fokus förflyttas, från särskilda grupper, mot specifika bostadsbehov som inte tillgodoses, framhåller länsstyrelserna att kommunerna fortsatt behöver följa och fokusera på särskilda grupper. Det gäller inte minst de grupper som kommunen har ett lagstadgat ansvar för. När det gäller barn finns den extra dimensionen att barnkonventionen sedan tre år tillbaka är svensk lag^{14,15}. Konventionen pekar på det offentligas ansvar för att stötta familjer och verka för att barn har goda levnadsförhållanden vilket också innefattar en lämplig bostad.

¹² [Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär \(socialstyrelsen.se\)](https://socialstyrelsen.se/hemloshet-2017-omfattning-och-karaktar) (Hämtad 2024-01-30.)

¹³ Lagen (2022:385) om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

¹⁴ [Inkorporering av FN:s konvention om barnets rättigheter - Regeringen.se](https://regeringen.se/information/2024/01/29-inkorporering-av-fn-s-konvention-om-barnets-rattigheter) (Hämtad 2024-01-29.)

¹⁵ Lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Regioner med särskilda utmaningar

Näringslivetableringar och grön omställning

I flera län sker större industrietableringar som påverkar samhället som helhet och då också bostadsmarknaden i och runt dessa orter och regioner. Omfattande insatser sker redan på olika beslutsnivåer och samhällsområden i syfte att möjliggöra dessa etableringar. Avgörande för hur framgångsrika insatserna blir beror också till stor del av demografisk utveckling och flyttmönster i de länen som berörs.

Regeringen beslutade 2020 att ge en samordnare i uppdrag att för regeringens räkning främja koordineringen av arbetet med insatser av betydelse för större företagsetableringar och företagsexpansioner i **Norrbottens** och **Västerbottens** län. Samordnaren överlämnade sin slutrapport 2022 om uppdragets genomförande samt slutsatser och förslag rörande nyindustrialiseringen och samhällsomvandlingen i norra Sverige¹⁶. Berörda länsstyrelser lyfter samordnarens rapport och hämtar mycket från den till sina regionala bostadsmarknadsanalyser. I rapporten uttrycks ett behov av en ökad befolkning kopplat till de stora industrietableringar som nu pågår.

Länen lyfter hur utformningen av den fysiska miljön är av betydelse för att skapa attraktiva livsmiljöer samt hur den pågående accelererande utvecklingen utmanar kommunernas planeringskapacitet. Det ökade utbudet av arbetstillfällen bidrar även till en snabbt ökad efterfrågan av bostäder som behöver tillgodoses för att öka inflyttningen till länet.

Både **Norrbottens** och **Västerbottens** län lyfter flera utmaningar till följd av de stora industrietableringarna. Det behöver byggas fler bostäder för att möta det växande bostadsbehovet så att inte bostadsbrist utgör ett hinder för rekrytering. Vidare behöver bostadsbyggandet bidra till en utveckling som skapar attraktiva samhällen som gör att nya invånare vill bosätta sig i kommunerna, för att undvika en situation med fly-in och fly-out, där arbetstagare i kommunerna pendlar och betalar skatt någon annanstans.

Utöver de direkt påverkade orterna och de större städerna påverkas också flera av länens mindre kommuner som också ser en ökad efterfrågan på planlagd mark för olika typer av verksamheter. Likväl kämpar de flesta av omkringliggande kommuner för att inte tappa i befolkning. Oavsett om den enskilda kommunen är föremål för tunga investeringar eller inte är kompetens- och bostadsförsörjning centrala frågor som behöver hantearas. Det gäller också mer än bara industriarbetare. Kommunerna måste hitta ny, och kämpa för att behålla, befintlig kompetens inom all

¹⁶ [Rapport från samordnaren för samhällsomställning vid större företagsetableringar och företagsexpansioner i Norrbotten och Västerbotten - Regeringen.se](#) (Hämtad 2024-01-29.)

kommunal verksamhet. Med kostnadsökningar inom när samtliga verksamheter, nuvarande negativt flyttnetto i flera kommuner samt brist på arbetskraft står många av dem inför stora utmaningar kommande år.

Länsstyrelsen **Västerbotten** beskriver specifikt de utmaningar som följer med att just lösa boendesituationen. I länets analys beskrivs hur byggtakten i exempelvis Skellefteå varit högre än på mycket länge. Men trots detta är det svårt att fullt ut möta den efterfrågan och behov som finns på kort sikt. Det har därför byggts ett stort antal entreprenörsbostäder med tidsbegränsade bygglov för de arbetare som är inblandade i projekt som följer industrietableringarna. Länsstyrelsen lyfter här samordnarens rapport. I den konstateras att en stor grad av tillfälliga entreprenörsbostäder, riktade till arbetskraft genom fly-in och fly-out, kan ge konsekvenser i form av tilltagande social oro. En för låg grad av entreprenörsbostäder riskerar i sin tur att leda till att företagen köper upp befintliga bostäder och därigenom försvårar för nuvarande invånare, eller de som vill bosätta sig permanent i kommunen, att kunna köpa eller hyra en bostad. Detta förekommer redan runtom i länen där både lägenheter i småhus och flerbostadshus köpts av entreprenörer eller av andra aktörer som riktat in sig på att förvärva och upplåta tillfälliga boenden. Någon kommun har försökt stävja detta genom att kräva av företagen att de ska ställa krav på entreprenörer att *inte* använda tillfälliga boendelösningar för sin personal. Att få den efterfrågade arbetskraften att bosätta sig i Norrbotten och Västerbottens län är en viktig fråga och då är tillgången på attraktiva bostäder en viktig förutsättning. Om bostadsbyggandet inte håller den takt som behövs för att kunna erbjuda permanenta bostäder riskerar entreprenörsbostäder att användas även för individer och familjer som vill bosätta sig mer permanent. Länsstyrelsen ser att frågan om fly-in och fly-out är viktig att hantera under kommande år och att det kan finnas ett behov av samverkan kring vilka faktorer som kan eller bör ligga till grund för val av lokalisering av entreprenörsbostäder, hur hyresförhållanden kan regleras, hur boendemiljöerna kan utformas samt hur sociala problem kan förebyggas. Här finns möjlighet att utifrån de erfarenheter som görs i Västerbotten och Norrbotten generera värdefull kunskap om hur snabba och stora företagsetableringar kan hanteras på ett socialt hållbart sätt.

Det är inte bara Västerbotten och Norrbotten som ser stora industrietableringar som påverkar samhällsplaneringen för länen. Även **Västernorrland, Dalarna** och **Uppsala** lyfter hanterandet av industrietableringar i sin analys. De påpekar på olika vis hur det kommer att bli utmaningar för länets kommuner i deras samhällsplanering som de inte varit med om tidigare och vikten av samverkan kring dessa frågor.

Västernorrland beskriver hur etableringar som är på gång i länet kommer öka inflyttningen och förändra befolkningsstrukturen i länets kommuner. I och med det anar man ett tydligt trendbrott i den 60 år långa befolkningsminskningen i länet. Länsstyrelsen lyfter också hur dessa

etableringar kan motverka nedgången på bostadsmarknaden gällande byggande i länet. Kommunerna har också tagit initiativ till samverkan för att öka sin planeringsförmåga i samband med de stora näringslivsetableringarna i länet. Länsstyrelsen tycker det känns tryggt och uppmuntrande att veta att när det väl behövs samverkan kring bostadsförsörjning så finns både viljan och tilliten mellan kommunerna.

Dalarna beskriver hur stora näringslivsetableringar innebär utmaningar i att tillskapa många nya bostäder inom en kort tidsperiod trots att flertalet kommuner har en minskande befolkning. Hur de stora näringslivsetableringarna kommer påverka befolkningsprognoser och dylikt i kommunerna är svårt att förutse men tydligt är att de med största sannolikhet kommer att påverka prognosen, både för enskilda kommuner och för länet. Länsstyrelsen lyfter också hur etableringarna ger goda möjligheter till samverkan och samarbete på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen lyfter också medföljande utmaningar med de stora etableringarna, exempelvis kan det göra vissa kommuner väldigt beroende av en specifik arbetsgivare. Företaget är ofta inte beroende av kommunen på samma sätt och det kan bli stora konsekvenser för en kommun om en stor arbetsgivare lämnar. Detta är framför allt ett viktigt perspektiv att ha med i planeringen i mindre kommuner.

Uppsala, som är landets snabbast växande län för åttonde året i rad, lyfter att fram till år 2035 behöver cirka 5 000 personer rekryteras till arbetsgivare i norra delar av länet. Utöver stora rekryteringsbehov inom hälso- och sjukvård är det också kompetenser inom andra områden, som kräver längre utbildning. Länsstyrelsen lyfter därför vikten av tillgång till studentbostäder i länet och inte bara för universiteten utan även för yrkesutbildningar.

Även **Västra Götaland** och **Blekinge** beskriver hur utvecklingen på den regionala arbetsmarknaden påverkar bostadsmarknaden. Västra Götaland lyfter vikten av att samverka kring näringslivsetableringar i länet och i Blekinge, där såväl näringslivet som försvarsindustrin har stora rekryteringsbehov, ses en stor möjlighet för länet att vända en negativ befolkningsutveckling till en positiv med inflyttning. Men då krävs det attraktiva boendeanternativ.

Regioner med turism- och säsongsutmaningar

Besöksnäringen är av stor betydelse för det lokala näringslivet och för sysselsättningen i många län. Sambandet mellan besöksnäringen och bostadsförsörjningen är dock komplicerad. Säsongsvis kan exempelvis befolkningen dubblas till följd av turism. Detta medför kraftigt ökade påfrestningar på infrastrukturen och samhällsservice i form av vatten och avlopp, vägnät, avfallshantering, vård och omsorg och har stor påverkan på den lokala bostadsmarknaden.

Länsstyrelserna i **Västerbotten, Dalarna, Jämtland** och **Norrbotten** har inlett ett gemensamt arbete som syftar till att uppmärksamma samhällsplaneringsutmaningar i så kallade fjällkommuner. Bakgrunden är att några av landets mest populära orter för skid- och friluftsturism återfinns i dessa fyra län. Av det byggande som har skett de senaste åren i dessa län återfinns en stor andel i just dessa fjällkommuner. Utvecklingen medför ett antal utmaningar kopplat både till bostadsförsörjning och planering och finansiering av kommunal service som länsstyrelserna uppmärksammar i årets bostadsmarknadsanalys.

Många av de bostäder som byggs och som omsätts på bostadsmarknaden i dessa orter används i huvudsak som fritidsboenden. Till följd av hög efterfrågan har priserna stigit under lång tid. Länsstyrelserna varnar för att detta riskerar att skapa en situation som kan liknas vid en sorts gentrifiering i dessa orter. En kommun beskriver att exempelvis yngre familjer som vill bo kvar i kommunen har svårt att efterfråga bostäder. En annan grupp som kan ha svårt att efterfråga bostäder är samhällskritisk arbetskraft, som de som arbetar inom vård- och omsorgssektorn. Dessa hushåll kan inte konkurrera med mer kapitalstarka hushåll. Rådande ekonomiska läge har sannolikt gjort det än svårare för hushåll som vill bosätta sig permanent på dessa orter att efterfråga de bostäder som kommer ut på marknaden eller få lån för att bygga. Det är ett problem då det innebär att kommunen riskerar att gå miste om välbehövliga skatteintäkter. **Västerbotten** lyfter i sin rapport hur det förekommer att den som sitter på ett förstahandskontrakt olovligt hyr ut i andrahand via olika förmedlingstjänster. Det leder till att lägenheter inte kommer ut till förmedling och därmed inte kan efterfrågas av de som vill bosätta sig permanent på dessa orter. Det finns planer i några kommuner att bygga fler hyresrätter, men med stigande kostnader för att bygga och utan investeringsstöd bedöms det dock bli svårt att få lägenheter uthyrda till nyproduktionshyror vilket gör det vanskligt att genomföra sådana investeringar.

Det generella arbetskraftsbehovet till fjällkommunerna varierar kraftigt under året samtidigt som det ofta saknas tillfälliga boendelösningar. Det innebär att säsongsanställda är hänvisade till andra lösningar. I några fall husvagn eller vandrarhem eller i mer vanligt förekommande fall genom att hyra i andra hand av privatpersoner på kortare kontrakt. För denna grupp är inte hyresrätter det mest lämpliga boendelalternativet. I stället skulle ett större utbud av entreprenörsbostäder kunna tillgodose behoven av säsongsvis boende med kort varsel och på kortare kontrakt.

Det är inte enkelt att lösa denna övergripande problematik. Mycket till följd av att kommunernas skattekraft inte ökar i någon större utsträckning eftersom de som äger och nyttjar fritidshus är folkbokförda i andra kommuner. Detta är ett svårlöst dilemma. Kommunerna ser turismen och det som medföljer som övervägande positivt men upplever samtidigt att det skapar orimliga förväntningar på tjänster och service som de förväntas

erbjuda. Utmaningarna som dessa kommuner möter spänner över flera politikområden. Länsstyrelserna i länen avser fortsätta följa utvecklingen och genom fortsatt samverkan, både mellan länsstyrelserna och med kommunerna, bidra med underlag för och analys av hur förutsättningarna för en fungerande bostadsförsörjning i fjällkommunerna kan hanteras.

Boverket har fått i uppdrag att utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder genom att föreslå anpassningar av de tekniska egenskapskraven avseende lämplighet för det avsedda ändamålet.¹⁷ Ett förslag som framförts av ett antal fjällkommuner, däribland Malung-Sälen och Älvdalen, är att de lättnader som föreslås för byggandet av studentbostäder också bör gälla för entreprenörsbostäder i turistintensiva orter, där en stor del av arbetskraften är säsongsanställda. De skriver att ”en ändring av lagen skulle göra det enklare att kostnadseffektivt uppföra små, men goda, bostäder åt den säsongsanställda personalen.”

Gotlands län beskriver en liknande problembild som fjällkommunerna. Det är ett län med stora säsongsväxlingar, där befolkningen ökar enormt under sommarmånaderna. Länsstyrelsen beskriver i sin analys hur efterfrågan på semesterboende/fritidshus ökar trycket på den generella bostadsmarknaden vilket leder till att bostadspriserna ökar. Detta i sin tur leder till en försvåring för hushåll med små eller begränsade resurser att ta sig in på bostadsmarknaden. Den stora efterfrågan på säsongsboende leder även till framväxten av en otrygg andrahandsmarknad med begränsade uthyrningsperioder och/eller höga hyror. Detta är en källa till otrygghet för de som önskar bo och verka i länet helårsvis men som måste söka alternativ under sommaren. Länsstyrelsen beskriver också en situation av gentrifiering och menar att det inte längre ska ses som ett ensamt urbant fenomen utan bör hanteras även ur ett landsbygdsperspektiv. Länsstyrelsen beskriver vidare hur en betydande del av de bostäder som byggts på Gotland de senaste åren saknar folkbokförd befolkning och att en betydande del av beståndet av åretruntbostäder inte nyttjas året runt. Det här påverkar kommunens förutsättningar att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar. Ett fortsatt byggande av bostäder som klassificeras som permanentbostäder men som med stor sannolikhet kommer att nyttjas som fritidshus, kan göra det mer komplicerat för kommuner att ta ställning till i vilken mån planerad markanvändning bidrar till det allmänna intresset för bostadsbyggande.

¹⁷ [Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder - Regeringen.se](#) (Hämtad 2024-01-29.)

Länsstyrelsens uppdrag och arbete

Länsstyrelsens uppdrag kopplade till hemlöshet

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev 3B10 2022 i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten ”Förebygga och motverka hemlöshet” från 2021¹⁸. Länsstyrelserna har tagit fram en gemensam text som redovisas i sin helhet i nästan samtliga av de regionala bostadsmarknadsanalyserna.

Texten nedan är hämtad från **Uppsalas** rapport:

”Kommunernas resurser påverkar arbetet

Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer är att det finns tilldelade resurser och tålamod för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt.

Det ekonomiska läget är särskilt oroande för hushåll med svagare ekonomi

Socialstyrelsen redovisar i *Förebygga och motverka hemlöshet* att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror; hyresskuld är grund för avhysning i ca 85–90 procent av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktig att följa och flertalet kommuner hyser en oro över att antalet hushåll som riskerar att avhysas ökar.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarträffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har vi tagit fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är Socialstyrelsens Sorteringsnyckeln¹⁹, Socialstyrelsens Öppna jämförelser av socialtjänst

¹⁸ [Förebygga och motverka hemlöshet \(socialstyrelsen.se\)](https://socialstyrelsen.se/3B10-2022) (Hämtad 2024-01-30.)

¹⁹ [Öppna jämförelser–Metodbeskrivning 2022 \(socialstyrelsen.se\) - pdf](https://socialstyrelsen.se/3B10-2022) (Hämtad 2024-01-29.)

och kommunal hälso- och sjukvård 2022²⁰ och delar av Boverkets öppna data Bedömning av bostadsbrist.²¹

Nationellt seminarium

I samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen har länsstyrelserna arrangerat ett nationellt webinarie med deltagande från kommuner runt om i landet. Webbinariet lyfte olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet med en historisk tillbakablick, Socialstyrelsens framgångsfaktorer, aktuell forskning samt råd och stöd i arbetet framåt.”

Dialog och samverkan är centralt

Nästan samtliga länsstyrelser lyfter hur kommundialog varit centralt i arbetet och så även dialog med andra länsstyrelser. I mars 2023 genomförde exempelvis länsstyrelserna **Värmland, Jönköping, Västra Götaland** och **Örebro** gemensamma digitala dialogträffar. Syftet var att stötta kommunerna i deras vräkningsförebyggande arbete. Då dessa fyra län tillsammans består av 90 kommuner så behövdes ett urval göras för att dialogträffarna skulle bli genomförbara. Tanken var att främja dialog och ett meningsfullt erfarenhetsutbyte genom att matcha kommuner med liknande förutsättningar med varandra. Urvalet baserades på befolkningsmängd, data från Socialstyrelsens öppna jämförelser och kommunernas socioekonomiska förutsättningar.

Upplägget för träffarna som anordnades var att länsstyrelserna presenterade uppdraget med fokus på Socialstyrelsens framgångsfaktorer för ett lyckat vräkningsförebyggande arbete och därefter öppnade upp för diskussion bland deltagande kommuner om hur de bedriver arbetet idag, deras syn på framgångsfaktorerna och vilka svårigheter de ställs inför.

Sammanfattningsvis beskriver länsstyrelserna att det länsövergripande arbetssättet fungerade väl och gav bra resultat. Länsstyrelserna kunde tillsammans ta fram ett väl genomarbetat underlag som användes vid träffarna. Deltagarna tyckte uppskatta träffarna och fick med sig verktyg att använda i det vräkningsförebyggande arbetet.

Länsstyrelsernas fokus på våldsutsatta personer

År 2021 gav regeringen länsstyrelserna i uppdrag att kartlägga kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende. Samtliga länsstyrelser har gjort en regional kartläggning, som den nationella rapporteringen bygger på. Många länsstyrelser lyfter sina respektive regionala kartläggningar som publicerades under 2022. Länsstyrelserna lyfter den generella bostadsbristen samt bristande

²⁰ [Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden - Socialstyrelsen](#) (Hämtad 2024-01-29.)

²¹ [Öppna data – Bedömning av bostadsbrist - Boverket](#) (Hämtad 2024-01-29.)

samverkan mellan kommunerna som de stora utmaningarna när det gäller våldsutsattas möjligheter till stadigvarande bostad. Socialtjänsterna har bäst förutsättningar att ordna stadigvarande boende i den egna hemkommunen medan det är betydligt svårare att ordna stadigvarande boende i andra kommuner. Detta leder ibland till att placeringstiden för våldsutsatta och eventuella medföljande barn fortsätter trots att behovet av skydd och stöd kan tillgodoses genom andra insatser. Länsstyrelsen **Skåne** konstaterar att det nationella stödet till kommuner i arbetet att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende har blivit bättre sedan 2022. Bland annat har Socialstyrelsen under perioden 2022–2025 i uppdrag att stärka kommuners arbete inom området genom att exempelvis fördela statsbidrag till kommuner som vill utveckla sitt arbete.

Länsstyrelsens arbete för att främja ett ökat bostadsbyggande

Länsstyrelserna fick i 2023 års regleringsbrev i uppdrag att inom ramen för sina uppgifter i fråga om samhällsplanering och boende redovisa vilka åtgärder som vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder. Uppdraget ska redovisas i nästa års rapporter men flera länsstyrelser lyfter uppdraget redan i årets analyser. Nedan några exempel från rapporter som lyfter uppdraget.

Östergötland bedömer att uppdraget faller väl in i den dialog som länsstyrelsen redan har med kommunerna. Det som redan framkommit i dialog med kommunerna är att utbudet av detaljplanelagd mark behöver öka, att fler satsningar behövs på bostäder med rimliga kostnader och att planeringsprocesserna behöver bli snabbare. Brist på detaljplanelagd mark för bostadsbyggande har länge varit en faktor som kommunerna i länet anser vara begränsande för byggandet. Planeringen behöver inriktas på att både blir mer förutsägbar, och mer flexibel. Här ingår att kommunerna har en bra lokal förankring för bostadsförsörjningen, att kostnaderna för stadsutveckling och bostadsbyggande synliggörs och att prioritera ett byggande med rimliga kostnader.

Jönköpings län lyfter länsstyrelsens begränsningar inom ramen för uppdraget då de befintliga verktygen inte är av sådan karaktär att de kan anses ha en avgörande betydelse för var det byggs bostäder i länet. Tidigare kunde länsstyrelsen stimulera bostadsbyggandet i länet genom investeringsstöden, men i och med stödets avveckling har den möjligheten försvunnit. I likhet med många andra länsstyrelser framhåller länsstyrelsen hur man via kommundialog kan utveckla samarbetet för att främja ett ökat bostadsbyggande. Det som redan framkommit i dialog med kommunerna vad de anser påverka bostadsbyggandet negativt, är huvudsakligen de ekonomiska förutsättningarna. Utöver det nämner också länets kommuner investeringsstödens avvecklande som en bidragande faktor till att

projekt inte längre går ihop ekonomiskt och att en del planerade projekt inte kommer att påbörjas.

Blekinge län fokuserar också på aktiv kommundialog och samverkan för att främja ett ökat bostadsbyggande i länet. Länsstyrelsen trycker vidare på vikten av extern samverkan med nationella myndigheter och andra, som Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, Boverket, Socialstyrelsen, Kronofogdemyndigheten, Sveriges Allmännytt, Sveriges kommuner och regioner (SKR), Region Blekinge samt forskning och ideella aktörer som Stadsmissionen.

Örebro län lyfter också att i anslutning till den kommundialog som redan sker har det förts en dialog med kommunerna även kopplat till detta uppdrag. I samtal med kommuner framhåller en del att det inte är någon kvantitativ brist på bostäder. Tvärtom finns det orter där övergivna flerbostadshus och småhus är ett växande problem. På en del orter, där flerbostadshusen har bedömts vara i för dåligt skick och efterfrågan på den typen av bostäder är mycket låg, har omfattande rivningar skett. Attraktionen till dessa områden blir också låg när hus förfaller på grund av bristande underhåll.

En del län har ett tydligt jämställdhetsperspektiv

I en del regionala bostadsmarknadsanalyser är jämställdhetsperspektivet framträdande. **Kalmar** lyfter exempelvis den utsatthet som finns för hemlösa kvinnor och barn. Hemlösa kvinnor utsätts i högre grad än män för övergrepp och kränkningar kopplat till hemlösheten. Kvinnor har även, i högre grad än män, ansvar för barn som då också drabbas av hemlöshet. Barns rättigheter till umgänge med förälder/vårdnadshavare som inte medför risk att barnet far illa kan också försvåras vid hemlöshet. Kalmar lyfter genomgående kvinnors utsatta situation på bostadsmarknaden, detta oberoende av vilken särskild grupp de tillhör. Funktionsnedsatta kvinnor, nyanlända kvinnor, äldre kvinnor och unga kvinnor etc. har ofta mycket svårare förutsättningar än män tillhörande samma grupp. **Halland** pekar på utsattheten på bostadsmarknaden hos gruppen ensamstående föräldrar, framför allt kvinnor, med ett eller flera barn. Länsstyrelsen beskriver hur den ekonomiska utsattheten är fyra gånger så hög bland barn till ensamstående kvinnor jämfört med barn med sammanboende föräldrar och vidare dubbelt så hög än bland barn till ensamstående män. Om en förälder är ensamstående och har utländsk bakgrund förstärker det också risken att leva under knappa ekonomiska förhållanden.

Flera län lyfter det intersektionella perspektivet

Flera länsstyrelser lyfter vikten av att anta ett intersektionellt perspektiv när man analyserar vilka hushåll som har en utsatt situation på bostadsmarknaden. Det görs genom att belysa, analysera och problematisera hur olika maktstrukturer samverkar. När grupper som är utsatta på

bostadsmarknaden analyseras mer i detalj framträder en mer nyanserad bild där andra bakgrundsegenskaper, som kön och födelseland, påverkar individens förutsättningar att hävda sig på bostadsmarknaden. Generellt, konstaterar de länsstyrelser som lyfter denna problematik att gruppen män har högre inkomster än gruppen kvinnor, gruppen inrikes födda högre inkomster än gruppen utrikes födda och grupper i förvärvsarbetande åldrar högre inkomster än grupper utanför dessa åldrar.

En del län framhåller vikten av demografiska analyser

Det finns län som har en tydlig demografisk ansats i sin analys. Exempelvis finns det län som lyfter hur demografiska förutsättningar inverkar på bostadsmarknadsläget och vikten av att utgå ifrån både nulägesbild och prognoser för att kunna möta behovet av bostäder.

Länsstyrelsen **Dalarna** ger mycket utrymme åt länets demografi och dess påverkan på bostadsmarknaden idag och i framtiden och lyfter att befolkningsprognoser är ett viktigt verktyg i planeringen för bostadsförsörjningen. Men länsstyrelsen poängterar också att det är många variabler i samhället som påverkar utvecklingen och att det kan ske snabba förändringar. Det kan vara exempelvis ekonomisk utveckling, arbetstillfällen, möjligheter för kommunerna att matcha utbudet av boendeanternativ mot efterfrågan, utbildningsmöjligheter, stora samhällsförändringar, händelser i omvärlden, politiska beslut eller större näringslivsetableringar. Länsstyrelsen belyser även det faktum att en åldrande befolkning kan innebära att det på sikt kommer bli brist på vårdpersonal i länet, vilket innebär att kommunerna aktivt behöver arbeta för att locka arbetskraft inom vården, något som också kan komma att påverka befolkningsutvecklingen i länet.

Kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen

Enligt bostadsförsörjningslagen²² ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bland de verktyg och styrmedel som kommunerna har till sitt förfogande märks översikts- och detaljplanering, liksom riktlinjer för bostadsförsörjning respektive markanvisning. Kommunerna har även möjlighet att förmedla bostäder och tillämpa förtur, formulera ägardirektiv till allmännyttan, ställa ut kommunala hyresgarantier, lämna kommunala bostadsbidrag med mera. Nedan lyfts några iakttagelser från de regionala bostadsmarknadsanalyserna som kopplar an till kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen.

Många kommuner har inte aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjningen, kommunens övergripande styrmedel i planeringen för bostadsförsörjningen, ska enligt bostadsförsörjningslagen antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. När kommunerna

²² Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

svarade på bostadsmarknadsenkäten hade en ny mandatperiod precis inletts. Det var knappt hälften av kommunerna som i bostadsmarknadsenkäten svarade att de antagit riktlinjer under denna eller förutvarande mandatperiod och bara omkring 80 kommuner som antagit sina riktlinjer under 2021 eller 2022. Det är dock få kommuner som inte har några antagna riktlinjer alls. På nationell nivå handlade det om ett tiotal kommuner. Flera länsstyrelser lyfter att förändringen av bostadsförsörjningslagen och de förändrade marknadsförutsättningarna i och med omvärldsutvecklingens effekter på den nationella bostadsmarknaden, bör uppmuntra kommunerna att ta fram nya riktlinjer men försvårar också arbetet med desamma.

Länsstyrelsen **Uppsala** anser att omvärldsutvecklingens effekter på den nationella bostadsmarknaden, liksom på bostadsmarknaden i det egna länet, kan utgöra förändrade omständigheter som innebär att kommunerna är förpliktade att ta fram nya riktlinjer. Länsstyrelsen skriver i sin analys att det är av vikt att riktlinjerna behöver kunna antas snabbt om förutsättningarna förändras. Alternativt bör riktlinjerna utformas på sådant sätt att de förblir relevanta trots snabba förändringar på bostadsmarknaden

Länsstyrelsen i **Östergötland** bedömer att arbetet med kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen behöver uppdateras. Detta till följd av, utöver omvärldsläget, de förändringar av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som infördes 2022²³ och som ska stimulera bostadsplaneringen till att fokusera mer på bostadsbehov och bostadsbrist.

En del län kommenterar innehållet och kvaliteten på kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. **Västra Götaland** anger att kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen har blivit bättre men att länets kommuner har varierande förutsättningar att arbeta med riktlinjerna. Omfattningen och kvaliteten på kommunernas riktlinjer skiljer sig mycket åt. Flera kommuner har initierat arbetsgrupper och samverkan med berörda aktörer inför arbetet med nya riktlinjer, där både analyser av bostadsbehovet och kommunernas möjlighet att möta detsamma är centrala frågeställningar. Flera kommuner i Västra Götaland har varit i kontakt med länsstyrelsen i ett tidigt stadium för vägledning i utformningen av riktlinjerna.

Länsstyrelsen **Stockholm** skriver att kommunernas riktlinjer speglar en oenighet som råder bland kommunerna. En oenighet i frågor om exploateringstakt och hur svaga hushåll ska stödjas. Oenigheten har resulterat i urvattnade riktlinjer eller att arbetet helt avbrutits. I flera kommuner i länet antogs inga riktlinjer under förra mandatperioden. Länsstyrelsen noterar att flera kommuner inte har något mål, vilket är ett lagkrav enligt bostadsförsörjningslagen. I arbetet med riktlinjer kan kommunen i princip

²³ Lagen (2022:385) om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

komma fram till att det inte finns något bostadsbehov och att kommunen därför inte behöver ha något mål för bostadsbyggande eller utveckla bostadsbeståndet. En sådan slutsats är dock inte realistisk för en Stockholmskommun, skriver länsstyrelsen.

Kalmar konstaterar också att mer arbete behövs med många riktlinjer för att uppnå gällande krav i bostadsförsörjningslagen. Framför allt behöver kommunerna bli bättre på att redovisa med vilka insatser målen ska uppnås, beakta bostadsbehovet i kommunen fullt ut och visa hur hänsyn tagits till relevanta regionala och nationella mål.

Länsstyrelsen **Dalarna** skriver att för att riktlinjerna för bostadsförsörjning ska kunna ge effekt är det viktigt att identifiera de största utmaningarna i kommunen. Analysen över utmaningarna behöver även ta hänsyn till bostadsmarknaden i grannkommunerna och lyfta blicken till den regionala bostads- och arbetsmarknaden. Länsstyrelsen beskriver också hur riktlinjerna ibland behöver konkretiseras. Ofta innehåller riktlinjerna planerade insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Målen och strategierna som presenteras är ofta bra men många gånger saknas en del information vad gäller hur kommunen planerar att uppnå beskrivna mål. För att riktlinjerna ska vara användbara behöver kommunerna kunna mäta, analysera och avgöra om mål, åtgärder och insatser är uppfyllda.

Stor skillnad mellan hur kommuner använder allmännyttan

När kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska genomföras har kommunerna ett antal verktyg till sitt förfogande. Ett av de viktigaste verktygen är de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen. Genom dem kan kommunen exempelvis verka för ett ökat bostadsbyggande och förändra sammansättningen av bostadsutbudet i kommunen. Eftersom allmännyttans storlek och marknadsandel skiljer sig åt mellan olika kommuner är det emellertid stor skillnad vad gäller förutsättningarna att använda det allmännyttiga bostadsföretaget som ett verktyg i bostadsförsörjningen. I flera kommuner finns det exempelvis inte något allmännyttigt bostadsföretag. Det är också stor skillnad på i vilken utsträckning enskilda kommuner väljer att använda sitt allmännyttiga bostadsföretag som ett verktyg, till exempel genom att formulera ägardirektiv. I ägardirektiven kan kommunen ställa krav på hur allmännyttan ska arbeta, vilka uthyrningsregler som gäller, nybyggnadstakt med mera. Länsstyrelsen i **Uppsala** beskriver hur ägardirektiv är kommunernas främsta verktyg för att säkerställa sitt ansvar för bostadsförsörjning med hjälp av det allmännyttan. **Stockholms** länsstyrelse beskriver i sin analys hur det främst är allmännyttan som erbjuder bostäder med överkomliga hyror. Men länsstyrelsen lyfter också om allmännyttan inte räknar tillfälliga inkomstkällor som försörjningsstöd och bostadsbidrag som inkomst utestängs många från bostadsmarknaden. Kommuner tvingas då hitta andra lösningar för dessa grupper och nyttan med det allmännyttiga bolaget kan då

ifrågasättas. I **Jönköpings** analys beskrivs hur det ekonomiska läget främst drabbat allmännyttan i länet då de flaggat för att många planerade projekt inte kommer bli av.

Vissa verktyg används sparsamt

Utöver allmännyttan har kommunerna ett antal mer specifika verktyg till sitt förfogande; som möjligheten att ge förtur till bostad eller möjligheten att ställa ut en kommunal hyresgaranti för att underlätta för hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden att erhålla ett hyreskontrakt. Av bostadsmarknadsenkäten framgår emellertid att det är långt ifrån alla kommuner som använder dessa båda verktyg. I bostadsmarknadsenkäten 2023 svarade 122 kommuner nej på frågan om det är möjligt att ansöka om förtur i kommunen och 209 kommuner svarade nej på frågan om de ställer ut kommunala hyresgarantier. Länsstyrelsen **Stockholm** beskriver en stor spridning mellan hur kommunerna använder sina verktyg. Det kan bero på att kommunerna gör olika tolkningar av vilka befogenheter de har, vilket i sin tur kan bero på avsaknad av såväl vilja som kunskap. Länsstyrelsen lyfter fram ett par möjligheter som kommunerna har och som på kort sikt skulle kunna förbättra situationen i länet. Kommunerna kan t.ex. lämna bidrag för boendekostnader vid sidan om det stöd som ges i enlighet med socialtjänstlagen. De kan också bygga bostäder i egen regi och på så sätt öka utbudet av bostäder med hyror som är mer anpassade efter hushållens betalningskraft.

Utredningen motverka social dumpning (medverkan till flytt)

År 2021 gav regeringen länsstyrelserna i uppdrag att initiera samverkan mellan kommuner för att motverka aktiv medverkan till bosättning i någon annan kommun, ofta kallat social dumpning. I bostadsmarknadsenkäten 2023 fanns frågor kopplade till utredningen motverka social dumpning (Fi 2022:17). Utredningen är sedan december 2022 avvecklad men flera länsstyrelser lyfte resultatet av kommunernas svar på dessa frågor och för diskussioner om social dumpning. Länsstyrelsen **Skåne** beskriver hur social dumpning drabbar förhållandevis få hushåll i länet men att sju kommuner uppger att de varit mottagare av social dumpning. Länsstyrelsen konstaterar att även om det gäller få hushåll kan social dumpning få negativa konsekvenser både för individer och mottagande kommuner. I **Stockholm** län är det elva kommuner som anger att de tagit emot hushåll som utsatts för social dumpning. Ofta hänvisar kommunerna som ”dumpar” till bostadsbrist i den egna kommunen eller att det sker på hushållets egna initiativ. Flera länsstyrelser, bland annat **Stockholm** och **Uppsala** drar slutsatsen att fenomenet bottnar i att det inte finns tillräckligt med bostäder som dessa grupper har en möjlighet att efterfråga. Uppsala lyfter vidare att samverkan mellan kommuner **inom** länen för att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun har positiv effekt, men att samverkan även bör ske över länsgränserna då företeelsen inte främst uppfattas ske mellan kommuner inom länet.

Behovet av samverkan allt tydligare

En av de mer tydliga slutsatserna i länens regionala bostadsmarknadsanalyser är att både regional och intern samverkan inom kommunen blir allt viktigare. Många pekar på att samverkan ökar och har ökat de senaste åren men att det fortsatt finns ett stort behov av att utveckla det. Det framhålls bland annat att de enskilda bostadsmarknaderna är för små för att betraktas isolerat och att det är viktigt att se strukturella samband inom den egna arbetsmarknadsregionen. Det är också tydligt att storlek, läge och resurser påverkar kommunernas möjligheter att lösa bostadsförsörjningens utmaningar på egen hand. I de regionala analyserna kan man också utläsa att utvecklingen i en kommun eller region även påverkar närliggande kommuner eller regioner.

Länsstyrelsen **Dalarna** beskriver hur länets kommuner och närliggande kommuner i andra regioner står inför både gemensamma och skilda utmaningar, som i vissa fall kanske skulle kunna lösas lättare genom att se till helheten. Att höja blicken och titta på bostadssituationen i ett större perspektiv skulle kunna underlätta utmaningar med exempelvis stora näringslivsetableringar som innebär att en kommun behöver tillskapa många bostäder under en relativt kort tidsperiod. Många kommuner i länet uppger att det inte sker någon samverkan med övriga kommuner och situationen har sett liknande ut även tidigare år. Länsstyrelsen menar att fler kommuner skulle gynnas av ett samarbete med närliggande kommuner vad gäller bostadsförsörjningsfrågor.

Kronoberg beskriver att det är utmärkt att det inom en kommun sker samverkan mellan olika förvaltningar och med andra aktörer. Men det som ofta saknas är interkommunal och regional samverkan med bostadsförsörjningen. För alla aktörer i länet är därmed samverkan ett viktigt utvecklingsområde.

Ett annat län som lägger fokus vid vikten av samverkan och vikten av att ta ett helhetsgrepp om bostadsfrågan är **Västra Götaland**. Länsstyrelsen beskriver hur det behövs ett långsiktigt samarbete mellan olika aktörer inom hela spektrumet från mellankommunal, delregional, regional och även nationell nivå. De lyfter bland annat vikten av samverkan kring bostadsbehov kopplat till näringslivsetableringar och den gröna omställningen. Länsstyrelsen trycker vidare på vikten av ett helhetsgrepp och samsyn. Bostadsförsörjning är en fråga som spänner över flera olika politikområden och som påverkas av en mängd aktörer och de menar att bostadspolitiken på ett tydligare sätt måste kopplas samman med en rad andra politikområden för att de strukturella problemen ska kunna adresseras och lösas. De konstaterar vidare att de ofta goda initiativ, förslag och åtgärder som presenteras i olika sammanhang såsom utredningar, debattartiklar, forskning med mera, kan ha positiva effekter på större eller mindre delar av bostadsmarknaden, men att helheten sällan ges tillräckligt utrymme. Med ett tydligare helhetsperspektiv finns det

större möjligheter att se samband och hitta effektiva och heltäckande åtgärder.

Även **Östergötland** ger en likande beskrivning i sin analys. Länsstyrelsen beskriver hur mer insatser behövs för att klara bostadsbehoven för alla. Länsstyrelsen ser att betydande insatser skulle behövas på alla nivåer om bostadssituationen ska kunna säkerställas för alla grupper av hushåll. Oavsett byggkonjunktur krävs särskilda åtgärder för att exempelvis motverka hemlöshet. Användningen av kommunens bostadspolitiska verktyg behöver utvecklas och utökat samarbete mellan privata och offentliga aktörer krävs för detta.

Samverkansstrukturer formas kring länsstyrelsernas uppdrag

Även om länsstyrelserna lyfter att samverkan behöver öka finns det en mängd olika samverkansprojekt som redan sker. Inom ramen för sina regeringsuppdrag uppmärksammar länsstyrelserna att mellankommunal samverkan blir mer och mer aktuell med hänsyn till aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, kommunernas vräkningsförebyggande arbete, tillhandahållande av stadigvarande boende för våldsutsatta och för att främja ett ökat bostadsbyggande etc. Utifrån de regionala analyserna tycker Boverket sig se att olika samverkansstrukturer ofta formas runt de här frågorna men att det fortsatt tycks finnas en efterfrågan bland både kommunerna och länsstyrelserna om utökad samverkan och samarbete. Men man kan också konstatera att det ibland tycks vara svårt att få till en fungerande samverkan och att gå från samverkan till aktivt samarbete.

Länsstyrelserna har också initierat samverkan inom områden där man har konstaterat att man har liknande utmaningar. Ett exempel som nämnts tidigare är hur länsstyrelserna i **Västerbotten, Dalarna, Jämtland** och **Norrbotten** har inlett ett gemensamt arbete som syftar till att uppmärksamma samhällsplaneringsutmaningar i så kallade fjällkommuner.

Länsstyrelserna i **Dalarna, Värmland** och **Örebro** har valt att gemensamt belysa bostadssituationen i småorter som kännetecknas av vikande befolkning. Problem med ett minskande befolkningsunderlag finns i många delar av landet men är i dessa tre län särskilt påtaglig i Bergslagsdelarna av länen. Den fråga länsstyrelserna vill belysa är vad denna kraftiga omställning innebär för en mindre ort och hur har den hanterats utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv. Arbetet med att identifiera, stötta och vägleda kommunerna i dessa frågor planeras att starta upp hösten 2023 och en första redovisning planeras ske i bostadsmarknadsanalysen för 2024.

Civilsamhället identifieras som en viktig samverkanspart

Ett län som tidigare tryckt på behovet av samverkan med civilsamhället, och som lyfter det även i årets analys, är **Uppsala**. En av de slutsatser som länsstyrelsen lyfter fram i sin analys är att staten bör tillvarata den

kompetens som finns hos civilsamhället, dels för kompletterande information, dels för att lyfta individens perspektiv. Civilsamhällets kunskaper spelar stor roll när särskilda gruppers behov av bostad ska kartläggas. Stadsmissionen, Rädda barnen, Röda Korset med flera har stora kunskaper inom området och möter grupper som inte kommer till kommunernas kännedom. Flera andra länsstyrelser lyfter också behovet av samverkan med just civilsamhället och flera kommuner lyfter att samverkan också sker med civilsamhället.

Bostadsförsörjning placeras i en regional strategisk kontext

Boverket upplever att länsstyrelserna tydligare trycker på att bostadsförsörjning är en regional strategisk fråga. I de regionala bostadsmarknadsanalyserna framhålls att bostäder för alla behövs om människor och regioner ska kunna utvecklas. Även om analysen ofta tar utgångspunkt i ett individperspektiv, eller rättighetsperspektiv, med fokus på konsekvenser för sårbara grupper och hushåll, understryks även att en bristande bostadsförsörjning får konsekvenser på samhällsnivå och riskerar att påverka den regionala tillväxten negativt.

Vikten av en god bostad

Vid seminariet med länsstyrelserna lyfte **Stockholms** län vikten av bostaden utifrån ett säkerhets- och trygghetsperspektiv. Om människor har en tryggad bostadssituation minskar också den generella sociala oron i kommunen, länet och landet. ”Om alla har någonstans att bo blir också hela regionen en säkrare plats”. Vidare lyfte länsstyrelsen också utmaningen i att förmedla denna kunskap om bostadsförsörjningens betydelse för tillväxt, hållbarhet och säkerhet på alla nivåer, både lokalt och nationellt.

Det är många länsstyrelser som väljer att beskriva och kommentera utvecklingen i den nationella bostadspolitik. Länsstyrelserna konstaterar att det är mycket som går i rätt riktning när det kommer till kommunernas arbete med bostadsförsörjningen, men att det behöver göras mer och tas bredare grepp, inte minst mot bakgrund av den utmanande ekonomiska situation som vi ser nu. En del vittnar om att kommuner efterfrågar statligt ansvarstagande och fler verktyg. Länsstyrelserna beskriver hur en rad förutsättningar måste uppfyllas för att kunna åstadkomma ett så bra arbete med bostadsförsörjningen som möjligt. Bredare samverkan på samtliga samhälleliga nivåer är ett återkommande tema i flera av analyserna. De olika initiativ, uppdrag, program och mål som lanserats de senaste åren är många och ibland motstridiga. Detta gör det svårt för de som arbetar med bostadsförsörjningsfrågorna att få en överblick över statens prioriteringar och förstå vad som är viktigast. Satsningarna måste vara långsiktiga och framför allt riktade mot överkomliga bostäder, riktade till hushåll med lägre inkomster. Men frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en omöjlig uppgift för en enskild kommun att lösa. Det byggs på många ställen bostäder till hushåll med stabila inkomster,

men allas inträde på bostadsmarknaden kan i mångt och mycket inte lösas med dagens verktyg. Utvecklingen är inte ny och mycket tyder på att det kan komma att förvärras framgent. Alla effekter av rådande konjunkturläge har inte visat sig än och många länsstyrelser lyfter att effekterna kommer med viss fördröjning. Nästa års analyser kommer än mer påvisa hur lågkonjunkturen påverkat bostadsmarknaden.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

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