



Länstyrelsen
Västra Götaland

Rapport 2023:34

Bostadsmarknadsanalys 2023

Västra Götalands län



Rapportnummer 2023:34
ISSN 1403-168X

Rapportansvarig Jacob Hellström
Medverkande Birgitta Guevara, Erik Lindqvist, Diana Lugero, Timmy Jensen, Klara Persson och Christian Jönsson Hammenfors.
Kartor © Lantmäteriet, Geodatasamverkan
Layout Christian Jönsson Hammenfors
Utgivare Länsstyrelsen i Västra Götaland, Samhällsavdelningen

Läs eller ladda ner rapporten som PDF på:

www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/bostadsmarknadsanalys

Förord

Vår omvärld präglas av stora ekonomiska förändringar där en ökad inflation, förändrat ränteläge och ökade kostnader påverkar både hushållens och företagens förutsättningar dramatiskt. Rysslands invasion av Ukraina präglar fortsatt det säkerhetspolitiska läget i världen och bidrar till stort mänskligt lidande. Länsstyrelsen följer utvecklingen noggrant och verkar för en fortsatt robust beredskap och ett bra mottagande för de skyddsbehövande från Ukraina som kommer till länet. Ett av Länsstyrelsens uppdrag är också att vi analyserar vad som händer på bostadsmarknaden i Västra Götaland och ger kommunerna råd om bostadsförsörjning och planering för nya bostäder. I detta arbete ingår bland annat att varje år ta fram en regional bostadsmarknadsanalys. Analysen grundar sig i stor omfattning på kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023.

Det är sannolikt att kriget i Ukraina och den ekonomiska utvecklingens påverkan på bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet kommer få konsekvenser under lång tid framöver. Det är också sannolikt att vi ännu inte sett alla effekter som kan uppstå. I årets bostadsmarknadsanalys kan Länsstyrelsen rapportera att antalet färdigställda bostäder i länet är på fortsatt höga nivåer, men att framtiden är högst osäker. Den ekonomiska utvecklingen kommer att påverka bostadsbyggandet i länet kraftigt och kommunernas bedömningar kring hur många bostäder som kan påbörjas kommande år är avsevärt lägre. Antalet kommuner som anger att det råder underskott på bostäder har minskat sedan 2019 och det är nu sexton kommuner som bedömer att det är balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.

Det är dock fortfarande en stor utmaning att tillgodose allas möjlighet att kunna bo i en rimlig bostad och hushåll med små marginaler drabbas särskilt mycket av förhöjda levnadskostnader. Situationen är oroande och svårigheten att hitta en lämplig bostad påverkar människors livskvalitet och ungdomar och barns uppväxtvillkor. Det finns en ojämlikhet på den svenska bostadsmarknaden som exempelvis medför trångboddhet, svårigheter att etablera sig i samhället, minskade möjligheter att ta ett arbete eller studera på en annan ort eller risk för ökad hemlöshet. I årets rapport redovisar Länsstyrelsen ett regleringsbrevsuppdrag och ett regeringsuppdrag där vi rapporterar hur vi har stöttat kommunerna i deras vräkningsförebyggande arbete och i att förebygga och motverka hemlöshet.

Bostadsmarknadsanalysen vänder sig till intresserade som vill följa utvecklingen av länets bostadsförsörjning och bostadsmarknad. Analysen baseras på olika källor, exempelvis återkommande statistik från Statistikmyndigheten SCB, men även den tidigare nämnda bostadsmarknadsenkäten som kommunerna besvarar. Länsstyrelsen vill rikta ett varmt tack till länets kommuner för sitt engagemang att svara på enkäten. Det är Länsstyrelsens förhoppning att kommuner och andra aktörer kan använda rapporten som ett regionalt underlag i sitt strategiska och långsiktiga arbete.

Göteborg juni 2023

Lisbeth Schultze, länsöverdirektör

Sammanfattning

Ett osäkert ekonomiskt och säkerhetspolitiskt omvärldsläge påverkar länets utveckling

Konjunkturläget har drastiskt förändrat förutsättningarna i Europa, Sverige och i länet. Höjda räntor, stigande inflation, ökade energi- och bränslepriser och minskad köpkraft hos hushållen har påverkat den ekonomiska utvecklingen. Rysslands pågående invasion av Ukraina fortsätter att skapa ett ovisst säkerhetspolitiskt läge i Europa och världen, men framför allt innebär kriget en enorm humanitär katastrof och ett stort mänskligt lidande.

I januari 2023 uppgick den öppna arbetslösheten i Västra Götaland till 5,8 procent och trots att svensk ekonomi befinner sig i en lågkonjunktur upprätthålls en fortsatt hög sysselsättningsgrad, vilket huvudsakligen förklaras av en utbredd arbetskraftsbrist i svensk ekonomi. Många företag rapporterar fortfarande om brist på arbetskraft och lågkonjunkturen slår igenom med viss fördröjning på arbetsmarknaden.

Under 2022 ökade folkmängden i länet med cirka 13 800 personer, vilket är en större folkmängdsökning än under 2021. Folkmängdsutvecklingen skiljer sig dock åt mellan kommunerna i länet. I sexton kommuner minskade antalet invånare och i 27 ökade folkmängden med upp till 1,0 procent.

De flesta kommuner behöver anta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen

I april 2023 hade fyra av länets 49 kommuner i länet antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under den innevarande mandatperioden (2022–2026). Totalt 22 kommuner antog riktlinjer under föregående mandatperiod (2018–2022). Något färre (15 kommuner) har riktlinjer som antogs under mandatperioden dessförinnan (2014–2018). Två av länets kommuner har riktlinjer som är äldre och resterande sex kommuner har inga riktlinjer. Riktlinjer för bostadsförsörjning utgör ett viktigt verktyg inom kommunernas arbete med bostadsförsörjning och de flesta kommunerna i länet behöver anta nya riktlinjer under innevarande mandatperiod.

Många kommuner har ett underskott på bostäder och det drabbar vissa grupper särskilt hårt

Det råder fortfarande ett generellt underskott av bostäder i nästan alla kommuner, trots en viss förbättring. Sedan 2020 har antalet kommuner som uppger att det råder ett underskott minskat från 42 till 32 i årets enkät. Kommunerna som uppger balans är spridda över länet.

Kommunerna bedömer också att det råder brist på bostäder för olika grupper på bostadsmarknaden. I 30 kommuner är det obalans för ungdomar vilket är en minskning sedan 2021 då 35 kommuner uppgav att det var underskott. Totalt 13 kommuner uppger att det är ett underskott på bostäder till studenter och 25 kommuner svarar att det råder underskott på bostäder till självbosatta nyanlända.

I 19 kommuner råder det underskott på särskilda boendeformer för äldre, en ökning med sex kommuner sedan 2022, medan 21 kommuner uppger att det är balans. När

det gäller särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning anger 25 kommuner att det råder underskott, medan 19 uppger balans.

Personer som utsätts för våld i nära relation eller hedersrelaterat våld och förtryck drabbas mycket hårt av en bostadsmarknad med stora underskott på bostäder.

Kommunernas beredskap för att ordna boende till anvisade nyanlända är övervägande god, men en utmaning är den generella bristen på bostäder, särskilt bristen på stora hyreslägenheter. Kommunernas beredskap att erbjuda boende till skyddsbehövande från Ukraina är god.

Rekordhøgt antal färdigställda bostäder, men kraftig inbromsning framöver

Bostadsbyggandet har historiskt sett varierat, beroende på en rad faktorer som exempelvis politiska satsningar eller marknadsekonomiska förändringar. Kraftigt stigande räntor och energikostnader under det senaste året har bidragit till fallande bostadspri- ser och värderingar. I kombination med kraftigt höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöden, har det resulterat i en snabb och mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet. I sin prognos bedömer Boverket att antalet bostäder med startbesked kommer minska från cirka 71 500 år 2021 till cirka 33 000 år 2023.

Under 2022 färdigställdes 11 200 bostäder i Västra Götaland, vilket är det högsta antalet sedan 1975. Av de färdigställda bostäderna i Västra Götalands län under 2022 var cirka 54 procent hyresrätter, 30 procent bostadsrätter och 16 procent äganderätter.

Lägre förväntningar på bostadsbyggandet det kommande året

Enligt Boverket är bostadsbyggnadsbehovet för de sex FA-regionerna (funktionella analysregioner enligt Tillväxtverket), som Västra Götalands län ingår i, beräknat till 115 800 för perioden 2021–2030, alltså cirka 11 600 bostäder per år.

Kommunernas förväntningar i årets enkät är att det kommer att påbörjas drygt 7 400 bostäder under 2023 och 11 000 bostäder under 2024. Med tanke på rådande omvärldsläge är det högst osäkert om dessa nivåer kommer att realiseras.

Negativa konsekvenser av en ojämlig bostadsmarknad riskerar att förvärras

En lämplig bostad är en mänsklig rättighet och i regeringsformen står det att det allmänna ska trygga rätten till en bostad. Men när bostadsmarknaden präglas av ett underskott av bostäder som matchar hushållens ekonomiska förutsättningar, leder det till att vissa hushåll inte får tillgång till bostadsmarknaden.

Bostadsjämligheten kan för dessa hushåll få konsekvenser som att det blir svårare att flytta till arbete och studier, att nyanländas etablering påverkas, risk att hamna i hemlöshet eller trångboddhet, ungas start i vuxenlivet fördröjs samt äldre som tvingas bo kvar i otillgängliga bostäder. Möjligheten för människor att få en bostad begränsas också av att det förekommer diskriminering vid förmedlingen av bostäder.

Dessutom möter hushåll som har bristande kontaktnät och kort tid i bostadskö stora utmaningar när dessa ska försöka att ta sig in på bostadsmarknaden. De hushåll som har små marginaler riskerar att få en förvärrad situation och än svårare att tillgodose sina bostadsbehov.

Regleringsbrevsuppdrag om att stötta kommunerna i det vråkningsförebyggande arbetet och uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin

I årets bostadsmarknadsanalys redovisar Länsstyrelsen hur myndigheten har arbetat med ett regleringsbrevsuppdrag och spridit Socialstyrelsens framgångsfaktorer i det vråkningsförebyggande arbetet. Som ett led i arbetet har Länsstyrelsen gemensamt med tre andra länsstyrelser genomfört länsövergripande dialogträffar med kommuner som har liknande förutsättningar.

Länsstyrelsen har också arbetat med uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin där huvudfokus har varit att få en lägesbild av hur både kapacitet och behov av att arbeta med att motverka hemlöshet ser ut i länets kommuner. Tillsammans med inspel från kommunerna kommer lägesbilden att utgöra ett underlag inför fortsatt arbete och prioriteringar för att möta de behov som finns i länet.

Slutsatser

Hushåll med små marginaler har en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden och det riskerar att förvärras

Bostadsmarknaden i länet präglas av en ojämlikhet. Situationen har varit likadan i länet under en längre tid och det drabbar vissa hushåll särskilt hårt. Det finns ingenting i dagsläget som tyder på att läget kommer att förändras i någon större utsträckning. Konsekvenserna av en ojämlik bostadsmarknad är bland annat boendesegregation, trångboddhet, svårigheter för våldsutsatta att hitta ett stadigvarande boende och hemlöshet.

Antalet färdigställda bostäder på rekordhög nivåer, men bostadsbyggandet kommer att minska dramatiskt i länet kommande år

Antalet färdigställda bostäder har under de senaste åren varit på en hög nivå i länet och under 2022 färdigställdes fler bostäder än på nästan 50 år. Bostadsbyggandet i länet har de senaste fem åren i stort varit i takt med de förväntade folkmängdsförändringarna. Bostadsbyggandet kommer att påverkas kraftigt de kommande åren på grund av till exempel kraftigt stigande räntor och höjda byggkostnader.

En långsiktig bostadsförsörjning och en utvecklad samverkan är central för länets utveckling

Det behövs ett långsiktigt samarbete mellan olika aktörer på mellankommunal, delregional och regional nivå, exempelvis för att samverka kring bostadsbehov kopplat till näringslivetableringar och den gröna omställningen. Bostadsförsörjning är en fråga som spänner över flera olika politikområden och som påverkas av en mängd aktörer och Länsstyrelsen 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.

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	4
Länsstyrelsens roll och insatser	8
Varför gör Länsstyrelsen en bostadsmarknadsanalys?	8
Länsstyrelsens roll enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	8
Riktlinjer för bostadsförsörjning och regional samverkan	11
Kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning	11
Regional och mellankommunal samverkan allt viktigare	12
Utgångspunkter för bostadsförsörjningen och bostadsmarknaden	15
Bostadsförsörjningen ska tillgodose allas behov	15
Ett ekonomiskt och säkerhetspolitiskt osäkert omvärldsläge	16
Stor folkmängdsökning i länet under 2022	17
Osäker ekonomisk utveckling påverkar bostadsbyggandet	21
Befintliga bostäder är centrala för bostadsförsörjningen.....	23
Bostadsbyggnadsbehovet varierar i länets olika delar	27
Boverkets underlag om behovsbaserad bostadsbrist har uppdaterats.....	28
Aktuella initiativ som påverkar bostadsmarknaden	28
Bostadsmarknadsläget i länet	30
En tredjedel av kommunerna uppger balans på bostadsmarknaden.....	30
Läget på bostadsmarknaden för olika grupper	31
Bostadsbyggandet i Västra Götalands län	39
Det högsta antalet färdigställda bostäder sedan 1975.....	39
Minskning i antalet påbörjade bostäder under 2022.....	41
Bostadsbyggandet i förhållande till behovet	43
Faktorer som begränsar bostadsbyggandet	44
Konsekvenser av en ojämlik bostadsmarknad	48
En ojämlik bostadsmarknad får olika konsekvenser	48
Flera olika faktorer försvårar för människor att få tag på en bostad	49
Boendesegregationen får konsekvenser.....	51
Hemlöshet är en situation som alla kan hamna i.....	53
Kommunernas arbete för att motverka hemlöshet	54
Länsstyrelsens arbete med att stötta kommunerna i deras vräkningsförebyggande arbete	59
Länsstyrelsernas hantering av uppdraget.....	59
Länsstyrelsen i Västra Götalands arbete med uppdraget	60
Resultat	64
Summering	66
Motverka och förebygga hemlöshet i Västra Götaland	67
Hantering av uppdraget	67
Behov av lägesbild för att kunna prioritera fortsatt arbete	67
Delresultat	70
Slutsatser	71
Käll- och litteraturförteckning	74

Redovisning av reglerings-
brevsuppdrag 3B10 2022

Redovisning av uppdrag
inom hemlöshetsstrategin

Länsstyrelsen är statens regionala myndighet och ska bidra till att lagstiftningen följs och att nationella och regionala mål förverkligas i länet.

Länsstyrelsens verksamhet innefattar en mångfald av olika sakområden och styrs bland annat av länsstyrelseinstruktionen.

Länsstyrelsens roll och insatser

Varför gör Länsstyrelsen en bostadsmarknadsanalys?

Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Länsstyrelsen ansvar för att ta fram en årlig bostadsmarknadsanalys för länet.¹ Bostadsmarknadsanalysen ska skickas till Boverket senast den 15 juni varje år och ska innehålla redogörelser för:

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Länsstyrelsens roll enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Länsstyrelsen har en utpekad roll i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar genom att:

- vara remissinstans för kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning,
- lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen, och
- uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Utöver ansvaret att ta fram en bostadsmarknadsanalys ska Länsstyrelsen enligt länsstyrelseinstruktionen även verka för att behovet av bostäder tillgodoses.²

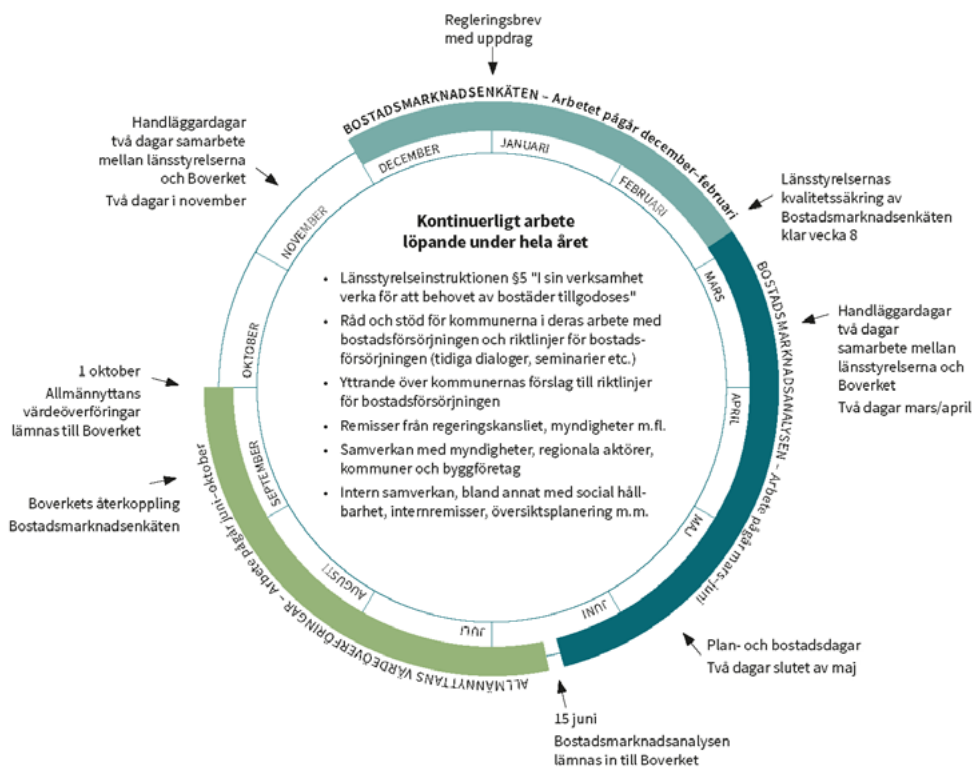
Det gör vi genom att utföra våra uppgifter enligt tidigare nämnda lagar och förordningar. Vi gör det också genom att samverka och samarbeta, både internt och externt, med olika myndigheter, aktörer och organisationer. Vi tillhandhåller också underlag, exempelvis via denna bostadsmarknadsanalys, men även via presentationer och yttranden. Vi arrangerar och deltar på olika seminarium inom en rad olika ämnesområden som berör bostadsförsörjningsarbetet.

Länsstyrelsen har också en viktig roll i planeringsprocesserna enligt Plan- och bygglagen (2010:900) som kommunerna driver. I dessa processer konkretiseras arbetet med bostadsförsörjning genom kopplingen till kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning.

1. [Sveriges riksdag \(2023\), Förordning \(2011:1160\) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.](#)

2. [Sveriges riksdag \(2023\), Förordning \(2017:868\) med länsstyrelseinstruktion.](#)

Figur: Årshjul som beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. Källa: Länsstyrelserna.



Länsstyrelsen hjälper Boverket med att kvalitetssäkra bostadsmarknadsenkäten

Till grund för bostadsmarknadsanalysen samlar Länsstyrelsen årligen in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten, som Boverket skickar ut till landets alla 290 kommuner.³ Bostadsmarknadsenkäten är en nationell undersökning och resultaten från enkäten ger en unik och sammanhållen bild av bostadsmarknaden i Sverige. Svaren i enkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och speglar därmed bostadsmarknaden i hela landet.

Länsstyrelsen får uppdrag via regleringsbrev

Varje år får Länsstyrelsen särskilda regleringsbrev från regeringen. I 2022 års regleringsbrev fick Länsstyrelsen i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten *Motverka och förebygga hemlöshet*. Resultatet av det uppdraget redovisas längre fram i denna rapport.

I 2023 års regleringsbrev fick Länsstyrelsen i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som genomförts tillsammans med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande. Resultatet av det uppdraget kommer att redovisas i Länsstyrelsens årsredovisning.⁴

Länsstyrelsen kan också få specifika regeringsuppdrag

Länsstyrelsen kan också få specifika regeringsuppdrag. Ett sådant är till exempel uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin som sträcker sig mellan 2022–2026. Inom ramen för hemlöshetsstrategin ska Länsstyrelsen:

- Stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.

3. [Boverket \(2023\). Bostadsmarknadsenkäten 2023.](#)

4. [Ekonomistyrningsverket \(2022\). Regleringsbrev för budgetåret 2023 avseende länsstyrelserna.](#)

- Stödja samverkan på lokal och regional nivå, till exempel genom att sprida goda exempel på hur kommun, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar.
- Ge stöd till kommunernas arbete med att uppmärksamma och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet att stödja kommunerna i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning

Karta: Årtal och mandatperiod när respektive kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning antagits av kommunfullmäktige. Källa: Länsstyrelsen och Bostadsmarknadsenkäten, 2023.

Uppdraget ska redovisas varje år i bostadsmarknadsanalysen. Årets redovisning återfinns i avsnittet *Motverka och förebygga hemlöshet i Västra Götaland*.



Riktlinjer för bostadsförsörjning och regional samverkan

Kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Under varje mandatperiod ska kommunfullmäktige anta riktlinjer för bostadsförsörjning och riktlinjerna är ett av kommunernas verktyg i arbetet med att tillgodose behovet av bostäder. Riktlinjerna har också en tydlig koppling mot kommunens strategiska planering, framför allt översiktsplanen.

De flesta kommunerna i länet behöver anta nya riktlinjer

Länets kommuner har varierande förutsättningar att arbeta med bostadsförsörjning och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Omfattningen och kvaliteten på kommunernas riktlinjer skiljer sig därför åt, men Länsstyrelsen har under de två senaste mandatperioderna sett en positiv utveckling. 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 har också varit i kontakt med Länsstyrelsen i ett tidigt stadium för vägledning i utformningen av riktlinjerna. Sedan 1 oktober 2022 ska kommunerna använda Boverkets underlag kring behovsbaserad bostadsbrist i den analys som riktlinjerna ska grundas på, i syfte att beskriva de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.⁵

I april 2023 hade fyra av länets 49 kommuner i länet antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen den innevarande mandatperioden (som startade den 15 oktober 2022). Totalt 22 kommuner har antagit riktlinjer under föregående mandatperiod (2018–2022). Något färre (15 kommuner) har riktlinjer som antogs under mandatperioden dessförinnan (2014–2018). Två av länets kommuner, Götene och Törebo-da, har riktlinjer som är äldre. Resterande sex kommuner har inga riktlinjer. Antingen har kommunen inte antagit riktlinjer eller så har tidigare antagna riktlinjer blivit för gamla och kommunen har bedömt att de inte längre gäller eller är användbara.

Alla länets kommuner, förutom de fyra som antagit nya riktlinjer efter den 15 oktober 2022, kommer behöva anta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen innan mandatperioden tar slut. Särskilt angeläget är det i de kommuner som har riktlinjer antagna under mandatperioderna 2015–2018 eller 2011–2014 eller som inte har några riktlinjer överhuvudtaget.

Enligt kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten kommer 16 kommuner att anta nya riktlinjer under 2023. Ytterligare fem kommuner svarade att arbete med nya riktlinjer pågår eller ska påbörjas och att antagande beräknas ske under mandatperioden.

Länsstyrelsen vill poängtera att riktlinjer för bostadsförsörjning är ett viktigt dokument som kan ha stor betydelse för kommunernas strategiska arbete med

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

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

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

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Lag (2022:385).

5. [Boverket \(2022\), Bostadsförsörjningslagen har ändrats.](#)

koppling till översikts- och detaljplanering, lokalplanering, äldreomsorg, mottagande av nyanlända och liknande processer.

Länsstyrelsen har i uppdrag att ge råd och information i kommunernas arbete med att arbeta fram riktlinjer för bostadsförsörjning och medverkar gärna tidigt i kommunernas processer. Det finns också mycket information på Länsstyrelsens hemsida och i Boverkets handbok för bostadsförsörjning.^{6,7}

Regional och mellankommunal samverkan allt viktigare

Bostadsmarknaden och möjligheterna att skaffa en bostad som fyller behoven är en fråga som sträcker sig över kommun- och länsgränser, bland annat i takt med att pendlingsmöjligheterna förbättras och tekniken möjliggör nya sätt att arbeta på, men även för att tillgången till, prisnivåerna på och kötiden för bostäderna varierar i olika delar av landet och länet.

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar finns delar som handlar om samordning och samverkan. Kommunerna ska vid framtagandet av riktlinjerna ta hänsyn till bland annat relevanta regionala mål, planer och program, men även samråda med berörda kommuner, Länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet (Västra Götalandsregionen) och andra regionala organ.

Det finns sammantaget behov av och förväntningar på att samordning och samarbete ska ske på regional nivå och mellan kommunerna, bland annat i frågan om bostadsförsörjning. Länsstyrelsen har enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar en utpekad roll att uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Det finns också andra organisationer som verkar på mellankommunal och regional nivå, såsom de fyra kommunalförbunden, Västkom⁸, och Västra Götalandsregionen (VGR).

Efter att Västra Götalandsregionen beslutade att inte ansöka om att bli regionplaneorgan, kvarstår en del av behovet av regional samordning för exempelvis bostadsförsörjning och bostadsbyggande. Två exempel på delregional samordning finns i Göteborgsregionen och i Skaraborg, där kommunalförbunden tagit initiativ till kommunövergripande samarbeten kring bostadsförsörjning och bostadsbyggande. Behovet av samordning är i stor utsträckning kopplat till näringslivets satsningar på grön omställning i länet. Länsstyrelsen medverkar i delar av denna samverkan och ser positivt på att den sker.

Samverkan inom och mellan kommuner och andra aktörer

I årets bostadsmarknadsenkät uppger 47 kommuner att samverkan sker inom kommunen mellan olika förvaltningar och sakområden i planeringen för bostadsförsörjning. Förvaltningarna som samverkar innefattar bland annat de som arbetar med samhällsbyggnad, social omsorg, allmännyttiga bostadsbolag, äldreomsorgen, integration, miljöfrågor, teknik, kommunstyrelsens förvaltning, barn och utbildning med flera.

6. [Länsstyrelsen i Västra Götaland \(2023\), Bostadsförsörjning.](#)

7. [Boverket \(2023\), Planering för bostadsförsörjning – en handbok från Boverket.](#)

8. De västsvenska kommunalförbundens samorganisation, www.vastkom.se.

Totalt 27 kommuner uppger att samverkan sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Samverkan innefattar gemensamma analyser av bostadsmarknaden, utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov, fysisk planering nära och/eller över kommungräns, delregional planering inom kommunalförbunden, nätverk och nätverksträffar inom kommunalförbunden och pågående samverkansprojekt där ett flertal kommuner deltar. Mer än hälften av kommunerna uppger att de samverkar med andra kommuner inom regionen, men några anger också att de samverkar med kommuner utanför den egna regionen.

Det sker även samverkan med andra aktörer inom bostadssektorn. Kommunerna uppger flera olika alternativ, där de vanligaste svaren är att kommunen samverkar med kommunala bostadsbolag/allmännyttan, privata bostadsbolag och/eller byggbolag/byggproducenter samt mäklare. Kommunerna uppger också att de samverkar med Länsstyrelsen, civilsamhället och högskola/universitet.

Det sker även samverkan mellan kommuner kring personer med olika typer av hotbild, i samband med att personerna behöver flytta till annan kommun. Totalt 20 kommuner uppger att de samverkar med kommuner i det egna länet, medan 13 kommuner uppger att de samverkar med kommuner utanför det egna länet. Det är också 18 kommuner som anger att ingen samverkan sker i dessa frågor.

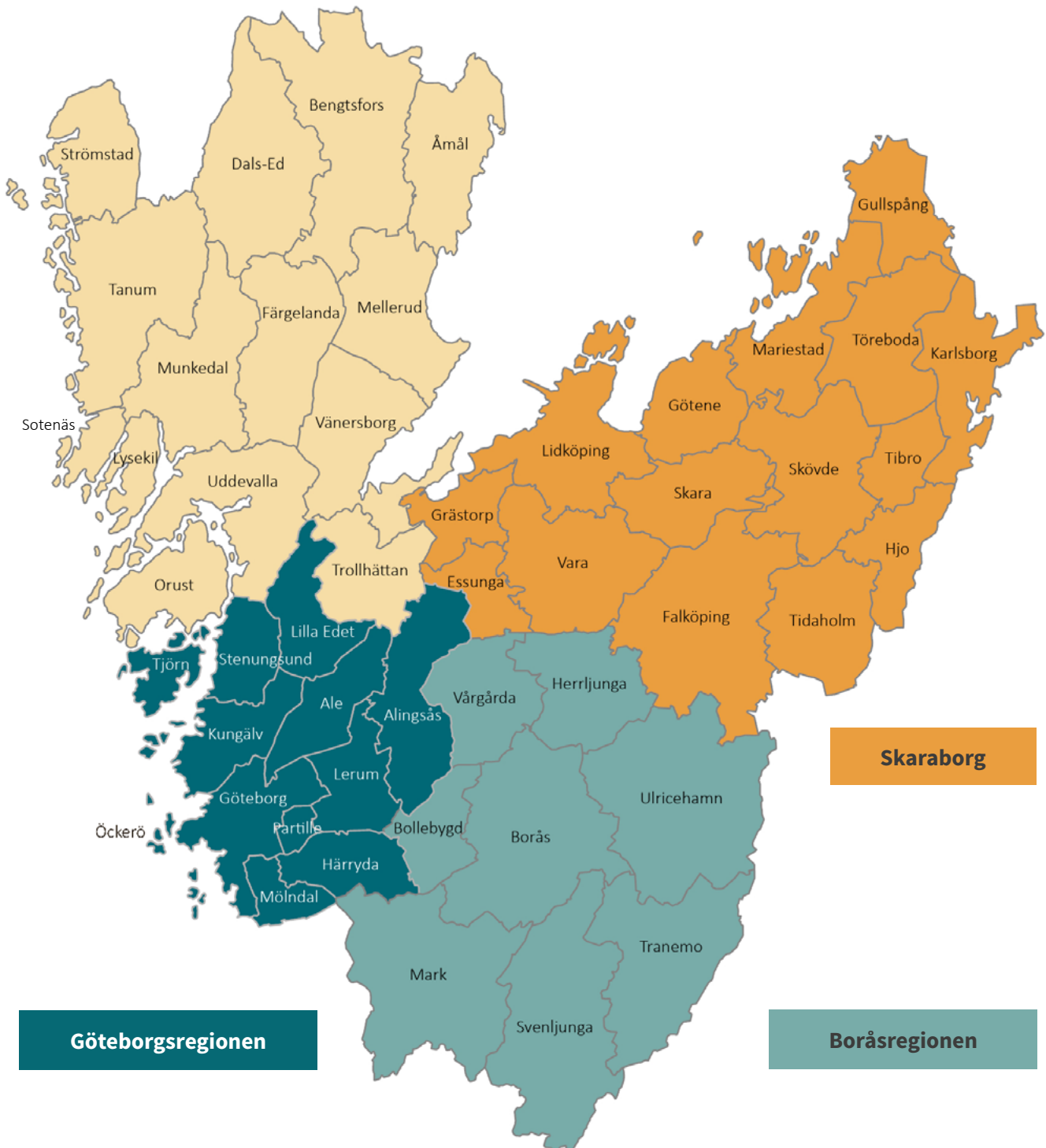
Länsstyrelsens nätverk för bostadsförsörjning ger kommunerna möjlighet att samverka

Länsstyrelsen har startat ett nätverk för bostadsförsörjning med länets kommuner. Syftet med nätverket är att tillhandahålla en plattform för rådgivning, kunskapsutbyte och samverkan inom området för bostadsförsörjning. Målet med nätverket är att skapa bättre förutsättningar för länets kommuner att främja en ändamålsenlig bostadsförsörjning. Innehållet i nätverket ska främst fyllas av kommunerna och kommer att innehålla återkommande träffar kontinuerligt under varje kalenderår.

De träffar som har genomförts har bland annat handlat om den senaste ändringen av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, Boverkets underlag för att beräkna behovsbaserad bostadsbrist, bostadsmarknadsenkäten och bostadsmarknadsanalysen. Tjänstepersoner från Boverket har deltagit på några träffar och det har också funnits möjlighet för kommunerna att samtala med varandra.

Fyrbodal

I Västra Götalands län finns fyra kommunalförbund. I Göteborgsregionens kommunalförbund ingår även Kungsbacka kommun i Hallands län, men där det står Göteborgsregionen i denna rapport ingår inte Kungsbacka kommun.



Utgångspunkter för bostadsförsörjningen och bostadsmarknaden

Bostadsförsörjningen ska tillgodose allas behov

Bostadsförsörjning handlar om att planera och bygga för alla samhällets invånare och deras olika behov. I regeringsformen 1 kap. 2 § står att det allmänna ska trygga rätten till en bostad. I Agenda 2030 är ett delmål att »senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder«. En lämplig bostad är en mänsklig rättighet och enligt FN:s bedömning har rätten till en bostad en avgörande betydelse för många andra rättigheter.⁹

»Den mänskliga rättigheten en lämplig bostad, som alltså härleds från rätten till tillfredsställande levnadsvillkor, har en central betydelse för att alla ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter ska kunna åtnjutas.«¹⁰

Barns rätt är en del av svensk lagstiftning

Barnkonventionen är en del av svensk lagstiftning från 1 januari 2020. Innan dess gällde barnkonventionen parallellt med svensk lag. I artikel 27, punkt 3 i barnkonventionen står följande:

»Konventionsstaterna skall i enlighet med nationella förhållanden och inom ramen för sina resurser vidta lämpliga åtgärder för att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet att genomföra denna rätt och skall vid behov tillhandahålla materiellt bistånd och utarbeta stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder, och bostäder.«¹¹

Enligt barnkonventionen ska barns rätt till en bostad beaktas och en prövning om barnets bästa kan behöva genomföras. Enligt en dom i Högsta domstolen som meddelades i december 2021, framgår det att en utmätning av bostaden inte är försvarligt i förhållandet till barnets intresse av att inte ryckas upp från sin hemmiljö, jämfört med borgenärens intresse av att utnyttja fastighetens ekonomiska värde.¹² Domen visar vikten av att inte förbise barnets rätt i de fall där föräldrarna inte kan tillgodose det behovet och vikten av att myndigheter och kommuner i dessa fall tar hänsyn till barnets perspektiv vid beslut.¹³

Barnombudsmannen skrev i sin årsrapport för 2022 att frågan om barn och hemlöshet är nära sammankopplade med en generell ekonomisk utsatthet. De lyfter att både bostads- och socialpolitiken borde säkra att alla ska ha en trygg och

9. Enligt FN:s *Allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna*, artikel 25; FN:s *Konvention för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter*, artikel 11 samt *Den (reviderade) europeiska sociala stadgan*, artikel 31.

10. FN, *Rätten till en lämplig bostad*, Allmän kommentar nr. 4 från sjätte överläggningen (1991). Fri översättning från den engelska originaltexten (E/1992/23), av Tobias Rahm.

11. *Barnombudsmannen (2021), FN:s konvention om barnets rättigheter*.

12. *Högsta domstolen (2021), avgörande i mål Ö 4545–21, Barnens bostad*.

13. *Barnombudsmannen (2021), Ny dom om hänsyn till barnets bästa vid utmätning av fastighet*.

permanent bostad. Barnombudsmannen lyfter även vikten av samverkan och samordning mellan flera olika aktörer.¹⁴

FN:s kommitté för barnets rättigheter övervakar efterlevnaden av barnkonventionen och genomför regelbundet granskning av de länder som ratificerat konventionen. I Sverige ansvarar regeringen för att ta fram rapporten till barnrättskommittén om vad Sverige gör för att leva upp till barnkonventionens krav. I februari 2023 lämnade FN:s barnrättskommitté sina rekommendationer till Sverige.¹⁵ Kommittén lämnade ett fyrtiotal punkter med rekommendationer, som bland annat innehöll:

- Sverige rekommenderas att hantera skillnaderna mellan kommuner för att säkerställa att barn har lika tillgång till tjänster, bland annat när det gäller en god utbildning, lämpligt boende och skydd mot våld och diskriminering.
- Sverige rekommenderas att ytterligare skärpa sin politik för att säkerställa att alla barn har en lämplig levnadsstandard, bland annat genom att höja socialbidragen för hushåll med en ensamstående förälder, asylsökande barn, barn som saknar uppehållstillstånd och barn till utländska föräldrar, genom att utveckla åtgärder för att förhindra hemlöshet, och genom att snabbt tillhandahålla lämpligt och långsiktigt subventionerat boende och andra stödåtgärder till behövande familjer.
- Sverige rekommenderas att säkerställa att alla kommuner har barnvänliga tillfälliga boenden eller nödboenden för behövande barn, att inga barn bor kvar på sådana boenden längre än fjorton dagar och att sådana barn skyndsamt flyttas till långsiktiga boenden.
- Sverige rekommenderas att förhindra att barn vräks från sina hem.

Ett ekonomiskt och säkerhetspolitiskt osäkert omvärldsläge

Konjunkturläget försämrades successivt under 2022 och de första månaderna av 2023, vilket medförde en nedskrivning av tillväxttakten i svensk ekonomi för 2023. Konjunkturinstitutet (KI) har skrivit ner prognosen för svensk BNP-tillväxt till omkring -0,8 procent för 2023 och mycket talar för att ytterligare nedskrivning kommer att ske.¹⁶

Under 2023 förväntas svensk ekonomi ha den lägsta BNP-tillväxten av samtliga EU-länder. En förklaring till detta är hushållens pessimism, som i sin tur bedöms bero på bland annat prisökningar och successivt höjda styrräntor som syftar till att stävja inflationen. Svenska hushåll har en stor skuldsättning jämfört med många andra EU-länder och penningpolitiken, som syftar till att bromsa inflationen, påverkar hushållens ekonomi negativt.¹⁷ Svenska hushåll är också mer räntekänsliga än hushåll i andra länder, till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindingstider.¹⁸

Hushållens disponibla inkomster minskar i år och hushållen drar därför markant ner på konsumtionen. Samtidigt faller bostadsinvesteringarna kraftigt som en följd av lägre bostadspriser och ökade produktionskostnader. Exportsektorn påverkas

14. [Barnombudsmannen \(2022\), Årsrapport 2022.](#)

15. [Barnombudsmannen \(2021\), FN:s barnrättskommitté och Sveriges rapporter.](#)

16. [Västra Götalandsregionen \(2023\), Konjunkturläget, Konjunkturläget kvartal 4, 2022; VGR Analys 2023:7.](#)

17. Ibid.

18. [Konjunkturinstitutet \(2022\), Konjunkturläget december 2022: Bostadsinvesteringarna och hushållens konsumtion bromsar in snabbt.](#)

av en vikande konjunktur i omvärlden.¹⁹ Höga energi- och bränslepriser och den ryska invasionen av Ukraina spelar en betydande roll i konjunkturinbromsningen.²⁰

För västsvensk del är utvecklingen inom industrin särskilt betydelsefull för det samlade konjunkturläget och en återhämtning kommer att bero på industrikonjunkturen i Sverige och omvärlden. Ett orosmoln inom industrin är i nuläget materialbrist, kraftigt ökade energipriser samt prisökningar på världsmarknaden, vilket ser ut att bestå under en låg tid. Detta kan få negativa konsekvenser för svensk ekonomi och sysselsättning.²¹

I mitten av januari 2023 uppgick den öppna arbetslösheten i Västra Götaland till 5,8 procent, vilket kan jämföras med 6,5 procent under samma månad föregående år. Trots att svensk ekonomi befinner sig i en lågkonjunktur upprätthålls fortsatt en hög sysselsättningsgrad, vilket huvudsakligen förklaras av en utbredd arbetskraftsbrist i svensk ekonomi. Många företag rapporterar fortfarande om brist på arbetskraft och lågkonjunkturen slår igenom med viss fördröjning på arbetsmarknaden. Arbetslösheten bedöms stiga när lågkonjunkturen successivt dämpar efterfrågan på arbetskraft.²²

Stor folkmängdsökning i länet under 2022

Bostadsförsörjningsarbetet behöver till stor del utgå från hur antalet invånare och hushåll förändras. Under 2022 ökade folkmängden i länet med knappt 13 800 personer, vilket var en större ökning än både 2020 och 2021. I slutet av 2022 hade kommunerna i Västra Götalands län tillsammans nästan 1 759 000 invånare. De senaste tio åren har folkmängden ökat med cirka 158 000 personer, vilket motsvarar cirka 15 800 fler invånare per år sedan 2013. Ökningen har varit i genomsnitt cirka en procent per år det senaste decenniet.²³

Av kartan på nästa sida framgår att folkmängdsutvecklingen skiljer sig åt mellan kommunerna i länet. I sexton kommuner minskade antalet invånare, i 27 ökade folkmängden med upp till 1,0 procent och i sex kommuner ökade folkmängden med mer än 1,0 procent. Störst procentuell folkmängdsökning under 2022 hade Härryda kommun, som ökade med över 1,9 procent (knappt 800 personer).

Variationen är även stor mellan delregionerna i länet. Folkmängden ökade mest i Göteborgsregionen, 1,25 procent (cirka 12 150 personer). I Boråsregionen ökade folkmängden med 0,36 procent (cirka 820 personer), i Skaraborg med 0,24 procent (cirka 650 personer) och i Fyrbodalen med 0,06 procent (cirka 180 personer).

Folkmängdens förändringar kan delas upp i födelseöverskott och flyttningsöverskott. Födelseöverskottet innebär skillnaden mellan antalet födda och antalet döda under ett år. På samma sätt innebär flyttningsöverskottet skillnaden mellan de som flyttar till en kommun eller ett län och de som flyttar ut.²⁴

Födelseöverskottet har under de första 20 åren på 2000-talet gått från att vara negativt till att ligga på en relativt stabil nivå mellan 4 000 och 5 000 per år från 2012 och framåt. Under 2020 sjönk födelseöverskottet till knappt 3 000, för att sedan öka till

19. [Konjunkturinstitutet \(2022\), Konjunkturläget december 2022: Bostadsinvesteringarna och hushållens konsumtion bromsar in snabbt.](#)

20. [Västra Götalandsregionen \(2023\), Konjunkturläget, Konjunkturläget kvartal 4, 2022; VGR Analys 2023:7.](#)

21. Ibid.

22. [Konjunkturinstitutet \(2022\), Konjunkturläget december 2022: Bostadsinvesteringarna och hushållens konsumtion bromsar in snabbt.](#)

23. [Statistikmyndigheten SCB \(2023\), Folkmängd efter region, civilstånd, ålder och kön, 1968–2022.](#)

24. [Statistikmyndigheten SCB \(2023\), Befolkningsstatistik per kvartal efter region och kön, 2000–2023.](#)

Karta: Förändring av folkmängd per kommun i procent av befintlig folkmängd, 2022. Källa: Statistikmyndigheten SCB.



cirka 4 500 under 2021 och åter igen minska under 2022. Födelseöverskottet under 2022 landade på knappt 2 600 personer, vilket är den lägsta siffran sedan 2005.²⁵

Flyttningsöverskottet kan i sin tur delas upp i inrikes flyttningar och invandringsöverskott. Inrikes flyttningar har under 2000-talet gått från ett överskott på cirka 2 000 personer under 2001, till ett underskott på cirka 1 900 personer under 2021. Under 2022 skedde ett visst trendbrott och det inrikes flyttningsöverskottet slutade på -150 personer. Inflyttningen under 2022 skedde främst från Stockholms län, Hallands län och Skåne län. Även utflyttningen under 2022 gick främst till dessa tre län.²⁶

Utrikes flyttningsöverskott kallas i Statistikmyndigheten SCB:s statistik för invandringsöverskott. Länets totala folkmängdsförändring följer i stor utsträckning samma kurva som den för utrikes flyttningsöverskott, som pendlade mellan cirka 3 900 och 7 600 personer per år. Detta följdes av en dramatisk ökning 2013–2016. Åren 2017–2020 sjönk flyttningsöverskottet från utlandet ungefär lika dramatiskt, för att de två senaste åren återigen öka. Under 2022 var flyttningsöverskottet från utlandet till länet cirka 10 250 personer.²⁷

25. Statistikmyndigheten SCB (2023), *Befolkningsstatistik per kvartal efter region och kön, 2000–2023*.

26. Ibid.

27. Ibid.

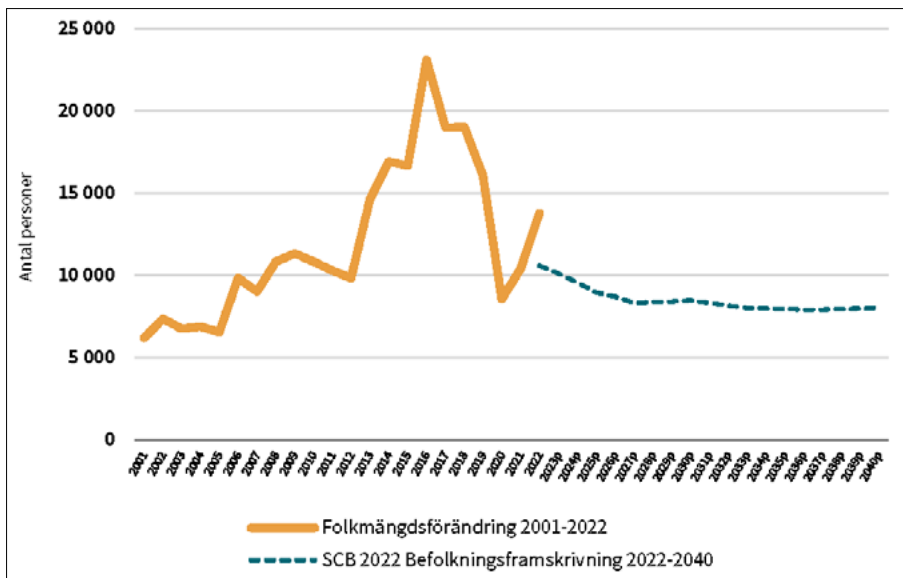


Diagram: Folkmängdsförändring i Västra Götalands län 2001–2022 samt befolkningsprognos 2023–2040. Källa: Statistikmyndigheten SCB.

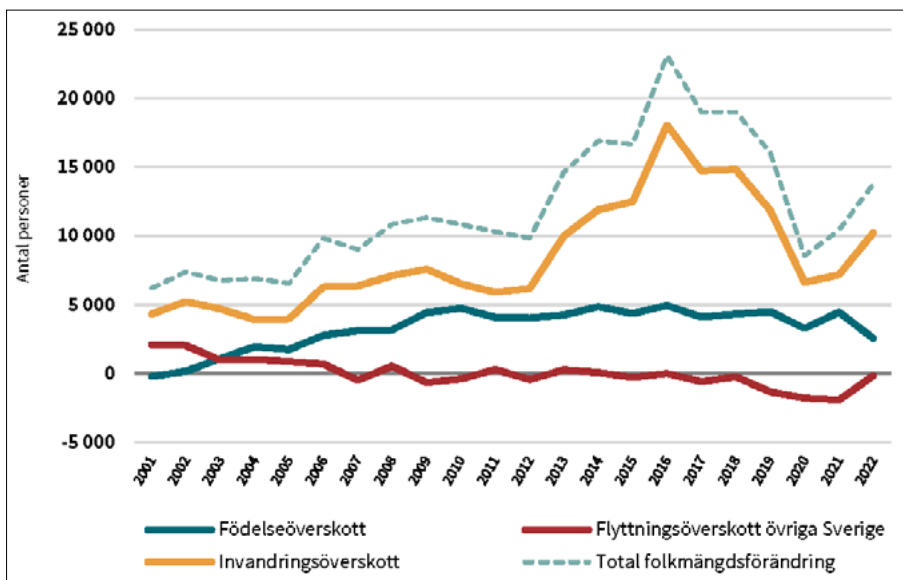


Diagram: Sammansättning av befolkningsförändring i Västra Götalands län under perioden 2001–2022. Källa: Statistikmyndigheten SCB.

Antal hushåll följer folkändringen

Ett hushåll kan se ut på många sätt och sammansättningen av hushåll kan variera mycket mellan orter, kommuner och län. Men varje hushåll behöver i grunden en bostad, vilket betyder att förändringar av antal och sammansättning av hushåll kan ge en indikation på hur många bostäder som teoretiskt behövs.

I slutet av 2022 fanns det enligt Statistikmyndigheten SCB:s statistik knappt 814 000 hushåll i Västra Götaland, vilket är en ökning med cirka 9 900 hushåll sedan 2021. Det bor i genomsnitt 2,16 personer per hushåll i Västra Götalands län, men siffran varierar mycket mellan kommunerna: högst i Lerum (2,53 personer per hushåll i genomsnitt), Härryda (2,51) och Öckerö (2,48), medan siffran är lägst i Sotenäs (1,93), Bengtsfors (1,95), Dals-Ed (1,99) och Gullspång (1,99).

Befolkningsprognosen för länet visar jämn ökning fram till 2040

Statistikmyndigheten SCB publicerade i juni 2022 en regional befolkningsprognos, där landets totala folkmängdsförändring fördelats på läns- och kommunnivå. I prognosen bedöms folkmängden i länet öka med cirka 151 000 invånare fram till 2040 och då vara cirka 1,9 miljoner invånare. Den genomsnittliga folkmängdsökningen per år bedöms bli cirka 8 400 invånare.²⁸

Ökningen av folkmängden enligt befolkningsprognosen är ojämnt fördelad över länet: knappt 77 procent av det ökade antalet invånare fram till 2040 bedöms hamna i Göteborgsregionen. I samma prognos antas folkmängden minska i tolv kommuner i andra delar av länet.

Massflyktsdirektivet

Massflyktsdirektivet ger miniminormer för att ge tillfälligt skydd vid massiv tillströmning av fördrivna personer. Direktivet innebär också att åtgärder vidtas utifrån solidaritetsprincipen, för att sträva efter en balans mellan EU-ländernas insatser för att ta emot dessa personer.

Enligt utlänningslagen har en person som beviljats uppehållstillstånd enligt direktivet rätt att ansöka om uppehållstillstånd som flykting. Det innebär att personer som har tillfälligt skydd enligt direktivet ska ha möjlighet att lämna in en asylansökan när som helst.

Den som får uppehållstillstånd som massflykting omfattas av lagen om mottagande av asylsökande, LMA. Personerna som omfattas av direktivet har rätt att få bistånd med boende och dag-ersättning från Migrationsverket.

Liten flyktinginvandring förväntas framöver

Under 2022 beviljade Migrationsverket cirka 142 000 uppehållstillstånd på nationell nivå. Den största andelen, knappt 40 procent (cirka 56 600), utgjordes av uppehållstillstånd på grund av skyddsskäl. Av dessa var drygt 47 500 skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet, främst från Ukraina. Antalet beviljade uppehållstillstånd under 2022 ökade jämfört med 2020 (då cirka 89 000 uppehållstillstånd beviljades) och 2021 (då cirka 95 000 uppehållstillstånd beviljades).²⁹ En relativt stor del av de beviljade uppehållstillstånden sker utifrån arbetsmarknadsskäl, drygt 29 procent (cirka 41 000), se vidare i diagrammet på nästa sida.³⁰

Den 1 juli 2022 infördes en ny lag för mottagande av personer som kommit från Ukraina enligt EU:s massflyktingsdirektiv. Den nya lagen innebär att en del av boendeansvaret flyttades från Migrationsverket till kommunerna och syftade till att fördelningen av ansvaret skulle bli jämnare mellan Sveriges kommuner.³¹

I sin prognos från februari 2023 skriver Migrationsverket att huvudscenariot i prognosen för 2023 var 15 000 skyddssökande från Ukraina. I sin prognos från april 2023 har Migrationsverket tagit fram ett nytt huvudscenario, baserat på att kriget i Ukraina riskerar att bli långvarigt och ett antagande om en ytterligare förlängning av massflyktsdirektivet fram till den 4 mars 2025. Detta påverkar flera delar av prognosen. Skyddsbehövande från Ukraina bedöms bli kvar i Sverige under en längre tid än tidigare beräknat. Huvudscenariot för 2023 är dock oförändrat på 15 000 skyddssökande från Ukraina och för 2024 utgår huvudscenariot från 10 000 skyddssökande.³²

Enligt de fördelningstal som Migrationsverket beslutat om, kan cirka 1 800 ukrainska flyktingar anvisas till länets kommuner till halvårsskiftet under 2023, utöver den ordinarie bosättningen av nyanlända. För 2023 ska kommunerna i länet kunna ta emot 537 personer som anvisas enligt bosättningslagen.³³

28. [Statistikmyndigheten SCB \(2022\), Folkmängd efter region, inrikes/utrikes född, ålder och kön, 2022–2070.](#)

29. [Migrationsverket \(2023\), Beviljade uppehållstillstånd översikter.](#)

30. Ibid.

31. [Migrationsverket \(2023\), Om skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet.](#)

32. [Migrationsverket \(2023\), Migrationsverkets prognoser.](#)

33. [Migrationsverket \(2023\), Anvisning till kommuner och bosättning.](#)

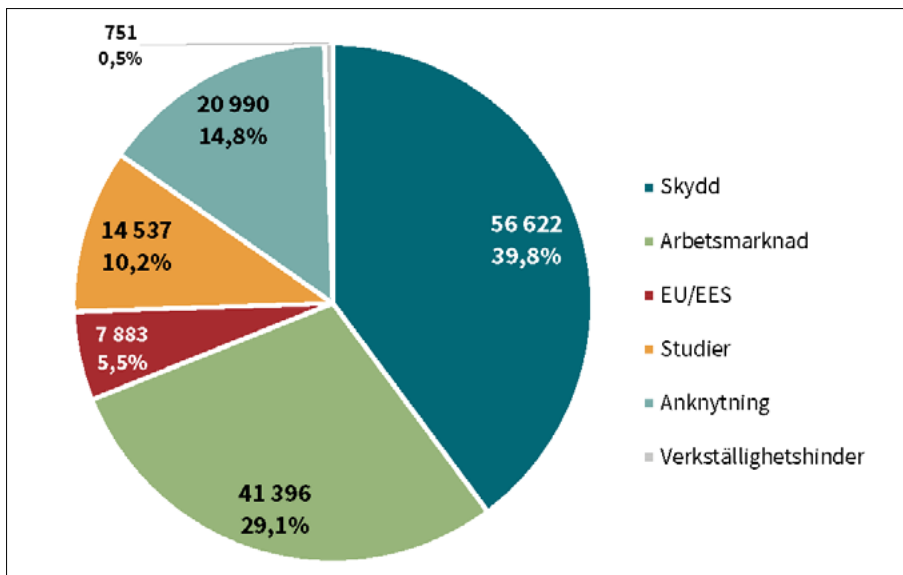


Diagram: Beviljade uppehållstillstånd, 2022. Källa: Migrationsverket.

Osäker ekonomisk utveckling påverkar bostadsbyggandet

Under pandemin påverkades inte bostadsmarknaden lika mycket som Boverket först trodde, men förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har försämrats mycket sedan början av 2022. Boverket skrev i sina indikatorer i december 2022 att hushållens köpkraft har försvagats under senare delen av 2022, vilket troligen håller i sig in på 2023. Kraftigt stigande räntor och energikostnader har bidragit till fallande bostadspriser och värderingar. I kombination med kraftigt höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöden, kan utvecklingen resultera i en snabb och mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet.³⁴ Enligt Statistikmyndigheten SCB:s preliminära kvartalsstatistik minskade antalet påbörjade bostäder (både nybyggnation och ombyggnad) i Västra Götalands län från cirka 11 800 under 2021 till 10 400 under 2022.³⁵

I sin prognos bedömer Boverket att antalet bostäder med startbesked kommer minska från cirka 71 500 år 2021 till cirka 33 000 år 2023. Detta omfattar både nybyggnad och ombyggnad. Osäkerhetsintervallet är dock stort enligt Boverket. Den finansiella oron och ökade finansieringskostnader bedöms drabba alla upplåtelseformer och det flesta aktörer på bostadsmarknaden. Det allmännyttiga byggandet kan utvecklas något starkare, men står för en liten andel av den planerade produktionen.³⁶

Byggföretagens regionala byggprognos för Västra Götalands län (publicerad 4 april 2023) redovisar att bygginvesteringarna för bostäder under 2023 bedöms bli cirka 37 800 miljoner kronor (i 2021 års priser). Det är en minskning jämfört med utfallet för 2022 som var 50 900 miljoner kronor (i 2021 års priser). Enligt Byggföretagens prognos står minskningen i bygginvesteringar för bostäder för hela den totala minskningen. Investeringarna i lokaler och anläggningar bedöms ligga på ungefär samma nivå 2023 som 2022.³⁷

34. Boverket (2022), *Risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet*.

35. Statistikmyndigheten SCB (2023), *Statistikdatabasen*.

36. Boverket (2022), *Risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet*.

37. Byggföretagen (2023), *Alla bygginvesteringar för Västra Götalands län*.

Priserna på bostadsmarknaden påverkas av omvärldsläget

Priserna på ägda bostäder i Västra Götalands län har fallit det senaste året enligt statistiken från Svensk Mäklarstatistik. Från en topp i inledningen av 2022, har priserna på både villor och bostadsrätter generellt sjunkit. Den senaste tolv månadersperioden (maj 2022 till april 2023) har priserna på bostadsrätter sjunkit med 11,6 procent, medan priserna på villor sjunkit med 13,4 procent under samma period. Den senaste tremånadersperioden (februari till april 2023) har dock priserna vänt uppåt igen: bostadsrätter med +5,2 procent och villor med +0,1 procent.

Genomsnittspriset per kvadratmeter för bostadsrätter i Västra Götaland har under perioden 2013–2022 ökat från 23 500 kr till 40 700 kr. Genomsnittspriset skiljer sig kraftigt åt mellan kommunerna i länet. I Öckerö kommun har genomsnittspriset per kvadratmeter de senaste tolv månaderna legat över 50 000 kronor, vilket är högst i länet. I femton av länets kommuner är genomsnittspriset per kvadratmeter under 10 000 kronor.

Även genomsnittspriset på villor skiljer sig kraftigt åt inom och mellan delregionerna och kommunerna. I länet är snittpriset på en villa cirka 3,9 miljoner kronor. De högsta genomsnittspriserna finns i Göteborg, Öckerö och Partille, där en villa i genomsnitt kostar över 6 miljoner kronor. De lägsta genomsnittspriserna för villor finns i Gullspång, Töreboda och Mellerud.³⁸

Hyresnivåerna högst i nybyggda hyresbostäder

Riksgenomsnittet för årshyran per kvadratmeter 2022 är enligt Statistikmyndigheten SCB:s statistik 1 238 kr, vilket motsvarar en månadshyra på 7 222 kr för en hyresrättslägenhet på 70 kvadratmeter. Riksgenomsnittet för årshyran per kvadratmeter ökade med 3,3 procent mellan 2021 och 2022 (från 1 198 kr till 1 238 kr). Den senaste tio åren har riksgenomsnittet för årshyran per kvadratmeter ökat med cirka 2,8 procent per år i genomsnitt. Det är skillnad på genomsnittlig årshyra per kvadratmeter hos allmännyttiga bostadsföretag (1 174 kr) och privata fastighetsägare (1 301 kr).

I Västra Götalands län ligger genomsnittet för årshyran per kvadratmeter något lägre än riksgenomsnittet, 1 211 kr, vilket motsvarar cirka 7 064 kronor per månad för en hyresrättslägenhet på 70 kvadratmeter. Länet genomsnittshyra har stigit med 3,1 procent mellan 2021 och 2022. Högst årshyra per kvadratmeter i genomsnitt har Stockholms län (1 425 kr), Uppsala län (1 379 kr) och Skåne län (1 287 kr), som alla ligger högre än riksgenomsnittet.

Hyresnivåerna är i genomsnitt högre i kommunerna i Göteborgsregionen jämfört med genomsnittet i länet, medan Boråsregionens och Fyrbodals kommuner ligger på nästan samma nivåer. I Skaraborgs kommuner är årshyran per kvadratmeter i genomsnitt lägst i länet.

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter är också olika utifrån byggår. Statistikmyndigheten SCB:s statistik visar att genomsnittshyrorna är högst i det nyaste delarna av hyresbeståndet: bostäder byggda mellan 2011–2020 har i genomsnitt en årshyra per kvadratmeter på 1 816 kr, medan siffran för bostäder byggda efter 2021 ligger på 1 914 kr. De lägsta genomsnittshyrorna finns i de delar av bostadsbeståndet som byggdes 1961–1980. Här finns exempelvis miljonprogrammets bostäder.³⁹

38. [Svensk Mäklarstatistik \(2023\), Statistik för Västra Götalands län, uppdaterad 8 maj 2023.](#)

39. [Statistikmyndigheten SCB \(2023\), Statistikdatabasen.](#)

Årets hyresförhandlingar ovanligt svåra och långdragna

Det ansträngda ekonomiska läget i omvärlden påverkar inte bara priserna på ägda bostäder, utan även kostnader för hyresvärdar och i förlängningen hyresnivåerna. Årets hyresförhandlingar har enligt parterna präglats av rejält olika utgångspunkter och förväntningar. I februari skrev tidningen Fastighetsvärlden att det ekonomiska läget med inflation och drastisk kostnadsutveckling präglade hyresförhandlingarna, som har varit ovanligt svåra och segdragna.⁴⁰

Fastighetsägarna har framfört att hyrorna skulle behöva höjas med 20–25 procent för att kunna hantera de kraftigt höjda kostnaderna, men att nivåerna baserat på ett genomsnitt för de senaste tre åren snarare skulle hamna på cirka 10 procent.⁴¹ Hyresgästföreningen menar att 10 procent är en oacceptabelt hög höjning, som hyresgästerna inte har råd med. Hyresgästföreningen framför också att det inte är rimligt att hyresgästerna ska bära hela kostnadsökningen. Många hyresgäster har små marginaler och riskerar att tvingas flytta, vilket hela samhället skulle förlora på.⁴²

I skrivande stund rapporterar Hyresgästföreningen om att många överenskommelser fortfarande inte är klara i regionen och att förhandlingarna fortfarande pågår. I länets största kommun Göteborg blev en överenskommelse för cirka 75 000 hushåll nyligen klar, vilket innebär en hyreshöjning med i snitt 4,25 procent från 1 maj 2023.⁴³

Befintliga bostäder är centrala för bostadsförsörjningen

Det befintliga bostadsbeståndet är centralt för bostadsförsörjningen i länets kommuner. De allra flesta som byter bostad gör det inom det redan byggda beståndet. Det är dessutom i det befintliga beståndet som bostäder, framför allt hyresrätter, med lägre prisnivåer finns. Den årliga nyproduktionen av bostäder innebär ett viktigt, men relativt begränsat tillskott till det totala beståndet. I Västra Götalands län fanns det i slutet av 2022 drygt 852 000 bostäder enligt Statistikmyndigheten SCB:s statistik.⁴⁴ Tillskottet av bostäder i nybyggda hus och via ombyggnad under 2022 (totalt 11 179 bostäder) motsvarar strax över en procent av det totala bostadsbeståndet.

Bostadsbeståndets fördelning på olika upplåtelseformer varierar mellan olika län och kommuner. I Västra Götalands län utgör hyresrätter cirka 41 procent av bostadsbeståndet (cirka 349 500 bostäder). Bostadsrätterna utgör knappt 21 procent (cirka 177 500 bostäder) och äganderätter cirka 38 procent (cirka 325 000 bostäder). Fördelningen mellan upplåtelseformerna på länsnivå förändras relativt lite från år till år och länets fördelning mellan upplåtelseformerna är snarlik fördelningen för hela landet.

I Boråsregionen, Fyrbodals och Skaraborg är fördelningen mellan upplåtelseformerna relativt likartad. I dessa tre delregioner, som omfattar 37 av länets kommuner, finns cirka 382 000 av länets bostäder vilket motsvarar cirka 45 procent. Andelen äganderätter ligger mellan 48 och 50 procent i var och en av de tre delregionerna, medan andelen hyresrätter varierar mellan 34 och 39 procent och andelen bostadsrätter varierar mellan 13 och 15 procent.

40. Fastighetsvärlden (2023), *Listor: Årets hyreshöjningar och yrkanden*.

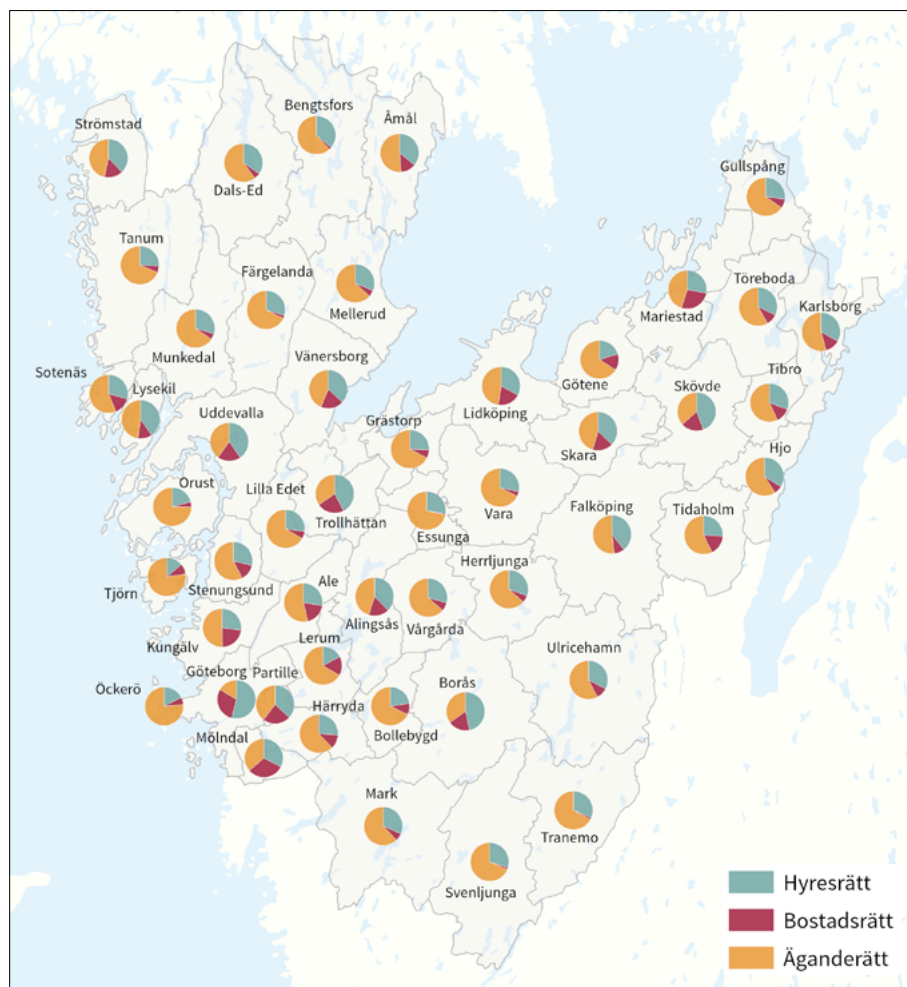
41. Fastighetsägarna (2022), *Läget i årshyresförhandlingarna*.

42. Hyresgästföreningen (2023), *Hyresförhandlingar 2023*.

43. Hyresgästföreningen (2023), *Årets hyresförhandling i Västra Sverige*.

44. Statistikmyndigheten SCB (2023), *Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inkl. specialbostäder), 1990–2022*.

Karta: Befintligt bostadsbestånd i kommuner i Västra Götalands län 2022, fördelat på upplåtelseform. Källa: Statistikmyndigheten SCB.



I Göteborgsregionens tolv kommuner finns cirka 55 procent av länets bostäder, cirka 470 000. I Göteborgsregionen är andelen hyresrätter störst, knappt 45 procent. Bostadsrätterna utgör cirka 26 procent, medan äganderätterna utgör cirka 29 procent.

I 35 av länets kommuner utgör äganderätter hälften eller mer av alla bostäder. Den högsta andelen finns i Tjörns och Öckerö kommuner, där äganderätter utgör mer än 75 procent av bostadsbeståndet. I Göteborg är förhållandet det omvända: endast 17 procent av bostadsbeståndet är äganderätter medan 54 procent är hyresrätter och 29 procent bostadsrätter. Jämnast fördelning mellan alla tre upplåtelseformerna finns i Mölnådalens kommun: 33 procent hyresrätter, 30 procent bostadsrätter och 37 procent äganderätter.

I det befintliga beståndets hyresrätter ingår cirka 42 100 specialbostäder, som i sin tur kan delas upp i specialbostäder för äldre/funktionshindrade (23 400 bostäder), studentbostäder (16 300) och övriga specialbostäder (2 400). Över hälften av länets specialbostäder finns i Göteborgsregionens kommuner, cirka 25 300. Av studentbostäderna ligger cirka 75 procent i Göteborgsregionens kommuner.⁴⁵

45. [Statistikmyndigheten SCB \(2023\). Antal lägenheter i specialbostäder efter region, typ av specialbostad och bostadsarea, 2013–2022.](#)

Hushållens boende varierar mellan olika delar av länet

Nästan 49 procent av länets samtliga invånare bor i småhus med äganderätt. Siffran har minskat något de senaste tio åren. Cirka 28 procent av invånarna bor i hyresrätt i flerbostadshus. Denna andel har ökat något de senaste tio åren. Även andelen av länets invånare som bor i bostadsrätt i flerbostadshus har ökat något det senaste decenniet och är nu strax över 14 procent.

I Öckerö kommun bor över 84 procent av invånarna i småhus med äganderätt. Det är den högsta andelen i länet. I Göteborg är motsvarande andel 25 procent, vilket är lägst i länet. Göteborg har däremot den högsta andelen invånare som bor i bostadsrätt i flerbostadshus, knappt 24 procent. Lägst andel har Essunga kommun, där endast 0,2 procent av invånarna bor i bostadsrätt i flerbostadshus. Göteborg har även den högsta andelen invånare som bor i hyresrätt i flerbostadshus, drygt 43 procent, vilket är cirka 9 procentenheter högre andel än Borås som har näst störst andel, cirka 34 procent. Lägst andel invånare som bor i hyresrätt i flerbostadshus har Öckerö kommun, 3,5 procent.⁴⁶

Förändringar inom beståndet påverkar människors möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov

Människors bostadsbehov förändras över tid. Det är rimligt att också bostadsbeståndet förändras på olika sätt, till exempel genom ombyggnad, renovering eller till och med rivning, för att på ett så bra sätt som möjligt tillgodose de bostadsbehov och den efterfrågan som finns. Just balansen mellan hur väl bostadsbeståndet tillgodoser både behov och efterfrågan är en av de viktigaste och svåraste frågorna i bostadsförsörjningsarbetet.

Förändringar i bostadsbeståndet är delvis nödvändiga: bostadshus måste underhållas och exempelvis hundratusentals lägenheter inom miljonprogrammet är i behov av upprustning. Men förändringar i det befintliga beståndet som i sin tur leder till förändringar (framför allt öknings) av boendekostnader kan få stor påverkan på människors möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov. Det befintliga beståndets utveckling och användning är således en faktor som påverkar bostadsmarknaden i både tätort, kommun och region och i slutändan bostadsförsörjningen som helhet.

Renoveringar är nödvändiga, men ökar ofta boendekostnaderna

En faktor som påverkar människors möjlighet att bo kvar i sin nuvarande bostad är renoveringar. Trots att det sker löpande renoveringar av det äldre beståndet kvarstår stora delar som behöver renoveras. Renoveringar i sig är inte något problem och är utifrån ett tillgänglighets- och underhållsmässigt perspektiv ofta nödvändiga. Däremot uppstår en problematik när människor inte har råd att bo kvar efter genomförd renovering. Det innebär att de som har lägre inkomster tvingas att flytta och söka en annan bostad på en bostadsmarknad där det råder hård konkurrens om de tillgängliga bostäderna som finns.

I årets bostadsmarknadsenkät finns det frågor om renoveringar inom allmännyttans bestånd. Initiativ till frågorna togs av den nu nedlagda Boendeseegrationsutred-

46. [Statistikmyndigheten SCB \(2023\), Antal personer per hushåll efter region och boendeform, 2012–2022.](#)

ningen (Fi 2022:20). Bakgrunden är bland annat att höjda hyror vid renoveringar kan leda till flyttmönster som ökar boendesegregationen.⁴⁷

Av svaren framkommer det att 35 av länets 49 kommuner har genomfört större renoveringar i det allmännyttiga beståndet sedan 2018. Totalt 14 kommuner angav att renoveringarna huvudsakligen genomfördes succesivt varefter lägenheterna blev tomma, medan 19 kommuner svarade att den boende kunde välja nivå av renovering och därigenom grad av hyrespåslag. På frågan om hur stor andel av hyresgästerna som bodde kvar efter den genomförda renoveringen, angav elva kommuner att alla bodde kvar, tolv kommuner att 80 procent bodde kvar och sex kommuner svarade att 60 procent av hyresgästerna bodde kvar. Totalt 29 av länets kommuner svarar att deras allmännyttiga bostadsföretag planerar att genomföra större renoveringar under åren 2023–2024. I alla utom en kommun kommer dessa renoveringar att föregås av samråd eller dialog med hyresgästerna.⁴⁸

Det finns en stor variation i hur fastighetsägare tar sig an renoveringsprocessen, hur mycket hyresgästerna kan påverka och vilka möjligheter det finns för människor att bo kvar. I många fall finns det också en önskan hos hyresgäster att få till en renovering som medför en förbättring av boendet. Men centralt är att bostäder med lägst hyror återfinns i det befintliga beståndet och om detta bestånd förvaltas på ett sätt som gör att hyror systematiskt höjs kommer utbudet av prisrimliga bostäder lika systematiskt att minska.

Enligt bland annat Hyresgästföreningen gör hyresvärdar ibland i samband med nödvändiga upprustningar även standardhöjningar som inte är nödvändiga. Det händer att dessa renoveringar leder till kraftiga hyreshöjningar och att människor måste flytta.⁴⁹

Ombildningar och försäljningar kan förändra bostadsbeståndets sammansättning och kostnadsnivå

Ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter påverkar fördelningen av upplåtelseformer i bostadsområden och kommunen som helhet. Det kan också innebära att kostnadsnivån för boende påverkas.

För att få till en större variation av boendeformer kan det finnas behov av att förändra fördelningen av upplåtelseformer i vissa bostadsområden. Ombildningar eller försäljningar av hyresrätter medför att kapital tillförs ägaren, som kan användas till exempel till att bygga nytt, renovera eller göra andra åtgärder. Men eftersom hyresnivåerna i nyproducerade eller nyrenoverade hyresrätter generellt är högre i nya bostäder än i det äldre beståndet och att bostadsrätter medför ett behov av lån för kontantinsats, innebär sådana förändringar ofta att det blir svårare för ekonomiskt svagare hushåll att efterfråga dessa bostäder.

I bostadsmarknadsenkäten 2023 uppger 11 kommuner att det har skett en minskning med totalt 129 bostäder i allmännyttans bestånd, genom antingen försäljning, rivning eller ombyggnation. På frågan om de bakomliggande orsakerna till att allmännyttans bostäder sålts, uppger fyra kommuner att det är för att göra det möjligt för fler att kunna äga sin bostad. Fyra kommuner uppger också att skälet

47. Polanska med flera (2019), *Renovräkt! Hyresvärdars makt(spell) och hur du tar striden*, Verbal Förlag.

48. [Boverket \(2023\), Bostadsmarknadsenkäten 2023.](#)

49. [Hyresgästföreningen \(2023\), Renovering och renovräkning.](#)

är för att effektivisera förvaltningen i det kommunala bostadsföretaget och förbättra det kommunala bostadsföretagets ekonomi, medan två kommuner anger att det är för att uppnå större variation av upplåtelseformer och därmed få ett mer varierat bostadsutbud i kommunen. Åtta kommuner svarar att det kommer att ske försäljning av allmännyttans bostadsföretags bestånd under 2023 och att det omfattar 79 bostäder.⁵⁰ De allmännyttiga bostadsföretagen i länet färdigställde cirka 1 200 nya bostäder under 2022.⁵¹

Bostadsbyggnadsbehovet varierar i länets olika delar

Boverket beräknar bostadsbyggnadsbehovet på nationell nivå baserat på bland annat demografiska förändringar, men även på bostadsbyggandet och den brist som eventuellt uppstår till följd av att det byggs otillräckligt med bostäder.⁵² Den senaste beräkningen på nationell nivå publicerades i juni 2022 och i den gör Boverket bedömningen att det under tioårsperioden 2022–2030 behöver byggas cirka 63 400 bostäder årligen för att dels svara mot den förväntade folkmängdsökningen, dels bygga ifatt det ackumulerade underskottet.⁵³

Boverkets gör också bedömningar på regional nivå, uppdelat på de 60 funktionella analysregioner (FA-regioner) som Sverige är uppdelat i.⁵⁴ FA-regionerna utgår från funktionella samband mellan kommuner och följer kommungränser men inte länsgränser. Länets kommuner täcks in av totalt sju FA-regioner: Borås, Göteborg, Trollhättan-Vänersborg, Lidköping-Götene, Skövde-Skara, Västlandet och Karlstad.

Bostadsbyggnadsbehovet för perioden 2021–2030 för dessa sju FA-regioner fördelar sig enligt följande:

Funktionell analysregion (FA-region)	Bostadsbyggnadsbehov 2021–2030
Borås	8 400
Göteborg	88 000
Trollhättan-Vänersborg	6 800
Lidköping-Götene	2 900
Skövde-Skara	6 600
Västlandet	0
Karlstad	3 100
Summa	115 800

50. Boverket (2023), *Bostadsmarknadsenkäten 2023*.

51. Statistikmyndigheten SCB (2023), *Färdigställda lägenheter i nybyggda husefter region, ägarkategori och år*.

52. Boverket (2022), *Behov av bostadsbyggande*.

53. Boverket (2022), *Behov av bostadsbyggande 2022–2030*.

54. Tillväxtverket (2023), *Lokala arbetsmarknadsregioner och FA-regioner*.

Tabell: Förteckning över vilka kommuner som ingår i de sex funktionella analysregioner som berör Västra Götalands län. Kommunnamn i ljusgrå färg ligger inte i Västra Götalands län, men ingår i respektive FA-region. Åmål tillhör den FA-region som har Karlstad som centralort. Källa: Tillväxtverket och Statistikmyndigheten SCB.

Kommuner i resp. FA-region

Borås

Tranemo	Borås
Svenljunga	Ulricehamn

Göteborg

Falkenberg	Lerum
Varberg	Vårgårda
Kungsbacka	Bollebygd
Härryda	Lilla Edet
Partille	Mark
Öckerö	Herrljunga
Stenungsund	Göteborg
Tjörn	Mölnadal
Orust	Kungälv
Ale	Alingsås

Trollhättan-Vänersborg

Sotenäs	Lysekil
Munkedal	Uddevalla
Färgelanda	Vänersborg
Grästorps	Trollhättan
Mellerud	

Lidköping-Götene

Essunga	Götene
Vara	Lidköping

Skövde-Skara

Karlsborg	Skara
Gullspång	Skövde
Tibro	Hjo
Töreboda	Tidaholm
Mariestad	Falköping

Västlandet

Tanum	Strömstad
Dals-Ed	Bengtsfors
Eda	Årjäng

Mått på bostadsbristen

De mått som Boverket har tagit fram är följande. Måtten förklaras närmare på Boverkets hemsida.

- ansträngd boendeekonomi
- ansträngd boendeekonomi baserat på KALP
- trångboddhet
- trångbodda och ansträngd boendeekonomi, två olika mått
- flyttar ofta
- hemmaboende vuxna barn
- återkommande problem.

Boverkets underlag om behovsbaserad bostadsbrist har uppdaterats

I oktober 2022 uppdaterade Boverket sitt underlag kring behovsbaserad bostadsbrist.⁵⁵ Uppdateringen skedde i samband med att ändringen i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar trädde i kraft den 1 oktober 2022.⁵⁶ Förändringarna innebar bland annat att Boverkets underlag ska användas vid framtagande av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. Underlaget finns tillgängligt via Boverkets hemsida och kommer uppdateras regelbundet.

I underlaget redovisar Boverket totalt åtta kriterier som tillsammans definierar en rimlig bostadssituation, se tabell i marginalen. De två kriterier som Boverket tycker är särskilt viktiga att lyfta fram är *trångboddhet* och *ansträngd boendeekonomi*, både var för sig och tillsammans. Vid den senaste uppdateringen kompletterade Boverket underlaget med två nya ekonomiska mått som baseras på bankernas KALP-kalkyler.⁵⁷ Boverkets underlag redovisar inga förslag på hur situationen kan lösas för de hushåll som inte har en rimlig bostad.

Enligt Boverkets underlag var cirka 77 200 hushåll trångbodda i Västra Götalands län 2020, vilket motsvarar 9,7 procent av samtliga hushåll i länet. Cirka 38 900 hushåll (5,0 procent) i länet hade ansträngd boendeekonomi enligt det första måttet.⁵⁸ Enligt det andra måttet finns det cirka 202 000 hushåll (25,5 procent) som har en ansträngd boendeekonomi.⁵⁹ Enligt de två kombinationsmått för hushåll som beräknats vara både trångbodda och ha ansträngd boendeekonomi, är antalet hushåll i Västra Götalands län cirka 9 500 respektive cirka 26 200.

Aktuella initiativ som påverkar bostadsmarknaden

Här redovisas några exempel på initiativ, remisser och utredningar som kan ha påverkan på bostadsmarknaden och bostadsförsörjningsarbetet:

- I 2023 års regleringsbrev fick samtliga länsstyrelser i uppdrag att redovisa vilka åtgärder de genomfört tillsammans med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande. Uppdraget pågår under året och resultatet ska redovisas i respektive länsstyrelses årsredovisning.⁶⁰
- Regeringen har gett en utredare i uppdrag att föreslå en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och en ny modell för hyrköp av bostäder. Syftet är att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende och att öka mångfalden av boendeformer i Sverige. Utredningen ska redovisas senast den 2 december 2024.⁶¹

55. [Boverket \(2022\), Mått på bostadsbrist.](#)

56. [Boverket \(2022\), Bostadsförsörjningslagen har ändrats.](#)

57. KALP står för »Kvar Att Leva På« och är en ekonomisk kalkyl som bankerna utgår ifrån när de beräknar möjligheten för en person att få lån samt vilken lånesumma som i så fall kan erbjudas. Kalkylen påvisar om låntagaren förväntas ha råd att betala tillbaka lånet utifrån dess lånevillkor. Levnadskostnaderna i kalkylen utgår från schablonbelopp från Konsumentverket till exempel för mat, kläder, hemutrustning och övriga förbrukningsvaror.

58. Det första ekonomiska måttet i Boverkets underlag omfattar hushåll som har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten, riksnormen samt ytterligare utgifter som exempelvis hushållsel och hemförsäkring.

59. Det andra måttet utgår från samma boendeutgifter men med en annan nivå på övrig konsumtion. Den konsumtion baseras på bankernas KALP-kalkyler och är högre än konsumtionen i det första måttet. Kriteriet för att ha ansträngd boendeekonomi är att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och ett genomsnitt av bankernas KALP-kalkyler.

60. [Regeringskansliet \(2023\), Regeringen kartlägger länsstyrelsernas insatser för ökat bostadsbyggande.](#)

61. [Regeringskansliet \(2023\), Fler ska få möjlighet att äga sitt boende.](#)

- En särskild utredare ska undersöka i vilken utsträckning hyresvärdar agerar på ett sätt som medför negativa konsekvenser för hyresgäster, närområden eller hyresbostadsmarknaden. Utredaren ska också utreda om ett register för hyresbostäder bör införas. Syftet med utredningen är att klargöra vilka åtgärder som behöver vidtas för att skapa ordning och reda på hyresbostadsmarknaden, och därmed förbättra marknadens funktionssätt. Uppdraget ska redovisas senast den 27 oktober 2023.⁶²
- Regeringen beslutade den 2 mars 2023 om tilläggsdirektiv till *Utredningen om tryggare bostadsområden*. Utredningen ska ta ställning till om det ska bli lättare att säga upp hyresgäster som har begått brott. Genom tilläggsdirektiven ändras utredningens uppdrag när det gäller hyresgästens tillsynsansvar, så att det blir möjligt att föreslå skärpta regler om uppsägning även i fall där ett barn till hyresgästen har begått brott i närområdet. Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2023.⁶³
- I juli 2022 presenterades den nationella strategin för att motverka hemlöshet. Strategiperioden är 2022–2026 och målet med strategin är att minska och förebygga att personer hamnar i hemlöshet. Syftet med en nationell hemlöshetsstrategi är att tydliggöra inriktningen för insatser för att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet och insatser för att förebygga att människor blir hemlösa. Insatserna i strategin bör kunna genomföras oberoende av hur bostadsmarknaden utvecklas under perioden och kräver ingen ny lagreglering. Det sker också arbete parallellt på andra områden som påverkar utvecklingen, till exempel tillgängligheten av missbruks- och beroendevården samt psykiatrin. Regeringen har också beslutat om ett antal regeringsuppdrag som ska stödja den nationella hemlöshetsstrategins mål, exempelvis till Socialstyrelsen, Kronofogdemyndigheten och länsstyrelserna.⁶⁴

62. [Regeringskansliet \(2022\), *Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden*.](#)

63. [Regeringskansliet \(2023\), *Tilläggsdirektiv till Utredningen om tryggare bostadsområden*.](#)

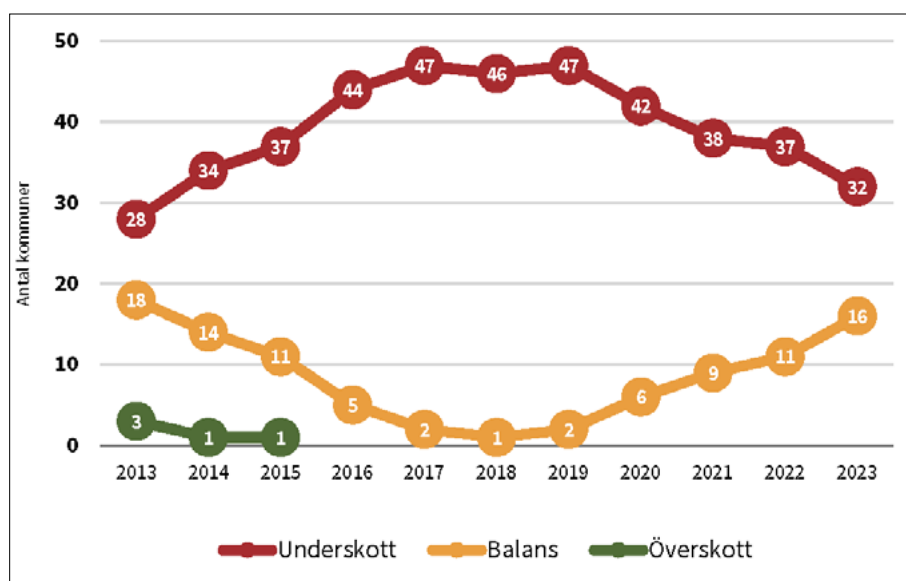
64. [Regeringskansliet \(2022\), *Nationell hemlöshetsstrategi ska motverka hemlöshet*.](#)

Bostadsmarknadsläget i länet

En tredjedel av kommunerna uppger balans på bostadsmarknaden

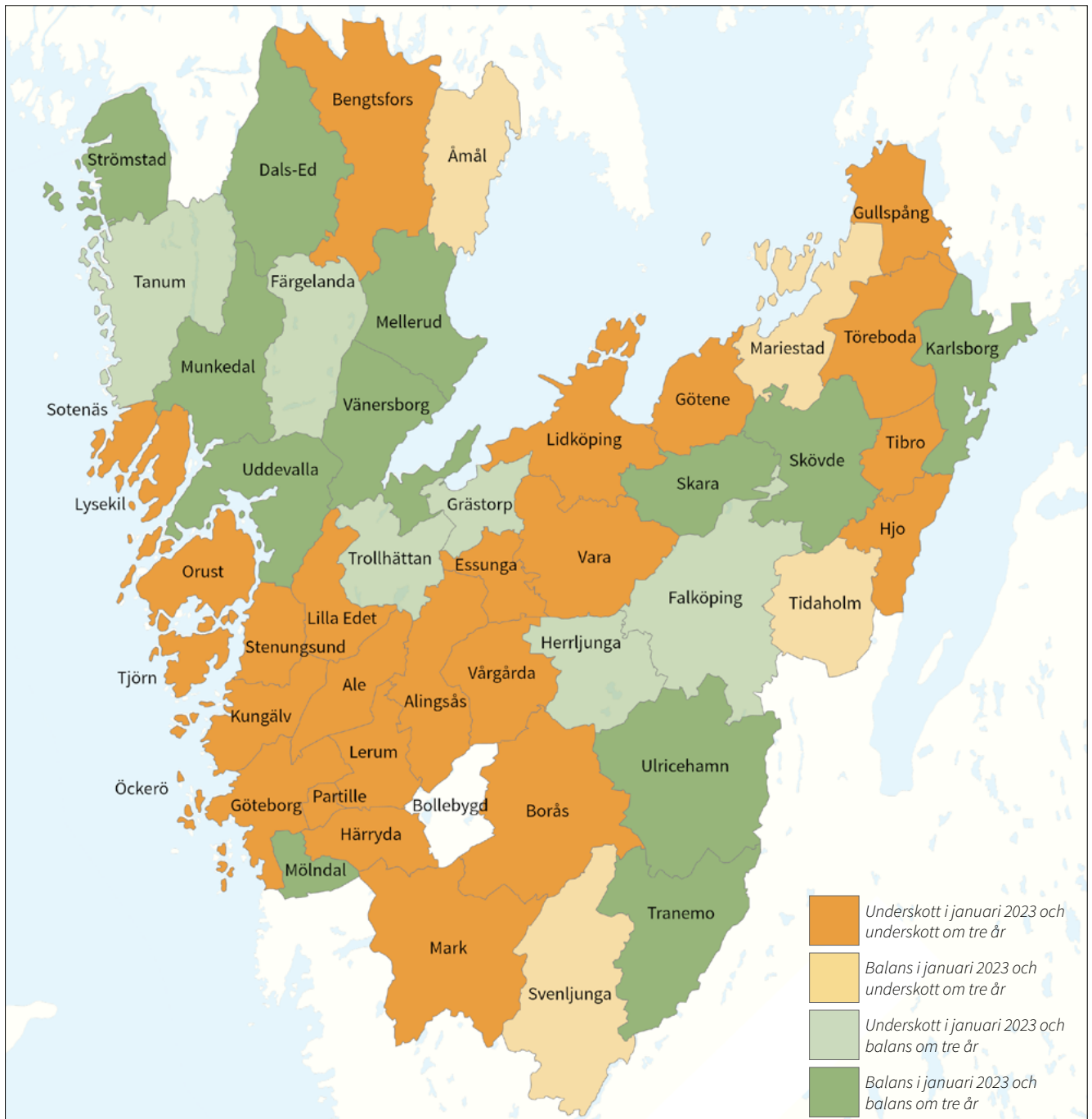
I bostadsmarknadsenkäten gör kommunerna bedömningar över bostadsmarknadsläget i respektive kommun. Bedömningen görs för både tätorten, i kommunens övriga delar samt i kommunen som helhet. Även om de senaste åren har inneburit en stor osäkerhet vad gäller omvärldens förändringar och påverkan på bostadsmarknaden så är tendensen i Västra Götaland att det ser något mer positivt ut i kommunernas bedömning. En kommun (Bollebygds kommun) har inte besvarat bostadsmarknadsenkäten i år.

Diagram: Bostadsmarknadsläget i kommunerna som helhet, 2013–2023, antal kommuner, Västra Götalands län. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten, 2013–2023.



I årets bostadsmarknadsenkät uppger 16 av länets kommuner (32 procent) att det rådde balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet vid svarstillfället i februari 2023. Det är en ökning med fem kommuner jämfört med förra årets enkät. Totalt 32 kommuner (67 procent) uppger att det råder underskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Det innebär att nästan 80 procent av länets befolkning bor i en kommun som har underskott på bostäder. Trenden över tid är att det är färre kommuner som uppger underskott på bostäder. Kommunerna som uppger balans på bostadsmarknaden är spridda över länet, men med en viss koncentration till Fyrbodalen. Sedan 2015 har ingen kommun gjort bedömningen att det finns ett överskott av bostäder i kommunen som helhet.

På frågan om hur situationen på bostadsmarknaden i kommunen som helhet är om tre år, är det totalt 18 kommuner som bedömer att bostadsmarknaden kommer vara i balans. Totalt 12 av dessa bedömer att det är balans redan idag, men det är också fem kommuner som går från underskott till balans. Samtidigt är det fyra kommuner som bedömer att bostadsmarknadsläget kommer att gå från balans till underskott om tre år: Svenljunga, Åmål, Mariestad och Tidaholm.



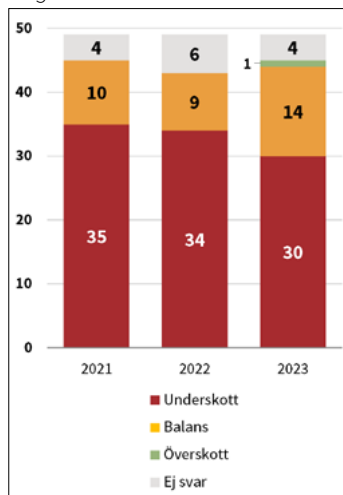
Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Underskottet av bostäder i länets kommuner påverkar särskilt individer som har svårt att få sina bostadsbehov tillgodosedda. Det kan handla om ungdomar, studenter, nyanlända, äldre och personer med funktionsnedsättning. I årets bostadsmarknadsenkät uppger 30 kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden för ungdomar. Detta är en minskning sedan föregående år då 34 kommuner uppger att det rådde underskott. De flesta kommuner som gör bedömningen att det är underskott för ungdomar anger också att anledningen är att det generellt är underskott på bostäder men också att många befintliga bostäder är för dyra för ungdomar att kunna efterfråga.

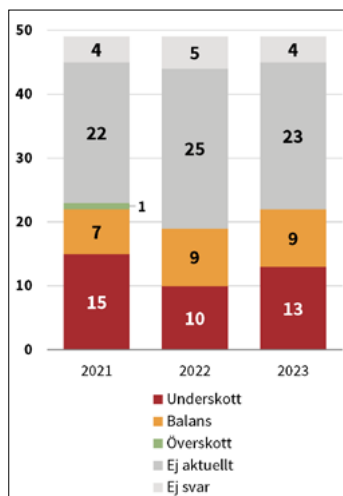
För studenter uppger 13 kommuner i årets enkät att det råder underskott på bostäder. Detta är en ökning med tre kommuner i jämförelse med föregående år, då tio kommuner uppger att det rådde underskott.

Karta: Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet. På kartan visas både kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i januari 2023 och om tre år, i fyra kategorier, se teckenförklaringen. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten, 2023.

Ungdomar



Studenter



Självbosatta nyanlända

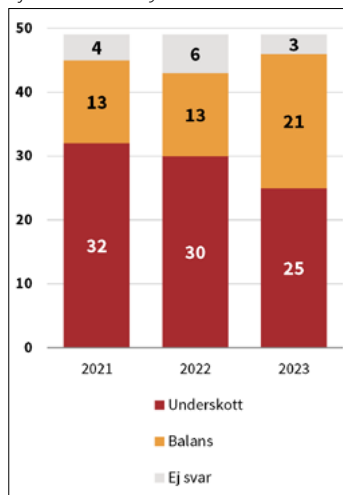


Diagram: Tre diagram som visar hur länets kommuner bedömer bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet för ungdomar (överst), studenter (mitten) och självbosatta nyanlända (nederst), under åren 2021-2023. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäterna 2021-2023.

I årets enkät svarar 25 kommuner att det råder underskott för självbosatta nyanlända. I jämförelse med föregående år är det något färre kommuner som uppger underskott och antalet kommuner som uppger att det råder balans för självbosatta nyanlända har ökat från 5 stycken (2020) till 21 stycken (2023).

Underskott på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning påverkar delaktigheten

Kommunerna har ett särskilt ansvar att tillhandahålla olika boendeformer till personer med funktionsnedsättning enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). År 2023 anger 25 kommuner att det finns ett underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Det är ett liknande antal som angetts sedan 2016 vilket visar att många kommuner över tid inte tillgodoser behovet av särskilt boende. Kommunerna har också uppgett om de bedömer att bostadsbehovet kommer vara täckt om 2 respektive 5 år. Av dessa svar framgår det dels att många kommuner har svårt att bedöma den framtida balansen, dels att kommunerna generellt är mer positiva i sina prognoser än vad utfallet varit 2 till 5 år efter svaren. Exempelvis angav 34 kommuner 2017 att behovet skulle vara täckt om fem år, medan endast 21 kommuner 2022 uppger att det är en balans i relation till behovet.⁶⁵

Socialstyrelsens nationella lägesrapport om insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning visar att 42 procent av kommunerna i landet inte kan tillgodose LSS-insatsen Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna fullt ut och att den främsta orsaken till detta är att det saknas tillgång till lokaler eller bostäder. Socialstyrelsen bedömer utifrån kommunernas byggplaner av nya boenden att behovet inte kommer att byggas i kapp under de närmsta åren.

En konsekvens av bostadsbristen är att väntetiderna för de som beviljas boende enligt LSS ofta är långa och att tillgången varierar utifrån boendekommun. Socialstyrelsen anser att en konsekvens av att behov enligt LSS inte tillgodoses är att det försämrar enskildas möjligheter till delaktighet och ett gott liv samt att anhöriga ofta får kompensera för den bristande tillgången på stöd från samhället.⁶⁶

Fortsatt underskott av särskilt boende för äldre

Också när det gäller boende för äldre är det många kommuner som uppger ett underskott av särskilda boenden. Kommunerna har ett särskilt ansvar att tillhandahålla särskilda boenden till äldre enligt Socialtjänstlagen (2001:453). År 2023 uppgav 19 kommuner i länet att det finns ett otillräckligt antal platser i förhållande till behovet. Det är ett liknande resultat som för 2016, vilket visar att bristen på särskilda boenden för äldre funnits under en längre tid.

Endast 15 av länets kommuner uppger att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om fem år samtidigt som lika många kommuner uppger att de inte kan bedöma detta. Bland de kommuner som bedömer att de inte kommer kunna täcka behovet är de vanligaste anledningarna att de ser en demografisk utveckling med ett ökat antal äldre och/eller att byggnadsprocesser av nya boenden av olika anledningar försenats eller ligger längre fram i tiden.⁶⁷

65. Boverket (2016–2023), Bostadsmarknadsenkäten.

66. Socialstyrelsen (2023), *Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning. Lägesrapport 2023.*

67. Boverket (2016–2023), Bostadsmarknadsenkäten.

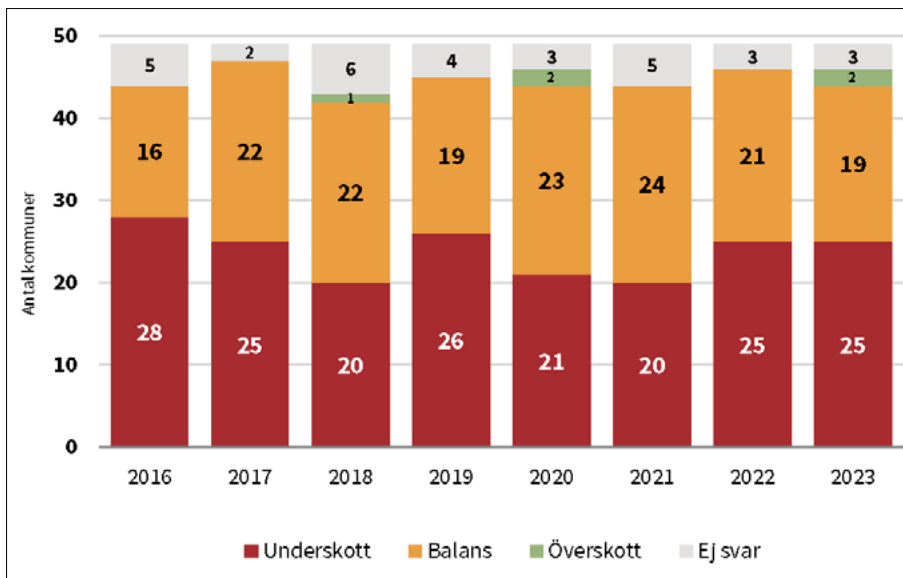


Diagram: Läget på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning, 2016–2023. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäterna 2016–2023.

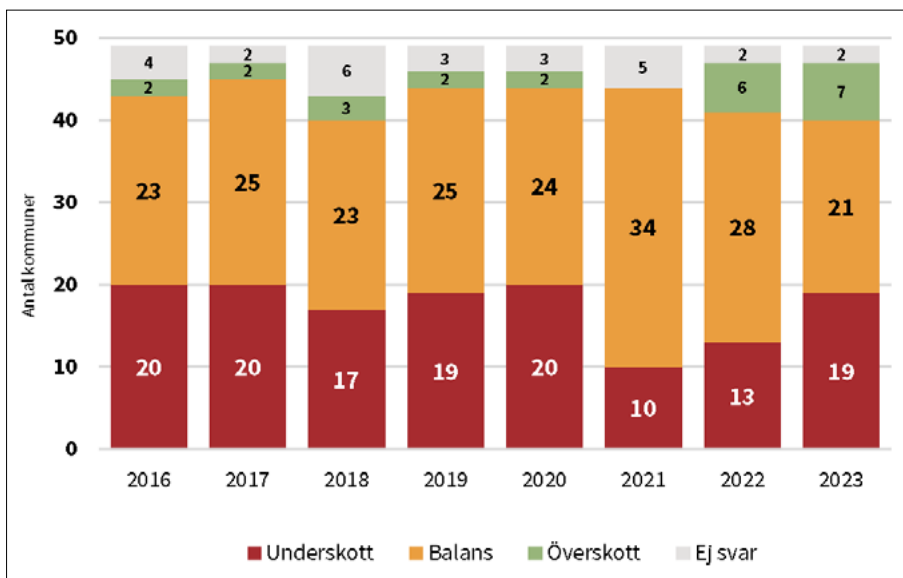


Diagram: Läget på bostadsmarknaden för särskilda bostäder för äldre, 2016–2023. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäterna 2016–2023.

Stadigvarande boende för våldsutsatta

För personer som utsätts för våld i nära relation eller hedersrelaterat våld och förtryck är en flytt ofta det enda skyddet från våldstövaren. Våldsutsatta drabbas därför mycket hårt av en bostadsmarknad med stora underskott på bostäder. I vissa fall är skyddsbehovet så stort att den våldsutsatta måste flytta från ursprungskommunen.

Skyddat boende

Länsstyrelsen i Västra Götaland publicerade 2022 en kartläggning över insatser för att hjälpa våldsutsatta personer att ordna stadigvarande boende.⁶⁸ Kartläggningen visar att den generella tillgången på skyddat boende i länets kommuner är god. Den goda tillgången gäller framför allt för kvinnor, medan tillgången på boende för våldsutsatta män inte är lika god. Detta leder till att kommunen ibland placerar våldsutsatta män i andra tillfälliga boendalternativ, till exempel jourlägenheter.

68. Länsstyrelsen Västra Götaland (2022), *Insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende – kartläggning i Västra Götalands län*.

Även tillgången på skyddat boende för grupper med särskilda behov bedöms vara god enligt intervjupersonerna i kommunerna. Det finns dock en begränsad erfarenhet i kommunerna av ärenden där den våldsutsatta har en funktionsnedsättning, missbruk, är utsatt för hedersrelaterat våld och förtryck eller identifierar sig som hbtqi-person. Ofta placeras grupper med särskilda behov i tillgänglighetsanpassade boenden eller behandlingshem som inte är skyddade, då skyddet från våld ofta inte ses som ett primärbehov hos grupper med komplex problematik.⁶⁹ Rättighetsorganisationer i länet delar inte kommunernas uppfattning om att tillgången till skyddat boende för personer med särskilda behov är god.

Stadigvarande boende

I kartläggningen identifieras främst två boendeinsatser för att hjälpa våldsutsatta att ordna ett stadigvarande boende: sociala kontrakt och någon form av praktiskt stöd. Sociala hyreskontrakt är hyresavtal där kommunen på olika sätt går in som en garant gentemot hyresvärden.

Vissa kommuner har öronmärkta boenden för olika ärenden som socialtjänsten kan ha. Detta leder till att det ofta upplevs svårt att få boendena till våldsutsatta. De sociala kontrakten är oftast på ett eller två år och övergår ofta sedan i ett förstahandskontrakt till klienten om kontraktstiden varit problemfri. Kommunerna som inte erbjuder sociala kontrakt har ofta boendecoach eller liknande i stället.⁷⁰

I Socialstyrelsens föreskrifter står det att socialtjänsten bör erbjuda våldsutsatta stöd att ordna en stadigvarande bostad, men det finns ingen lagstadgad rätt för den som är bostadslös att kräva en bostad av kommunen.⁷¹ Ofta läggs det stort ansvar på den våldsutsatta att själva hitta en bostad. Om bostaden är i en annan kommun kan personen i fråga söka om insatser via socialtjänstlagen för att möjliggöra flytten.⁷² Dock saknas det en enhetlig tolkning av paragrafen i socialtjänstlagen, vilket leder till att få kommuner beviljar de ansökningar som kommer in.

Svårigheter att ordna stadigvarande boende och långvarig vistelse i skyddat boende kan få flera konsekvenser för den våldsutsatta och eventuella barn. Bristen på bostäder kan leda till att våldsutsatta tvingas att flytta tillbaka till våldsutövaren eller tvingas leva i hemlöshet. I länsstyrelsernas nationella kartläggning framgår det att samverkan är en framgångsfaktor för att hitta stadigvarande boende för våldsutsatta. Både samverkan inom kommunen, exempelvis mellan socialtjänsten och kommunala bostadsbolaget, och mellan kommuner, genom exempelvis »byte« av ärenden, leder till att det blir lättare att lösa boendesituationen.⁷³ Att börja planera tidigt i processen med upparbetade kontakter genom tydliga rutiner kan underlätta arbetet med att hitta stadigvarande boende för våldsutsatta.

69. Länsstyrelsen Västra Götaland (2022), *Insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende – kartläggning i Västra Götalands län*.

70. Ibid.

71. Nationellt centrum för kvinnofrid (2022), *Svårt för våldsutsatt att hitta stadigvarande boende*.

72. Socialtjänstlagen (2001:453), 2 a kap 8 §.

73. Länsstyrelserna (2022), *Till stadigvarande boende – Kartläggning av kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende*.

Bostadsförsörjning för nyanlända och skyddsbehövande från Ukraina

Under 2022 bosatte sig cirka 2 050 nyanlända i Västra Götaland.⁷⁴ I diagrammet nedan synliggörs att länets mottagande av nyanlända har gått ner varje år sedan 2016 och nu är nere på rekordlåga nivåer. Samtidigt kom cirka 5 000 skyddsbehövande från Ukraina till länet under 2022.⁷⁵ Olika lagstiftning styr mottagandet av nyanlända och mottagandet av skyddsbehövande från Ukraina.

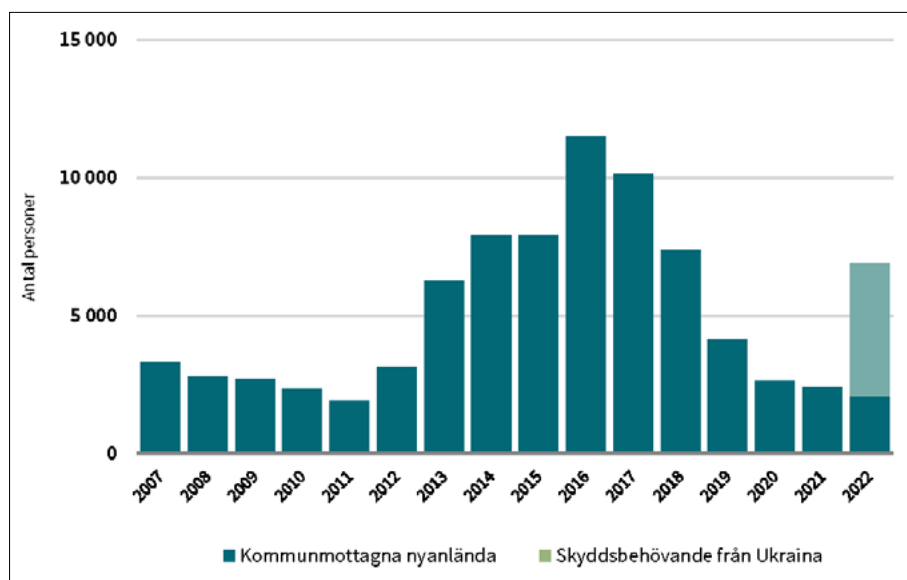


Diagram. Mottagande av nyanlända och skyddsbehövande från Ukraina i Västra Götaland 2007–2022. Källa: Migrationsverket och Statistikmyndigheten SCB.

Kommunernas beredskap för att ordna boende till anvisade nyanlända är övervägande god

Enligt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38), även kallad bosättningslagen, är en kommun skyldig att ta emot nyanlända för bosättning efter att kommunen har fått en anvisning från Migrationsverket. Syftet med bosättningslagen är att få till stånd en jämn fördelning mellan kommuner och att nyanlända ska få goda förutsättningar att snabbt etablera sig på arbetsmarknaden och i samhället.⁷⁶ Självbosatta nyanlända, det vill säga nyanlända som på eget initiativ bosätter sig i kommunen omfattas inte av bosättningslagen. Skyddsbehövande från Ukraina omfattas inte heller av bosättningslagen.

Av de cirka 2 050 nyanlända som bosatte sig i länet 2022, anvisades cirka 1 250 med stöd av bosättningslagen.⁷⁷ Majoriteten av länets kommuner anger att deras möjlighet att erbjuda anvisade nyanlända bostäder är goda, se diagram i marginalen på nästa sida.⁷⁸ Kommunerna använder sig av en rad olika sätt för att ta fram bostäder till anvisade nyanlända, se tabell på nästa sida.

Den största utmaningen kommunerna anger i arbetet med bostäder till nyanlända är den generella bristen på bostäder, särskilt bristen på stora hyreslägenheter. En del nyanlända får egna kontrakt direkt, men vanligare är att den nyanlända först hyr via ett kommunalt andrahandskontrakt, ett socialt kontrakt eller ett nyttjandeavtal. Det är vanligt att kommunerna erbjuder stöd att hitta ett eget boende, i vissa kommuner

Nyanlända

En nyanländ person är någon som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning. En person är nyanländ under tiden som han eller hon omfattas av lagen om etableringsinsatser, det vill säga två till tre år. Det kan gälla personer som har beviljats uppehållstillstånd i Sverige som flyktingar, skyddsbehövande, på grund av synnerligen ömmande omständigheter eller som anhöriga.

Gruppen nyanlända omfattar nyanlända som anvisats med stöd av bosättningslagen, självbosatta nyanlända och ensamkommande barn med uppehållstillstånd.

Källa: Boverket (2023), Planering för bostadsförsörjning, Nyanlända.

74. Migrationsverket (2023), *Kommuntal och mottagna 2022 och 2023, läget per den 3 maj 2023*.

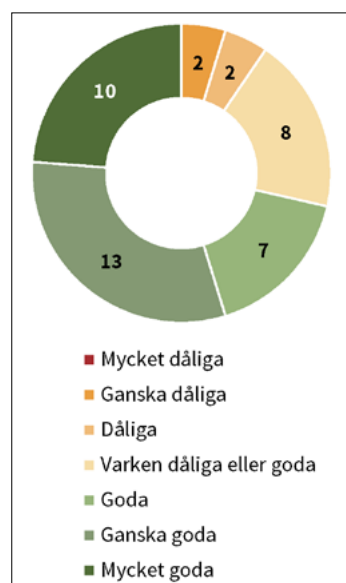
75. Migrationsverket (2023), *Sökande från Ukraina*.

76. Boverket (2023), *Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning*.

77. Migrationsverket (2023), *Kommuntal och mottagna 2022 och 2023, läget per den 3 maj 2023*.

78. Boverket (2023), *Bostadsmarknadsenkäten 2023*.

Diagram: Hur kommunerna bedömer att de för närvarande har möjlighet att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten, 2023.



är dock kötider på förmedlingsplatser längre än den tid kommunen erbjuder boende. Det förekommer också att fastighetsägare inte vill hyra ut till nyanlända.⁷⁹

Åtgärder	Antal svar
Kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget	41
Kommunen har ett regelbundet samarbete/en överenskommelse med privata fastighetsägare	21
Kommunen tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	16
Kommunen tar vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget	15
Kommunens allmännyttiga bostadsbolag har i uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som kan omfatta anvisade nyanlända	13
Kommunens allmännyttiga bostadsbolag har i uppdrag att avsätta lägenheter för anvisade ade nyanlända	10
Kommunen hyr eller förmedlar bostäder från privatpersoner	9
Kommunen har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut	8
Kommunen och/eller allmännyttiga bostadsföretag bygger/har byggt bostäder med tidsbegränsade bygglov	5
Kommunen och/eller allmännyttiga bostadsföretag bygger om/har byggt om lokaler till bostäder	2

Tabell: Hur kommunerna arbetar för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023.

Kommunernas syn på långsiktigheten i sitt ansvar skiljer sig åt

Av de kommuner som tagit emot anvisade nyanlända anger 63 procent (29 av 46 svarande kommuner) i lägesbildsenkäten om mottagande av nyanlända 2022 att de alltid eller oftast erbjuder tillsvidarekontrakt direkt vid anvisningen eller de närmaste åren därefter till hushåll med barn (se karta nedan). Motsvarande siffra för ensamhushåll är 59 procent (27 av 46 svarande kommuner). Vissa kommuner anser att deras ansvar inte sträcker sig längre än till de första åren och att anvisade nyanlända därefter har en skyldighet att själva hitta en egen lägenhet.

Samma tudelning synliggörs i svaren i årets bostadsmarknadsenkät. Där anger 63 procent av kommunerna (29 av 46 svarande kommuner) att de erbjuder förstahandskontraktet i samband med mottagandet, efter en kortare tid eller tills dess de nyanlända etablerat sig på bostadsmarknaden i anvisningskommunen på egen hand.

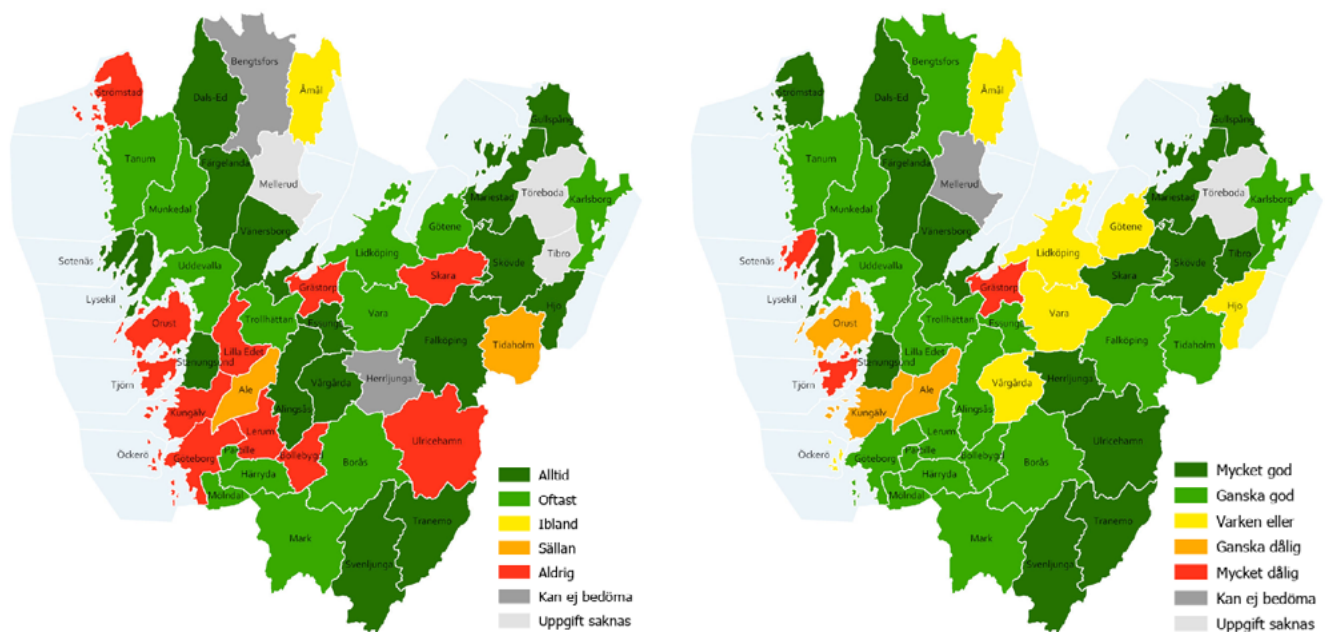
Självbosatta nyanlända får ordna boende på egen hand

Självbosatta nyanlända omfattas inte av bosättningslagen och endast 38 procent av kommunerna (18 av 48 svarande kommuner) bedömer att de har god kännedom om självbosattas bostadsbehov.⁸⁰ Cirka 39 procent av länets kommuner (19 av 49 svarande kommuner) erbjuder någon form av bostadsrelaterad service till självbosatta. Det handlar dock nästan uteslutande om stöd att söka bostad på egen hand.⁸¹ Flertalet kommuner anser att självbosatta inte har samma rättigheter som anvisade, framför allt vad gäller boende.

79. Länsstyrelsen (2022), *Lägesbildenkät om kommunernas beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända, asylsökande och ensamkommande barn under januari-oktober 2022*.

80. Ibid.

81. Boverket (2023), *Bostadsmarknadsenkäten 2023*.



Karta: I vilken utsträckning erbjuder kommunen anvisade nyanlända hushåll med barn tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt, antingen direkt vid mottagandet eller de närmaste åren efter anvisning? Källa: Lägesbildenkät om kommunernas beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända, asylsökande och ensamkommande barn under januari-oktober 2022.

Karta: Hur bedömer ni för närvarande kommunens möjlighet att erbjuda boende vid anvisning av skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet? Källa: Lägesbildenkät om kommunernas beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända, asylsökande och ensamkommande barn under januari-oktober 2022.

Kommunernas beredskap att erbjuda boende till skyddsbehövande från Ukraina är god

För att mottagandet av personer som flytt från Ukraina till Sverige ska få en jämnare fördelning mellan landets kommuner beslutade regeringen om en lag som gäller från 1 juli 2022. Lagen innebär att Migrationsverket anvisar skyddsbehövande med uppehållstillstånd till landets kommuner, som sedan ska ordna boende för dessa personer.

Av länets kommuner är det 34 som anser att de har goda möjligheter att erbjuda boende vid anvisning av skyddsbehövande från Ukraina. En del kommuner erbjuder boenden i egna lägenheter via andrahandskontrakt eller nyttjandeavtal, men många kommuner erbjuder olika former av kollektivboenden, såsom vandrahemslignande boende eller korridorboenden. Några bor i lägenheter som tidigare varit LSS-lägenheter, andra i tidigare anläggningsboenden. Ett par kommuner anger att de endast har enstaka boenden och att om det kommer många fler utifrån massflyktsdirektivet kommer dessa personer att få bo i idrottshallar eller på campingar.⁸²

Skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet

Med anledning av kriget i Ukraina aktiverades EU:s massflyktsdirektiv den 4 mars 2022. Massflyktsdirektivet ger personer som flyr från Ukraina rätt att få tillfälligt uppehålls- och arbetstillstånd inom EU.

En person som har sökt eller beviljats uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet har rätt att få hjälp med kost och logi, rätt att arbeta, rätt att söka grundläggande vård, rätt till skolgång för barn och visst ekonomiskt bistånd i Sverige.

Källa: Migrationsverket (2023), Om skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet.

82. Boverket (2023), Bostadsmarknadsenkäten 2023.

Fortsatt varierande utmaningar i länets kommuner

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna möjlighet att kommentera läget på bostadsmarknaden. Kommentarererna från kommunerna i årets enkät speglar en mångfald av utmaningar som försvårar bostadsförsörjningen, särskilt för vissa grupper, och det osäkra konjunkturella läget som råder.

Det finns f.n. ett utbud av lediga bostäder på marknaden men detta motsvarar inte helt den efterfrågan som finns. Detta beror bland annat på hushållens ekonomiska förutsättningar att hyra eller köpa en nybyggd eller nyrenoverad bostad. Vi har haft en period av byggnation av både småhus och flerbostadshus med olika upplåtelseformer vilket gett valmöjligheter för bostadssökande. **Uddevalla kommun**

Tibro kommun ser det pågående arbetet i Skaraborgs kommunalförbunds regi kring en delregional bostadsmarknadsanalys som att vi som en av de 15 kommunerna ska arbeta gemensamt för att förstå och förebygga bostadsbrist. Arbetet görs med ett brett anslag gällande bostadsförsörjningen i Skaraborg i förhållande till uppsatta mål (Delregional utvecklingsstrategin På väg mot 300 000 skaraborgare år 2030) [...]. **Tibro kommun**

Det råder en bättre balans på bostadsmarknaden idag än för några år sedan. Behov av prisvärda större lägenheter finns fortfarande. Statsbidraget för byggande av mindre lägenheter har gett en del nybyggnation som bidragit till att flyttkedjor satts igång men det finns fortfarande behov av större lägenheter som det inte gick att få bidrag för att bygga i det gamla statsbidraget. **Falköpings kommun**

Trångboddheten har minskat med det finns fortfarande stora familjer som behöver bostäder till rimliga kostnader. För att de ska ha råd att flytta in i de nybyggda bostäderna krävs billigare bostäder, vilket är svårt med höga kostnader inom byggsektorn och den allmänna inflationen. Osäkerhet inför omvärlden gör också att man inte vågar satsa ifall arbetslösheten ökar pga. sämre världsekonomi och bankernas lånekrav. Befolkningen i Borås blir allt äldre, många som vill kan inte flytta på grund av brist på tillgänglighetsanpassade bostäder till rimlig kostnad, då nuvarande bostad ofta är färdig-amorterade. Nybyggda trygghetsbostäder blir snabbt uthyrda utanför tätorten. **Borås Stad**

[...] Enligt statistik från Boverket har kommunen en något högre andel hushåll med hemmaboende vuxna än riket i stort, men skillnaden har minskat de senare åren. Andel hushåll med återkommande problem är högre i kommunen än i riket i stort. Det finns också ett underskott av bostäder för personer med funktionshinder och det behovet bedöms inte vara tillgodosett heller inom 2 år. I dagsläget finns ett överskott av biståndsbedömt trygghetsboende. Framtiden är dock svår att förutspå då det verkliga behovet inte fullt ut överensstämmer med det förväntade behovet kopplat till demografin. För trygghetsbostäder råder idag balans, men behovet om 2–5 år bedöms inte vara täckt. **Dals Eds kommun**

Kötid och krav på hyresgästen är olika hos olika hyresvärdar. Svårt att hitta rimliga bostäder specifikt till unga/studenter (gymnasiet). Preferenserna matchar inte betalningsförmågan. Marknaden kan inte alltid möta bostadsbehovet i relation till betalningsförmågan. Många bor stort och dyrt, och detta syns i vår skuldrådgivning. **Vara kommun**

[...] Bostadsmarknaden och bostadsbyggandet tenderar att drivas av resursstarka grupper. Låginkomsttagare deltar sällan i flyttkedjor som startar när bostäder byggs. Flyttkedjorna bryts innan de når personer med låga inkomster. De lediga bostäderna fylls oftast av hushåll med goda inkomster. Socialt eller ekonomiskt utsatta grupper kan ha extra svårt att komma in på bostadsmarknaden om priserna är allt för höga. Även om flyttkedjor hinner brytas innan ekonomiskt svagare grupper nås, bidrar ändå ett större utbud av bostadstyper för en mångfald och möjlighet till andra boendialternativ. Det är därför viktigt att utöka homogena bostadsområden med andra typer av bostäder så som lägenheter för att öka utbudet. Det är också en stor utmaning att bygga bostäder till ett rimligt pris, framför allt eftersom byggkostnaderna är höga. Det finns också en stor brist på byggbar mark. För att bygga hållbart bör nya bostäder byggas i befintliga tätorter, men där är också tillgången på byggbar mark som minst. Det är därför viktigt att använda och förvalta det bostadsbestånd som redan finns. **Tjärns kommun**

Bostadsbyggandet i Västra Götalands län

Det högsta antalet färdigställda bostäder sedan 1975

Bostadsbyggandet har historiskt sett varierat, beroende på en rad faktorer som exempelvis politiska satsningar eller marknadsekonomiska förändringar. Under åren 2001–2010 färdigställdes cirka 4 400 bostäder i genomsnitt per år i länet. Under perioden 2011–2020 ökade genomsnittet till cirka 6 600 färdigställda bostäder per år. De senaste fyra åren, 2019–2022, har det färdigställts i genomsnitt över 10 000 bostäder per år. Under 2022 färdigställdes cirka 11 200 bostäder i Västra Götalands län. Detta är det högsta antalet färdigställda bostäder sedan 1975.⁸³

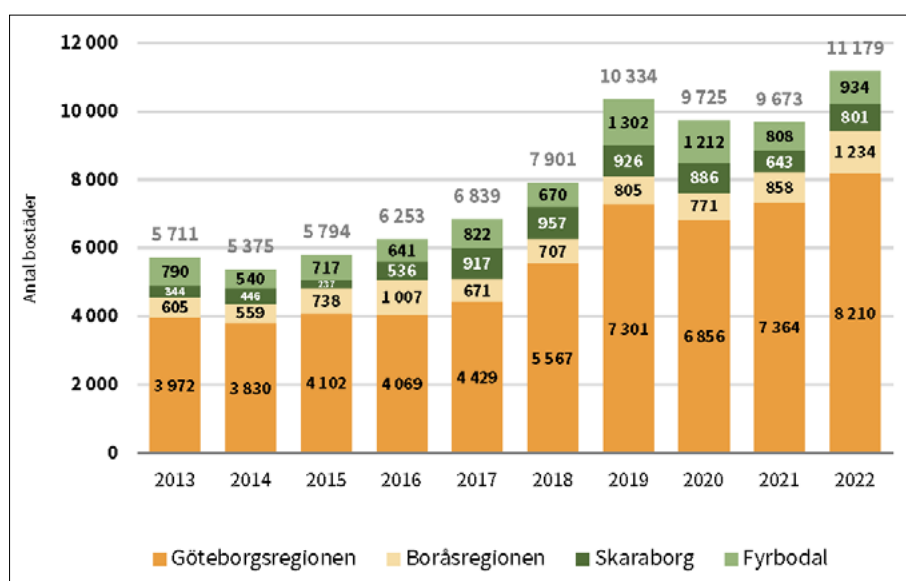


Diagram: Färdigställda bostäder per år 2013–2022, fördelat på delregioner. Källa: Statistikmyndigheten SCB.

Det färdigställdes cirka 56 700 bostäder i Sverige under 2022, vilket är cirka 3 700 fler bostäder jämfört med 2021. Flertalet län hade ett större antal färdigställda bostäder 2022 jämfört med 2021. Störst ökning i antalet färdigställda bostäder hade Västra Götalands län (+1 506), Uppsala län (+995) och Värmlands län (+987). Samtidigt minskade antalet färdigställda kraftigt i Stockholms och Skåne län.

I Västra Götaland stod Göteborgsregionen för en stor andel av de färdigställda bostäderna under 2022: 8 210. De senaste tio åren har Göteborgsregionens andel av länets färdigställda bostäder varit i genomsnitt cirka 70 procent per år, och under 2022 uppgick andelen till cirka 73 procent. De andra tre delregionernas andel varierar något från år till år. Under 2022 stod Fyrbodal för 8,4 procent (934 bostäder), Skaraborg 7,2 procent (801 bostäder) och Boråsregionen 11,0 procent (1 234 bostäder).

Bostadsbyggandet var omfattande till antal i flera av länets kommuner under 2022. Det genomsnittliga antalet färdigställda bostäder 2013–2022 överträffades i 27 av länets 49 kommuner under 2022.

83. [Statistikmyndigheten SCB \(2023\), Statistikdatabasen.](#)

Diagram: Färdigställda bostäder 2013–2022, fördelat på upplåtelseformer. Källa: Statistikmyndigheten SCB.

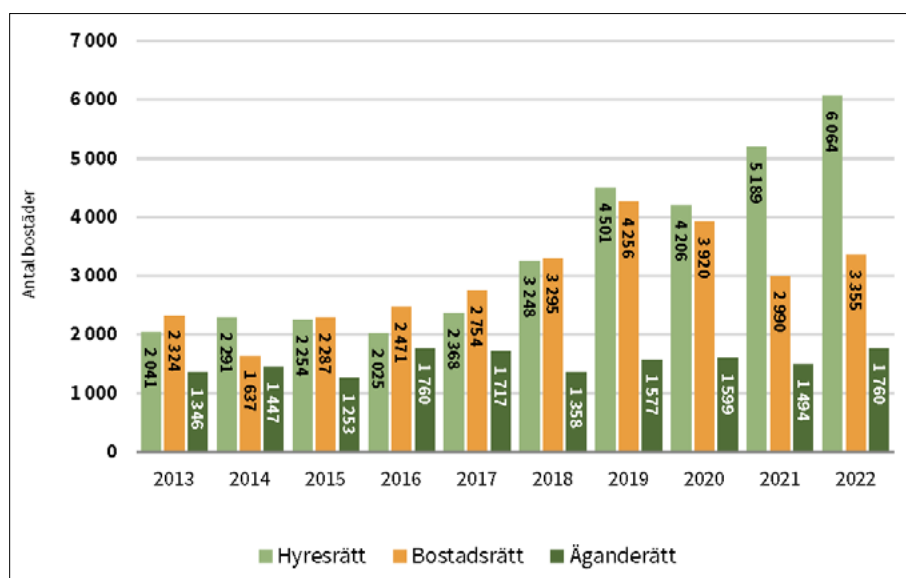
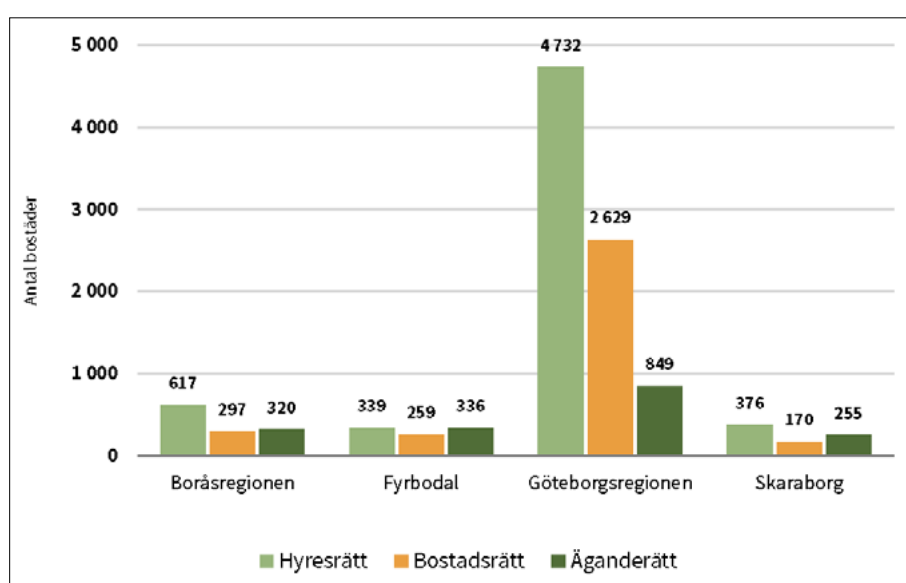


Diagram: Färdigställda bostäder 2022, fördelat på upplåtelseformer och delregioner. Källa: Statistikmyndigheten SCB.



Mer än varannan färdigställd bostad var en hyresrätt

Av de 11 179 färdigställda bostäderna i Västra Götalands län under 2022 var cirka 54 procent hyresrätter (6 064 bostäder), 30 procent bostadsrätter (3 355) och 16 procent äganderätter (1 760). Antalet färdigställda bostäder ökade för samtliga upplåtelseformer och det skedde endast små förändringar i den procentuella fördelningen jämfört med 2021.⁸⁴

Sedan 2020 har andelen färdigställda bostadsrätter minskat från cirka 40 procent till cirka 30 procent. Under samma tid har andelen hyresrätter ökat från cirka 44 procent till cirka 54 procent, medan andelen äganderätter ligger mer stabilt på mellan 15 och 16 procent. I ett tioårsperspektiv har det i genomsnitt per år färdigställts ungefär 43 procent hyresrätter, 37 procent bostadsrätter och 20 procent äganderätter.

I antalet färdigställda hyresrätter ingår 1 516 specialbostäder, i sin tur fördelade på 445 bostäder för äldre eller funktionshindrade, 655 bostäder för studenter och 416 övriga specialbostäder.

84. [Statistikmyndigheten SCB \(2023\), Statistikdatabasen.](#)

I de fyra delregionerna varierar fördelningen på upplåtelseformerna bland de färdigställda bostäderna från år till år. Precis som under 2021, var andelen hyresrätter störst i samtliga delregioner. I ett tioårsperspektiv har det i Göteborgsregionen färdigställts fler bostadsrätter under majoriteten av år, men sedan 2019 har det årligen färdigställts flest hyresrätter. I Fyrbodal var fördelningen mellan upplåtelseformerna relativt jämn, medan det i Boråsregionen och Skaraborg färdigställdes störst andel hyresrätter under 2022.

Det årliga tillskottet av bostäder utgör en relativt liten del, strax över en procent, av det befintliga bostadsbeståndet. Fördelningen mellan olika upplåtelseformer sett över hela bostadsbeståndet är 41 procent hyresrätter, 20 procent bostadsrätter och 39 procent äganderätter.

Riksdagen har beslutat att avveckla investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande

Den 1 januari 2022 togs möjligheten att ansöka om investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande bort. Beslutet i riksdagen den 1 december 2021 innebar att en ansökan om stöd skulle ha kommit in till länsstyrelsen senast den 31 december 2021.⁸⁵ Regeringen har beslutat att fullfölja avvecklingen och föreslog i budgeten för 2023, som godkändes i riksdagen den 20 december 2022, att pengar avsattes för att kunna betala ut stöd till alla som beviljats stöd före den 31 december 2022.

Länsstyrelsen fattar två beslut om stöd, ett beslut om beviljande efter det att ansökan kommit in och ett beslut om utbetalning när byggnadsprojektet har färdigställts. Riksdagens beslut innebär att stöd bara får lämnas till den som har fått ett beslut om beviljande före utgången av 2022. Den sista fördelningen av medel för beviljande av beslut gjordes i slutet av december 2022 när Boverket fördelade medel till Länsstyrelsen för färdighandlagda ansökningar där länsstyrelserna bevänt medel senast i början av december 2021.

För närvarande arbetar Länsstyrelsen med uppföljning och tillsyn av projekt som fått investeringsstöd utbetalat.

Minskning i antalet påbörjade bostäder under 2022

Under 2022 påbörjades det preliminärt cirka 63 800 bostäder i landet, vilket är en minskning jämfört med 2021 med cirka 3 000 bostäder. Under 2022 påbörjades totalt cirka 9 800 bostäder i Västra Götalands län, vilket är en minskning med cirka 2 000 bostäder jämfört med 2021. Antalet påbörjade bostäder i länet har de senaste fem åren i genomsnitt varit cirka 10 000 per år.⁸⁶

I Göteborgsregionen påbörjades drygt 6 200 bostäder under 2022. Det motsvarar knappt 64 procent av länets påbörjade bostäder. De andra tre delregionerna har tillsammans strax över 36 procent av de påbörjade bostäderna. I Fyrbodal påbörjades cirka 1 050 bostäder, i Skaraborg cirka 1 000 bostäder och i Boråsregionen 1 550 bostäder. Göteborgsregionens andel av de påbörjade bostäderna under 2022 var lägre än under 2021, medan de andra tre delregionernas andelar ökade.

Statistikmyndigheten SCB:s statistik för påbörjade bostäder riskerar att ge en felaktig bild av bostadsbyggandet

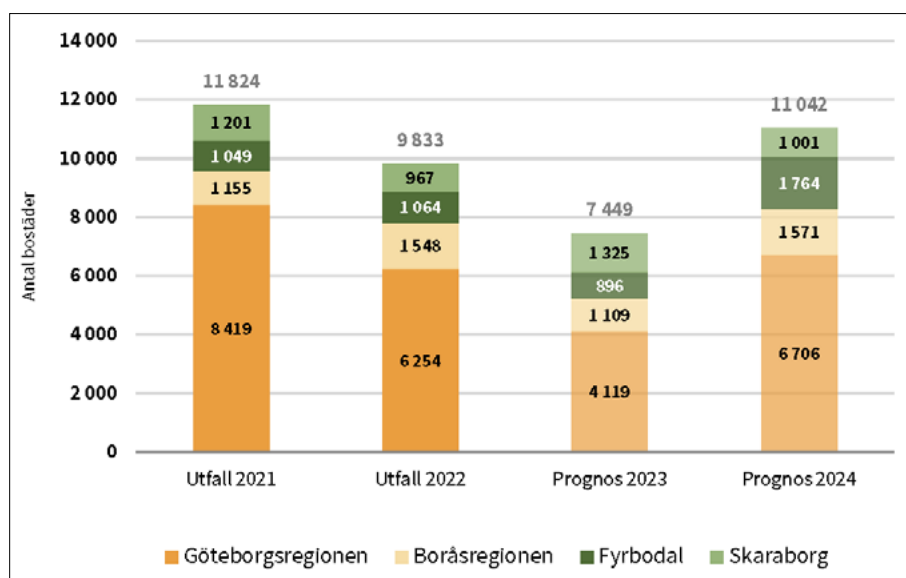
Enligt Statistikmyndigheten SCB:s definition är en bostad påbörjad när starbesked beslutats av byggnadsnämnden, vilket innebär att eftersläpningen i statistiken riskerar att ge en felaktig och fördröjd bild av det faktiska bostadsbyggandet. Detta riskerar i sin tur att försena nödvändiga insatser på nationell, regional och lokal nivå.

Statistikmyndigheten SCB bör förändra definitionen av när en bostad räknas som påbörjad. Förslagsvis bör en bostad anses som påbörjad när gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus, källarmurar eller grundplattor under dessa påbörjas. En sådan definition används av Boverket, bland annat i handläggningen av investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

85. Boverket (2022), [Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande](#).

86. Statistikmyndigheten SCB (2023), [Statistikdatabasen](#).

Diagram: Påbörjade bostäder 2021 och 2022 samt förväntat antal påbörjade bostäder 2023 och 2024. Källa: Statistikmyndigheten SCB och Boverket, Bostadsmarknadsenkäten, 2023.



I maj 2023 publicerades den preliminära statistiken för påbörjade bostäder under första kvartalet 2023. I länet påbörjades cirka 1 500 bostäder under första kvartalet 2023, vilket är nästan en halvering jämfört med första kvartalet 2022, då det påbörjades cirka 2 900 bostäder.

Låga förväntningarna på bostadsbyggandet under 2023

Kommunerna bedömer i bostadsmarknadsenkäten hur många bostäder som förväntas påbörjas de kommande två åren, i årets enkät för åren 2023 och 2024. Generellt finns det osäkerheter i dessa bedömningar, eftersom projekt kan försenas eller förändras, men bedömningarna visar tydligt att förväntningarna för 2023 är betydligt lägre än de bedömningar kommunerna gjorde i förra årets bostadsmarknadsenkät. Utifrån svaren i enkäten och bedömningar från andra aktörer, exempelvis Boverket, är det sannolikt att de lägre förväntningarna är starkt kopplade till det osäkra ekonomiska läget.

Under 2023 förväntas cirka 7 400 bostäder kunna påbörjas. Bedömningen gjordes i januari 2023 och med tanke på att den ekonomiska utvecklingen fortsatt kommer att vara svårbedömd är det möjligt att bedömningarna är förhållandevis optimistiska. Under 2024 bedömer länets kommuner att en viss återhämtning sker i bostadsbyggandet och att det kan påbörjas cirka 11 000 bostäder. Även den siffran ter sig i jämförelse med andra marknadsbedömningar som optimistisk. Länsstyrelsens bedömning är att antalet påbörjade bostäder kommer att fortsätta minska, även under 2024.⁸⁷

I Boråsregionen, Fyrbodalen och Göteborgsregionen bedömer kommunerna att antalet påbörjade bostäder kommer att minska under 2023, för att sedan öka under 2024. Kommunerna i Skaraborg bedömer att antalet påbörjade bostäder ökar under 2023 (jämfört med utfallet för 2022), för att sedan minska något under 2024.

Kommunerna i länet bedömer vidare att det kommer att påbörjas flest hyresrätter under både 2023 och 2024: cirka 3 850 respektive 5 750. Detta motsvarar mer än hälften av de bostäder som bedöms påbörjas både under 2023 och 2024. I samtliga

87. Boverket (2023), Bostadsmarknadsenkäten 2023.

delregioner bedömer kommunerna att hyresrätter kommer vara den dominerande upplåtelseformen under 2023 och 2024.

Kommunernas bedömningar när det gäller bostadsrätter är cirka 2 200 för 2023 och cirka 3 600 för 2024, vilket motsvarar ungefär en tredjedel av den totala mängden varje år. Under 2023 förväntas störst andel bostadsrätter påbörjas i Göteborgsregionen. Under 2024 bedöms andelen bostadsrätter öka i Boråsregionen och Fyrbodal och minska i Skaraborg och Göteborgsregionen.

Det bedöms kunna påbörjas cirka 1 300 äganderätter under 2023 (cirka 18 procent) och cirka 1 600 under 2024 (cirka 15 procent). Förväntningarna på påbörjade äganderätter är generellt något högre procentuellt i Boråsregionen, Fyrbodal och Skaraborg än i Göteborgsregionen.

Bostadsbyggandet i förhållande till behovet

Boverket beräknar regelbundet det nationella bostadsbyggnadsbehovet. Behovet uttrycks som ett antal bostäder per år i tio år framåt. Det beräknade bostadsbyggnadsbehovet kan användas som utgångspunkt för olika aktörers egna analyser kring bostadsbehov och bostadsförsörjning.

I en tid när den ekonomiska utvecklingen påverkar både bostadsbyggandet och hushållens möjligheter att tillgodose sina bostadsbehov, är det extra komplicerat att säkert bedöma om bostadsbyggandet har varit och kommer att vara på de nivåer som Boverket bedömer behövs. Länsstyrelsen konstaterar följande:

- Åren 2019–2022 färdigställdes många bostäder i länet, i genomsnitt cirka 10 000 per år. Medelvärdet sett över de senaste tio åren är något lägre, nästan 7 900 bostäder.
- År 2022 påbörjades enligt Statistikmyndigheten SCB:s preliminära statistik cirka 9 800 bostäder i länet. Under perioden 2018–2022 påbörjades det i genomsnitt cirka 10 400 bostäder per år i länet.
- I årets bostadsmarknadsenkät uppskattade kommunerna att det kommer att påbörjas cirka 7 400 bostäder under 2023 och cirka 11 000 bostäder under 2024.
- Aktuella bedömningar talar om ett kraftigt minskat bostadsbyggande över i stort sett hela landet, till följd av den ekonomiska utvecklingen.

I tabellen på nästa sida redovisas Boverkets beräknade bostadsbyggnadsbehov för de totalt sju FA-regioner som länets kommuner ingår i. Tabellen innehåller också en beräkning per FA-region av hur många bostäder som byggs per 1000 invånare.

FA-region	Årligt byggbehov per 1000 invånare 2021–2030	Färdigställda bostäder per 1000 invånare 2018–2022	Färdigställda bostäder per 1000 invånare 2013–2022
Borås	5,20	3,90	3,78
Göteborg	7,10	6,78	5,56
Trollhättan-Vänersborg	3,20	3,74	3,09
Lidköping-Götene	3,90	3,20	2,43
Skövde-Skara	3,50	3,16	2,57
Karlstad	1,20	4,17	3,27
Västlandet	0	2,69	2,85

Tabell: Färdigställda bostäder per 1000 invånare i genomsnitt per år för perioderna 2018–2022 respektive 2013–2022, jämfört med Boverkets beräknade bostadsbyggnadsbehov per 1000 invånare 2021–2030 per FA-region som berör kommunerna i Västra Götalands län. Källa: Boverket och Statistikmyndigheten SCB.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

Årets bostadsmarknadsenkät innehöll en fråga om vilka faktorer som begränsade bostadsbyggandet. I likhet med de förra årets enkät kunde kommunerna ange valfritt antal faktorer utifrån de formulerade svarsalternativen, totalt 18 stycken.⁸⁸

Några av svarsalternativen hade omformulerats i årets enkät:

- Svarsalternativet *Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN)* är omformulerat jämfört med förra årets enkät.
- Svarsalternativet *Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar t.ex. fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd* är i grunden nytt.

Ekonomiska faktorer påverkar bostadsbyggandet på flera sätt

Alla kommuner som besvarat enkäten anser att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Det är tydligt att de faktorer som har koppling till hushållens eller bostadsbyggnadsaktörers ekonomi har fått fler svar i år än tidigare år. I år svarar 40 av länets kommuner att *Höga produktionskostnader* är en begränsande faktor för bostadsbyggandet. Det är 14 fler kommuner än förra året. Även *Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor*, *Svårigheter för byggherrar att få lån/hårda lånevillkor* och *Svag inkomstutveckling för hushållen* har fått betydligt fler svar i år än förra året, se vidare i diagrammet på nästa sida.

Faktorer som berör planeringsprocessen har också fått relativt många svar i årets enkät, men ligger på ungefär samma nivåer som förra året. Det omformulerade svarsalternativet *Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN)* är en begränsande faktor för bostadsbyggandet

88. Boverket (2023), *Bostadsmarknadsenkäten 2023*.

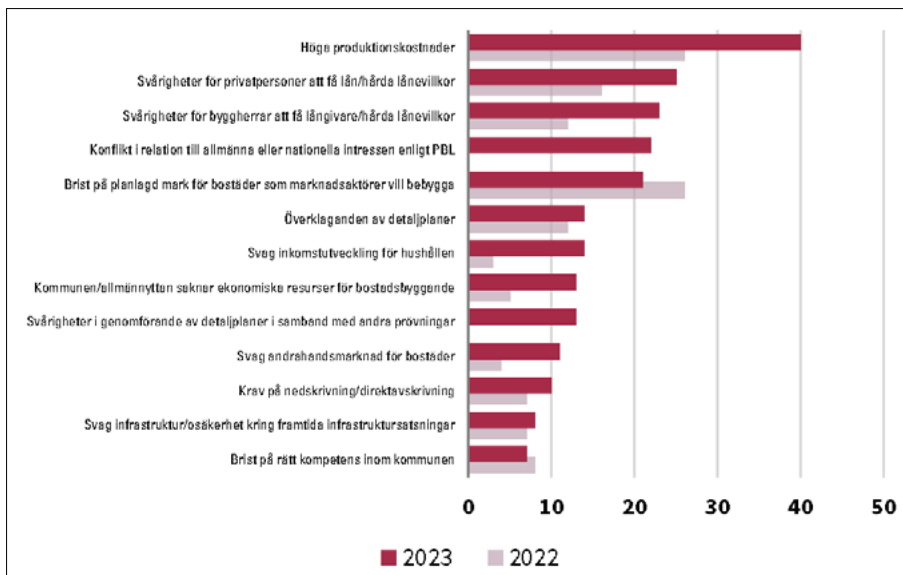


Diagram: Faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2022–2023.

enligt 22 kommuner, medan 21 kommuner anger *Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt. marknadsaktörer) vill bebygga*. *Överklagande av detaljplaner* får 14 svar och *Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar t.ex. fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd* får 13 svar.⁸⁹

Sedan det blev möjligt att ange fritt antal faktorer som svar på frågan i enkäten, har det totala antalet svar ökat. Jämför vi årets svar med förra årets, är det endast enstaka faktorer som fått färre svar i år medan de allra flesta fått fler svar.

Inom länet varierar kommunernas svar mellan kommuner och delregioner. I Fyrbodal och Skaraborg får de faktorer som handlar om hushållens och byggaktörers ekonomi flest svar från kommunerna, medan det i Boråsregionen och Göteborgsregionen också handlar om 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 och dels att komplexiteten i bostadsbyggnadsprocessen är stor. Till det kan vi i år lägga att den ekonomiska utvecklingen i länet, landet och världen har stor inverkan på möjligheterna att bygga bostäder.

Boråsregionen (8 kommuner – en kommun har inte svarat på enkäten)

Inom Boråsregionen uppgav sex kommuner *Höga produktionskostnader* som en faktor som begränsar bostadsbyggandet. Fem av kommunerna svarade att *Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt. marknadsaktörer) vill bebygga* begränsar bostadsbyggandet, medan *Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor*, *Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor* och *Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN)* fick fyra svar vardera.

89. Boverket (2023), Bostadsmarknadsenkäten 2023.

Kommentarer från länets kommuner:

»Efterfrågan på bostäder i kommunen är större än önskad utvecklingshastighet. De begränsande faktorerna är inte i första hand det som ger en långsammare utbyggnadstakt än vad marknaden skulle klara.«

»Reningsverken i kommunen är ansträngda och insatser krävs för fortsatt bostadsplanering.«

»Andrahandsmarknaden för bostäder har varit relativt god, men marknadspriserna har varit lägre än produktionskostnaderna vilket innebär en risk. Byggnation i strandnära läge ger högre marknadspris och mindre risk, men då går det i konflikt med strandskyddslagstiftningen.«

»Politisk oenighet stoppar detaljplaneprocesser i sena skeden, vilket försvårar att ha en bra planberedskap.«

»Trafikverket har mycket lång handläggningstid för byggande av bullerskydd i centrala delar av Töreboda, vilket [...] hindrar bostadsutvecklingen.«

»Bedömningen om svag inkomstutveckling för hushållen avser en förväntan om svag reallöneutveckling för hushållen.«

»Svaren ovan bygger på utgångspunkten att kommunen under de senaste åren levererat över målet på önskad tillväxttakt i befolkning (1,5 %).«

»Nuvarande strukturella förhållande på bostadsmarknaden med höga produktionskostnader, stigande räntor, materialbrist samt pågående lågkonjunktur skapar en fortsatt osäkerhet på bostadsmarknaden. Detta påverkar både konsumenter och producenter.«

Boråsregionen (7 svarande kommuner)

Faktorer	Antal svar och andel	
Höga produktionskostnader	6	86 %
Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga	5	71 %
Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN)	4	57 %
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	4	57 %
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	4	57 %
Svag inkomstutveckling för hushållen	3	43 %
Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar t.ex. fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd	3	43 %

Tabell: Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna, Boråsregionen. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023.

Fyrbodal (14 kommuner)

Totalt tolv av kommunerna i Fyrbodal anger *Höga produktionskostnader* som begränsande faktor för bostadsbyggandet, vilket är en ökning jämfört med förra året. Sju kommuner anger *Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor* och fem kommuner anger *Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor*.

Fyrbodal (14 svarande kommuner)

Faktorer	Antal svar och andel	
Höga produktionskostnader	12	86 %
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	7	50 %
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	5	36 %
Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN)	4	29 %
Krav på nedskrivning/direktavskrivning	4	29 %
Svag andrahandsmarknad för bostäder	4	29 %
Överklaganden av detaljplaner	4	29 %

Tabell: Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna, Fyrbodal. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023.

Göteborgsregionen (12 kommuner)

Åtta av kommunerna i Göteborgsregionen uppger att *Höga produktionskostnader* och *Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga* är faktorer som begränsar bostadsbyggandet. *Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN)* anges av sju kommuner, medan fem kommuner anger att bostadsbyggandet begränsas av *Överklaganden av detaljplaner*.

Göteborgsregionen (12 svarande kommuner)

Faktorer	Antal svar och andel	
Höga produktionskostnader	8	75 %
Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga	8	75 %
Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN)	7	59 %
Överklaganden av detaljplaner	5	42 %
Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar t.ex. fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd	4	33 %
Brist på rätt kompetens inom kommunen (exv. planarkitekter, bygglövshandläggare, mark- och exploateringsingenjörer)	3	25 %
Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande	3	25 %
Svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor	3	25 %

Tabell: Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna, Göteborgsregionen.
Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023.

Skaraborg (15 kommuner)

Alla kommuner i Skaraborg utom en anser att *Höga produktionskostnader* begränsar bostadsbyggandet. *Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor* anges av tolv kommuner och *Svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor* av elva kommuner.

Skaraborg (15 svarande kommuner)

Faktorer	Antal svar och andel	
Höga produktionskostnader	14	93 %
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	12	80 %
Svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor	11	73 %
Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN)	7	47 %
Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga	6	40 %
Svag andrahandsmarknad för bostäder	6	40 %
Svag inkomstutveckling för hushållen	6	40 %

Tabell: Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna, Skaraborg. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023.

Kommentarer från länets kommuner:

»Blir mycket långa planprocesser för att få fram detaljplanelagd mark. Oklarhet i vad som önskas är en faktor men även utredningsbehov av till exempel geoteknik, dagvatten och artskydd är betydligt större än för ett par år sedan.«

»Borttagande av investeringsstöd för hyresbostäder har framhållits som en avgörande förändring som påverkar bostadsbyggandet negativt. Prisutvecklingen på bostadsrätter är också en mycket negativ faktor där Vänersborg sticker ut i statistiken.«

»Kombinationen av hög produktionskostnad tillsammans med avsaknaden av investeringsstöd, innebär en hög hyressättning som begränsar produktionen. Förutsättningar för nybyggnation skulle bli bättre om investeringsstödet återinförs. Osäkert läge på bostadsmarknaden just nu med anledning av bl.a. energisituationen som påverkar hushållens betalningsmöjligheter och utbudet på marknaden.«

»Osäkerheten i tidplan och lokalisering av ny järnväg Göteborg - Borås försenar och förhindrar utvecklingen i järnvägsstråket eftersom järnvägen behöver planeras klart före eventuella bostäder kan tillkomma i den sammanläkta staden.«

»Den prognosticerade lågkonjunkturen påverkar både privatpersoner och byggherrars byggmöjligheter i högre utsträckning än tidigare.«

»Gällande ekonomi så skiljer sig förutsättningarna åt i olika delar av kommunen. Bättre förutsättningar i centralorten.«

Konsekvenser av en ojämlik bostadsmarknad

En ojämlik bostadsmarknad får olika konsekvenser

De flesta kommuner i länet har under en längre tid rapporterat att det råder ett underskott på bostäder och att vissa grupper har en särskilt svår situation. Vissa forskare menar att bristen på bostäder handlar om en bostadsjämlighet. Med detta menas att bristen på bostäder inte främst är en brist på antalet bostäder utan att bostadsmarknadens utbud inte harmoniserar med efterfrågan (priset för bostaden i förhållande till hushållets disponibla inkomst och/eller sparat kapital) vilket i sin tur är ett resultat av ökade inkomstklyftor.⁹⁰ Andra forskare använder ett liknande begrepp, boendejämlighet, men har utvidgat begreppet till att även handla om »skillnad mellan olika grupper beträffande tillgång till och kvaliteten i boendet som begränsar de missgynnades livsmöjligheter»⁹¹ samt att även innefatta den funktion som bostaden spelar i individers liv.⁹²

Bostadsjämligheten drabbar särskilt vissa grupper eftersom bostäderna som finns på marknaden, av olika skäl, är svåråtkomliga för många hushåll. Grupper som i vissa sammanhang benämns som *bostadsprekariatet*^{93,94}, består av exempelvis ny-anlända, unga, fattiga och papperslösa. Dessa har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. I stället tvingas många att hitta alternativa lösningar som kan innebära olika former av hemlöshet till tillfälliga boendelösningar och försök att hitta en bostad på den illegala bostadsmarknaden.⁹⁵

Effekterna av ojämlikheten på bostadsmarknaden påverkar både individ och samhälle, men det är särskilt svårt för många av dem som ska etablera sig på bostadsmarknaden för första gången, på en ny ort eller i ett nytt land. Tillgången till bostäder är även en viktig faktor för tillväxten eftersom underskott av bostäder försvårar för människor att flytta till nya jobb och för företag att rekrytera arbetskraft. I ett läge där det finns en obalans på bostadsmarknaden samtidigt som boendekostnaderna ökar, riskerar den ekonomiska ojämlikheten i samhället att ytterligare avspeglare sig på bostadsmarknaden. Friheten och rörligheten på bostadsmarknaden för grupper som generellt sett har en lägre utbildningsnivå och är mindre delaktiga på arbetsmarknaden riskerar att begränsas vilket bidrar till boendesegregationen och riskerar i förlängningen att ytterligare förstärka den ekonomiska ojämlikheten.

Ofrivillig trångboddhet är en avspeglare av ojämlikheten i samhället där personer med svag ekonomi och utrikesfödda är starkt överrepresenterade bland de personer som bor trångt.⁹⁶ I och med detta kan trångboddhetens negativa konsekvenser också förstärka ojämlikheten i samhället då personer som är trångbodda oftare också har sämre hälsa och levnadsvillkor än övrig befolkning.

90. Listerborn (2018), *Bostadsjämlighet. Röster om bostadsnöden*.

91. [Grander \(2020\), Allmännyttan och jämligheten: Svensk bostadspolitik vid vägskäl?](#)

92. Ibid.

93. Ibid.

94. Hallin och Gerell (2020), *Att vända utvecklingen – från utsatta området till trygghet och delaktighet*.

95. [Grander \(2020\), Allmännyttan och jämligheten: Svensk bostadspolitik vid vägskäl?](#)

96. [Boverket \(2020\), Trångbodda hushåll](#).

Hos barn och unga kan ofrivillig trångboddhet leda till försämrade levnadsvillkor som exempelvis stress, konflikter och sömnsvårigheter. Det är också svårare för dessa barn och unga att studera hemma då det saknas lugna och ostörda platser i hemmet, vilket leder till försämrade skolresultat. Trångboddheten kan också förstärka ojämställdheten, då flickor i större utsträckning förväntas hjälpa till med hushållssysslor och att ta hand om syskon medan pojkar i högre grad vistas utomhus vilket också kan riskera att bidra till att de hamnar i kriminella sammanhang i deras bostadsområden.⁹⁷

Flera olika faktorer försvårar för människor att få tag på en bostad

Människors möjligheter att få tag på en lämplig bostad påverkas av flera olika faktorer. Länsstyrelsen ser framför allt några centrala, strukturella förutsättningar och faktorer som påverkar och i många fall begränsar hushållens möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov.

Svag ekonomi och höga boendekostnader

För de flesta hushåll som inte har en egen bostad eller som behöver flytta till en mer lämplig bostad är hushållens inkomst en central faktor. Prisuppgången och de tidigare låga räntorna har inneburit att hushållens skuldsättning har ökat och utvecklats till ett orosmoln för den finansiella stabiliteten med kreditrestriktioner som följd. Prisuppgången på bostäder har också inneburit att antalet hushåll för vilka det är orealistiskt att spara ihop till en ägd bostad, särskilt i storstadsområdena, har ökat och att tiden det tar att få ihop till en kontantinsats har blivit längre för de hushåll som kan spara.⁹⁸ Den senaste utvecklingen inom konjunkturen har medfört än större svårigheter för hushåll, även de med relativt god ekonomi, att kunna efterfråga en lämplig bostad. Hyresnivåerna i nyproducerade lägenheter, är precis som ägda bostäder, för dyra för många hushåll i behov av en bostad. Detta kan även gälla hushåll som är i behov av en större bostad eller en bostad som möjliggör kvarboende i närområdet.

Gemensamt för såväl unga som nyanlända är att de flesta hushåll inom dessa grupper ofta är nya på både arbetsmarknaden och bostadsmarknaden. Möjligheten att öka hushållens inkomst för att sedan kunna efterfråga en lämplig bostad är därför också beroende av utvecklingen på arbetsmarknaden. Hushåll som har en svag ekonomi påverkas även av vilka krav som hyresvärdar ställer på de som söker bostad. Att unga och nyanländas svårigheter på bostadsmarknaden beror såväl på utbudet av bostäder som hyresnivåer bekräftas också av kommunerna i bostadsmarknadsenkäten. Totalt 19 kommuner anger att underskottet på bostäder till ungdomar beror på att de lediga lägenheter som finns är för dyra för ungdomar och 21 kommuner att det beror på att det generellt finns få lediga bostäder.⁹⁹

Trångboddhet

Det finns olika definitioner av trångboddhet och det innebär att det också finns varierande lägesbilder över dess utveckling. Enligt Boverkets beräkningsmodell var det 2020 cirka 463 600 hushåll som var trångbodda i Sverige, vilket motsvarar cirka 9,7 procent av alla hushåll i landet.

För Västra Götalands del har antalet trångbodda hushåll ökat från cirka 66 300 hushåll 2012 (9,1 procent av hushållen i länet) till cirka 77 200 hushåll 2020 (9,7 procent). Majoriteten av andelen trångbodda hushåll återfinns i de större kommunerna i länet.

Källa: Boverket (2022), Mått på bostadsbrist.

97. [Lorentzen, Jonsson, Albin m.fl. \(2020\), Trångboddhet i förhållande till barns hälsa, miljö och skolgång – en intervjustudie.](#)

98. [SOU 2022:14 \(2022\), Sänk tröskeln till en god bostad.](#)

99. [Boverket \(2023\), Bostadsmarknadsenkäten 2023.](#)

Bristande kontaktnät och kort tid i bostadskö

Ytterligare ett hinder för hushåll som är i behov av en bostad är att det krävs många år i bostadskö och/eller ett brett kontaktnät för att få en hyresrätt. För de som är nya på bostadsmarknaden och ska flytta hemifrån eller flytta till länet är det därför extra svårt, särskilt i Göteborgsregionen och större tätorter i länet. I genomsnitt hade personer som fick en lägenhet under 2022 vid kontraktsskrivning varit registrerade hos Boplats Göteborg cirka sex och ett halvt år (2 379 dagar). Detta kan jämföras med 2 407 dagar under 2020 och 2 336 under 2021. Under 2022 publicerades 7 127 lägenheter på Boplats vilket är cirka 1 500 fler än 2020.

För att få en lägenhet via Boplats måste alltså en sökande ha varit registrerad en längre tid, även om det varierar något mellan olika delar av kommunen. Kortast genomsnittlig registreringstid fanns för lägenheter i stadsdelen Angered, drygt fem år (1 999 dagar) och flest dagar för lägenheter i stadsdelen Majorna-Linné, 10 år (3 800 dagar). Längst kötid är det på stora lägenheter: det tar cirka 8,8 år att få en bostad med fyra rum och cirka 10,4 år för en med fem rum.¹⁰⁰

Diskriminering på bostadsmarknaden

Diskriminering på bostadsmarknaden är ett allvarligt hinder, både för människors möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov och för samhället att efterleva rätten till en lämplig bostad. Både diskriminerande policydokument och ojämlika förhållanden i tillämpningen av rättigheten begränsar människors grundläggande rätt till en bostad.¹⁰¹

Den svenska diskrimineringslagstiftningen förbjuder att den som tillhandahåller bostäder diskriminerar. Förbudet mot diskriminering omfattar alla situationer på bostadsmarknaden, såsom bostadssökande, bostadsköp och uthyrning av bostad. Förbudet gäller flera aktörer, till exempel hyresvärdar, bostadsrättsföreningar och mäklare.¹⁰²

Ändå förekommer det diskriminering på den svenska bostadsmarknaden. FN:s kommitté för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter rekommenderade efter sin granskning av Sverige att faktorer bakom långvarig diskriminering undersöks, framför allt diskriminering mot personer med afrikanskt ursprung, muslimer och romer i frågor om rätten till bostad.¹⁰³

Eftersom diskrimineringslagen omfattar olika situationer på bostadsmarknaden, kan personer som upplever sig diskriminerade anmäla detta till Diskrimineringsombudsmannen (DO). Under 2022 fick DO in totalt 77 anmälningar av diskriminering i en bostadssituation. Det är en minskning med 19 anmälningar från 2021 då DO fick 96 anmälningar gällande bostad. Under perioden 2015–2020 hade DO i genomsnitt cirka 60 anmälningar per år som handlade om olika bostadssituationer. Anmälningarna under 2022 berör framförallt diskrimineringsgrunderna funktionsnedsättning (43 procent) och etnisk tillhörighet (39 procent).¹⁰⁴

100. Boplats Göteborg (2023). *Boplats i siffror*.

101. FN:s generalförsamling (2021). *Adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living*.

102. Malmö mot diskriminering (2016). *Ett häfte om bostadsdiskriminering*.

103. FN:s Ekonomiska och sociala råd (2016). *Avslutande anmärkningar om Sveriges sjätte periodiska rapport*.

104. Diskrimineringsombudsmannen (2023). *Statistik 2015–2022*.

Enligt en rapport från DO om diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder saknas det ett enhetligt system för hur hyresbostäder förmedlas. Det innebär att varje hyresvärd kan tillämpa ett system som den anser vara mest lämpligt, vilket försvårar processen att motverka och upptäcka diskriminering.¹⁰⁵ Höga inkomstkrav i relation till bostadens hyra eller om vissa bidrag inte godtas som en inkomst utgör en risk för diskriminering. Andra exempel på diskriminering är om en hyresvärd nekar unga personer en bostad för att hyresvärderna tror att de riskerar ha en högre ljudnivå än äldre eller om hyresvärderna vid nekande av boende hänvisar till den etniska sammansättningen bland hyresgästerna.¹⁰⁶ DO menar att vissa av hyresbostadsmarknadens aktörer saknar tillräcklig kunskap om diskriminering och föreslår bland annat att ställa krav på hyresvärdar att dokumentera urvalsprocessen.¹⁰⁷

Boendesegregationen får konsekvenser

Boendesegregation handlar om att olika befolkningsgrupper bor rumsligt åtskilda från varandra och beskriver ett förhållande mellan minst två platser. Ett bostadsområde, eller en stadsdel, kan därmed inte sägas vara segregerad, utan det är en stad eller en region som är segregerad. Boendesegregation handlar dock inte bara om att människor med olika bakgrund bor i olika bostadsområden. Det handlar också om att dessa platser har olika status och påverkar människors livsvillkor och barns uppväxtvillkor på olika sätt.^{108, 109}

Boendesegregation beskrivs oftast utifrån socioekonomiska eller etniska variabler. Forskningen är relativt enstämmd om att det främst är socioekonomiska variabler som förklarar boendesegregationen i Sverige. De grupper som lever mest segregerat är de med de högsta respektive lägsta inkomsterna och den socioekonomiska segregationen har ökat från 1990-talet och framåt. Samtidigt uppträder etnisk och socioekonomisk boendesegregation ofta samtidigt och är därmed svåra att särskilja. Det är till exempel vanligt att personer med sämre ekonomiska förutsättningar är överrepresenterade i vissa bostadsområden och att en del av dessa är födda utanför Sverige.^{110, 111}

Segregationsbarometern kan användas för att förstå och analysera segregation

För att kunna mäta och följa boendesegregationen utvecklade Delegationen mot segregation (Delmos) en segregationsbarometer. I den mäts den socioekonomiska boendesegregationen i Sverige på regional och kommunal nivå. Efter att Delmos utvecklades i december 2022 så drivs segregationsbarometern av Boverket.¹¹²

Regionala statistikområden (RegSO)

Statistikmyndigheten SCB fick 2018 i uppdrag av regeringen att ta fram en riktstäckande områdesindelning för statistisk uppföljning av socioekonomisk segregation. Uppdraget innebar att RegSO skapades genom att DeSO (Demografiska statistikområden) slogs ihop och gavs en beteckning (motsvarande namn).

Uppdraget utfördes i nära samarbete med landets kommuner och Delegationen mot segregation (Delmos).

105. Diskrimineringsombudsmannen (2021), *Diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder*.

106. Diskrimineringsombudsmannen (2023), *Förbud inom bostadsområdet*.

107. Diskrimineringsombudsmannen (2021), *Diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder*.

108. Boverket (2023), *Vad är boendesegregation?*

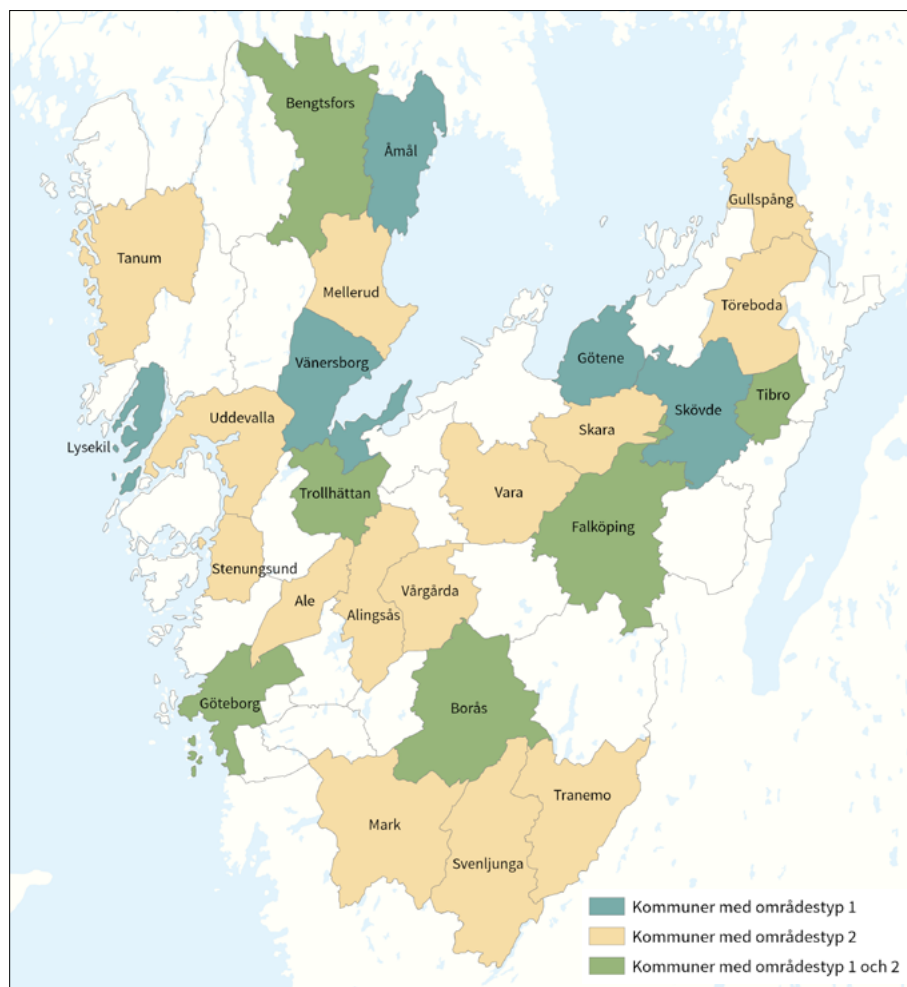
109. Kommittén för inrättandet av en delegation mot segregation, Ku 2017:01 (2017), Segregation – En bild av läget i landets kommuner inför inrättandet av Delegationen mot segregation.

110. Boverket (2023), *Vad är boendesegregation?*

111. Delegationen mot segregation (2021), *Segregation i Sverige – årsrapport 2021 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling*.

112. Boverket (2023), *Om Segregationsbarometern*.

Karta: Kommuner med bostadsområden som har socioekonomiska utmaningar. Grönmarkerade kommuner har områden som tillhör både områdestyp 1 och 2, blåmarkerade kommuner har områden i områdestyp 1 och gulmarkerade kommuner har områden i områdestyp 2. Källa: Segregationsbarometern, Boverket.



Segregationsbarometern delar in landet i fem olika områdestyper som beskriver ett områdes socioekonomiska förutsättningar. Indelningen bygger på Statistikmyndigheten SCB:s indelning i regionala statistikområden (RegSO).¹¹³ Totalt finns det fem områdestyper i segregationsbarometern:

- Områdestyp 1 – områden med stora socioekonomiska utmaningar
- Områdestyp 2 – områden med socioekonomiska utmaningar
- Områdestyp 3 – socioekonomiskt blandade områden
- Områdestyp 4 – områden med goda socioekonomiska förutsättningar
- Områdestyp 5 – områden med mycket goda socioekonomiska förutsättningar

För att motverka boendesegregationen och dess negativa effekter så behövs kunskap om skillnader i livsvillkor mellan bostadsområden. Det behövs också specifik kunskap om situationen i de bostadsområden som har störst utmaningar socioekonomiskt, eftersom det är boende i dessa områden som drabbas mest negativt av segregationen. Totalt 25 av länets 49 kommuner har bostadsområden med socioekonomiska utmaningar (områdestyp 1 och/eller områdestyp 2).

113. Statistikmyndigheten SCB (2020), *RegSO – Regionala statistikområden*.

Polisens listor över utsatta områden mäter främst brottsbenägenhet

Polisens listor över utsatta områden har fått stor uppmärksamhet de senaste åren och ibland används dessa listor som synonyma med områden med socioekonomiska utmaningar.¹¹⁴ Polisens listor mäter dock brottsbenägenhet och inte främst socioekonomisk utsatthet, vilket är viktigt att känna till. De båda indelningarna bygger på olika mätmetoder och indikatorer och i en rapport från Malmö Universitet beskrivs likheter och skillnader samt på vilka sätt indelningarna kan användas på i områdes- och stadsutvecklingsarbete.¹¹⁵

Både nationellt och i länet finns storstäder och större städer representerade på polisens listor, medan kommuner med områden med socioekonomiska utmaningar även finns bland mindre städer och i landsbygdskommuner.¹¹⁶ I Västra Götalands län finns det totalt 25 kommuner som har bostadsområden som klassas som områdestyp 1 och/eller områdestyp 2 enligt segregationsbarometern (se kartan på motstående sida), medan det är tre kommuner (Göteborg, Borås och Trollhättan) som har områden på polisens listor över utsatta områden.

Boendesegregation påverkar både individ och samhälle

Var människor bor påverkar möjligheterna i livet. Bland annat påverkas skolresultat, positionen på arbetsmarknaden och hälsan. Särskilt för barn och unga har närmiljön stor betydelse för framtida livschanser. Inom forskningen kallas dessa konsekvenser för grannskapseffekter. Stigmatisering av vissa bostadsområden är en del av problematiken. I debatten kring segregation ofta finns en mer eller mindre uttalad skuldbeläggning av personer med utländsk bakgrund, låginkomsttagare och boende i hyreshus, samt ett fokus på områden där dessa faktorer är vanliga.

Även om boende i områden med socioekonomiska utmaningar påverkas mest negativt av boendesegregationen, så påverkas alla eftersom ett segregerat samhälle riskerar att inte hålla samman. Det kan leda till att en del känner sig delaktiga i samhället samtidigt som andra inte gör det. Om individer inte når sin fulla potential i skolan och lokala affärsverksamheter påverkas negativt, kan det också leda till lägre skatteintäkter för samhället. Boendesegregation i kombination med ojämlikhet och känslor av utanförskap kan dessutom utgöra grogrund för kriminalitet.^{117, 118}

Hemlöshet är en situation som alla kan hamna i

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer, se faktarutan i marginalen. Socialstyrelsens definition lyfter fram att *»hemlöshet kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer och att hemlöshet inte är en egenskap utan en situation som en person kan befinna sig i under olika lång tid«*.¹¹⁹ Det är viktigt att se och att analysera hemlösheten utifrån strukturella omvärldsfaktorer där både socialpolitiska och bostadspolitiska förändringar påverkar utvecklingen. Orsakerna till att människor hamnar i hemlöshet är varierande och kräver en

Polisen listar över utsatta områden

»Utsatt område« är ett begrepp som Polisen i Sverige använder sedan 2014. Begreppet beskriver »geografiskt avgränsade områden som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället«.

Områden delas upp i utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden.

114. [Polisen \(2023\), Utsatta områden – Polisens arbete.](#)

115. [Salonen, Tapio \(2023\), Att identifiera utsatta bostadsområden – En jämförande analys mellan polisens lista och segregationsbarometer.](#)

116. Ibid.

117. [Boverket \(2023\), Vad får boendesegregationen för konsekvenser?](#)

118. [Delegationen mot segregation \(2021\), Segregation i Sverige – årsrapport 2021 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling.](#)

119. [Socialstyrelsen \(2017\), Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär.](#)

Fyra hemlöshetsituationer enligt Socialstyrelsen

Situation 1: Akut hemlöshet

Hit räknas personer som sover ute eller i trappuppgångar, bilar, tält och liknande, även individer som övernattar på akutboende eller härbärge eller i jourboende, skyddade boenden eller motsvarande.

Situation 2: Institutionsvistelse och stödboende

Intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, eller annan institution eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader, men har ingen bostad att flytta till.

Situation 3: Långsiktiga boendelösningar

Boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar, där boendet är förenat med tillsyn och särskilda villkor eller regler. Det gäller t.ex. försökslägenheter, träningslägenheter och sociala kontrakt.

Situation 4: Eget ordnat kortsiktigt boende

Bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

mångfald av insatser för att lösa situationen. Hur hemlöshet definieras och vilka perspektiv och förklaringsmodeller som används har också betydelse för vilka insatser som kommer att vara aktuella.¹²⁰

Socialstyrelsen genomför kartläggningar av hemlöshetens omfattning i Sverige. Detta resulterar i en kvantitativ uppskattning av antalet hemlösa under den vecka som kartläggningen genomförs. Att uppskatta antalet hemlösa och dess förändring över tid ger ett betydelsefullt underlag. Det bör dock kompletteras med andra typer av underlag och analyser eftersom det annars finns en risk att förståelsen för hemlöshetens komplexitet och mångfalden av faktorer som påverkar dess utveckling minskar.¹²¹

Socialstyrelsen har fått i uppdrag av regeringen att genomföra en ny kartläggning av hemlösheten i Sverige under 2023.¹²² Uppdraget ska redovisas senast den 1 februari 2024.¹²³

Kommunernas arbete för att motverka hemlöshet

Kommunernas arbete med att motverka hemlöshet består av flera olika insatser. De flesta kommuner i Västra Götaland ordnar boendelösningar genom andrahandskontrakt som kan vara förenade med olika villkor. Ungefär 1,7 procent av rikets totala hyresrättsmarknad utgörs av lägenheter där kommunen står som förstahandshyresgäst och där hyresgästerna har sociala andrahandskontrakt.¹²⁴ Andelen vuxna som fått bistånd för långsiktigt boende enligt Socialtjänstlagen har också ökat under de senaste åren, medan andelen personer som fått bistånd för akutboende har varit mer konstant. Samtidigt har den hemlöshet som kan relateras till strukturella faktorer i större utsträckning inte längre tolkats vara socialtjänstens målgrupp när det gäller insatser för boende.¹²⁵ I bostadsmarknadsenkäten anger 40 kommuner i Västra Götalands län att de enligt Socialtjänstlagen 4 kap. 1 § och 2 § hyr ut lägenheter till de som inte på egen hand kunnat etablera sig på bostadsmarknaden. Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten fanns det cirka 2 800 lägenheter i länet i början av 2023 som hyrdes ut i andra hand av kommunerna, varav över hälften fanns i Göteborgs stad.

Utöver andrahandskontrakten finns andra mer akuta och tillfälliga lösningar som härbärgen, jourboenden och skyddade boenden där olika former av stöd förutsätts ingå i boendet. Kommuner bedriver det i egen regi eller betalar för upphandlade boendeplatser vilket generellt sett leder till betydande kostnader för kommunerna. Hyresgarantier och överenskommelse med allmännyttiga och privata fastighetsägare om att sänka kraven på de bostadssökande är andra metoder som flera av kommunerna använder för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

120. Socialstyrelsen (2021), *Förebygga och motverka hemlöshet – Analys och förslag för fortsatt arbete inom socialtjänsten*.

121. Knutagård (2018), *Homelessness and Housing Exclusion in Sweden i European Journal of Homelessness, vol. 12, no. 2*.

122. I Socialstyrelsens kartläggning av personer i hemlöshet ingår, precis som i Socialstyrelsens definition av hemlöshet, personer som är i akut hemlöshet, personer som saknar boende efter institutionsvistelse och personer som har eget ordnat kortsiktigt boende hos privatpersoner. Även personer som har långsiktiga boendelösningar, till exempel träningslägenheter och sociala kontrakt genom socialtjänsten, ingår i kartläggningen.

123. Socialstyrelsen (2023), *Stöd för att motverka hemlöshet*.

124. Socialstyrelsen (2021), *Förebygga och motverka hemlöshet – Analys och förslag för fortsatt arbete inom socialtjänsten*.

125. Stadsmissionen (2023), *Hemlös 2023*.

Kommunala planer mot hemlöshet: Göteborg

I länet finns det några kommuner som har tagit fram strategiska planer för att motverka hemlöshet. Göteborg Stads Plan mot hemlöshet 2020–2022 redovisar både hemlöshetens omfattning och insatser för att minska den. Kommunens målsättningar är bland annat att hemlösheten ska minska med 20 procent under planperioden, att inga barnfamiljer ska vräckas och att fler hemlösa personer ska komma vidare till egen bostad.¹²⁶ Årsuppföljningen 2022 visar att människor som befinner sig i hemlöshet har minskat med 1 794 personer (36 procent). Totalt var 2 359 hushåll med 2 524 vuxna och 697 barn hemlösa vid Göteborgs kartläggning av hemlöshet i april 2022. Det är en minskning med 709 hushåll (965 vuxna och 829 barn) jämfört med kartläggningen i april 2019. Den största skillnaden när det gäller antalet barn i hemlöshet är en minskning med 498 barn i akut hemlöshet, från 618 barn 2019 till 120 barn 2022.¹²⁷

Kronofogdens statistik över vräkningar i Göteborg visar att antalet barn berörda av vräkning har ökat med ett barn, från 18 barn 2019 till 19 barn 2022. För att arbeta aktivt med det vräkningsförebyggande arbetet så har Göteborgs Stad lanserat en handbok för socialförvaltningarna och stärkt samverkan mellan socialförvaltningarna och de allmännyttiga bostadsbolagen genom en avsiktsförklaring för samverkan i arbetet med att förebygga avhysningar.

För att minska antalet barn i akut hemlöshet har kommunen startat projektet Barnfamilj med korttidsavtal för perioden 2021–2023 som omfattar cirka 350 lägenheter. I dessa lägenheter kan barnfamiljerna bo i 18 månader. En målgrupp är barnfamiljer som kommunanvisats enligt bosättningslagen och som ska flytta från genomgångsbostaden efter fem år, men som inte har ordnat annan bostad och som därmed riskerar att hamna i akut hemlöshet. En annan målgrupp är barnfamiljer som befinner sig i akut hemlöshet och som är placerade av socialtjänsten i nödbi-ståndsboenden. Göteborgs Stad gör bedömningen att antalet barn i akut hemlöshet hade varit avsevärt högre om kommunen inte hade satsat på dessa lägenheter.

Trots att antalet människor som befinner sig i hemlöshet har minskat så konstaterar Göteborgs Stad att omständigheterna som påverkar hemlöshetens utveckling är flera och komplexa samt att det finns mörkertal. Faktorer som troligtvis kommer att påverka hemlösheten i fortsättningen är bland annat uppsägningar av kommunanvisade nyanlända som bor i genomgångsbostäder och framtida bostadsbyggande.

Kommunala planer mot hemlöshet: Borås

Borås Stad gör också en kartläggning av hemlösheten i kommunen och konstaterar i den senaste kartläggningen från 2022 att antalet människor som befann sig i hemlöshet var 361, en ökning med 13 personer i jämförelse med 2021. Under 2022 har antalet personer i akut hemlöshet ökat och är det högsta sedan mätningen påbörjades år 2005, 45 personer. Antalet individer som befann sig i situation 2 var relativt lågt under 2005 till 2010. År 2017–2019 ökade antalet personer i situation 2 kraftigt igen, men har sedan minskat något, 61 personer år 2022. Antalet individer i situation 3, de som har en långsiktig kommunal boendelösning, har ökat sedan 2021 års mätning, från 139 till 168 personer.

¹²⁶ Göteborgs Stad (2020), *Hemlöshetsplan*.

¹²⁷ Göteborgs Stad (2023), *Uppföljning av Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020–2022: slutrapport 2023*.

Fördelningen mellan könen har varit relativt jämn i situation 1 i Borås de senaste åren. Män är och har över tid varit större än andelen kvinnor inom övriga tre situationer. Totalt är det 66 procent män och 34 procent kvinnor som befinner sig i någon form av hemlöshetsituation. Cirka 35 procent av personerna i hemlöshet har försörjningsstöd via ekonomiskt bistånd som huvudsaklig inkomstkälla. I kartläggningen redovisas också att 27 procent av de som befann sig i en hemlös situation har barn under 18 år och utifrån inkomna uppgifter i kartläggningen är det minst 179 barn som har en förälder i hemlös situation.

Kommunens enhet för vräkningsförebyggande arbete redovisade i sin statistik gällande antal inkomna ärenden i september 2022 att de är i nivå med årsstatistiken för 2020 och ser inte att flödet gällande inkommande ärenden minskar utan räknar med att antalet ärenden fortsätter att komma in i samma takt. Antalet barn som har berörts av vräkningar har varierat under åren.

Borås Stad har nu ett nytt program mot hemlöshet ute på remiss där intentionen är att skapa en handlingsplan med aktiviteter specifikt för att förebygga och motverka hemlösheten i Borås. Några av de förslag som kommunen lyfter är till exempel:

- att utreda möjligheterna för en gemensam bostadsförmedling
- att införa sociala förtursregler
- att införa social hänsyn vid markanvisning
- att införa hyresgarantier och större möjlighet att lösa hyresskulder
- att förbättra samverkan mellan nämnder och bolag i Borås Stad samt med externa parter såsom Kronofogdemyndigheten, Västra Götalandsregionen och privata fastighetsägare.¹²⁸

Metoden Bostad först ger goda resultat

Metoden *Bostad först* är utformad av psykologen Sam Tsemberis som syftar till att hjälpa hemlösa med missbruksproblem och psykisk ohälsa att komma ur hemlöshet.¹²⁹ I praktiken innebär det att en individ som befinner sig i hemlöshet i första hand får en bostad, i andra hand frivilligt stöd. Metoden betonar bostaden som utgångspunkt för ett självständigt och värdigt liv och kan för många vara en väg ut ur hemlöshet. I relation till andra modeller, likt boendetrappan där den hemlöse ska kvalificera sig till en egen bostad och där boendet innebär särskilda regler och krav, har direkt tillgång till en egen bostad mer positiva effekter för den hemlösas fortsatta liv.¹³⁰ Olika varianter av *Bostad först* finns bland annat i både Göteborgs Stad och Borås Stad.

I den nationella hemlöshetsstrategin ska Socialstyrelsen utlysa medel till kommunerna för att starta eller utveckla arbetet med *Bostad först*. Årets ansökningar för statsbidraget är stängda, men Socialstyrelsen kommer att öppna ansökningar för bidragsåret 2024 under hösten 2023. Socialstyrelsen ska enligt uppdraget även vara ett nationellt stöd genom att samordna och stödja kommunerna i deras arbete med *Bostad först*.¹³¹

128. Borås Stad (2022), [Kartläggning av hemlöshet och uppföljning av program mot hemlöshet i Borås Stad](#).

129. *Bostad först* (2021), [Sam Tsemberis skapade bostad först](#).

130. Mackie, Johnsen och Wood (2019), *Ending Street Homelessness: What Works and Why We Don't Do It*, [European Journal of Homelessness 13](#).

131. Socialstyrelsen (2022), [Statsbidrag till kommuner 2023 för att stärka arbetet med att motverka hemlöshet enligt metoden Bostad först](#).

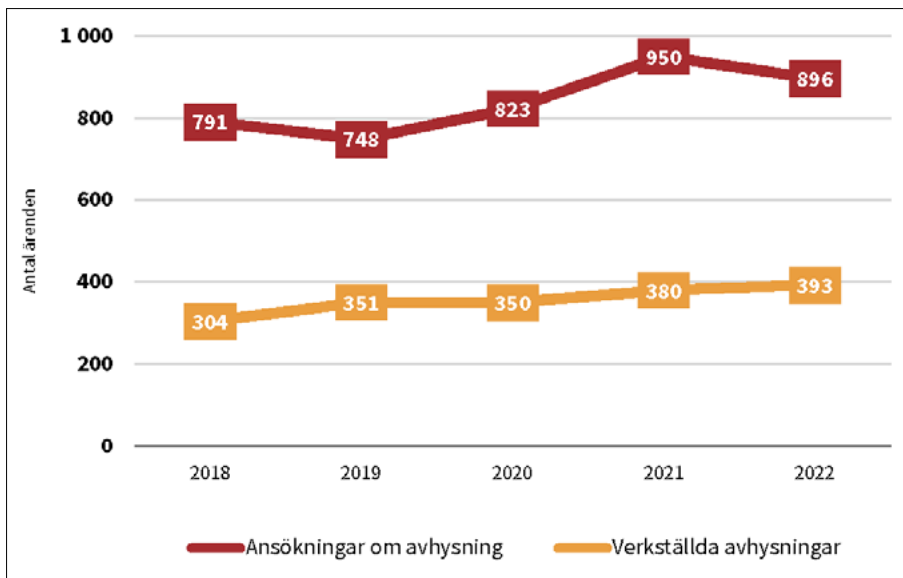


Diagram: Antal ansökningar om vräkning och antal verkställda vräkningar, 2018–2022, Västra Götaland. Källa: Kronofogdemyndigheten, Statistik om vräkningar.

Det förebyggande arbetet är centralt för att motverka hemlöshet

Enligt Socialstyrelsen är att ha blivit avhyst från sin bostad en bidragande faktor till hemlöshetssituationen för nästan var femte person i hemlöshet.¹³² Kommunerna arbetar även för att förebygga hemlöshet, där den metod som många kommuner använder enligt årets bostadsmarknadsenkät är att ha en uppsökande verksamhet för att förhindra vräkningar.

Sedan 2020 har antalet ansökningar om vräkningar ökat från 5 598 till 6 263 år 2022 på riksnivå. Antalet verkställda vräkningar har varit mellan 2 000–2 500 under 2020–2022.¹³³ För Västra Götalands del har det skett en ökning av antalet ansökningar om vräkningar de senaste åren. Från 823 ansökningar 2020 till 896 år 2022. Antalet verkställda vräkningar har också ökat något från 2020 till 2022, och under förra året verkställdes 393 vräkningar i 43 av länets 49 kommuner.¹³⁴

Barn är särskilt utsatta

Barnkonventionen har varit en svensk lagstiftning i Sverige från 1 januari 2020 och enligt konventionen ska barns rätt till en bostad beaktas och en prövning om barnets bästa kan behöva genomföras.

På nationell nivå ökade antalet barn som berörts av vräkning mellan 2020 och 2022, från 449 till 575.¹³⁵ I länet är utvecklingen av antalet barn berörda av vräkningar i linje med nivån för riket med en uppgång 2021. Dock låg antalet förhållandevis stabilt mellan åren 2014–2020 då mellan 40–51 barn vräktes. 2022 vräktes totalt 51 barn, en minskning med fem barn från 2021.¹³⁶

I årets bostadsmarknadsenkät svarade 40 kommuner att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Av dessa angav 24 kommuner att de arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer, medan 16 kommuner inte valde detta svarsalternativ.¹³⁷

132. Socialstyrelsen (2017), *Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär*.

133. Kronofogdemyndigheten (2023), *Statistik om vräkningar*.

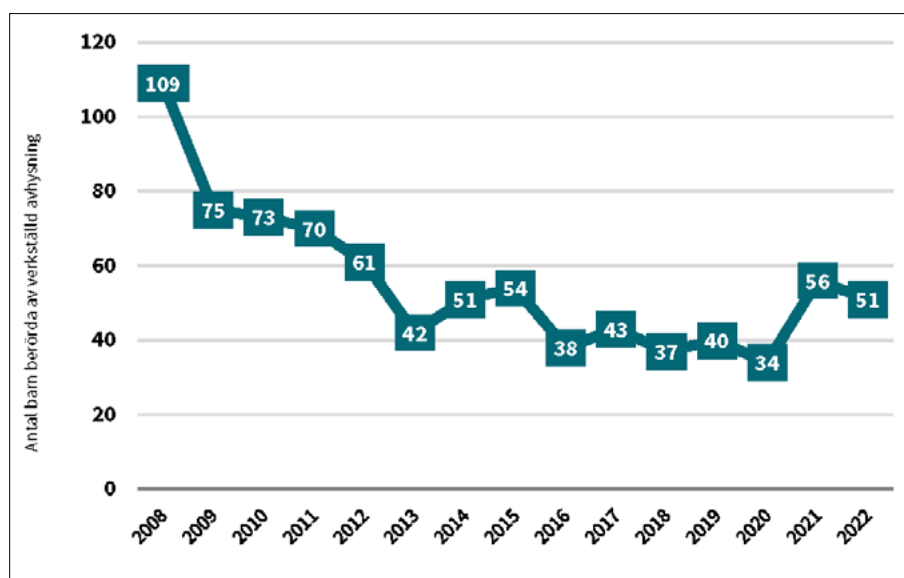
134. Ibid.

135. Ibid.

136. Ibid.

137. Boverket (2023), *Bostadsmarknadsenkäten 2023*.

Diagram: Antal barn berörda av verkställd vräkning, Västra Götaland, 2008–2022. Källa: Kronofogdemyndigheten, Statistik om vräkningar.



Hemlöshetsarbetet behöver ske långsiktigt och i samverkan på flera nivåer

Erfarenheterna från kommunerna pekar på att hemlösheten fortsatt är en central fråga i arbetet med bostadsförsörjning och att det finns många olika sätt att arbeta med hemlöshet. Allt fler personer vänder sig till socialtjänsten därför att de i första hand inte kan få tag på en bostad och inte på grund av andra sociala eller medicinska problem. Gränsdragningen mellan arbetet mot hemlöshet och generell bostadsförsörjning blir alltmer komplicerad och att avgränsa socialtjänstens ansvar har blivit betydligt svårare. Socialstyrelsen lyfter den bristande tillgången på hyreslägenheter för personer som saknar eller har låga inkomster som en bidragande orsak till detta.

Det är viktigt att se hemlöshet och bostadsförsörjningen som ett nationellt strukturellt problem och att det inte är möjligt för socialtjänsten att ensamt motverka eller hantera detta. Socialstyrelsen understryker att arbetet för att motverka och förebygga hemlöshet kräver långsiktighet och behöver bedrivas på flera nivåer och inom flera politikområden. Eftersom ansvaret är delat på många aktörer behövs därför ett samlat grepp.¹³⁸

138. Socialstyrelsen (2021), *Förebygga och motverka hemlöshet – Analys och förslag för fortsatt arbete inom socialtjänsten*.

Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3B10 2022

Länsstyrelsens arbete med att stötta kommunerna i deras vräkningsförebyggande arbete

Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev 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* (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas 2023.

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Rysslands invasion av Ukraina har fortsatt medfört att omprioriteringar har varit nödvändiga för att bemanna de sakområden som arbetar med att säkerställa beredskap för ett bra mottagande av skyddsbehövande flyktingar i landets kommuner.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har gjorts i olika län har både avslutat arbetet med regleringsbrevsuppdraget 3B10 2022 och fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

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

Det ekonomiska omvärldsläget med stigande livsmedelspriser, räntehöjningar och ökad inflation påverkar hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar i rapporten *Förebygg och motverka hemlöshet* att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och hyresskuld är grund för avhysning i cirka 85–90 procent av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktigt att följa och flertalet kommuner lyfter 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 handläggartäffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Social-



styrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttta 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 *Sorteringsnyckeln*¹³⁹, Socialstyrelsens *Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022*¹⁴⁰ och delar av Boverkets öppna data *Bedömning av bostadsbrist*¹⁴¹.

Nationellt seminarium

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

Länsstyrelsen i Västra Götalands arbete med uppdraget

Intern arbetsgrupp

Länsstyrelsen i Västra Götaland har arbetat tvärsektorielt med uppdraget i en intern arbetsgrupp där samarbete mellan Samhällsbyggnadsenheten, Enheten för integrationsfrågor och Enheten för folkhälsa och rättighetsfrågor har varit en central utgångspunkt. Arbetsgruppen har formerats både för att arbeta med uppdraget i regleringsbrevsuppdrag 3B10 och uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin.

Spridning av Socialstyrelsens framgångsfaktorer

Länsstyrelsen har vi flera olika tillfällen spridit Socialstyrelsens framgångsfaktorer. Detta har skett genom information på träffar inom Länsstyrelsens nätverk för bostadsförsörjning, under en heldagskonferens om stadigvarande boende för våldsutsatta, under länsövergripande dialogträffar, i yttranden över kommuners remissförslag över riktlinjer för bostadsförsörjningen och inom vår ordinarie rådgivning till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjning.

139. I Socialstyrelsens öppna jämförelser finns det med en socioekonomisk sorteringsnyckel, graderad från 1–8. Den socioekonomiska sorteringsnyckeln har tagits fram från Statistikmyndigheten SCB:s register. Nyckeln är primärt ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd. Sorteringsnyckeln kan således tolkas som en indikation på behov av ekonomiskt bistånd i en kommun eller stadsdel jämfört med övriga kommuner eller stadsdelar. Socioekonomisk sorteringsnyckel kan användas för att hitta kommuner med liknande socioekonomiska förutsättningar. De framräknade värdena har rangordnats och delats in i åtta grupper (1–8), där grupp 1 indikerar relativt låg risk och grupp 8 indikerar relativt hög risk för behov av ekonomiskt bistånd, jämfört med kommuner och stadsdelar i stort.

140. [Socialstyrelsen \(2022\), Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.](#)

141. [Boverket \(2022\), Öppna data – Bedömning av bostadsbrist.](#)



Länsövergripande dialogträffar

Under Länsstyrelsens arbete med att stötta kommunerna i att motverka hemlöshet och avhysningar 2021–2022 så har flera kommuner framfört ett behov av att dela erfarenheter med andra kommuner som har liknande förutsättningar. Liknande önskemål framkom i andra län och därför valde de fyra länsstyrelserna i Jönköping, Värmland, Västra Götaland och Örebro län att planera för gemensamma dialogträffar om vräkningsförebyggande arbete.

Urval av kommuner

Länsstyrelsen i Västra Götaland tog fram en sorteringsmall för att kunna jämföra olika kommuner med varandra.¹⁴² Syftet med sorteringen var att ligga till grund för vilka kommuner som kunde bjudas in till länsövergripande möten om Socialstyrelsens framgångsfaktorer inom ramen för länsstyrelsernas uppdrag att stötta kommunerna i deras vräkningsförebyggande arbete.

Sorteringen resulterade i tre grupper av kommuner: en med större städer (ej Göteborgs kommun), en med mellanstora kommuner och en med mindre kommuner, se även kartan på nästa uppslag. Göteborgs kommun var inte med i urvalet av kommuner inför dialogträffarna då kommunen har särskilda förutsättningar. Kommunen arbetar med att motverka hemlöshet bland annat med en särskild plan mot hemlöshet och Länsstyrelsen har dialog med Göteborgs stad inför fortsatt arbete utifrån uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin.

Underlag

Sorteringsmallen innehåller data från följande underlag: Socialstyrelsens *Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden*¹⁴³, Boverkets öppna data *Bedömning av bostadsbrist*¹⁴⁴, samt Socialstyrelsens socioekonomiska sorteringsnyckel, graderad från 1–8¹⁴⁵.

Socioekonomisk sorteringsnyckel

Den socioekonomiska sorteringsnyckeln har tagits fram från Statistikmyndigheten SCB:s register. Nyckeln är primärt ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd.

Sorteringsnyckeln kan tolkas som en indikation på behov av ekonomiskt bistånd i en kommun eller stadsdel jämfört med övriga kommuner eller stadsdelar. Nyckeln kan användas för att hitta kommuner med liknande socioekonomiska förutsättningar. De framräknade värdena har rangordnats och delats in i åtta grupper (1–8), där grupp 1 indikerar relativt låg risk och grupp 8 indikerar relativ hög risk för behov av ekonomiskt bistånd, jämfört med kommuner och stadsdelar i stort.¹⁴⁶

142. Den sorteringsmall som via Expertgruppen för bostadsförsörjning har spridits till övriga länsstyrelser.

143. Socialstyrelsen (2022), *Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden*.

144. Boverket (2022), *Öppna data – Bedömning av bostadsbrist*.

145. Sorteringsnyckeln beskrivs i *Öppna jämförelser – Metodbeskrivning 2022. Socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård, Socialstyrelsen*.

146. Socialstyrelsen (2022), *Öppna jämförelser – Metodbeskrivning 2022. Socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård*.



Vikten av socioekonomi

Socialstyrelsens senaste kartläggning av hemlösheten i Sverige visar att den vanligaste inkomstkällan för personer i någon av hemlöshetsituationerna är försörjningsstöd. Nästan var femte person hade hamnat i hemlöshet till följd av att de hade blivit avhysta från sin bostad. Det är väl känt att den som en gång blivit avhyst från sin bostad har mycket svårt att ta sig in på bostadsmarknaden igen.¹⁴⁷

Det ekonomiska omvärldsläget med stigande livsmedelspriser, räntehöjningar och ökad inflation påverkar hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar i *Förebygg och motverka hemlöshet* (2021) att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och hyresskuld är grund för avhysning i cirka 85–90 procent av fallen. Vid urval av kommuner ansåg Länsstyrelsen därför att de socioekonomiska förutsättningarna i respektive kommun skulle väga tungt.

I sorteringen valdes kommuner som har riskindex 5 eller högre och som därmed har högre risk för att invånarna behöver ekonomiskt bistånd.

I Socialstyrelsens öppna jämförelser *Motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden* finns totalt sexton indikatorer, som byggs upp av olika källor.¹⁴⁸ Fyra av dessa indikatorer är särskilt viktiga för det vräkningsförebyggande arbetet och ingick därmed i underlaget:

- Fråga om *uppsökande verksamhet för de som riskerar förlora sitt boende.*
- Fråga om *aktuell överenskommelse om samverkan med bostadsföretag/hyresvärdar på övergripande nivå.*
- Fråga om *aktuell överenskommelse om samverkan med bostadsföretag/hyresvärdar i enskilda ärenden.*
- Fråga om *aktuell rutin för att förhindra avhysning av barnfamiljer med hyresskuld.*

Slutligen adderades data från Boverket över hur stor andel av befolkningen i varje kommun som hade ansträngd boendeekonomi 2020.¹⁴⁹

Tabellen på nästa sida är ett exempel på hur utfallet i urvalet inför de länsövergripande dialogträffarna blev. I redovisas riskvärde i Socialstyrelsens sorteringsnyckel, kommunens svar i Socialstyrelsens öppna jämförelser 2022 samt andel hushåll med ansträngd boendeekonomi 2020.

Kartan på nästa sida visar urvalet av kommuner till de länsövergripande träffarna. De kommuner med olika nyanser av grönt har en folkmängd på upp till 15 000, medan de som har olika nyanser av orange har en folkmängd på mellan 15 000 och 70 000 invånare. De kommuner med olika nyanser av blått har en folkmängd mellan 70 000 och 200 000 invånare. Nyansen på respektive färg indikerar vilket värde kommunen har i den socioekonomiska sorteringsnyckeln: ju mörkare nyans, desto högre värde i sorteringsnyckeln.



147. Socialstyrelsen (2017), *Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär*.

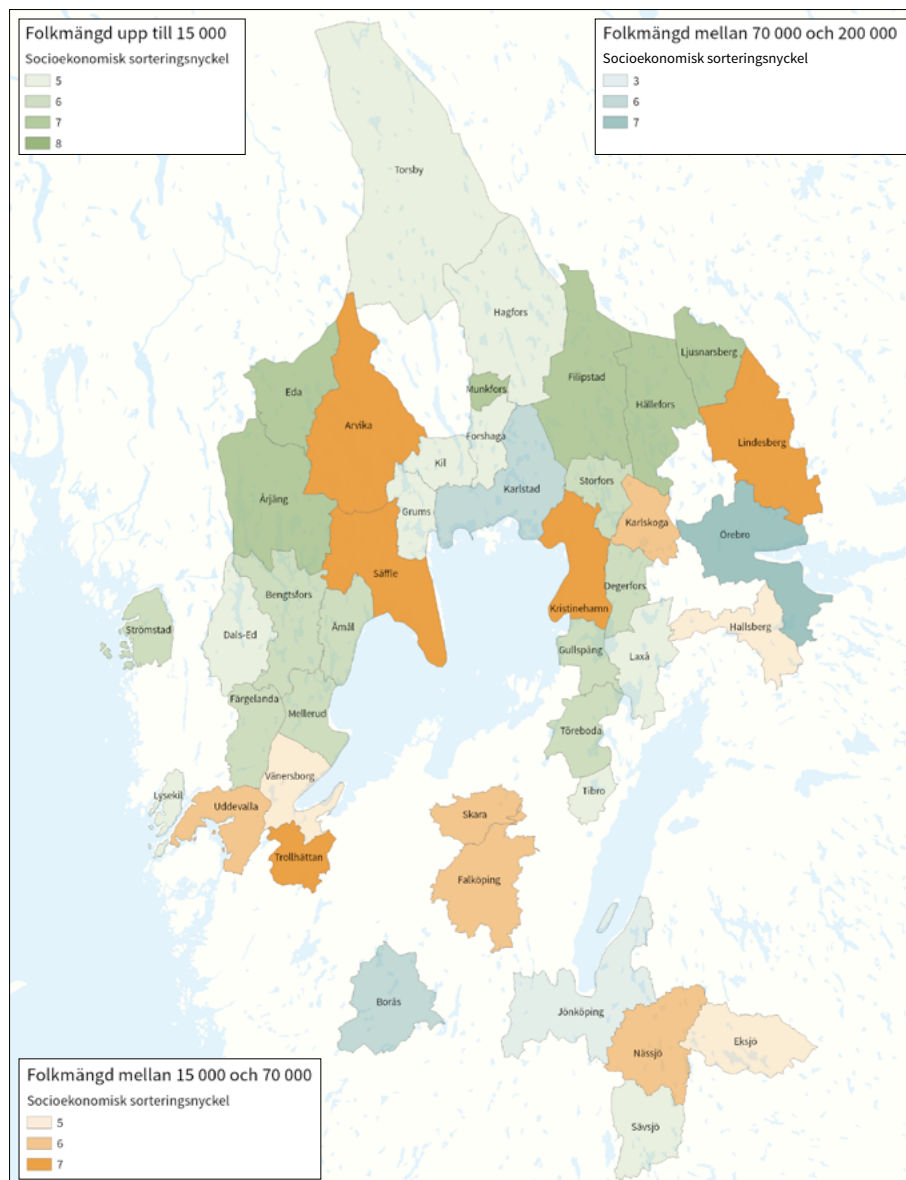
148. Socialstyrelsen (2022), *Öppna jämförelser – Metodbeskrivning 2022. Socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård*.

149. Boverket (2022), *Öppna data – Bedömning av bostadsbrist*.

Kommun	Socioekonomisk sorteringsnyckel	Uppsökande verksamhet för de som riskerar att förlora sitt boende	Aktuell överenskommelse om samverkan med bostadsföretag/hyresvärdar på övergripande nivå	Aktuell överenskommelse om samverkan med bostadsföretag/hyresvärdar i enskilda ärenden	Aktuell rutin för att förhindra avhyssning av barrfamiljer med hyresskuld	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi
X kommun	5	Nej	Ja	Ja	Ja	5,4 %
Y kommun	7	Ja	Ja	Ja	Ja	7,2 %
Z kommun	8	Nej	Nej	Nej	Nej	5,1 %

Tabell: Urval kommuner inför länsövergripande dialogträffar om Socialstyrelsens framgångsfaktorer i det vråkningsförebyggande arbetet.

Karta: Urval av kommuner inför länsövergripande dialogträffar om Socialstyrelsens framgångsfaktorer i det vråkningsförebyggande arbetet.



Resultat

Resurser påverkar möjligheten till förebyggande arbete

Vid dialogträffarna framkom att många kommuner har för avsikt att arbeta strukturerat och förebyggande för att motverka hemlöshet och utifrån flera av Socialstyrelsens framgångsfaktorer. Möjligheten att göra detta på ett långsiktigt sätt är dock starkt beroende av både resurser och prioriteringar. Flertalet kommuner har både en svag ekonomisk situation och en ansträngd socialtjänst. För att hantera detta utgångsläge beskriver flera kommuner att det förebyggande tyvärr arbetet blir lidande. Om det dessutom är en situation där det finns ett underskott av bostäder med lägre hyresnivåer och allt fler människor som vänder sig till socialtjänsten så finns det mindre utrymme för det sociala arbetets grund, och mer och mer administration för att hinna hantera mängden alla de som kontaktar socialtjänsten.

Komplicerade ärenden utgör en svårighet

Flera kommuner beskriver socialtjänstens arbete som både ärendetungt och diagnosstyrt. Det innebär att de klienter som har en livssituation som innefattar problem som har en tydlig ansvarsfördelning får hjälp, medan de som har en komplicerad livssituation har svårare att få hjälp. Om en människa både har missbruksproblem, psykisk funktionsnedsättning och är hemlös, så är det ibland oklart vem som är ansvarig för insatser.

Detta gäller även i de fall då en persons eller ett hushålls ekonomiska situation inte är aktuellt för försörjningsstöd men heller inte räcker för att kunna efterfråga en lämplig bostad. Det kan handla om att fastighetsägare har strikta inkomstkrav eller inte accepterar olika former av inkomst. Det blir därför en situation där ett hushåll som riskerar att vråkas inte nödvändigtvis är aktuellt för socialtjänstens insatser.

Vikten av personlig kontakt

En av Socialstyrelsens framgångsfaktorer berör vikten av personlig kontakt med de personer som riskerar att stå inför vräkning. Denna faktor får medhåll från en majoritet av kommunerna, men den innefattar vissa svårigheter. I de fall då personer inte vill ha kontakt med socialtjänsten, inte befinner sig i sin bostad eller har en samsjuklighet/problematik som medför störningar/hot för grannar är det svårare att få personlig kontakt.

Ovilja att betala

I de fall då hyresgäster har försenade hyror eller själva inte vill betala hyran upplevs dem som en svårare situation för socialtjänsten i flertalet kommuner. Här kan det också behövas stöd och hjälp från budget och skuldrådgivning men om inte det finns en vilja från hyresgästen själv så är även det en utmaning som kräver ett annat förhållningssätt från socialtjänsten.





Inofficiella vräkningar – svårt att följa på grund av bristfällig information

Den ansträngd bostadsmarknaden medför en situation där många hushåll bor i den sekundära bostadsmarknaden eller i andra- och tredjehand. Det innebär att det finns hushåll som drabbas av verkställda vräkningar men som inte alltid syns i den officiella statistiken. Flera kommuner nämner en svårighet att både få tag i rätt personer och att kunna följa utvecklingen av hushåll som riskerar att vräkas när det ibland är oklart vem som faktiskt bor i lägenheten.

Liknande svårigheter är det när privata hyresbolag utan annan anknytning till en ort/kommun har hyresrätter i den aktuella kommunen. Kronofogdemyndigheten får i flera fall inte kännedom om hyresskulden förrän den är stor och det är för sent att lösa situationen på annat sätt än inkasso och avhysning. Ibland kan det göras överenskommelser mellan den privata hyresvärden och hyresgästen, vilket leder till »inofficiella vräkningar«, alltså situationer som inte kommer med i statistiken.

Pensionärer

En situation som lyftes under en träff var när pensionärer riskerar att vräkas. I de fallen då det är aktuellt med risk för avhysning så hänvisas de flesta till Pensionsmyndigheten då de inte får hjälp av socialtjänsten. En kommun berättar att de ibland går in med förmedlingsmedel, så att pensionären kan bo kvar. Kommunen kan också hjälpa till att ansöka om en god man för att försöka förhindra vräkning i första läget.

I Socialstyrelsens rapport så finns det också specificerade faktorer som är viktiga vad gäller stöd för just äldre.¹⁵⁰

Borås Stad – aktivt vräkningsförebyggande arbete

Under dialogträffen med större kommuner delgav Borås Stad sina erfarenheter från sitt vräkningsförebyggande arbete som har varit aktivt under en lång tid. Kommunen har sedan 2008 en särskild enhet som arbetar med det förebyggande arbetet där långsiktig samverkan med fastighetsägare är en central utgångspunkt för ett framgångsrikt arbete.

Kommunen bjuder bland annat in till ett möte med både kommunala och privata hyresvärdar två gånger per år. Fokus är det vräkningsförebyggande arbetet och ibland deltar Polismyndigheten och andra samarbetspartners. Kronofogdemyndigheten har en stående punkt vid varje möte. Inom kommunens organisation finns också en grupp som träffas en gång i veckan, med deltagare från fler aktörer, till exempel AB Bostäder i Borås.

I dialog med fastighetsägare i kommunen har det framkommit önskemål om tydliga kontaktvägar in till kommunen för ärenden som rör försenade hyresinbetalningar och risker för avhysning. Detta har kommunen sedan länge upparbetat och har »en väg in« till berörda medarbetare via telefon och/eller mail.

Kommunen gör hembesök på alla ärenden som kommer in och som riskerar att leda till vräkning. En viktig utgångspunkt här är att få ett medgivande från berörda. Detta arbetssätt fungerar väldigt bra och de allra flesta uppskattar att bli kontaktade.

150. [Socialstyrelsen \(2021\), Förebygga och motverka hemlöshet – Analys och förslag för fortsatt arbete inom socialtjänsten.](#)

Om tolk behövs, löses det per telefon eller vid ett senare möte. Hembesöket innebär också att det ibland upptäcks andra omständigheter som behöver stöd, till exempel tidig demens eller psykisk sjukdom.

I kölvattnet av pandemi och ekonomisk osäkerhet så finns det en oro över att ärendeflödet till kommunens vräkningsförebyggande enhet kommer öka framöver och att fler hushåll riskerar att vräkas.

Summering

Sammantaget så är resursfrågan oerhört central i det vräkningsförebyggande arbetet. Länsstyrelsen konstaterar att flertalet kommuner har en vilja att arbeta förebyggande och uppsökande, men att resurserna inte räcker till och då blir prioriteringen att lösa de akuta ärenden som dyker upp.

Vidare är det en svårighet vad gäller ansvarsfördelningen vid komplicerade ärenden där en klient inte har en tydlig problembild. Det medför att hjälp kan dröja och att eventuella problem riskerar att förvärras. Likväl är det en svårighet för socialtjänsten med människor som av olika anledningar inte vill betala hyran eller inte går att nå. Det medför att den personliga kontakten, som är central för att i ett tidigt skede kunna hantera problem som har uppstått och i slutändan förhindra avhysning, riskerar att utebli.

Länsstyrelsen är positiv till de uppdrag som finns i den nationella hemlöshetsstrategin och kommer att ha med sig resultatet från dialogträffarna in i arbetet med dessa uppdrag. Målet är att det ska kunna bidra till att stärka kommunernas förmåga att kunna arbeta förebyggande.



Rapportering av uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin

Motverka och förebygga hemlöshet i Västra Götaland

Hantering av uppdraget

Länsstyrelsen har haft uppdrag i regleringsbrev och regeringsuppdrag under flera år som har haft riktning mot kommunernas arbete med att motverka hemlöshet, underlätta för hushåll som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden och att stötta kommunernas vräkningsförebyggande arbete. I detta arbete har Länsstyrelsen, enskilt samt gemensamt med övriga länsstyrelser, tagit fram kunskapsmaterial, rapporter och metodstöd, arrangerat seminarium och konferenser samt genomfört olika dialogmöten med kommuner. Tillsammans med de rapporter som bland annat Socialstyrelsen har tagit fram har det bidragit till en bra kunskapsgrund i länet.^{151, 152}

När den nationella hemlöshetsstrategin kom sommaren 2022 började Länsstyrelsen med att förankra uppdraget internt. Det innebar uppstart av en arbetsgrupp där vi har arbetat tvärssektoriellt med uppdraget och där samarbete mellan Samhällsbyggnadsenheten, Enheten för integrationsfrågor och Enheten för folkhälsa och rättighetsfrågor har varit en central utgångspunkt.

Behov av lägesbild för att kunna prioritera fortsatt arbete

För att kunna ge bästa möjliga stöd till länets kommuner och för att hitta rätt nivå för de varierade förutsättningar som finns i Västra Götaland valde vi att börja med en inventering. Det innebar att vi både ville inventera kommunernas behov av stöd i att motverka hemlöshet och förebygga vräkningar, samt kapacitet för att arbeta med detta.

Inventering av kommunernas behov och kapacitet

För att inventera kommunernas behov att arbeta med att motverka hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete har vi hämtat den öppna data som finns i Socialstyrelsens sorteringsnyckel, Boverkets underlag över mått på bostadsbrist, antal verkställda avhysningar 2018–2022, antal barn berörda av avhysning 2018–2022, totalt antal hemlösa i Socialstyrelsens kartläggning från 2017 och kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2023.

För att inventera kommunernas kapacitet att arbeta med att motverka hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete har vi hämtat uppgifter om andel hyresrätter i bostadsbeståndet, kommunernas svar i Socialstyrelsens *Öppna jämförelser 2022 – Motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden* och kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2023.

151. Socialstyrelsen (2022). *Stöd för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar*.

152. Socialstyrelsen (2021). *Förebygga och motverka hemlöshet – Analys och förslag för fortsatt arbete inom socialtjänsten*.



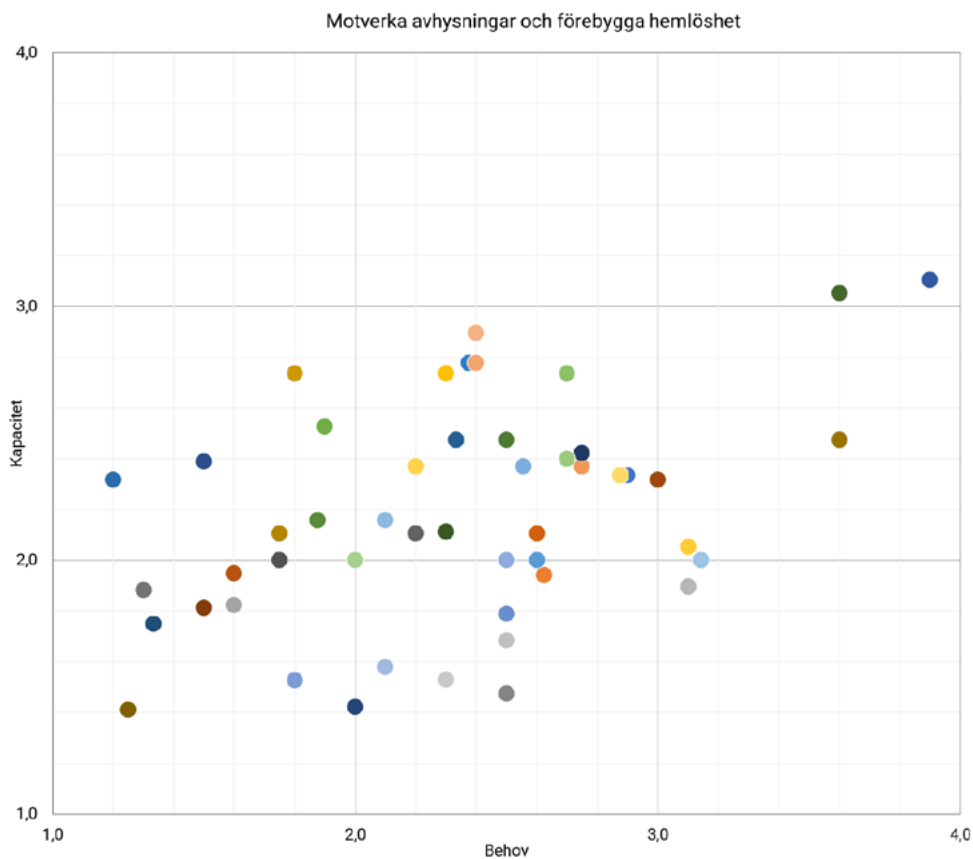


Diagram: Kommunernas behov och kapacitet att motverka och förebygga hemlöshet utifrån Länsstyrelsens inventering. Varje cirkel motsvarar en kommun i länet. Källa: Länsstyrelsen i Västra Götaland.

Värdering av faktorer som ingår i inventeringen

För att kunna jämföra faktorerna i inventeringen med varandra och därmed kunna utgöra ett underlag för lägesbild gjorde vi en värdering av dessa. Det innebar att vi till exempel värderade kommuner med högre andel hushåll i trångboddhet, ansträngd boendekonomi, antal hemlösa och antal verkställda vräkningar som i större behov av stöd i arbetet. Men också att de kommuner som har en högre andel hyresrätter, fastlagda rutiner för att motverka hemlöshet och förebygga avhysningar, aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen, överenskommelser med fastighetsägare om samarbete, *Bostad först* och andra insatser för att motverka hemlöshet, som kommuner med större kapacitet.

Utskick till kommuner

I samband med kontinuerlig rådgivning inom bostadsförsörjning till länets kommuner har vi också gjort ett utskick till länets kommuner. Syftet med utskicket var att få ytterligare kunskap om kommunernas behov vad gäller stöd och rådgivning från Länsstyrelsen inom ramen för den nationella hemlöshetsstrategin. Frågorna som ingick i utskicket var:

- Vilket behov av stöd och/eller kunskap för att motverka avhysningar och hemlöshet har ni?
- Ser ni ett behov av erfarenhetsutbyte med någon kommun eller annan aktör?
- Övriga medskick till vårt fortsatta arbete.

Inspel från länets kommuner

Vilket behov av stöd och/eller kunskap för att motverka avhysningar och hemlöshet har ni?

Ökad kunskap, information om arbetssätt som är evidensbaserade hur en kommun kan arbeta med att motverka avhysningar och hemlöshet.

Goda exempel från andra kommuner.

Praxis gällande bistånd till skulder.

Ökad prioritet inom den kommunala politiken för att skapa resurser för ökad samverkan mellan socialtjänst, samhällsbyggnad och fastighetsägare.

Juridisk vägledning när det berör annan lagstiftning än socialtjänstlagen.

Råd och stöd i hur vi möter behov av att säkerställa att ingen lever utan tak över huvudet, hur vi hittar alternativt boende till personer som inte kan få eget kontrakt och hur vi möter behov som personer har som på lång sikt inte kan få eget kontrakt p.g.a. hyresskulder.

Ser ni ett behov av erfarenhetsutbyte med någon kommun eller annan aktör?

Gärna av annan kommun/socialtjänst som arbetar med avhysningar/hemlöshet på ett evidensbaserat sätt. Viktigt också med bra samverkan och tidig dialog med bostadsbolagen.

Erfarenhetsutbyte utifrån hur mindre kommuner kan arbeta och har organiserat sig utifrån modellen Bostad Först.

Mer samordning nationellt kring metoden Bostad först.

Behov av erfarenhetsutbyte/nätverkande med kommuner som har liknande förutsättningar. Kan Länsstyrelsen sammanföra kommungrupper med liknande kontext?

Övriga medskick till vårt fortsatta arbete

Tips och idéer kring hur ett effektivt arbete med bostadsbolag kan se ut där ansvarsfördelningen är rimlig.

Gällande implementering av Bostad först som nationell modell är det bra att tänka och resonera om lokala förutsättningar då det skiljer sig åt utifrån demografi, geografi, politisk styrning etc.



Delresultat

Diagrammet på förra uppslaget är resultatet av den inventering som Länsstyrelsen har gjort inom ramen för den nationella hemlöshetsstrategin. Kommunernas placering på de olika skalorna för behov respektive kapacitet är ett utfall av den data som ingår i inventeringen. Sammanfattningsvis så befinner sig de flesta kommuner centralt i diagrammet vilket innebär att de har ett medelhögt behov av stöd i att motverka och förebygga hemlöshet. Samma resultat är det för inventeringen av kapacitet, de flesta kommuner har en medelhög kapacitet. Samtidigt så finns det kommuner som befinner sig långt höger ut vilket innebär ett större behov av att arbeta med att motverka och förebygga hemlöshet. Dessa kommuner är också de kommuner som har bäst kapacitet.

De kommuner som är placerade åt höger men längre ned har sämre kapacitet att möta det behov som finns att arbeta med att motverka och förebygga hemlöshet. Flera kommuner befinner sig också långt ned till vänster vilket indikerar ett lägre behov av att motverka hemlöshet, vilket också kan förklara en lägre kapacitet. Sammantaget så visar inventeringen att länets kommuner har varierade behov för att motverka hemlöshet och att de som har störst behov också har störst kapacitet.

Länsstyrelsen vill särskilt lyfta fram att det i inventeringen framkommer att det är 36 kommuner som inte har en uppsökande verksamhet för att förebygga hemlöshet och 35 kommuner som inte har en aktuell rutin för att förhindra avhysning av barnfamiljer med hyresskuld.

Prioriteringar i fortsatt arbete

I det fortsatta arbetet med uppdragen inom den nationella hemlöshetsstrategin kommer Länsstyrelsen att utgå ifrån resultaten i inventeringen över länets kommuner samt de inspel som kommunerna själva har kommit med. Vidare så kommer även resultatet från de länsövergripande dialogträffarna att ingå som underlag. Detta kommer att ligga till grund för kommande aktiviteter och utgöra en grund för att bidra till rätt prioriteringar och ambitionsnivå anpassade för kommunernas varierade förutsättningar och behov att arbeta med att motverka hemlöshet.



Slutsatser

Hushåll med små marginaler har en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden och det riskerar att förvärras

Bostadsmarknaden i länet präglas av en ojämlikhet mellan de hushåll som är inne på bostadsmarknaden och kan tillgodose sina bostadsbehov, och de som står utanför och inte kan tillgodose sina bostadsbehov. En majoritet av länets kommuner uppger fortfarande att det finns ett underskott på bostäder i kommunen som helhet. Situationen har varit likadan i länet under en längre tid och det drabbar vissa hushåll särskilt hårt. Det finns ingenting i dagsläget som tyder på att läget kommer att förändras i någon större utsträckning, trots många olika förslag från bostadsmarknadens aktörer. Konsekvenserna av en ojämlik bostadsmarknad är bland annat boendesegregation, trångboddhet, svårigheter för våldsutsatta att hitta ett stadigvarande boende och hemlöshet.

Kommunerna bedömer att det råder underskott på bostäder för olika grupper på bostadsmarknaden. Särskilt svårt är det för ungdomar och självbosatta nyanlända. Kommunernas syn på långsiktigheten i sitt ansvar för anvisade nyanlända varierar vilket riskerar att förvärra situationen ytterligare. Under en lång tid så har det funnits ett underskott på särskilda bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning i flera kommuner. Länsstyrelsen bedömer att många kommuner bör stärka sina analyser av framtidsbehoven och planera för att möta behovet av bostäder då det är uppenbart att bristen på dessa bostäder består över tid. Länsstyrelsen bedömer också att kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning visserligen ofta lyfter brister i utbudet av särskilda bostäder men att det sällan finns en tydlig planering för hur bristerna ska åtgärdas. Ytterst innebär den bristfälliga planeringen att individer inte får tillgång till nödvändiga boendeformer eller att verkställighetstider för insatser knutna till dessa boendeformer blir alltför långa.

I en tid av ekonomisk och säkerhetspolitisk oro, med stigande inflation, räntehöjningar, materialbrist och höga levnadskostnader, är det tydligt att hushåll med små marginaler påverkas mest. Om kostnaderna för boendet blir en allt större del av hushållens utgifter, ökar risken för avhysning och hemlöshet. Det är svårt att dra säkra slutsatser om hur hushållens ekonomiska realitet ser ut framöver, men Länsstyrelsen menar att rådande ekonomiska utveckling förvärrar situationen för de hushåll som har svårt att tillgodose sina bostadsbehov.

Antalet färdigställda bostäder på rekordhöga nivåer, men bostadsbyggandet kommer att minska dramatiskt i länet kommande år

Antalet färdigställda bostäder har under de senaste åren varit på en hög nivå i länet. Under 2022 färdigställdes cirka 11 200 bostäder i Västra Götaland och det är den högsta nivån sedan 1975. Bostadsbyggandet i länet har de senaste fem åren varit i takt med de förväntade folkmängdsförändringarna. Det finns lokala och delregionala skillnader, men statistiken visar en markant ökning i färdigställandet av bostäder från 2011 och framåt, vilket bör ha betat av delar av bostadsunderskottet. Men statistiken över färdigställda bostäder visar ett bostadsbyggande som både planerades för flera år sedan och som har färdigställts under en tid med högkon-

junktur och låga räntor. Sedan dess har omvärldsläget drastiskt förändrats och vi befinner oss i en lågkonjunktur med kraftigt ökad inflation och högre räntor.

Kommunernas bedömningar över förväntat antal påbörjade bostäder visar tydligt att förväntningarna för 2023 är betydligt lägre än de bedömningar kommunerna gjorde i förra årets bostadsmarknadsenkät och med tanke på att den ekonomiska utvecklingen fortsätter att vara svårbedömd, så är det möjligt att bedömningarna är förhållandevis optimistiska. Under 2024 bedömer länets kommuner att en viss återhämtning sker i bostadsbyggandet och att det kan påbörjas cirka 11 000 bostäder. Även den siffran ter sig optimistisk i jämförelse med andra marknadsbedömningar.

Bostadsbyggandet kommer att påverkas kraftigt de kommande åren. Flera olika aktörer gör samma bedömning, inklusive Boverket. Det finns en risk att ett kraftigt minskat bostadsbyggande gör att fler kommuner bedömer att det finns ett underskott på bostäder. I och med att investeringsstödet för byggande av hyresbostäder och bostäder för studerande har avvecklats, så har antalet verktyg minskat för de kommuner och aktörer som har velat bygga nya bostäder med lägre hyra. Länsstyrelsen konstaterar att matchningen mellan de bostadsbehov som finns och de bostäder som finns och som byggs kommer vara en stor utmaning under lång tid.

Sammantaget är det svårt att säkert bedöma hur väl bostadsbyggandet kommer att uppfylla de behov som finns i länets kommuner. Nyttjandet av det befintliga beståndet får därmed ännu större betydelse och det är viktigt att alla aktörer anpassar sitt arbete till nuvarande situation. Länsstyrelsen vill uppmana kommunerna att fortsätta arbeta strategiskt och aktivt med planerings- och bostadsförsörjningsfrågorna, exempelvis genom att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

En långsiktig bostadsförsörjning och en utvecklad samverkan är central för länets utveckling

Den långsiktiga bostadsförsörjningen syftar till att säkerställa att alla kan få en bostad som motsvarar deras behov. Kommunerna skapar genom fysisk planering förutsättningar för bostadsbyggande och har det generella ansvaret för bostadsförsörjningen, men har inte reella möjligheter att påverka eller styra utvecklingen i alla delar. Bostadsförsörjning berör både planering, byggande och förvaltning och det finns tydliga samband mellan konjunkturläge, befolkningsförändringar och bostadsbyggande. Även om nybyggda bostäder sällan tillgodoser behoven hos de hushåll som har det särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, är det oroande att bostadsbyggandet minskar kraftigt.

Alla kommuner ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen varje mandatperiod. Riktlinjerna är ett strategiskt viktigt dokument som syftar till att samla bostadsförsörjningsfrågorna i ett sammanhang. Riktlinjerna är också kopplade till översiktsplanen. Det är 23 av länets 49 kommuner som har riktlinjer som antogs 2018 eller tidigare. Länsstyrelsen vill betona vikten av att alla kommuner tar fram riktlinjer för bostadsförsörjning för att kunna arbeta långsiktigt och strukturerat med bostadsförsörjningen.

För de hushåll som riskerar att förlora sin bostad genom avhysning, är det viktigt att kommunerna arbetar aktivt och förebyggande tillsammans med exempelvis Kronofogdemyndigheten, hyresvärdar och kommunala bostadsföretag. Situationen är ansträngd i många kommuner och den generella utvecklingen på bostadsmarkna-

den, med ökande kostnader och underskott av bostäder, påverkar förutsättningarna för kommunernas arbete och riskerar att öka hemlösheten. Det är inte sällan det saknas resurser för att arbeta med det förebyggande arbetet vilket i slutändan ofta resulterar i negativa sociala och ekonomiska effekter.

För att möta de behov och utmaningar som finns inom bostadsförsörjningen i länet ser Länsstyrelsen att det behövs ett långsiktigt samarbete mellan olika aktörer på mellankommunal, delregional och regional nivå. Det handlar till exempel om att samverka kring bostadsbehov kopplat till näringslivsetableringar och den gröna omställningen. Det handlar också om samarbete för att säkerställa ett stadigvarande boende för våldsutsatta eller att arbeta för att hushåll ska kunna få tillgång till ett hållbart boende utan att drabbas av de negativa konsekvenserna av social dumpning. På en strategisk nivå behövs samarbete mellan kommuner vars bostadsmarknader kan komplettera varandra.

Länsstyrelsen arbetar med att utveckla sitt samordnande och rådgivande ansvar inom ramen för bostadsförsörjningsfrågorna, men det är en komplex uppgift. Västra Götalands län är stort sett till antalet kommuner, som i sin tur har olika förutsättningar beträffande till exempel storlek, folkmängd, arbetsmarknad, kollektivtrafik eller åldersstruktur. Länsstyrelsen bedömer också att det inte alltid är självklart vad samordningen kan och bör leda fram till.

Bostadsförsörjning är en fråga som spänner över flera olika politikområden och som påverkas av en mängd aktörer. Den mänskliga rättigheten att det allmänna ska trygga tillgången till en bostad förpliktigar och Länsstyrelsen konstaterar att de ofta goda initiativ, förslag och åtgärder som presenteras i olika sammanhang (utredningar, debattartiklar, forskning med mera) kan ha positiva effekter på större eller mindre delar av bostadsmarknaden, men att helheten sällan ges tillräckligt utrymme. Länsstyrelsen menar att bostadspolitiken på ett tydligare sätt måste kopplas samman med en rad andra politikområden för att de strukturella problemen ska kunna adresseras. När bostadsförsörjningsfrågorna belyses utifrån exempelvis socialpolitiska, skattepolitiska och miljöpolitiska perspektiv, finns det större möjligheter att se rätt samband och hitta effektiva och heltäckande åtgärder.

Käll- och litteraturförteckning

B

[Barnombudsmannen \(2021\), FN:s konvention om barnets rättigheter.](#)

[Barnombudsmannen \(2021\), FN:s barnrättskommitté och Sveriges rapporter.](#)

[Barnombudsmannen \(2021\), Ny dom om hänsyn till barnets bästa vid utmätning av fastighet.](#)

[Barnombudsmannen \(2022\), Årsrapport 2022.](#)

[Borås Stad \(2022\), Kartläggning av hemlöshet och uppföljning av program mot hemlöshet i Borås Stad, 2022.](#)

[Boplats Göteborg \(2023\), Boplats i siffror.](#)

[Bostad först \(2021\), Sam Tsemberis skapade bostad först.](#)

[Boverket \(2020\), Trångbodda hushåll.](#)

[Boverket \(2022\), Behov av bostadsbyggande.](#)

[Boverket \(2022\), Behov av bostadsbyggande 2022–2030.](#)

[Boverket \(2022\), Mått på bostadsbrist.](#)

[Boverket \(2022\), Öppna data – Bedömning av bostadsbrist.](#)

[Boverket \(2022\), Bostadsförsörjningslagen har ändrats.](#)

[Boverket \(2022\), Risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet.](#)

[Boverket \(2022\), Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.](#)

[Boverket \(2023\), Bostadsmarknadsenkäten.](#)

[Boverket \(2023\), Planering för bostadsförsörjning – en handbok från Boverket.](#)

[Boverket \(2023\), Lag \(2016:38\) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.](#)

[Boverket \(2023\), Om Segregationsbarometern.](#)

[Boverket \(2023\), Vad är boendesegregation?](#)

[Boverket \(2023\), Vad får boendesegregationen för konsekvenser?](#)

[Byggföretagen \(2023\), Alla bygginvesteringar för Västra Götalands län.](#)

D

[Delegationen mot segregation \(2021\), Segregation i Sverige – årsrapport 2021 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling.](#)

Den (reviderade) europeiska sociala stadgan, artikel 31.

[Diskrimineringsombudsmannen \(2021\), Diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder.](#)

[Diskrimineringsombudsmannen \(2023\), Förbud inom bostadsområdet.](#)

[Diskrimineringsombudsmannen \(2023\), Statistik 2015–2022.](#)

E

[Ekonomistyrningsverket \(2022\), Regleringsbrev för budgetåret 2023 avseende länsstyrelserna.](#)

F

[Fastighetsägarna \(2022\), Läget i årshyresförhandlingarna.](#)

[Fastighetsvärlden \(2023\), Listor: Årets hyreshöjningar och yrkanden.](#)

FN:s Allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, artikel 25.

FN:s Konvention för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, artikel 11.

FN (1991), Rätten till en lämplig bostad, Allmän kommentar nr. 4 från sjätte överläggningen.

[FN:s Ekonomiska och sociala råd \(2016\), *Avslutande anmärkningar om Sveriges sjätte periodiska rapport.*](#)

[FN:s generalförsamling \(2021\), *Adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living.*](#)

G

[Grander, Martin \(2020\), *Allmännyttan och jämlikheten: Svensk bostadspolitik vid vägskalet?*](#)

[Göteborgs Stad \(2020\), *Hemlöshetsplan.*](#)

[Göteborgs Stad \(2023\), *Uppföljning av Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020–2022: slutrapport 2023-03-27.*](#)

H

[Hallin och Gerell \(2020\), *Att vända utvecklingen – från utsatta området till trygghet och delaktighet.*](#)

[Hyresgästföreningen \(2023\), *Hyresförhandlingar 2023.*](#)

[Hyresgästföreningen \(2023\), *Årets hyresförhandling i Västra Sverige.*](#)

[Hyresgästföreningen \(2023\), *Renovering och renoveräkning.*](#)

[Högsta domstolen \(2021\), *avgörande i mål Ö 4545–21, Barnens bostad.*](#)

K

[Knutagård \(2018\), *Homelessness and Housing Exclusion in Sweden i European Journal of Homelessness, vol. 12, no. 2.*](#)

[Kommittén för inrättandet av en delegation mot segregation, Ku 2017:01 \(2017\), *Segregation – En bild av läget i landets kommuner inför inrättandet av Delegationen mot segregation.*](#)

[Konjunkturinstitutet \(2022\), *Konjunkturläget december 2022: Bostadsinvesteringarna och hushållens konsumtion bromsar in snabbt.*](#)

[Kronofogdemyndigheten \(2023\), *Statistik om vräkningar.*](#)

L

[Listerborn, Carina \(2018\), *Bostadsjämlikhet. Röster om bostadsnöden.*](#)

[Lorentzen, Jonsson, Albin m.fl. \(2020\), *Trångboddhet i förhållande till barns hälsa, miljö och skolgång – en intervjustudie.*](#)

[Länsstyrelsen Västra Götaland \(2022\), *Insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende – kartläggning i Västra Götalands län.*](#)

[Länsstyrelserna \(2022\), *Till stadigvarande boende – Kartläggning av kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende.*](#)

[Länsstyrelsen \(2022\), *Lägesbildenkät om kommunernas beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända, asylsökande och ensamkommande barn under januari-oktober 2022.*](#)

M

[Mackie, Johnsen och Wood \(2019\), *Ending Street Homelessness: What Works and Why We Don't Do It. European Journal of Homelessness 13.*](#)

[Malmö mot diskriminering \(2016\), *Ett häfte om bostadsdiskriminering.*](#)

[Migrationsverket \(2023\), *Beviljade uppehållstillstånd översikter.*](#)

[Migrationsverket \(2023\), *Om skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet.*](#)

[Migrationsverket \(2023\), *Sökande från Ukraina.*](#)

[Migrationsverket \(2023\), *Kommuntal och mottagna 2022 och 2023, läget per den 3 maj 2023.*](#)

[Migrationsverket \(2023\), *Anvisning till kommuner och bosättning.*](#)

[Migrationsverket \(2023\), *Migrationsverkets prognoser.*](#)

N

[Nationellt centrum för kvinnofrid \(2022\), Svårt för våldsutsatt att hitta stadigvarande boende.](#)

P

Polanska, Degerhammar, Richard (2019), *Renovräkt! Hyresvärdars makt(spel) och hur du tar striden*, Verbal Förlag.

[Polisen \(2023\), Utsatta områden – Polisens arbete.](#)

R

[Regeringskansliet \(2022\), Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden.](#)

[Regeringskansliet \(2022\), Nationell hemlöshetsstrategi ska motverka hemlöshet.](#)

[Regeringskansliet \(2023\), Regeringen kartlägger länsstyrelsernas insatser för ökat bostadsbyggande.](#)

[Regeringskansliet \(2023\), Fler ska få möjlighet att äga sitt boende.](#)

[Regeringskansliet \(2023\), Tilläggsdirektiv till Utredningen om tryggare bostadsområden.](#)

S

[Salonen, Tapio \(2023\), Att identifiera utsatta bostadsområden – En jämförande analys mellan polisens lista och segregationsbarometer.](#)

[Socialtjänstlagen \(2001:453\), 2 a kap 8 §.](#)

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

[Socialstyrelsen \(2021\), Förebygga och motverka hemlöshet – Analys och förslag för fortsatt arbete inom socialtjänsten.](#)

[Socialstyrelsen \(2022\), Stöd för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar.](#)

[Socialstyrelsen \(2022\), Statsbidrag till kommuner 2023 för att stärka arbetet med att motverka hemlöshet enligt metoden Bostad först.](#)

[Socialstyrelsen \(2022\), Öppna jämförelser – Metodbeskrivning 2022. Socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård.](#)

[Socialstyrelsen \(2022\), Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.](#)

[Socialstyrelsen \(2023\), Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning. Lägesrapport 2023.](#)

[Socialstyrelsen \(2023\), Stöd för att motverka hemlöshet.](#)

[SOU 2022:14 \(2022\), Sänk tröskeln till en god bostad.](#)

[Stadsmissionen \(2023\), Hemlös 2023.](#)

[Statistikmyndigheten SCB \(2023\), Statistikdatabasen, flera tabeller.](#)

[Statistikmyndigheten SCB \(2020\), RegSO – Regionala statistikområden.](#)

[Svensk Mäklarstatistik \(2023\), Statistik för Västra Götalands län, uppdaterad 8 maj 2023.](#)

[Sveriges riksdag \(2023\), Förordning \(2011:1160\) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.](#)

[Sveriges riksdag \(2023\), Förordning \(2017:868\) med länsstyrelseinstruktion.](#)

T

[Tillväxtverket \(2023\), Lokala arbetsmarknadsregioner och FA-regioner.](#)

V

[Västkom](#)

[Västra Götalandsregionen \(2023\), Konjunkturläget, Konjunkturläget kvartal 4, 2022; VGR Analys 2023:7.](#)



Länsstyrelsen
Västra Götaland