

# Regional bostads- marknadsanalys 2024

Västra Götalands län



Länstyrelsen  
Västra Götaland

Titel: Regional bostadsmarknadsanalys 2024, Västra Götalands län  
Utgivare: Länsstyrelsen i Västra Götaland  
Utgivningsår: 2024  
Rapportnummer: 2024:17  
ISSN: 1403-168X  
Diaruenummer: 405-19715-2024  
Rapportansvarig: Christian Jönsson Hammenfors  
Medverkande: Jacob Hellström, Pernilla Irewährn, Anna Ahlborg, Birgitta Guevara, Diana Lugero, Erik Lindqvist, Fredrik Fredriksson, Henrik Sten, Josef Bengtsson, Kristina Körnung, Lena Andersson, Love Lundin, Mikael Cullberg och Timmy Jensen.  
Omslagsbild: Folio/Maskot  
Kartor: © Lantmäteriet, Geodatasamverkan  
Layout: Christian Jönsson Hammenfors

Läs eller ladda ner rapporten som PDF på:  
[www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/bostadsmarknadsanalys](http://www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/bostadsmarknadsanalys)

# Förord

Länsstyrelsen har många viktiga uppdrag kring hållbar samhällsplanering och boende. Ett av dem är vårt arbete med bostadsförsörjning, som inte bara handlar om planering och byggande utan som också har tydliga sociala förtecken. Rätten till bostad är ett grundläggande mål för den offentliga verksamheten i Sverige och en viktig del av Länsstyrelsens verksamhet. En god bostad är ett av de mest basala behoven och en avgörande faktor för människors livssituation och möjligheter.

I en tid när det i vårt län planeras för stora investeringar i den gröna omställningen är det viktigt för Länsstyrelsen och kommunerna att hantera förändringar på både kort och lång sikt. Ett medvetet och strategiskt arbete med bostadsförsörjningen för både nya och befintliga invånare är en nyckelfråga för den regionala utvecklingen.

I årets regionala bostadsmarknadsanalys redovisar Länsstyrelsen ett regeringsbrevsuppdrag, där vi ska redogöra för vårt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Vi redovisar också ett regeringsuppdrag som handlar om myndighetens uppdrag inom den nationella hemlöshetsstrategin.

Den regionala bostadsmarknadsanalysen vänder sig till alla som vill följa hur bostadsförsörjningen utvecklas i Västra Götaland och det är vår förhoppning att många aktörer kan använda rapporten som ett regionalt underlag i sitt långsiktiga bostadsförsörjningsarbete. Analysen utgår bland annat från Boverkets bostadsmarknadsenkät och Länsstyrelsen vill passa på att rikta ett varmt tack till alla länets kommuner för ert omfattande och engagerade arbete med att svara på enkäten.

Göteborg juni 2024

Jörgen Peters

Länsöverdirektör

# Sammanfattning

## Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelsen har en samordnande och rådgivande roll inom bostadsförsörjningsarbetet och är en aktör som skapar sammanhang där tjänstepersoner och organisationer kan träffas och utbyta erfarenheter. I ett län med många kommuner, som har både liknande och vitt skilda förutsättningar, är samverkan och samarbete viktigt. Detta gäller både inom och mellan kommuner, delregioner och andra aktörer.

Några av kommunalförbunden i Västra Götaland har en mer aktiv roll i bostadsförsörjningsfrågorna. I Skaraborg planeras flera näringslivsetableringar och kommunalförbundet har tagit fram en gemensam bostadsförsörjningsanalys. Även projektet Det goda livet i Dalsland är ett exempel på ett delregionalt samarbete som bland annat handlar om bostadsförsörjning.

## Kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning

I årets rapport skriver Länsstyrelsen att flera av länets kommuner behöver få bättre kontinuitet i sitt arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning och anta dem varje mandatperiod. Det finns också goda exempel på kommuner, där arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning berör många delar av organisationen. Det är viktigt att kommunerna ser nyttan med att arbeta långsiktigt med bostadsförsörjning i hela kommunorganisationen, med andra relevanta aktörer och med tydlig koppling till den strategiska och övergripande planeringen.

Boverkets mått på behovsbaserad bostadsbrist ska användas i kommunernas analyser i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning och syftet är att kvantifiera behoven för de som inte har en god bostadssituation. Hushåll som enligt måttet har en ansträngd boendeekonomi och är trångbodda bör enligt Boverket ägnas särskild uppmärksamhet i kommunernas bostadsförsörjningsarbete. Kommunerna använder Boverkets underlag i varierande omfattning och det arbetet behöver utvecklas.

## Förutsättningar för bostadsmarknaden

Bostadsförsörjning handlar i grunden om att planera och bygga för alla samhällets invånare och deras olika behov. En lämplig bostad är en mänsklig rättighet som det allmänna ska trygga tillgången till. I detta ingår även att värna barns rätt.

Sverige befinner sig en lågkonjunktur, mycket beroende av ett osäkert omvärldsläge. Det finns en viss optimism framåt, men höjda räntor och stora hyreshöjningar medför för närvarande högre boendekostnader för många hushåll. Arbetsmarknaden har också påverkats av lågkonjunkturen och särskilt byggbranschen, med många varsel och konkurser. Detta påverkar bostadsbyggandet under 2024, med ett lågt antal påbörjade bostäder enligt bedömningar från Boverket, Byggföretagen och länets kommuner.

När bostadsbyggandet går ner, har det befintliga bostadsbeståndet en fortsatt viktig betydande roll i bostadsförsörjningsarbetet. Fördelningen mellan olika upplåtelseformer och hustyper spelar stor roll för kommunernas möjligheter att tillgodose invånarnas bostadsbehov.

Folkmängden i länet ökade under 2023, men i lägre takt än några år tillbaka. Många enskilda kommuner hade en minskande folkmängd under 2023. Aktuell befolkningsprognos från Västra Götalandsregionen visar att folkmängden beräknas öka i genomsnitt med cirka 7 000 personer per år 2024–2040.

Det finns flera olika förslag och initiativ från olika aktörer på bostadsmarknaden, inklusive utredningar och propositioner från regeringen, men helhetsbilden saknas. Länsstyrelsen menar att det krävs ett brett angreppssätt på bostadsförsörjningens utmaningar för att lösa de problem som finns.

## Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden

Fler kommuner bedömer att det råder balans på den lokala bostadsmarknaden i år jämfört med förra året. Detta kan indikera en mättad efterfrågan i vissa kommuner. Situationen bedöms vara ungefär densamma om tre år. De flesta kommunerna i länet bedömer också att uppfyllelsen av bostadsbehoven är relativt god (tre på en fem-gradig skala). Det kommunerna framför allt bedömer behövs är bostäder med rimliga boendekostnader.

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper bedöms ha blivit bättre jämfört med 2022, förutom för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Våldsutsatta har en särskilt svår situation på en ansträngd bostadsmarknad, eftersom det ofta krävs en flytt till en annan bostad för att komma från våldsutövaren.

## Bostadsbyggandet i Västra Götalands län

Olika aspekter av bostadsbyggandet pekar i olika riktningar, vilket gör det svårt att bedöma utvecklingen framåt. Antalet färdigställda bostäder i länet under 2023 blev totalt 11 200 bostäder. Antalet påbörjade bostäder halverades nästan, från 10 500 bostäder under 2022 till 5 700 under 2023. Göteborgsregionens kommuner står för cirka 70 procent av både färdigställda och påbörjade bostäder.

Ekonomiska faktorer hamnar överst i kommunernas bedömning av faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Fyra av fem kommuner svara att Höga produktionskostnader är en begränsande faktor. Samtliga kommuner äger också mark som är lämplig för bostadsbyggande och mer än hälften av länets kommuner bedömer att de kommer att köpa mer mark för bostadsbyggande.

## Länets bostadsmarknad är ojämlik

En ojämlik bostadsmarknad får långtgående konsekvenser, där människors livssituation riskerar att påverkas negativt. Detta är något som Länsstyrelsen har rapporterat under många års tid. Ojämlika ekonomiska förutsättningar är en stor del av orsaken till ojämlikheten på bostadsmarknaden. Flera olika faktorer försvårar för människor att tillgodose sina bostadsbehov. Disponibel inkomst och ekonomiska villkor är centrala, liksom vilka krav hyresvärdar ställer på blivande hyresgäster.

Boendesegregation är ett komplext problem som påverkar samhället och individer. Mer än hälften av länets kommuner har bostadsområden med socioekonomiska utmaningar, vilket gör segregationen till ett utbrett problem i länet. Ett problem är trångboddhet, som är vanligare hos hushåll med annat födelseland än Sverige och är något som kan ha negativa hälsoeffekter, både psykiska och fysiska.

Hemlöshet är en situation som alla kan hamna i och flera faktorer spelar in, både individuella och strukturella. I Socialstyrelsens senaste kartläggning ser Länsstyrelsen att det minst är 5 000 hushåll i länets som befinner sig i olika former av hemlöshet. Personer som har social problematik får hjälp av socialtjänsten, men hushåll vars enda problem är en svag ekonomi riskerar att bli utan samhällets hjälp.

Det vräkningsförebyggande arbetet är centralt för att motverka hemlöshet och många kommuner arbetar medvetet, exempelvis Borås. Göteborg och Borås tar också fram kommunala planer mot hemlöshet.

## Slutsatser i årets bostadsmarknadsanalys

Bostadsbyggandet är starkt konjunkturberoende och den kraftiga minskningen av sysselsättningen i byggbranschen är ett resultat av den lågkonjunktur Sverige befinner sig i. Som en konsekvens kommer bostadsbyggandet minska kraftigt, vilket kommer påverka länets bostadsmarknad under flera år framåt. Om bostadsbyggandet blir lågt under lång tid finns det risk att bostadsunderskottet återigen ökar.

Matchningen mellan bostadsbehoven och de bostäder som finns är avgörande för en lyckad bostadsförsörjning. Nyttjandet och utvecklingen av det befintliga beståndet är en central fråga, liksom att kommunerna använder de verktyg som finns att tillgå, exempelvis allmännyttan, uthyrningspolicy, bostadsförmedling, planeringsarbete och markägande.

Det bedöms råda ett något bättre bostadsmarknadsläge i flera kommuner, vilket också gäller de flesta grupper. Undantaget är bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Underskottet har ökat jämfört med föregående år och Länsstyrelsen anser att denna fråga måste prioriteras högre i kommunerna.

Det finns en ojämlikhet på bostadsmarknaden som riskerar att påverka människors livssituation och hälsa negativt. Mer än hälften av länets kommuner har bostadsområden med socioekonomiska utmaningar, vilket gör segregationen till ett utbrett problem i länet. Det finns flera faktorer som påverkar människors möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov och hushållens ekonomi är den mest avgörande.

Hemlöshet är den yttersta konsekvensen av en ojämlik bostadsmarknad och att bli bostadslös är en situation som alla kan hamna i, inte bara på grund av social problematik. Ett bra vräkningsförebyggande arbete är viktigt för att förebygga och motverka hemlöshet.

Länsstyrelsen ser ett ökat behov av att möta den strukturella hemlöshet som finns i länet. Den är ett stort problem i den långsiktiga bostadsförsörjningen där allas behov av en god bostad utgör en central utgångspunkt. Kommunerna har begränsade möjligheter att själva lösa denna problematik och det behövs insatser som kan åtgärda detta på ett effektivt sätt.

# Innehåll

<b>FÖRORD</b> .....	3
<b>SAMMANFATTNING</b> .....	4
Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning .....	4
Kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning .....	4
Förutsättningar för bostadsmarknaden .....	5
Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden .....	5
Bostadsbyggandet i Västra Götalands län .....	6
Länets bostadsmarknad är ojämlig.....	6
Slutsatser i årets bostadsmarknadsanalys.....	7
<b>LÄNSSTYRELSENS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING</b> .....	10
Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3B2 .....	10
Varför gör Länsstyrelsen en regional bostadsmarknadsanalys? .....	10
Verka för att behovet av bostäder tillgodoses.....	11
Länsstyrelsen ger råd, information och underlag.....	13
Regional och mellankommunal samverkan viktigt.....	15
<b>KOMMUNERNAS ARBETE MED RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING</b> .....	18
Många kommuner behöver anta nya riktlinjer för bostadsförsörjning.....	19
Boverkets underlag om behovsbaserad bostadsbrist ska användas i riktlinjerna .....	20
Långsiktighet och brett samarbete är framgångsfaktorer .....	21
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING</b> .....	22
Det allmänna ska trygga rätten till en bostad .....	22
En svagt optimistisk hållning trots osäker omvärld.....	23
Det befintliga bostadsbeståndet har en nyckelroll.....	29
Betydande förändringar i demografins utveckling.....	35
Nya initiativ som kan ha påverkan på bostadsmarknaden .....	40
<b>KOMMUNERNAS BEDÖMNING AV LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN</b> .....	42
Bostadsmarknadsläget i kommunerna utifrån efterfrågan.....	42
Behovsuppfyllelse av bostadssituationen .....	46
Läget på bostadsmarknaden för olika grupper.....	47
Fortsatt varierande utmaningar i kommunerna .....	55



<b>BOSTADSBYGGANDET I VÄSTRA GÖTALANDS LÄN</b> .....	57
Antal färdigställda bostäder på historiskt höga nivåer.....	57
Kraftig minskning i antalet påbörjade bostäder .....	60
Bostadsbyggandet i förhållande till behovet.....	62
Faktorer som begränsar bostadsbyggandet .....	63
Kommunerna har olika markförutsättningar .....	66
<b>LÄNETS BOSTADSMARKNAD ÄR OJÄMLIK</b> .....	67
En ojämlik bostadsmarknad ger negativa konsekvenser .....	67
Flera olika faktorer försvårar för människor att tillgodose sina bostadsbehov .....	68
Boendesegregation i länet påverkar både individ och samhälle.....	73
Hemlöshet är en situation som alla kan hamna i.....	76
<b>RAPPORTERING AV UPPDRAGEN I DEN NATIONELLA HEMLÖSHETSSTRATEGIN</b> .....	84
Så har Länsstyrelsen i Västra Götaland arbetat med uppdraget.....	84
Prioriteringar i fortsatt arbete .....	88
Att förebygga strukturell hemlöshet är en del av den långsiktiga bostadsförsörjningen .....	88
<b>SLUTSATSER</b> .....	90
<b>KÄLLOR OCH REFERENSER</b> .....	93

# Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

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.

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. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt verka för att sådan samordning kommer till stånd.

## Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3B2

I 2023 års regleringsbrev fick Länsstyrelsen i uppdrag att redogöra för sitt arbete enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.<sup>1</sup> Redovisningen ska ske i 2024 års regionala bostadsmarknadsanalys. Detta kapitel sammanfattar vad Länsstyrelsen i Västra Götaland gör för att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

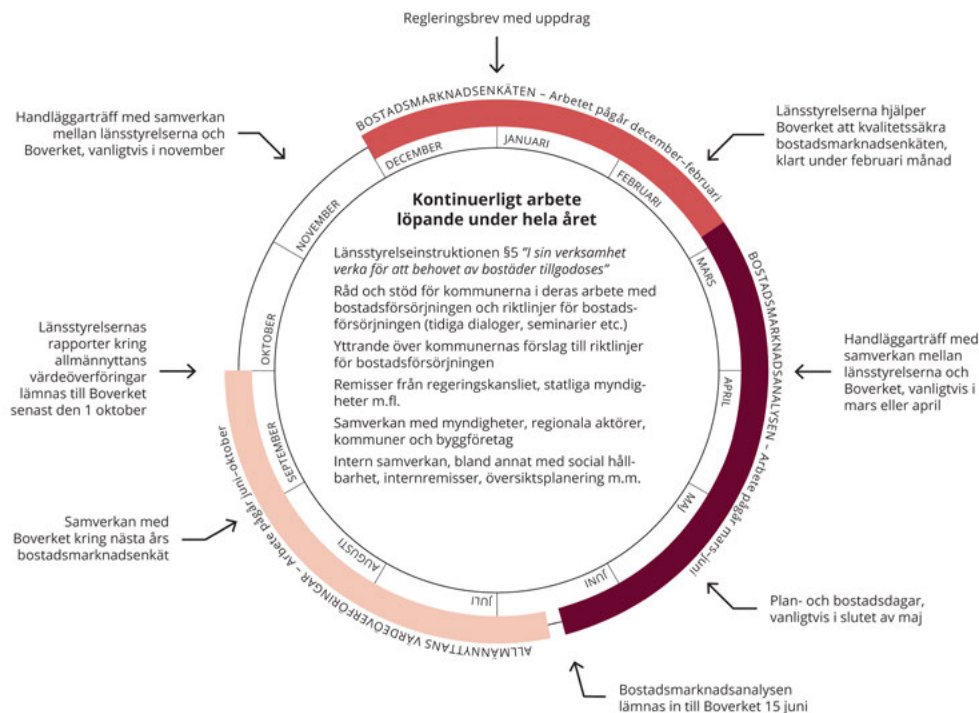
## Varför gör Länsstyrelsen en regional bostadsmarknadsanalys?

Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Länsstyrelsen ansvar för att ta fram en årlig bostadsmarknadsanalys för länet.<sup>2</sup> Den regionala bostadsmarknadsanalysen ska skickas till Boverket senast den 15 juni varje år och ska, utöver en regional bostadsmarknadsanalys, 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

1 Ekonomistyrningsverket (2022), *Regleringsbrev för budgetåret 2023 för länsstyrelserna*.

2 Riksdagen (2024), *Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar*.



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

- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Lagens krav på kommunerna kan sammanfattas med att kommunerna ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna ska vara vägledande vid tillämpningen av delar av Plan- och bygglagen (2010:900) och kommunerna ska anordna bostadsförmedling om det behövs. Läs mer om riktlinjer för bostadsförsörjning under rubriken *Kommunernas arbete med bostadsförsörjning*.

## Verka för att behovet av bostäder tillgodoses

Utöver att ta fram en bostadsmarknadsanalys ska Länsstyrelsen enligt länsstyrelseinstruktionen § 5 verka för att behovet av bostäder tillgodoses.<sup>3</sup>

I vårt bostadsförsörjningsarbete strävar vi också efter att ha ett jämställdhetsperspektiv, redovisa könsuppdelad statistik om det inte finns särskilda skäl emot detta, ta särskild hänsyn till barns bästa, verka för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning, integrera de mänskliga rättigheterna och främja arbete för att uppnå det nationella folkhälsomålet.

Vi samverkar och samarbetar, både internt och externt, med olika myndigheter, aktörer och organisationer. Vi tillhandahåller 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.

<sup>3</sup> Riksdagen (2024), Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion.

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.

## **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.<sup>4</sup> 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. Ett centralt underlag i Länsstyrelsens Regionala Bostadsmarknadsanalys är svaren från årets bostadsmarknadsenkät för kommunerna i Västra Götaland.

## **Länsstyrelsen får uppdrag via regleringsbrev**

Varje år får Länsstyrelsen ett regleringsbrev från regeringen, där det beskrivs vilka uppdrag regeringen vill att myndigheten ska genomföra. Redovisningen av uppdragen sker normalt i årsredovisningen, men kan även rapporteras i bostadsmarknadsanalysen eller i andra rapporter.

I 2023 års regleringsbrev fick Länsstyrelsen i uppdrag att redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Detta avsnitt är redovisningen av det uppdraget.

I 2024 års regleringsbrev fick Länsstyrelsen två uppdrag med fokus på bostadsförsörjning och bostadsbyggande.<sup>5</sup> Det första uppdraget innebär att Länsstyrelsen ska redovisa vilka åtgärder som vidtagits i samarbete med kommunerna för att bidra till ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder. Resultatet av det uppdraget kommer att redovisas i Länsstyrelsens årsredovisning för 2024.

Det andra uppdraget innebär att Länsstyrelsen ska redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Vi ska också redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer, som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt. Redovisningen ska ske i nästa års bostadsmarknadsanalys.

---

4 Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

5 Ekonomistyrningsverket (2023), *Regleringsbrev för budgetåret 2024 för länsstyrelserna*.

## Länsstyrelsen kan få specifika regeringsuppdrag

Länsstyrelsen kan också få specifika regeringsuppdrag. Ett sådant exempel är uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin, som sträcker sig mellan 2022–2026.<sup>6</sup> Uppdraget ska redovisas varje år i bostadsmarknadsanalysen. Årets redovisning återfinns i avsnittet *Motverka och förebygga hemlöshet i Västra Götaland*.

## Länsstyrelsen ger råd, information och underlag

### Möten med kommuner om riktlinjer för bostadsförsörjning

Som en del av Länsstyrelsens rådgivning kring arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning har vi möten med kommuner som ska inleda arbetet eller har påbörjat processen. På dessa möten går Länsstyrelsen och kommunen tillsammans igenom vad som ska finnas med i riktlinjer, vilka underlag som finns, råd kring processen och hur samrådet bör genomföras. Vi resonerar med kommunerna om hur man kan bearbeta analysmaterial i ett regionalt och kommunalt perspektiv och hänvisar bland annat till Boverkets handbok. Vi bistår kommunerna med goda exempel på riktlinjer från andra kommuner eller ger förslag på hur andra kommuners processer kan se ut. Det kan också handla om råd om vilka andra delar av kommunen som kan involveras i arbetet med riktlinjer. Vi uppfattar det som värdefullt för kommunerna att kunna ha direktkontakt med Länsstyrelsen och till våra möten tas kommunspecifik information fram som underlag för rådgivningen.

### Remissyttrande över kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning

En del av Länsstyrelsens rådgivande arbete sker genom de yttranden vi lämnar på kommunernas förslag till riktlinjer. Vi utgår från lagstiftningens krav på riktlinjerna och gör en samlad bedömning om vad kommunen eventuellt behöver komplettera riktlinjerna med.

### Regelbundna möten i vårt nätverk för bostadsförsörjning

Länsstyrelsen driver sedan några år tillbaka ett nätverk för bostadsförsörjning tillsammans 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.

---

6 Regeringen (2022), *Nationell hemlöshetsstrategi ska motverka hemlöshet*.

De träffar som har genomförts 2023 och 2024 har bland annat handlat om Socialstyrelsens kartläggning av hemlösheten, Boverkets bostadsmarknadsenkät och Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys. Tjänstepersoner från Socialstyrelsen och Boverket har också deltagit.

Träffarna ger tjänstepersoner i kommunerna en möjlighet att själva utöka sitt kontaktnät även utanför Länsstyrelsens möten. Ett större kontaktnät mellan kommuner och ibland även inom kommunernas olika avdelningar genererar fler möjligheter till samverkan och samarbete.

## **Bevakar bostadsförsörjningsfrågorna i översiktsplaner**

I myndighetens handläggning av översiktsplaneärenden enligt Plan- och bygglagen är vi med och bevakar bostadsförsörjningsfrågorna. Vi lämnar interna yttranden där vi bevakar att kopplingen mellan översiktsplanen och riktlinjerna för bostadsförsörjning är tydlig.

## **Samlar kunskap, bevakar forskning och deltar i referensgrupper**

Vi bevakar regelbundet vad som händer på den nationella och regionala bostadsmarknaden. Vi strävar efter att ha god koll på aktuell forskning med bostadsförsörjningsfokus och deltar i flera aktuella forskningssammanhang. Den kunskap vi samlar på oss sprider vi, både internt i organisationen och till aktörer utanför myndigheten.

## **Samverkar nationellt**

Den nationella samverkan med länsstyrelsekollegor runt om i landet är viktig för att diskutera, förstå och hantera både likheter och olikheter mellan länen. Medarbetare som arbetar med bostadsförsörjning träffas minst två gånger om året för att prata om aktuella frågor och ta del av ny kunskap. Utöver detta har vi regelbunden kunskapsöverföring mellan storstadslänen; Västra Götaland, Skåne och Stockholms län.

Boverket har det nationella ansvaret för planerings- och bostadsfrågorna och vi har en regelbunden samverkan med Boverket. Som nämnts ovan stöttar Länsstyrelsen Boverkets insamling av svar på bostadsmarknadsenkäten och vi träffas också när Boverket tagit del av alla bostadsmarknadsanalyser för att diskutera resultat och iakttagelser.

Socialstyrelsen och Kronofogdemyndigheten är viktiga aktörer i arbetet med att förebygga vräkningar och motverka hemlöshet. Genom vår representant i länsstyrelsernas expertgrupp för bostadsförsörjning sker en regelbunden samverkan. Andra aktörer som vi har träffat under året är bland annat Sveriges Allmännyttan, Sveriges Kommuner och Regioner och Jämställdhetsmyndigheten.

## Samverkar delregionalt och regionalt

Västra Götalands storlek innebär att den regionala samverkan är extra viktig. Förutom kommunerna finns det mindre delregionala grupperingar och flera offentliga aktörer som vi regelbundet har kontakt med: de fyra kommunalförbunden i länet och Västra Götalandsregionen. Vi strävar också efter att träffa en bredd av organisationer och medlemsstyrda föreningar, exempelvis Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Byggföretagen.

## Samverkar internt

Bostadsförsörjningsarbetet spänner över många sakområden och vi samverkar internt med kollegor som arbetar med planering enligt Plan- och bygglagen, regionala utvecklingsfrågor, rättighetsfrågor, uppdrag inom funktionshinderpolitiken, mäns våld mot kvinnor och integration. Vårt kunskapsutbyte innebär att vi kan göra väl avvägda helhetsbedömningar och ge råd och stöd till kommunerna utifrån ett bredare perspektiv.

## Regional och mellankommunal samverkan viktigt

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 länet och landet.

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.
- Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Det finns behov av och förväntningar på att samordning och samarbete ska ske på regional nivå och mellan kommunerna, bland annat i frågan om bostadsförsörjning. I några av de förslag som lagts fram i Landsbyggs- och infrastrukturdepartementets promemoria *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* föreslås dessutom att kommunerna ska redogöra för behovet av tillskott av bostäder och ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner både i planeringen och när åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas. Uppgiften att verka för att mellankommunal samordning kommer till stånd föreslås ligga kvar hos Länsstyrelsen.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Regeringen (2024), *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning*.

## 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. Funktionerna som samverkar innefattar bland annat de som arbetar med samhällsbyggnad, social omsorg, allmännyttiga bostadsbolag, äldreomsorg, integration och miljöfrågor. Totalt 29 kommuner uppger att samverkan sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen.

Samverkan innefattar främst gemensamma analyser av bostadsmarknaden och utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov. Flera kommuner hänvisar också till delregional planering och samverkan 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, medan det är enbart en kommun som anger att de också samverkar med kommuner utanför den egna regionen. Utifrån svaren i årets bostadsmarknadsenkät sker det mest mellankommunal och delregional samverkan i Skaraborgs kommuner, där 12 av 15 svarande anger att de samverkar med andra kommuner inom bostadsförsörjningsarbetet. Några kommuner anger i fritextsvar att samverkan sker inom ramen för kommunalförbundens verksamhet inom Göteborgsregionen och i Skaraborg.

Det sker även samverkan med andra aktörer inom bostadssektorn. Totalt 47 kommuner uppger att de samverkar med kommunala bostadsföretag (både allmännyttiga bostadsaktiebolag och stiftelser), men det sker också samverkan med privata bostadsbolag och/eller byggbolag/byggproducenter. Cirka hälften av länets kommuner uppger att de samverkar med Länsstyrelsen, medan sex kommuner samverkar med civilsamhället och frivilligorganisationer.

### Exempel på delregionala initiativ

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 samverkan och ser positivt på att den sker.

I Skaraborg planeras flera stora näringslivetableringar med koppling till den gröna omställningen inom industrin. Skaraborgs kommunalförbund har samlat sina femton medlemskommuner i en delregional utvecklingsstrategi, där ett effektmål är att Skaraborg ska ha 300 000 invånare år 2030.<sup>8</sup> Kommunalförbundet har också tagit fram en bostadsförsörjningsanalys som ska

8 Skaraborgs kommunalförbund (2022), *Delregional utvecklingsstrategi Skaraborg 2030*.



vara underlag för kommunernas egen planering.<sup>9</sup> Analysen visar nuläget, vad som behövs för att nå målet och pekar också på utmaningar och möjliga scenarier. Bostäder är en nyckelfaktor i den delregionala utvecklingen i Skaraborg.

Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) arbetar också aktivt med bostadsfrågan i ett delregionalt perspektiv, både med sina medlemskommuner och med andra aktörer, bland annat med Länsstyrelsen. GR har också en omfattande kunskapsbank på sin hemsida, där de bland annat har tagit fram regionala bilder kring bostadsförsörjning och demografi.<sup>10</sup>

Ett annat exempel är projektet *Det goda livet i Dalsland*, som genomförs under 2021–2025 i syfte att stärka levnadsförhållanden och utvecklingsförutsättningar i landskapet. En plan är framtagen gemensamt av Västra Götalandsregionen, Fyrbodals Kommunalförbund, Dalslandskommunerna och Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Projektet omfattar bland annat en viljeinriktning att vända en svag utveckling för fastboende i Dalsland.<sup>11</sup>

## Länsstyrelsen har en omfattande samordningsroll

Länsstyrelsens samordningsroll är bred och sker genom rådgivning och stöd. En utmaning i samordningsrollen är att tillskapa samverkan som ger mervärde för kommunerna. Samordningen bygger också i hög grad på frivillighet från deltagande kommuner.

Länsstyrelsen arbetar med rådgivning, information, kunskapsspridning, nätverksträffar, kommunmöten och samverkan och vi försöker kontinuerligt utveckla dessa processer så att de når fler och har rätt innehåll utifrån kommunernas behov. Länsstyrelsen vill framhålla att det är viktigt att arbeta med en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning, men att det också är utmanande att kunna hantera väldigt snabba förändringar inom andra områden, till exempel näringslivetableringar eller demografiska förändringar.

Västra Götaland står inför en stor omställning inom flera samhällsområden, främst inom näringslivet, arbetsmarknaden, totalförsvaret, infrastrukturen och energiförsörjningen. Men bostadsförsörjningen kommer också spela stor roll för hur bra den gröna omställningen lyckas. Centralt i detta arbete är en omfattande samverkan mellan aktörerna som har uppdrag och mandat i dessa frågor. Länsstyrelsen är en aktiv part i detta samarbete.

9 Skaraborgs kommunalförbund (2023), *Bostadsförsörjningsanalys Skaraborg*.

10 Göteborgsregionens kommunalförbund (2023), *Regionala bilder – beskrivning av läget i Göteborgsregionen*.

11 Västra Götalandsregionen (2023), *Det goda livet i Dalsland*.

# Kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.<sup>12</sup>

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.

## **LAG (2000:1383) OM KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR**

**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:

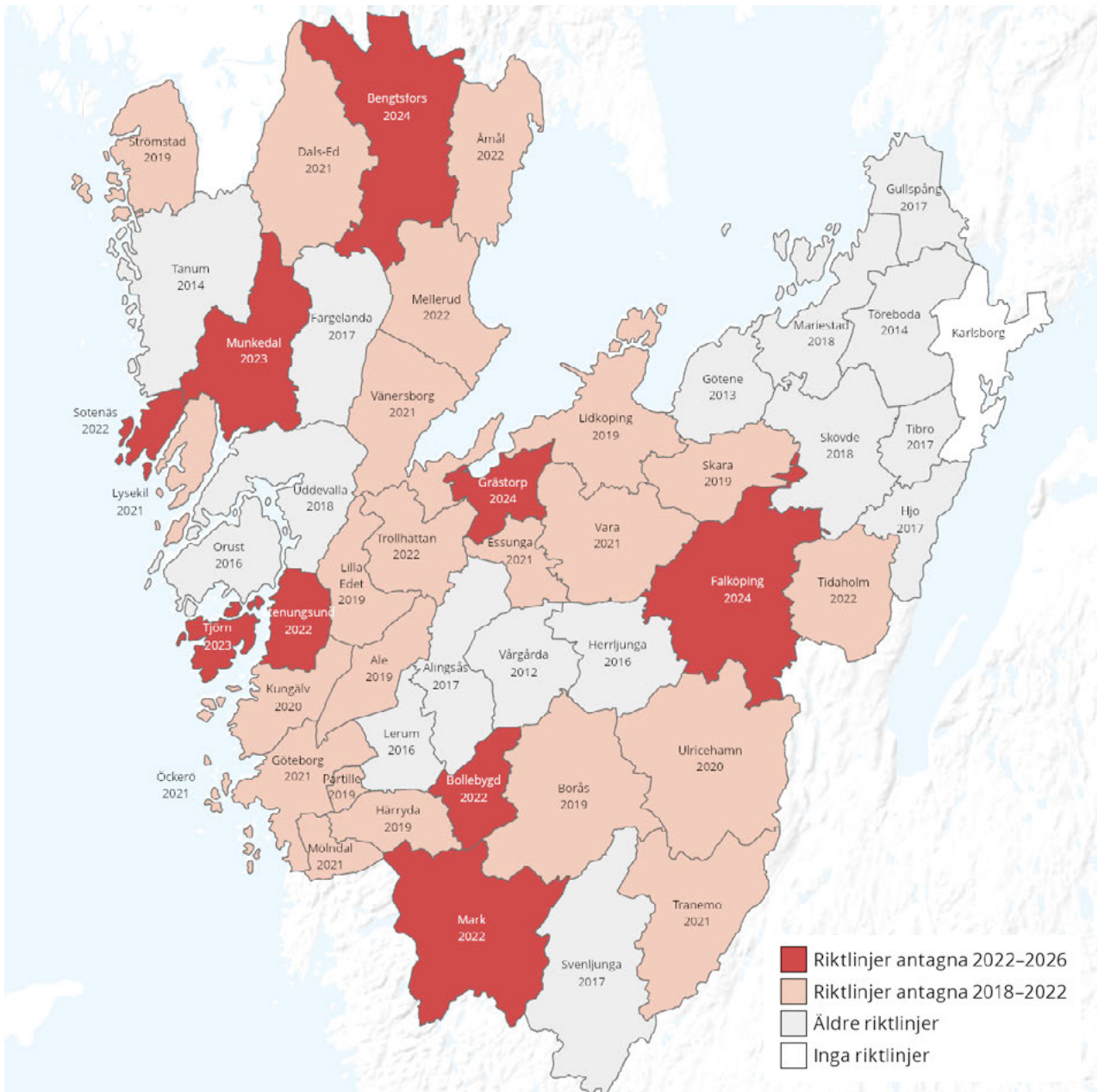
1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

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.

<sup>12</sup> Riksdagen (2024), *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*.



Karta: Årtal och mandatperiod när respektive kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning antagits av kommunfullmäktige. Källa: Länsstyrelsen och Bostadsmarknadsenkäten 2024.

## Många kommuner behöver anta nya riktlinjer för bostadsförsörjning

Västra Götalands län har ett stort antal kommuner som har varierande förutsättningar och behov i arbetet med bostadsförsörjningsfrågor. Här redovisar Länsstyrelsen en lägesbild över kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning från början av april 2024.

Totalt nio av länets kommuner har antagit riktlinjer sedan den nya mandatperioden inleddes den 15 oktober 2022. Ytterligare sju kommuner har haft nya riktlinjer på samråd hos Länsstyrelsen och samtliga av dessa bedömer att riktlinjerna kommer att antas under 2024. Dessa 16 kommuner är relativt spridda runt om i länet. Länsstyrelsen har haft kommunmöten med elva kommuner, varav sju bedömer att de kommer att kunna anta riktlinjer un-

der 2024, efter att samrådet har genomförts. De övriga fyra kommunerna siktar på antagande längre fram, efter årsskiftet.

Det finns nio kommuner som i bostadsmarknadsenkäten svarar att de bedömer att nya riktlinjer kommer att antas under 2024, men som inte haft dem på samråd eller haft möte med Länsstyrelsen. Det är svårt att bedöma hur många av dessa som faktiskt kommer hinna anta nya riktlinjer innan årets slut.

Slutligen finns det 13 kommuner som, enligt Länsstyrelsens vetskap, ännu inte startat arbetet med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning innevarande mandatperiod. Av dessa har nio kommuner riktlinjer som antogs under förra mandatperioden 2018–2022, medan resterande fyra kommuner har ännu äldre riktlinjer.

Länsstyrelsens bedömning är att det utifrån ovanstående finns både positiva och negativa tendenser kring kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning. Flera av de kommuner som vid samma tid 2023 hade gamla eller inga riktlinjer, har antagit eller bedöms komma att anta nya riktlinjer under 2024. Utifrån vad Länsstyrelsen vet och kommunernas egna bedömningar i bostadsmarknadsenkäten, skulle 32 av länets 49 kommuner vid 2024 års slut kunna ha riktlinjer som antagits under innevarande mandatperiod.

Några 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 i varit i kontakt med Länsstyrelsen i ett tidigt skede för vägledning i utformningen och framtagandet av riktlinjerna, vilket är positivt.

Samtidigt är det en övervägande majoritet av länets kommuner (40 av 49) som i början av april 2024 inte har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning under den innevarande mandatperioden. Länsstyrelsen bedömer att åtminstone de 13 kommuner som enligt vår vetskap inte påbörjat arbetet med nya riktlinjer snarast behöver påbörja det arbetet.

## **Boverkets underlag om behovsbaserad bostadsbrist ska användas i riktlinjerna**

I oktober 2023 uppdaterade Boverket sitt underlag om behovsbaserad bostadsbrist.<sup>13</sup> I underlaget redovisar Boverket totalt åtta kriterier som tillsammans definierar en rimlig bostadssituation. De två kriterier som Boverket tycker är särskilt viktiga att lyfta fram är trångboddhet och ansträngd boendeekonomi, både var för sig och kombinerade tillsammans.

Vid den senaste uppdateringen av underlaget kompletterade Boverket två nya ekonomiska mått som baseras på bankernas KALP-kalkyler. Enligt Bo-

<sup>13</sup> Boverket (2023), *Mått på bostadsbrist*.

verkets underlag var cirka 76 600 hushåll trångbodda i Västra Götalands län 2021, vilket motsvarar 9,5 procent av samtliga hushåll i länet. Cirka 36 700 hushåll (4,6 procent) i länet hade ansträngd boendeekonomi enligt det första måttet. Enligt det andra måttet, där bankernas KALP-kalkyler är med, finns det cirka 197 500 hushåll (24,7 procent) som har en ansträngd boendeekonomi. Enligt de två kombinationsmåtteten för hushåll som beräknats vara både trångbodda och ha ansträngd boendeekonomi, är antalet hushåll i Västra Götalands län cirka 8 660 respektive cirka 24 600 hushåll.<sup>14</sup>

Kommunerna ska i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen använda Boverkets underlag om behovsbaserad bostadsbrist i sin analys för att beskriva vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Totalt 21 av länets kommuner anger i årets bostadsmarknadsenkät att de använder Boverkets mått på behovsbaserad bostadsbrist. De kommuner som svarat nej på frågan anger att de kommer att göra det när de uppdaterar sina riktlinjer. Vissa kommuner anger att man inte ser att det är nödvändigt då volymerna på bostadsbrist inte är så stor eller att kommunen saknar resurser för att arbeta med frågan. Totalt 16 av 49 kommuner anger att man använder just kombinationsmättet trångboddhet och ansträngd boendeekonomi i sitt arbete med riktlinjerna.<sup>15</sup>

## Långsiktighet och brett samarbete är framgångsfaktorer

Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett viktigt dokument som har stor betydelse för kommunernas strategiska arbete med koppling till översikts- och detaljplanering, lokalplanering, äldreomsorg, mottagande av nyanlända och liknande processer. Rätt planerat och genomfört kan arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning ge viktig kunskap och värdefulla insikter som är användbara i många delar av kommunens verksamhet. Omvänt kan arbetet med bostadsförsörjning ta utgångspunkt i exempelvis demografiska analyser som görs i andra sammanhang.

Det är en fortsatt utmaning för en del av länets kommuner att hitta en regelbundenhet i sitt strategiska arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning. Att kommunen har en process som innefattar ett kontinuerligt sätt att arbeta med att ta fram nya riktlinjer är en bra förutsättning för att kunna anta nya riktlinjer under varje ny mandatperiod. I en sådan process får också riktlinjerna och de planerade insatserna för att nå målen en mer framträdande roll för bostadsförsörjningen. En kommun i länet som arbetar metodiskt och brett med bostadsförsörjningsfrågorna över flera delar av kommunens organisation är Trollhättan som regelbundet har antagit nya riktlinjer de tre senaste mandatperioderna.

<sup>14</sup> Boverket (2023), *Mått på bostadsbrist*.

<sup>15</sup> Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

# Förutsättningar för bostadsförsörjning

Länets bostadsmarknad och bostadsförsörjning påverkas av många olika strukturella omvärldsfaktorer på både global, nationell och lokal nivå. Dessa faktorer utgör viktiga förutsättningar för kommunernas långsiktiga bostadsförsörjningsarbete.

## Det allmänna ska trygga rätten till en bostad

Enligt grundlagen ska det allmänna trygga rätten till en bostad samt verka för social omsorg och trygghet. Rätten till bostad är därför ett grundläggande mål för den offentliga verksamheten i Sverige. En bostad är ett av de mest elementära behoven för människor och en avgörande faktor för enskilda människors livssituation och möjligheter.<sup>16</sup>

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.<sup>17</sup>

År 1967 skrev Sverige även under Förenta nationernas internationella konvention om sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter. Den ger alla rätt till, bland annat, en lämplig bostad och tillfredsställande levnadsstandard (artikel 11.1). Rättigheterna ska tillgodoses fria från diskriminering av något slag på grund av ras, hudfärg, kön, språk, religion, politisk eller annan åskådning, nationell eller social härkomst, egendom, börd eller ställning i övrigt.<sup>18</sup> 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.<sup>19</sup>

16 Boverket (2023), *Rätt till Bostad?*

17 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.

18 Kontoret för FN:s högkommissarie för mänskliga rättigheter (1966), *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*.

19 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.

## 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.”<sup>20</sup>*

## En svagt optimistisk hållning trots osäker omvärld

De senaste årens höga styrräntor, en svag världshandel och en låg tillförsikt bland hushåll och företag har påverkat världsekonomin negativt. Euroområdet har haft en betydligt svagare utveckling än USA och BNP är i euroområdet på samma nivå som för ett år sedan.<sup>21</sup>

Konflikter och krig både i vårt närområde och i mellanöstern har påverkat Sveriges säkerhetsläge och ekonomi negativt. Efter upprepade attacker på fartyg i Röda havet har både Sverige och resten av världen fått ökade kostnader för logistik och transporter för export och import. Även utgången av presidentvalet i USA är exempel på faktorer som i hög grad bidrar till osäkerheten i världen.

Det finns fler globala och nationella aspekter som påverkar bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen. Följande rubriker gör inte anspråk på att vara heltäckande, men syftar till att ge en överblick.

## Konjunkturen förväntas vända

I december 2023 gjorde Konjunkturinstitutet bedömningen att den svenska ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur som fördjupas 2024. Hög inflation och höjda räntor har slagit hårt mot såväl räntekänsliga hushåll som bostadsbyggandet och konjunkturläget försämrades under 2023.<sup>22</sup>

Trots detta har 2024 inletts med tecken på att hushållen har börjat se ljusare på läget i svensk ekonomi och *Konjunkturbarometern Januari 2024* visar att hushållens konfidensindikator ökade i januari.<sup>23, 24</sup> Ökningen är den

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

21 Konjunkturinstitutet (2023), *Konjunkturläget December 2023*.

22 Konjunkturinstitutet (2024), *Ljusare signaler från samtliga sektorer*.

23 Konjunkturinstitutet (2024), *Konjunkturbarometern*.

24 Hushållens konfidensindikator sammanställs genom svar på frågor avseende hushållens ekonomi de senaste och kommande 12 månaderna, Sveriges ekonomi de senaste och kommande 12 månaderna samt om det är gynnsamt eller inte att köpa kapitalvaror i dagsläget.

största som har uppmätts från en månad till en annan sedan indikatorns startpunkt 1996.<sup>25</sup> Det förbättrade stämmningsläget har fått Konjunkturinstitutet att skriva upp prognosen för tillväxttakten i ekonomin för 2024 till 0,2 procent.<sup>26</sup> Ett annat positivt besked är att inflationen under 2024 närmar sig Riksbankens mål om 2 procent. Även näringslivets samtliga sektorer bidrog till en positiv trend även om indikatorn för bygg- och anläggningsverksamhet endast steg marginellt.

En sjunkande global inflation leder till att centralbankerna förväntas lätta på penningpolitiken under 2024, vilket innebär att även världsekonomin kan varva upp under 2025. Svensk ekonomi fortsätter dock att dämpas av bostadsinvesteringarnas fortsatta nedgång under året. Nästa år, 2025, kan återhämtningen bli starkare då räntorna sjunkit och byggsektorn åter bidrar positivt till BNP-utvecklingen. För byggindustrin kommer lokalinvesteringarnas expansion att dämpa de negativa effekterna från inbromsningen inom bostads- och anläggningssektorn i år. Under nästa år kommer bygginvesteringarna däremot att växa i betydligt högre takt än ekonomin som helhet, tack vare att samtliga delsektorer inom bygg ökar.<sup>27</sup>

## Stora investeringar i offentlig och privat sektor 2024 och 2025

Investeringar förväntas öka i offentlig sektor under 2024. Det handlar om förstärkningar inom försvaret, för polis och rättsväsende, i grund- och gymnasieskolan samt äldreomsorgen.<sup>28</sup> Under 2023 gjordes även stora investeringar i svensk industri medan bostadsinvesteringarna utvecklades betydligt svagare. Höjda finansieringskostnader och en svag bostadsprisutveckling pressade lönsamheten för byggbolagen och därmed fortsätter nedgången i företag inom byggindustrin de närmaste kvartalen innan fallet förväntas bromsas upp. I slutet av 2024 inleds enligt prognos en långsam uppgång i lönsamhet.

Enligt konjunkturlägesrapporten i december 2023 bedöms byggproduktionen öka i slutet av 2024 och fortsätta öka under 2025.<sup>29</sup> I mars 2024 släppte Byggföretagen sin rapport *Byggkonjunkturen #1* och bekräftar där bilden av en vändning av bygginvesteringarna under 2024.<sup>30</sup>

---

25 Konjunkturinstitutet (2024), *Ljusare signaler från samtliga sektorer*.

26 Västra Götalandsregionen (2024), *Konjunkturläget kvartal 1, 2024*; VGR Analys 2024:31.

27 Byggföretagen (2024), *Byggkonjunkturen #1, 2024*.

28 Konjunkturinstitutet (2023), *Konjunkturläget December 2023*.

29 Ibid.

30 Byggföretagen (2024), *Byggkonjunkturen #1, 2024*.



## Troligen fortsatt hög arbetslöshet och konkurser i byggsektorn under 2024

Trots positiva signaler i ekonomin, konjunkturen och bland hushållen fortsätter dessvärre, med en viss eftersläpning, arbetslösheten att öka under 2024. En konsekvens av att arbetsmarknaden fortsätter försvagas framöver syns även i efterfrågan på bostadsmarknaden. Arbetslösheten stiger när lågkonjunkturen successivt dämpar efterfrågan på arbetskraft och bedöms fortsätta att stiga under 2024 med en topp på 8,5 procent i slutet av 2024.<sup>31,32</sup> I mars 2024 uppgick den öppna arbetslösheten i Västra Götaland till 6,8 procent (totalt 356 195 personer var inskrivna som arbetslösa), vilket kan jämföras med 6,5 procent under samma månad 2023.<sup>33</sup> Här ingår både de som kan ta ett arbete direkt och de som deltar i program.

I byggsektorn är arbetslösheten högre än genomsnittet (9,2 procent yrkesarbetare i december 2023).<sup>34</sup> Det nuvarande arbetsmarknadsläget har jämförts med 1990-talskrisen av både fack och arbetsgivarorganisationer inom bygg. I slutet av 1990-talet lämnade cirka 20 000 personer byggbranschen och många av de började arbeta inom andra yrken och hittade aldrig tillbaka till byggbranschen. Bland arbetsledande funktioner tappade branschen stora delar av en generation tjänstemän, något som påverkade byggtakten under många år efter krisen. Då byggbranschen är en sådan betydande del av Sveriges BNP påverkar arbetsmarknaden i byggbranschen Sveriges totala ekonomi i hög utsträckning.

Även konkurserna inom byggsektorn förväntas fortsätta att öka under 2024.<sup>35</sup> Småföretag i storstadsregionerna är särskilt sårbara i den nedåtgående konjunkturen då de är mer känslig för ränteförändringar. Nittio procent av de företag som gick i konkurs hade färre än 10 anställda.

## Boverkets bedömning av bostadsbyggnadsbehovet 2023–2030

Boverket gör regelbundet beräkningar av det nationella behovet av bostäder. Boverket gör beräkningen baserat på bland annat demografiska förändringar, antalet nyproducerade bostäder och den brist som eventuellt uppstår till följd av att det byggs otillräckligt med bostäder.<sup>36</sup>

Enligt Boverkets senaste beräkning för perioden 2023–2030 behövs 67 300 nya bostäder årligen till och med 2030. Det är revidering med 3 900 fler bostäder (+6 procent) än den prognos Boverket tog fram 2022. Ökningen

31 Konjunkturinstitutet (2022), *Konjunkturläget december 2022*:

*Bostadsinvesteringarna och hushållens konsumtion bromsar in snabbt.*

32 Västra Götalandsregionen (2024), *Konjunkturläget kvartal 1, 2024*; VGR Analys 2024:31.

33 Arbetsförmedlingen (2024), *Statistik om arbetslöshet och arbetssökande.*

34 Tidningen Byggnadsarbetaren.

35 Byggnyheter.se (2024), *Konkursvåg inom byggsektorn – 227 bolag i januari.*

36 Boverket (2023), *Behov av bostadsbyggande 2023–2030.*

beror framför allt på den förväntade folkmängdsökningen; enligt SCB:s senaste befolkningsframskrivning kommer Sveriges folkmängd år 2030 att vara 17 000 personer större fler än den bedömning SCB gjorde år 2022.

Länsstyrelsens bedömning är dock att SCB:s kommande befolkningsprognos kommer att visa en lägre folkmängdsökning de kommande åren till följd av låga födelseltal i kombination med en minskad invandring. Läs mer om länets demografiska utveckling under rubriken Betydande förändringar i demografins utveckling. Det råder därför en viss ovisshet hur stort bostadsbyggnadsbehovet är i kommunerna, länet och landet.

## Det ekonomiska läget påverkar bostadsbyggandet

Enligt Boverkets byggprognos kommer det påbörjas drygt 20 000 bostäder i Sverige under 2024, vilket är långt ifrån behovet på 67 300 bostäder. Med denna prognos riskerar det allvarliga läget med ett stort historiskt bostadsunderskott nu att försämras när bostadsbyggandet stagnerat. Underskottet ackumuleras och behoven av nyproduktion ökar.

Enligt Byggföretagens prognoser kommer bostadsbyggandet i Sverige, som började sjunka redan 2022, fortsätta ner även i år. Fallande bostadspriser, stigande räntor, ökade byggkostnader, minskad real disponibel inkomst samt ett avvecklat investeringsstöd har drivit på nedgången under perioden. Redan nästa år tror dock Byggföretagen att fallet i nyproduktionen kan vändas till en svag uppgång. Byggföretagens prognoser visar att nybyggnadsinvesteringarna i bostäder kommer att minska kraftigt år 2024 (-34 procent), men vända upp och öka med 12 procent nästa år.<sup>37</sup>

Hustyp och upplåtelseform	2020	2021	2022	2023	2024p	2025p
Flerbostadshus, totalt	44 700	54 300	44 400	21 300	20 400	23 500
Flerbostadshus, bostadsrätt	14 300	20 400	15 600	6 000	7 100	9 400
Flerbostadshus, hyresrätt	30 300	33 400	28 000	14 800	13 100	13 800
Flerbostadshus, äganderätt	100	500	800	500	200	300
Småhus	11 200	14 100	12 600	6 300	5 200	6 500
Totalt antal påbörjade bostäder	55 900	68 400	57 000	27 600	25 600	30 000

Tabell: Nyproduktion per hustyp och upplåtelseform i Sverige. Antal påbörjade bostäder 2020–2023, prognos 2024–2025. Siffrorna för 2023 är preliminära och uppräknade av Byggföretagen. Källa: Statistikmyndigheten SCB och Byggföretagen.

Under 2023 föll investeringarna i nya bostäder med hela 37 procent till följd av en period med snabbt stigande byggkostnader i kombination med ett kraftigt fall i den köpkraftiga efterfrågan. Det är den största nedgången ett enskilt år sedan 2009.<sup>38</sup>

37 Byggföretagen (2024), *Byggkonjunkturen #1*, 2024.

38 Ibid.

Under 2025 år förväntar sig Byggföretagen en vändning uppåt av samtliga bygginvesteringar. Lokalinvesteringarna, som steg med 10 procent förra året, fortsätter öka under hela prognosperioden och där en stor del av volymen är kopplat till den gröna omställningen.<sup>39</sup>

## Prisutveckling för ägda bostäder

Under det första kvartalet 2024 har en långsam upphämtning av priserna på den ägda bostadsmarknaden inträffat.<sup>40</sup> I februari 2024 ökade priserna på bostadsrätter med 0,4 procent och på villor med 0,5 procent i riket. Antalet sålda bostäder fortsätter att öka jämfört med förra året. I februari såldes 12 500 bostäder vilket är 10 procent fler än förra året. Av dessa var 8 800 bostadsrätter (+8 procent) och 3 700 villor (+14 procent).<sup>41</sup>

Genomsnittspriset per kvadratmeter för bostadsrätter i Västra Götaland har under perioden 2013–2023 ökat från 23 500 kr till 37 595 kr. I jämförelsen med toppåret 2021 har dock priset dalat från 40 686kr, vilket också är den högsta noteringen sedan mätningarna infördes 1996. Genomsnittspriset skiljer sig kraftigt åt mellan kommunerna i länet. I Öckerö kommun har genomsnittspriset per kvadratmeter de senaste tolv månaderna legat över 55 000 kronor. I totalt 17 kommuner är genomsnittspriset per kvadratmeter under 10 000 kronor.<sup>42</sup>

Genomsnittspriset på villor har minskat under det sista året jämfört med åren 2021 och 2022 och skiljer sig kraftigt åt inom och mellan delregionerna och kommunerna. I länet är snittpriset på en villa cirka 2,9 miljoner kronor. De högsta genomsnittspriserna finns i Göteborg, Öckerö, Partille och Mölndal där en villa i genomsnitt kostar ca 5,8 miljoner kronor. De lägsta genomsnittspriserna för villor finns i Gullspång, Dals-Ed, Färgelanda och Mellerud där en villa i genomsnitt kostar ca 1 miljoner kronor.<sup>43</sup>

## Höga hyreshöjningar under 2023

Under den senaste tioårsperioden har hyresförändringen i Sverige varierat, från 0,8 till 2,2 procent. År 2023 höjdes hyrorna i genomsnitt med 4,1 procent, vilket är den högsta hyresförändringen sedan 1994.<sup>44</sup> År 2023 är den genomsnittliga månadshyran för en trerumslägenhet i riket cirka 8 095 kronor och en tvårumslägenhet har en hyra på i genomsnitt 6 621 kronor. Hyrorna varierar mellan olika regioner. Storstäderna har en högre hyresnivå än de mindre kommunerna och hyresnivåerna är högst i nybyggda hyresbostäder.<sup>45</sup>

39 Byggföretagen (2024), *Byggkonjunkturen #1, 2024*.

40 Svensk Mäklarstatistik (2024), *Bostadsstatistik från Sveriges mäklare*.

41 Ibid.

42 Svensk Mäklarstatistik (2024), *Statistik för Västra Götalands län*.

43 Ibid.

44 Statistikmyndigheten SCB (2023), *Högre hyreshöjning 2023*.

45 Ibid.

Riksgenomsnittet för årshyran per kvadratmeter 2023 är 1 298 kr, vilket motsvarar en månadshyra på 7 572 kr för en hyresrättslägenhet på 70 kvadratmeter. Riksgenomsnittet för årshyran per kvadratmeter ökade med 4,6 procent mellan 2022 och 2023 (från 1 238 kr till 1 298 kr). De senaste två åren har riksgenomsnittet för årshyran per kvadratmeter ökat med cirka 7,7 procent per år i genomsnitt. Den senaste tioårsperioden har den ökat med cirka 2,8 procent per år i genomsnitt.

I Västra Götalands län ligger genomsnittet för årshyran per kvadratmeter något lägre än riksgenomsnittet, 1 270 kr, vilket motsvarar cirka 7 408 kronor per månad för en hyresrättslägenhet på 70 kvadratmeter. Länets genomsnittshyra har stigit med 4,6 procent mellan 2022 och 2023. Högst årshyra per kvadratmeter i genomsnitt har Stockholms län (1 488 kr), Uppsala län (1 444 kr) och Skåne län (1 357 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.<sup>46</sup>

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter är också olika utifrån produktionsår. Genomsnittshyrorna är högre i det nyaste delarna av hyresbeståndet än i det äldre beståndet. Bostäder byggda mellan 2011–2020 har i genomsnitt en årshyra per kvadratmeter på 1 816 kr, medan siffran för bostäder byggda under 2022 och 2023 ligger på 1 914 kr respektive 1 918 kr. De lägsta genomsnittshyrorna finns i de delar av bostadsbeståndet som byggdes 1961–1980.<sup>47</sup>

## Årets hyresförhandlingar

Den 1 januari 2023 infördes den oberoende tvistlösningen för de årliga hyresförhandlingarna. Den nya lagen innebär att om Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen inte kan nå en uppgörelse, är det möjligt att vända sig till en oberoende skiljeman för att få frågan om hyresutvecklingen avgjord. Skiljemannen utses av Hyresnämnden. Med den nya lagen införs också tidsgränser för hyresförhandlingarna för att effektivisera förhandlingsprocessen i syfte att nå uppgörelser snabbare. Många av årets hyresförhandlingar har gått till avgörande i Hyresmarknadskommittén.<sup>48</sup>

Fastighetsägarna GFR valde under slutet av 2023 att vända sig till Hyresnämnden i Göteborg och begärde att en oberoende skiljeman skulle utses vid förhandlingarna. Göteborg var därmed först ut i landet under 2024 att pröva den nya möjligheten. Fastighetsägarna yrkade på 12 procents hyreshöjning i Stockholm och i Göteborg.<sup>49</sup> I Göteborg landade förhandlingen på 5,3 procent. Hyresjusteringen ska gälla på hela beståndet utan differentie-

46 Statistikmyndigheten SCB (2024), *Statistikdatabasen*.

47 Ibid.

48 Hyresmarknadskommitténs webbsida.

49 Fastighetsägarna (2024), *Nu börjar hyrorna bli klara på ett antal orter*.

ringar och utan bundenhet i tid. Det senare innebär att nästa års hyror kan höjas från 1 januari 2025.

Rekommendationerna från skiljemän runt om i landet har hamnat på hyreshöjningar mellan 5,2 och 5,8 procent. Under första halvåret 2024 pågår fortfarande många förhandlingar och flera fastighetsägare har också valt att avbryta de lokala förhandlingarna för att vända sig till oberoende tvistlösning.<sup>50</sup>

Privata hyresvärdar har i medel krävt hyreshöjningar på mellan 10 och 12 procent och kraven från de allmännyttiga bolagen har varierat från 7 till 13,5 procent. Hyresgästföreningen har gått in i förhandlingarna med en nivå runt 2–3 procent i hyresökning. Den konjunktur som råder gjorde att förra årets hyresförhandlingar drog ut på tiden och i vissa fall kan hyresgästerna drabbas retroaktivt av de sena höjningarna.<sup>51</sup>

## Det befintliga bostadsbeståndet har en nyckelroll

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 2023 drygt 860 550 bostäder.<sup>52</sup> Tillskottet av bostäder i nybyggda hus och via ombyggnad under 2023 motsvarar strax över en procent av det totala bostadsbeståndet.

Det befintliga bostadsbeståndets fördelning på olika upplåtelseformer varierar mellan olika län och mellan kommuner i samma län. I Västra Götalands län utgör hyresrätter drygt 41 procent av bostadsbeståndet (cirka 353 600 bostäder). Bostadsrätterna utgör drygt 21 procent (cirka 181 870 bostäder) och äganderätter knappt 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.<sup>53</sup>

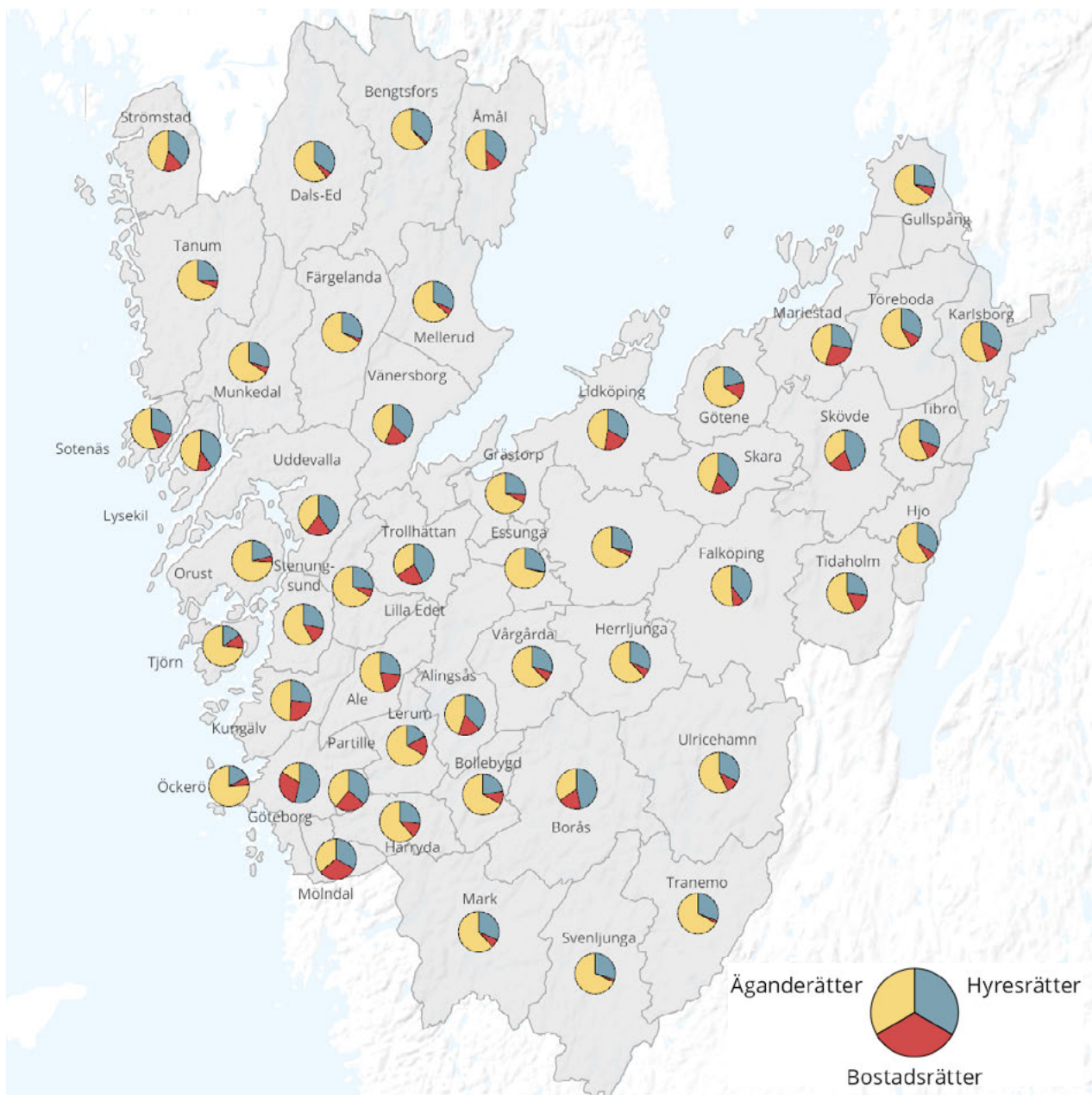
I Boråsregionen, Fyrbodalen och Skaraborg är fördelningen mellan upplåtelseformerna relativt likartad. I dessa tre delregioner, som omfattar 37 av länets kommuner, finns cirka 384 000 av länets bostäder vilket motsvarar cirka 45 procent. Andelen äganderätter ligger mellan 47 och 50 procent i var och en av de tre delregionerna, medan andelen hyresrätter varierar mellan 34 och 39 procent och andelen bostadsrätter varierar mellan 13 och 15 procent.

50 Fastighetsägarna (2023), *Nu har årets hyresförhandlingar startat på flera orter.*

51 Hyresgästföreningen (2024), *Hyresförhandlingar 2024.*

52 Statistikmyndigheten SCB (2024), *Statistikdatabasen.*

53 Ibid.



Karta: Befintligt bostadsbestånd i kommuner i Västra Götalands län 2023, fördelat på upplåtelseform. Källa: Statistikmyndigheten SCB.

I Göteborgsregionens tolv kommuner finns cirka 55 procent av länets bostäder, cirka 476 500 och andelen hyresrätter är 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, Öckerö, Orust och Essunga kommuner, där äganderätter utgör mer än 70 procent av bostadsbeståndet. I Göteborg är förhållandet det omvända: endast 16 procent av bostadsbeståndet är äganderätter medan 54 procent är hyresrätter och 30 procent bostadsrätter. I 21 av länets kommuner finns mindre än 10 procent av bostadsbeståndet i form av bostadsrätter. Jämnast fördelning mellan alla tre upplåtelseformerna finns i Molndals kommun: 33 procent hyresrätter, 31 procent bostadsrätter och 36 procent äganderätter.

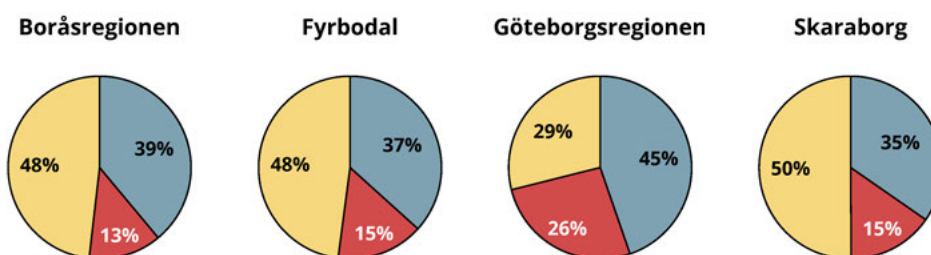
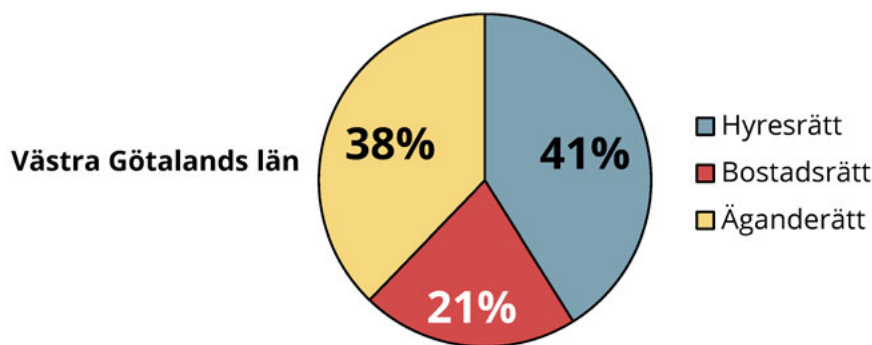


Diagram: Fördelning mellan olika upplåtelseformer i det befintliga bostadsbeståndet 2023, dels för hela länet, dels fördelat på delregioner. Källa: Statistikmyndigheten, SCB.

I det befintliga beståndets hyresrätter ingår cirka 42 530 specialbostäder, som i sin tur kan delas upp i specialbostäder för äldre/funktionshindrade (23 735 bostäder), studentbostäder (16 400) och övriga specialbostäder (2 390). Strax under hälften av länets specialbostäder finns i Göteborgsregionens kommuner, cirka 19 840. Av studentbostäderna ligger cirka 75 procent i Göteborgsregionens kommuner.<sup>54</sup>

## Hushållens boende varierar mellan olika delar av länet

Cirka 48 procent av länets samtliga invånare bor i småhus med äganderätt, siffran har minskat något de senaste tio åren. Lite drygt 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 14,5 procent.

I Öckerö kommun bor över 84 procent av invånarna i småhus med äganderätt vilket är den högsta andelen i länet. I Göteborg är motsvarande andel knappa 25 procent, vilket är lägst i länet med stor marginal till Borås som ligger näst lägst i andel med 46 procent. Göteborg har däremot den högsta andelen invånare som bor i bostadsrätt i flerbostadshus, dryga 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 10 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, 3,6 procent.<sup>55</sup>

<sup>54</sup> Statistikmyndigheten SCB (2024), *Statistikdatabasen*.

<sup>55</sup> Ibid.

## Förändringar av det befintliga bostadsbeståndet

Människors bostadsbehov förändras över tid, både på hushållsnivå och på samhällsnivå. Det är rimligt att också bostadsbeståndet förändras på olika sätt, till exempel genom ombyggnad, reovering eller till och med rivning, för att på ett så bra sätt som möjligt tillgodose de bostadsbehov och den efterfrågan som finns. Ändringar i bostadsbeståndet kan därför vara nödvändiga: bostadshus måste underhållas och många lägenheter inom miljonprogrammet är i behov av upprustning. Just balansen mellan hur väl bostadsbeståndet tillgodoser både behov och efterfrågan är en av de viktigaste och svåraste frågorna i bostadsförsörjningsarbetet.

En faktor som påverkar människors möjlighet att bo kvar i sin nuvarande bostad är reoveringar. Trots att det sker löpande reoveringar av det äldre beståndet kvarstår stora delar som behöver reoveras. Reoveringar är ofta nödvändiga utifrån ett tillgänglighets- och underhållsmässigt perspektiv och i många fall finns det också en önskan hos många hyresgäster att få till en reovering som medför en förbättring av boendet. Men en reovering kan också innebära en olägenhet för den som tvingas flytta ut tillfälligt under tiden reovering sker. En reovering leder ofta till en bättre standard men också en högre hyra vilket kan vara påfrestande för de som har lägre inkomster och därmed färre möjligheter i hård konkurrens på en pressad bostadsmarknad.

Det finns en stor variation i hur fastighetsägare tar sig an reoveringsprocessen, hur mycket hyresgästerna kan påverka och vilka möjligheter det finns för människor att bo kvar. Det är framför allt bostäder med lägst hyror som återfinns i det befintliga beståndet och om detta bestånd förvaltas på ett sätt som gör att hyror systematiskt höjs kommer utbudet av prisrimliga bostäder att minska vilket i sin tur påverkar kommunens bostadsförsörjning och möjligheten för alla att kunna tillgodose sina bostadsbehov.<sup>56</sup>

Ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter kan påverka fördelningen av upplåtelseformer i bostadsområden och kommunen som helhet. Det kan också innebära att kostnadsnivån för boende påverkas. Processen är vanligast i storstäder och i attraktiva bostadsområden och ställer framför allt två krav; fastighetsägaren måste vilja sälja fastigheten och minst två tredjedelar av hyresgästerna måste vilja delta i ombildningen. Det finns också en stor variation i hur olika kommuner väljer att styra sina allmännyttiga bostadsaktiebolag och vilka policys som finns för reovering och ombildning av bolagets fastigheter.<sup>57</sup>

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 äga-

56 Thörn, Bogdanova, Polanska, Soneryd (2023), *Standardhöjning eller underhåll? Deltagande och hållbarhet i reoveringar av hyresbostäder*, Scores rapportserie 2023:1.

57 Ibid.



ren, som kan användas till exempel till att bygga nytt, renovera eller göra andra åtgärder. Men då 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.

## Få kommuner arbetar med tillgänglighet och universell utformning i bostadsplaneringen

Universell utformning utgår ifrån att alla människor är olika med olika förutsättningar och behov och att produkter, miljöer, program och tjänster så långt som möjligt ska kunna användas av alla, utan behov av särskild anpassning eller utformning. Att arbeta med universell utformning i bostadsplaneringen kan därför bidra till att möjliggöra för personer med funktionsnedsättning att ha en mer jämlik tillgång till bostadsmarknaden. En forskningsstudie visar att universell utformning behöver finnas med genom hela ny- eller ombyggnationsprocessen och att det finns kritiska faser där universell utformning ofta tappas bort, trots höga ambitioner om social hållbarhet i planeringen. Det visar på behov av ökad kunskap, förändrade attityder och tänkesätt som sätter mänsklig mångfald i fokus i bostadsplaneringen.<sup>58</sup> I årets bostadsmarknadsenkät uppger 17 kommuner att de arbetar med universell utformning och sex av dessa kommuner har tagit ett politiskt beslut eller har en strategi för arbetet med universell utformning i kommunen.<sup>59</sup>

## Allmännyttans roll i bostadsförsörjningen

I bostadsmarknadsenkäten finns det frågor om ändringar inom allmännyttans bestånd. Av länets 49 kommuner svarar 47 kommuner att de har allmännyttiga bostadsaktiebolag. Av dessa svarar 18 kommuner att en ökning i beståndet skett genom nybyggnad, ombyggnad eller inköp på totalt 1 161 bostäder. Totalt 13 kommuner i länet svarar att det skett en minskning av beståndet med totalt 1 245 bostäder i allmännyttans bestånd, genom antingen försäljning, rivning eller ombyggnation. Av de 1 245 bostäder som stod för minskningen i beståndet är mindre än en procent från ombildning. Den allra största andelen kommer från sålda fastigheter, 64 procent och rivna fastigheter 35 procent. Av de bostäder som såldes av allmännyttan angav en kommun att försäljning skedde för ombildning till bostadsrätt. Merparten av försäljningarna gick till privata hyresvärdar för fortsatt uthyrning eller till privatpersoner.<sup>60</sup>

På frågan om de bakomliggande orsakerna till att allmännyttans bostäder sålts, uppger sju kommuner att det är för att möjliggöra nyproduktion i

58 Müller (2021), *Vem bygger vi för? Om tillgänglighet och universell utformning i stadens rum*.

59 Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

60 Ibid.

det kommunala bostadsföretagets regi. Sex kommuner uppger också att skälet är för att förbättra det kommunala bostadsföretagets ekonomi. Fyra kommuner anger att de vill effektivisera förvaltningen i det kommunala bostadsföretaget och tre kommuner anger att de gjort förändringar för att förbättra möjligheterna till underhåll och upprustning av kommunens bostadsbestånd. Två kommuner vill uppnå större variation av upplåtelseformer och därmed få ett mer varierat bostadsutbud i ett bostadsområde i kommunen. Åtta kommuner svarar att det kommer att ske försäljning av allmännyttans bostadsföretags bestånd under 2024 och att det omfattar 84 bostäder.<sup>61</sup>

Av de 47 kommuner som uppger att de har allmännyttiga bolag behandlas frågan om bolagets roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning i cirka hälften av bolagen. Många av dessa bolag har också ett ansvar när det gäller bostäder avsedda för särskilda målgrupper, som studenter, äldre personer eller personer med funktionsnedsättning och ett uttalat ansvar när det gäller bostäder för hushåll som har svårt att klara sig på marknadens villkor. Det är färre bolag som i sina ägardirektiv uttrycker ansvar när det gäller bostäder för ungdomar/unga vuxna eller bosättningen av nyanlända som anvisats kommunen eller hur bolagets uthyrningskriterier ska vara utformade.<sup>62</sup>

De senaste åren har allmännyttan byggt någonstans mellan 6 000 och 10 000 lägenheter per år i Sverige, men under 2023 och framåt kommer byggtakten minska i även i allmännyttan. Fram till 2027 bedöms allmännyttan färdigställa så lite som 2 000 lägenheter årligen i hela landet.<sup>63</sup> Allmännyttan har det senaste decenniet stått för i genomsnitt 13 procent av det totala byggandet i flerfamiljshus, vilket betyder att allmännyttan skulle behöva bygga cirka 8 700 lägenheter om året för att möta sin andel av behovet på 67 300 nya bostäder per år. Prognosen indikerar dock att allmännyttans nyproduktion endast kan komma att täcka cirka 20 procent av behovet. Prognosen bygger på en enkät till de runt 300 bostadsföretag som är medlemmar i Sveriges Allmännyttan.<sup>64</sup>

De allmännyttiga bostadsföretagen i länet färdigställde 970 nya bostäder under 2023. De senaste fem åren har de allmännyttiga bostadsföretagen i länet färdigställt cirka 1 300 per år i genomsnitt.<sup>65</sup>

---

61 Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

62 Ibid.

63 Sveriges Allmännyttan (2024), *Ny rapport visar växande gap mellan byggtakt och behov – stort bostadsunderskott väntar*.

64 Sveriges Allmännyttan (2023), *Rapport: Går byggandet i takt med efterfrågan?*

65 Statistikmyndigheten SCB (2024), *Statistikdatabasen*.

# Betydande förändringar i demografins utveckling

## Befolkningsökningen i Sverige avstannar

Bostadsförsörjningsarbetet behöver till stor del utgå från länets och kommunernas demografiska sammansättning, det vill säga hur många invånare det finns, vilken åldersfördelning de har, hur många hushåll som finns och hur detta förändras över tid.

Under 2023 hade Sverige den lägsta folkmängdsökningen på 22 år, vilket sammanföll med det lägsta antalet födda sedan 2006.<sup>66</sup> Folkmängdens förändringar kan delas upp i födelseöverskott och flyttningsöverskott, där 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.<sup>67</sup>

Totalt 73 400 personer utvandrade från Sverige under 2023, vilket var en ökning med 22 800 personer jämfört med 2022.<sup>68</sup> Utvandringen till okänt land ökade under 2023, vilket till stor del kan förklaras av avregistreringar från folkbokföringen som Skatteverket gjort till följd av utökade kontroller.

Under 2023 minskade folkmängden i 12 av 21 län och i 193 av landets 290 kommuner. Det är betydligt fler än 2022, då 5 län och 131 kommuner hade minskning av folkmängden. Bland länen hade Stockholms län den största folkmängdsökningen med 14 800 personer. Störst folkökning bland kommunerna hade Göteborg med 7 800 personer. Av de tolv län som hade en minskande folkmängd under 2023 var minskningen som störst i Gävleborg, där folkmängden minskade befolkningen med 1 700 personer.<sup>69</sup>

## Befolkningens sammansättning i Västra Götaland

Under 2023 ökade länets befolkning med 8 360 personer. Födelseöverskottet i Västra Götaland 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 cirka 4 500 under 2021 och åter igen minska under 2022. Födelseöverskottet under år 2023 hamnade på knappt 1 725 personer, vilket är en minskning i jämförelse med 2022.<sup>70</sup>

Flyttningsöverskottet kan 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 per-

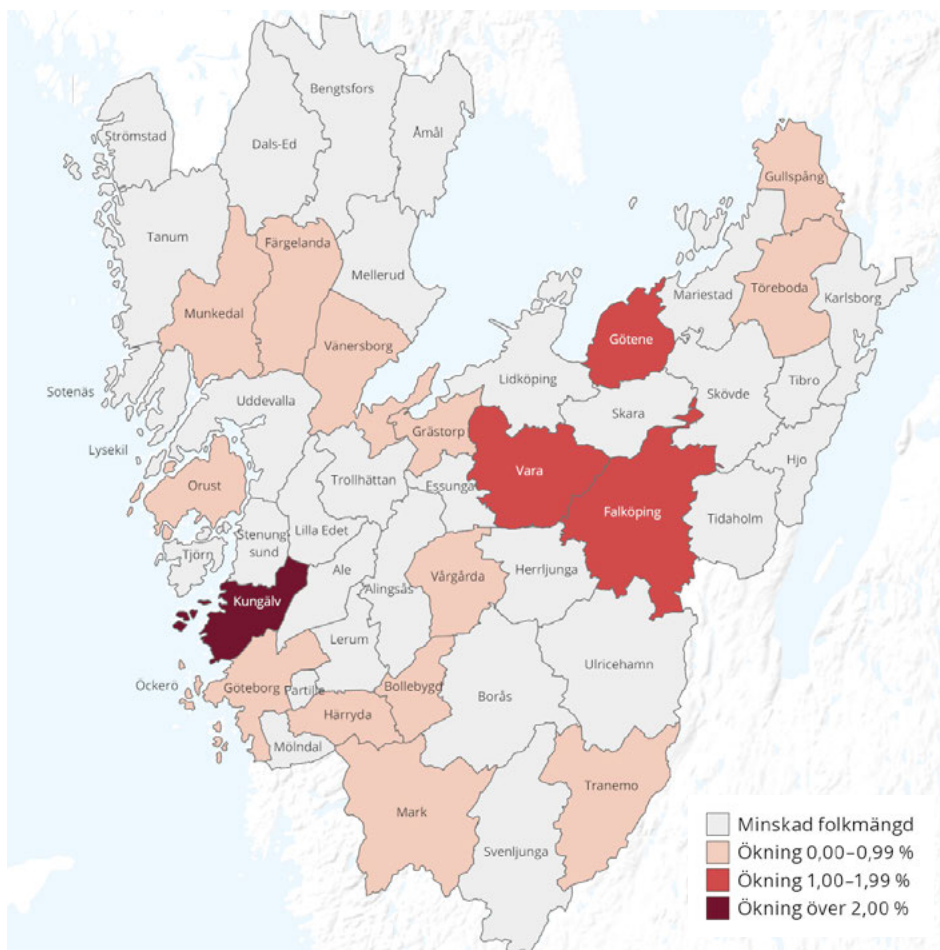
66 Statistikmyndigheten SCB (2024), *Lägsta folkökningen på 22 år*.

67 Statistikmyndigheten SCB (2024), *Statistikdatabasen*.

68 Ibid.

69 Ibid.

70 Ibid.



Karta: Förändring av folkmängd per kommun i procent av befintlig folkmängd, 2023. Källa: Statistikmyndigheten SCB.

soner under 2021. Under 2022 skedde ett visst trendbrott och det inrikes flyttningsöverskottet slutade på -150 personer och under 2023 hade länet återigen ett ökat flyttningsöverskott med 1 735 personer. Detta är det högsta inrikes flyttningsöverskottet Västra Götalands län haft sedan 2002.<sup>71</sup>

Utrikes flyttningsöverskott kallas i Statistikmyndigheten SCB:s statistik för invandringsöverskott. Länets totala folkmängdsförändring följer i stor utsträckning samma kurva som den för utrikes flyttningsöverskott. En relativt jämn kurva åren 2001–2012, där flyttningsöverskottet pendlade mellan cirka 3 900 och 7 600 personer per år, 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 cirka 10 250 personer och under 2023 sjönk överskottet ner till 4 341 personer.<sup>72</sup>

Befolkningen i Västra Götaland är ojämnt fördelat över länets yta. Cirka 50 procent av invånarna bor i Göteborgsregionen eller i områden kring städerna Borås, Skövde, Trollhättan, Vänersborg och Uddevalla. Befolkningstätheten i Västra Götaland ligger på 74 invånare per kvadratmeter jämfört med Sverige som har 26 invånare per kvadratmeter.<sup>73</sup>

71 Statistikmyndigheten SCB (2024), *Statistikdatabasen*.

72 Ibid.

73 Västra Götalandsregionen (2024), *Statistik- och analysportalen*.

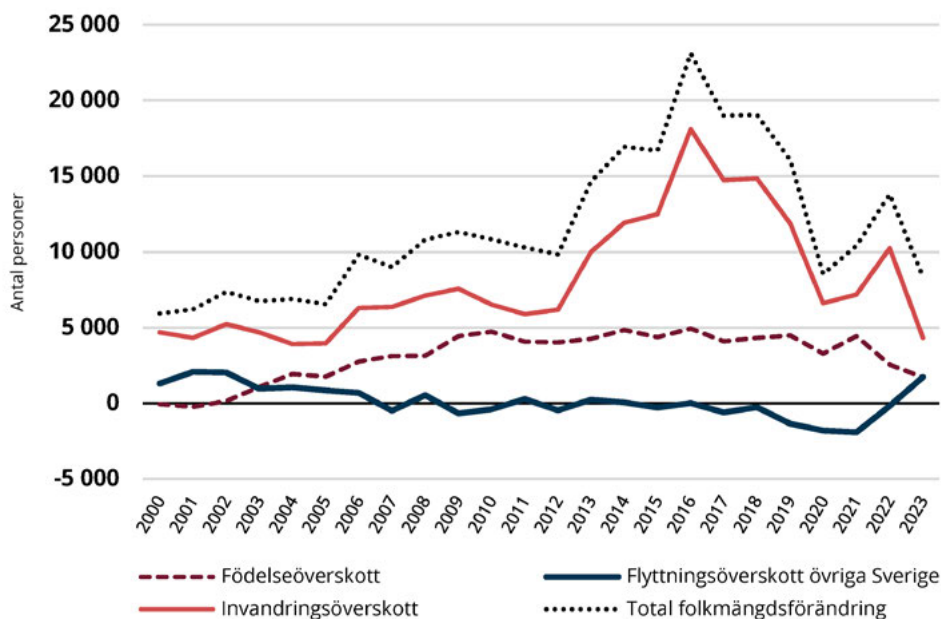


Diagram: Sammansättning av befolkningsförändringen i Västra Götalands län under perioden 2001–2023. Källa: Statistikmyndigheten SCB.

## Aktuell befolkningsprognos indikerar lägre folkmängdsökning

I den befolkningsprognos som Västra Götalandsregionen publicerade i maj 2024 förväntas länets folkmängd år 2040 vara cirka 1,89 miljoner invånare. Det är en ökning med cirka 120 000 invånare jämfört med folkmängden 2023. Den årliga ökningen blir i genomsnitt cirka 7 000 personer, men ökningen kommer enligt prognosen vara lägre fram till 2027 för att sedan successivt öka och 2040 vara uppe på strax över 8 000 personer.<sup>74</sup> Den publicerade prognosen från Västra Götalandsregionen tar hänsyn till demografiska förändringar, exempelvis lägre födelsetal och minskad invandring, vilket ger lägre folkmängdsökningar än tidigare prognoser. En ny befolkningsprognos från SCB kommer att publiceras i mitten av juni 2024.

## Antal personer per hushåll minskar i nästan alla kommuner

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 antalet hushåll och förändringar av antal och sammansättning kan ge en indikation på hur många bostäder som teoretiskt behövs.

Enligt Statistikmyndigheten SCB:s statistik finns det cirka 823 500 hushåll i Västra Götaland 2023, vilket är cirka 9 500 hushåll fler än 2022. Det bor 2,14 personer per hushåll i Västra Götalands län, men siffran varierar mycket mellan kommunerna. I Lerum bor det 2,52 personer per hushåll och i

<sup>74</sup> Västra Götalandsregionen (2024), Statistik- och analysportalen.

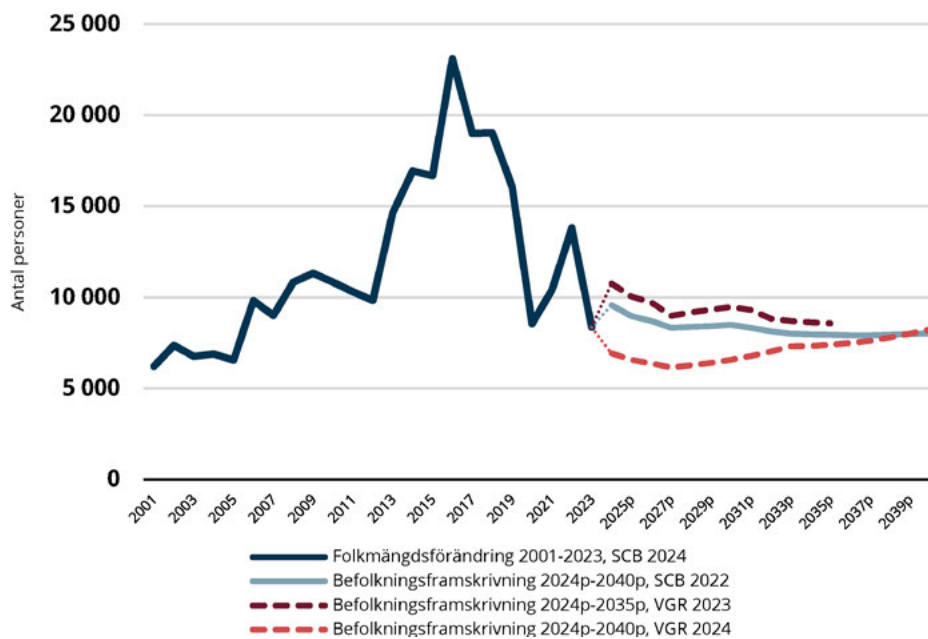


Diagram: Folkmängdsförändring i Västra Götalands län 2001–2023 och tre olika befolkningsprognoser 2024–2040. Källa: Statistikmyndigheten SCB och Västra Götalandsregionen, VGR.

Sotenäs 1,92 personer per hushåll. Den senaste tioårsperioden har antalet personer per hushåll minskat i nästan alla länets kommuner. Under samma period har också ensamhushållen för människor över 40 års ålder i länet ökat med nästan 32 000 personer.<sup>75</sup>

## Liten flyktinginvandring förväntas framöver

Under 2023 beviljade Migrationsverket cirka 102 000 uppehållstillstånd på nationell nivå, vilket är en minskning jämfört med 2022, då cirka 142 000 uppehållstillstånd beviljades, men är högre än 2021, då cirka 95 000 uppehållstillstånd beviljades.<sup>76</sup> Den största delen uppehållstillstånd beviljades utifrån arbetsmarknadsskäl: cirka 36 500 (drygt 36 procent). Cirka 25 100 uppehållstillstånd (cirka 25 procent) beviljades utifrån skälet anknytning till nära anhörig i Sverige, medan cirka 16 800 uppehållstillstånd (cirka 16 procent) beviljades utifrån skyddsskäl. I denna kategori ryms bland annat kvotflyktingar, asylsökande och 11 000 skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet.<sup>77</sup>

Att antalet nya beviljade uppehållstillstånd har minskat beror främst på att färre personer från Ukraina sökt sig till Sverige och beviljats tillfälligt skydd enligt massflyktsdirektivet. Förändringarna för övriga uppehållsgrunder är små jämfört med de senaste åren.

<sup>75</sup> Statistikmyndigheten SCB (2024), *Statistikdatabasen*.

<sup>76</sup> Migrationsverket (2024), *Beviljade uppehållstillstånd översikter*.

<sup>77</sup> Migrationsverket (2024), *Beviljade uppehållstillstånd översikter*.

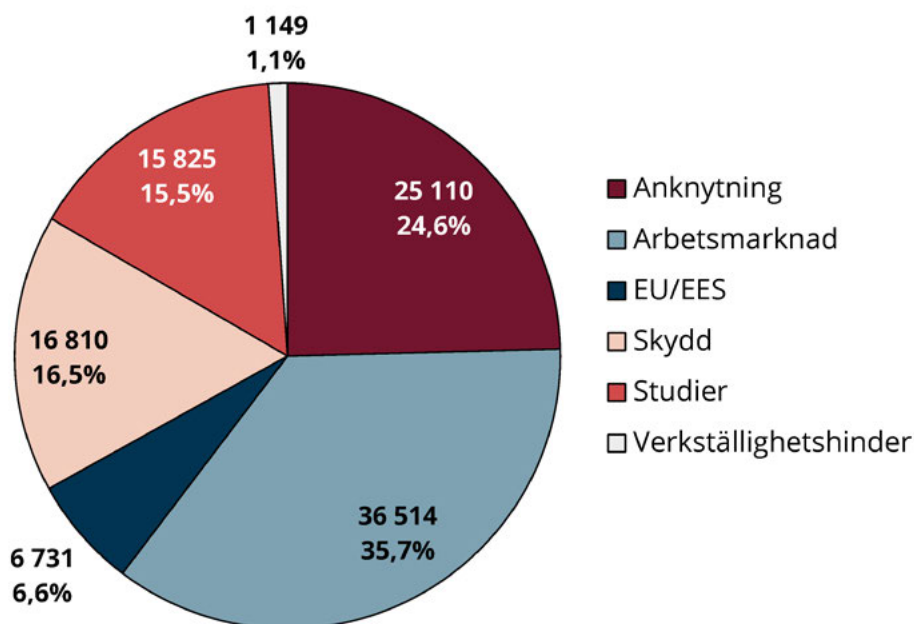


Diagram: Beviljade uppehållstillstånd, 2023. Källa. Migrationsverket, 2024.

Migrationsverkets senaste prognos indikerar att migrationen till Sverige 2024–2026 kommer att fortsätta minska något. Färre personer väntas söka såväl arbetstillstånd som skydd enligt massflyktsdirektivet eller asyl i Sverige kommande år. Minskningen i antalet ansökningar om arbetstillstånd beror dels på konjunkturläget, dels på att försörjningskravet för arbetstillstånd höjdes från och med den 1 november 2023.<sup>78</sup>

Regeringen har gett Migrationsverket i uppdrag att förbereda inrättandet av mottagningscenter för asylsökande. För att möta dessa och andra framtida förändringar i boendesystemet för asylsökande upphandlar myndigheten nu ett nytt ramavtal för minst 4 500 boendeplatser.<sup>79</sup>

## Mottagande av skyddsbehövande från Ukraina

Den 1 juli 2022 infördes en ny lag för mottagande av personer som kommit från Ukraina enligt EU:s massflyktsdirektiv. Den nya lagen innebar att en del av boendeansvaret flyttades från Migrationsverket till kommunerna och syftade till att fördelningen av ansvaret skulle bli jämnare mellan Sveriges kommuner.<sup>80</sup> Då skyddsbehövande från Ukraina bedöms bli kvar i Sverige under en längre tid än tidigare beräknat genomfördes förlängning av massflyktsdirektivet fram till den 4 mars 2025. Under 2023 ansökte cirka 12 500 personer asyl, medan cirka 33 000 personer gjorde så kallade förlängningsansökningar.

78 Migrationsverket (2024), *Migrationsverkets prognoser*.

79 Migrationsverket (2024), *Migrationsverket förbereder för reformerat mottagningssystem – nu upphandlas boendeplatser*.

80 Migrationsverket (2023), *Om skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet*

Enligt de fördelningstal som Migrationsverket beslutat om för 2024, kan cirka 1 100 ukrainska flyktingar anvisas till länets kommuner, utöver den ordinarie bosättningen av nyanlända.<sup>81</sup> För 2024 ska kommunerna i länet kunna ta emot 507 personer som anvisas enligt bosättningslagen.<sup>82</sup>

Det tillfälliga skyddet enligt massflyktsdirektivet gäller till och med den 4 mars 2025 och vad som sker efter att skyddet löper ut är i dagsläget oklart. En möjlighet är att gruppen söker asyl när skyddet enligt massflyktsdirektivet löper ut, men samtidigt talar mycket för en EU-gemensam lösning för att hantera gruppens status i hela EU.<sup>83</sup>

## Nya initiativ som kan ha påverkan på bostadsmarknaden

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.<sup>84</sup>

Riksdagen beslutade 22 maj 2024 att godkänna den proposition som regeringen lagt fram utifrån utredningen *Åtgärder för tryggare bostadsområden*.<sup>85</sup>

Arbetet med den nationella hemlöshetsstrategin, som presenterades i juli 2022, fortsätter. Målet med strategin är att minska och förebygga att personer hamnar i hemlöshet.<sup>86</sup> Länsstyrelsens redovisning av vårt arbete inom strategin redovisas längre fram i denna rapport, under rubriken *Rapportering av uppdrag inom den nationella hemlöshetsstrategin*.

I syfte att skapa bättre förutsättningar för att samordna kommunala bostadsförsörjningsåtgärder och planeringen för bostadsbyggande har regeringen föreslagit ett antal förtydliganden i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Ändringarna innebär att kommunerna ska redogöra för behovet av tillskott av bostäder och ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner både i planeringen och när åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas samt att riktlinjer för kommunala markanvisningar ges ett uttryckligt bostadsförsörjningssyfte. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2025.<sup>87</sup>

81 Migrationsverket (2023), *Fördelningstal av skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet för 2024*.

82 Migrationsverket (2023), *Anvisning till kommuner och bosättning*.

83 Migrationsverket (2024), *Verksamhets- och utgiftsprognos. April 2024*.

84 Regeringen (2023), *Fler ska få möjlighet att äga sitt boende*.

85 Riksdagen (2024), *Beslut om betänkande 2023/2024:CU Åtgärder för tryggare bostadsområden*.

86 Regeringen (2022), *Nationell hemlöshetsstrategi ska motverka hemlöshet*.

87 Regeringen (2024), *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning*.



Regeringen har utsett Stefan Attefall till ny egnahemskommissionär. I uppdraget ingår att dels klarlägga orsakerna till småhusens låga andel av nyproduktionen av bostäder, dels aktivt arbeta för att de parter som bedöms ha möjlighet att bidra till ett ökat småhusbyggande ska göra det. Syftet är att verka för en ny egnahemsrörelse och att långsiktigt öka småhusens andel av nyproduktionen av bostäder. Egnahemskommissionären ska senast den 15 november 2024 lämna en delredovisning. Uppdraget ska slutredovisas senast den 15 januari 2027.<sup>88</sup>

Boverket har på eget initiativ tagit fram ett förslag till en svensk modell för inkluderande bostadsbyggande.<sup>89</sup> Förslaget bygger på samverkan mellan stat, kommun och byggaktörer för att inom ramen för nyproduktionen understödja bostadsförsörjningen för hushåll som har behov av att förbättra sin bostadssituation men svårigheter att få tag i en ekonomiskt överkomlig bostad som svarar mot behovet.

Boverket delar ut stöd till kommuner för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder, i enlighet med riksdagens budgetbeslut för 2024. Kommuner kan söka stöd för detaljplaner som gör det möjligt att bygga småhus och omvandla lokaler till bostäder. Stödet kan sökas via Boverket hemsida fram till och med den 1 oktober 2026.<sup>90</sup>

En statlig utredning om amorteringskrav och bolånetak pågår och ska redovisas senast den 31 oktober 2024.<sup>91</sup>

I januari 2024 presenterade regeringen ett förslag som innebär att ränteavdragen för lån utan säkerhet, så kallade blancolån, ska fasas ut. Regeringen gav också Finansinspektionen i uppdrag att ta ställning till om bolånetaket ska höjas från 85 till 90 procent.<sup>92</sup> Finansinspektionen svarade på uppdraget den 22 februari 2024.<sup>93</sup>

Det har också tagits flera nya initiativ till samarbeten och affärsmodeller för att underlätta för olika grupper att tas sig in på bostadsmarknaden. Några exempel är Stadsmissionens *Kymmendö-modellen*, Riksbyggens *Hyrköp*, Wallenstams *Colive* och HSB:s *HSB-Dela*.<sup>94, 95, 96</sup>

---

88 Regeringen (2024), *Verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse*.

89 Boverket (2024), *Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd – en idéskiss*.

90 Boverket (2024), *Stöd till kommuner för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder*.

91 Regeringen (2023), *Amorteringskravet ska utredas*.

92 Regeringen (2024), *Åtgärder för att motverka överskuldssättning*.

93 Finansinspektionen (2024), *Viktigt med en helhetssyn vid förändring av villkoren på bostadsmarknaden*.

94 Stockholms Stadsmission (2024), *Kymmendö-modellen – socialt hållbara bostäder i stor skala*.

95 Riksbyggen (2024), *Hyrköp – hjälper unga till bostad*.

96 Fastighetsnytt (2022), *Kreativa lösningar för fler unga på bostadsmarknaden*.

# Kommunernas bedömning av läget 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 och svarar på om det är balans, underskott eller överskott på bostäder i kommunen.

Nytt i årets bostadsmarknadsenkät är att frågorna om läget på bostadsmarknaden ställs utifrån två utgångspunkter: efterfrågan och behov. Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget utifrån efterfrågan kompletteras med en bedömning av hur väl bostadsbehoven i kommunen är uppfyllda. Att frågorna ställs utifrån olika perspektiv kan komplettera förståelsen av läget på bostadsmarknaden och visa den komplexitet som kommunerna ställs inför i sitt arbete med bostadsförsörjningen. Sammantaget ger svaren en bild som visar att det finns en viktig skillnad mellan begreppen behov och efterfrågan.<sup>97</sup>

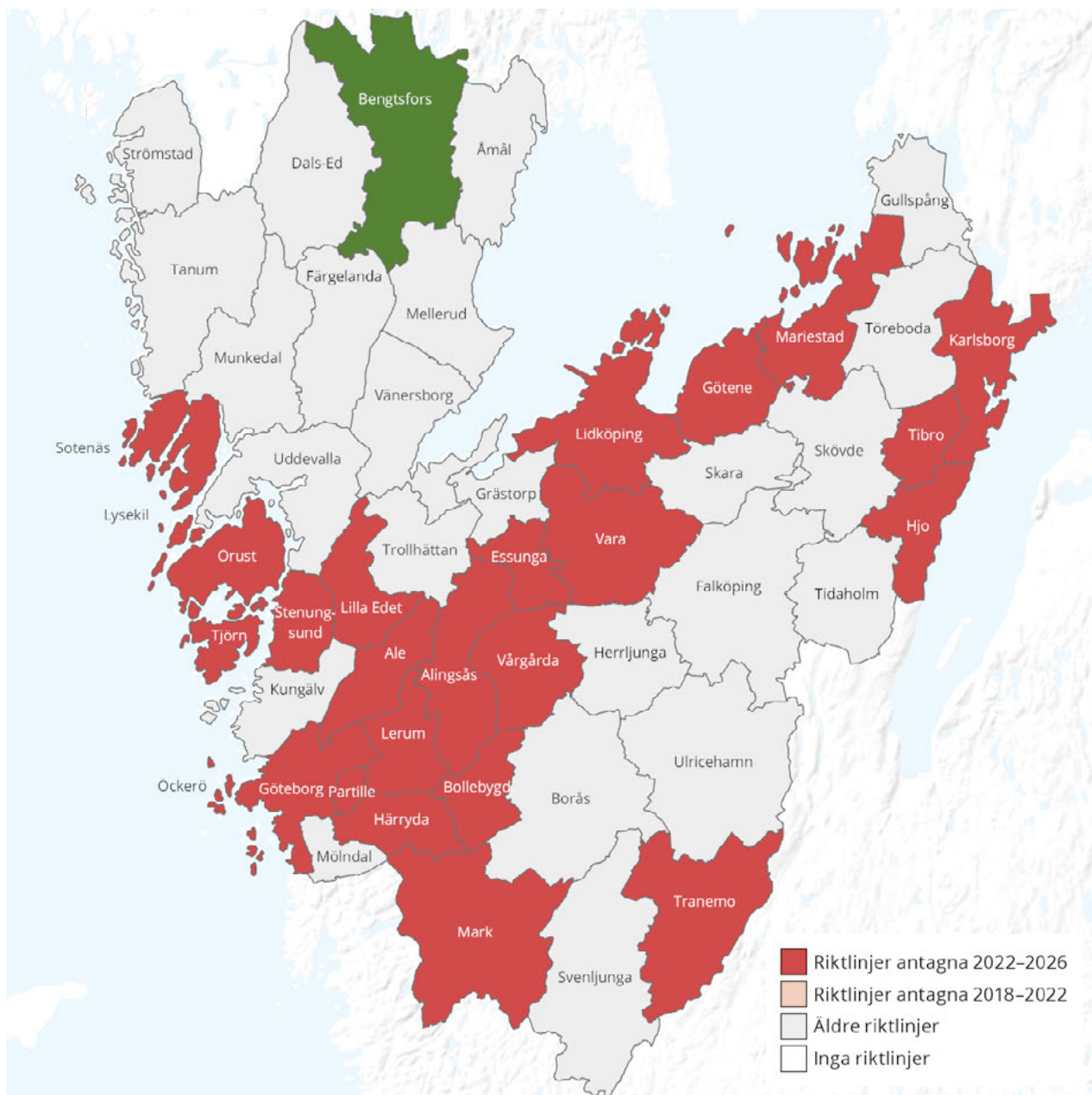
## Bostadsmarknadsläget i kommunerna utifrån efterfrågan

I årets bostadsmarknadsenkät uppger 23 av länets kommuner (47 procent) att det rådde balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet vid svarstillfället i februari 2024. Det är en ökning med sju kommuner jämfört med förra årets enkät. Totalt 25 kommuner (51 procent) uppger att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. En kommun uppger att det råder överskott på bostadsmarknaden som helhet. Trenden de sista åren är att färre kommuner uppger underskott på bostäder. Kommunerna som uppger balans på bostadsmarknaden är spridda över länet, men med en viss koncentration till Fyrbodal.<sup>98</sup>

På frågan om hur situationen på bostadsmarknaden i kommunen som helhet ser ut om tre år, är det totalt 31 kommuner som bedömer att det kommer att vara ett underskott i kommunen som helhet, 12 av de 31 kommunerna bedömer att det är balans idag. Det är en stor ökning jämfört med förra året då endast 18 kommuner bedömde underskott om tre år.

97 Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

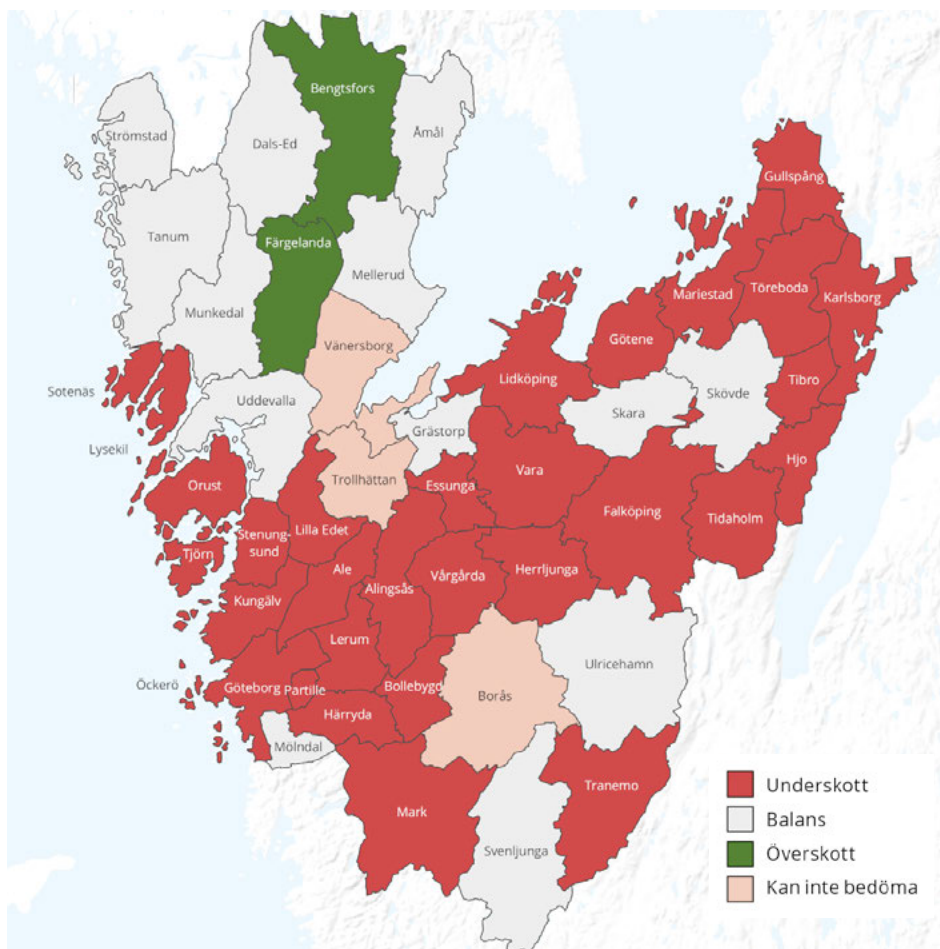
98 Ibid.



Karta: Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, januari 2024. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2024.

Det är inga kommuner som gör bedömningen att det kommer gå från underskott till balans inom tre år. Samtidigt är det sex kommuner som bedömer att bostadsmarknadsläget kommer att gå från balans vid svarstillfället i februari 2024 till underskott om tre år och en kommun som går från balans till överskott. Tre kommuner kan inte bedöma hur läget kommer att se ut om tre år.<sup>99</sup>

99 Boverket (2024), Bostadsmarknadsenkäten 2024.



Karta: Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, om tre år. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2024.

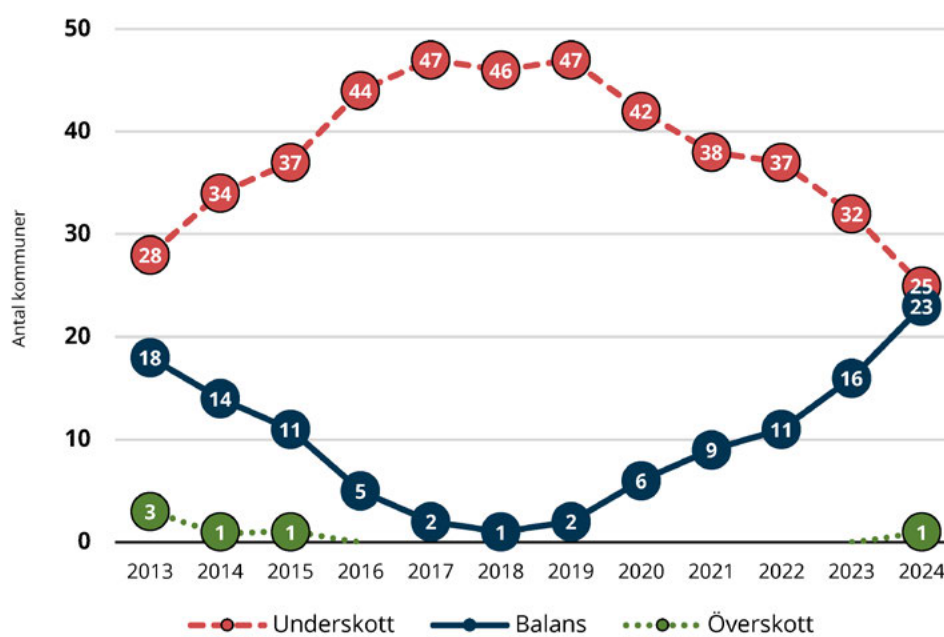


Diagram: Bostadsmarknadsläget i kommunerna som helhet, 2013-2024, antal kommuner, Västra Götalands län. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2024.

## Efterfrågan av upplåtelseformer och storlekar

I bostadsmarknadsenkäten ombeds kommunerna bedöma hur stor efterfrågan det är på olika typer av bostäder de kommande tre åren, utifrån storlek och upplåtelseform. En iakttagelse är att många kommuner har svårt att göra denna bedömning för alla upplåtelseformer och storlekar som efterfrågas i enkäten. Det är framför allt efterfrågan på kooperativa hyresrätter, ägarlägenheter och andra upplåtelseformer som många av länets kommuner inte kan bedöma.<sup>100</sup>

För hyresrätter bedömer många kommuner att efterfrågan kommer finnas för alla storlekar, från ett rum och kök upp till fem rum och kök eller större, men det bedöms ändå bli något större efterfrågan på hyresrätter på 2-4 rum och kök. Kommunerna i Göteborgsregionen bedömer en något jämnare efterfrågan på alla storlekar, jämfört med de andra delregionerna. Det är sju kommuner i länet som svarar att de inte kan bedöma efterfrågan på hyresrätter för de kommande tre åren.<sup>101</sup>

Även för bostadsrätter bedöms den största efterfrågan vara på bostäder med 2-4 rum och kök. Kommunerna i Göteborgsregionen bedömer att efterfrågan kommer att vara något mer jämnt fördelat på olika bostadsstorlekar och tillsammans med kommunerna i Skaraborg gör de också bedömningen att det kommer finnas en viss efterfrågan på bostadsrätter på 5 rum och kök eller större. Det är 14 kommuner som svarar att de inte kan bedöma efterfrågan på bostadsrätter de kommande tre åren.<sup>102</sup>

Efterfrågan på äganderätter (småhus) bedöms de kommande tre åren vara på större bostäder på 4-5 rum och kök eller större. Detta är inte konstigt med tanke på att småhus tenderar att vara större generellt. Några kommuner anger också att det kan efterfrågas äganderätter på 3 rum och kök. Det är 11 kommuner som anger att de inte kan bedöma efterfrågan på äganderätter.<sup>103</sup>

I fritextsvaren skriver några kommuner att det kommer finnas en efterfrågan på specialbostäder på längre sikt, mer specifikt attraktiva bostäder anpassade för äldre. Några kommuner framför att attraktiva bostäder för äldre skulle kunna få fler att lämna sina befintliga bostäder och på så sätt starta flyttkedjor. Kommunerna beskriver även svårigheterna att bedöma marknadsläget med tanke på gällande ränteläge och människors möjligheter att kunna efterfråga bostäder i rätt prisklass.<sup>104</sup>

---

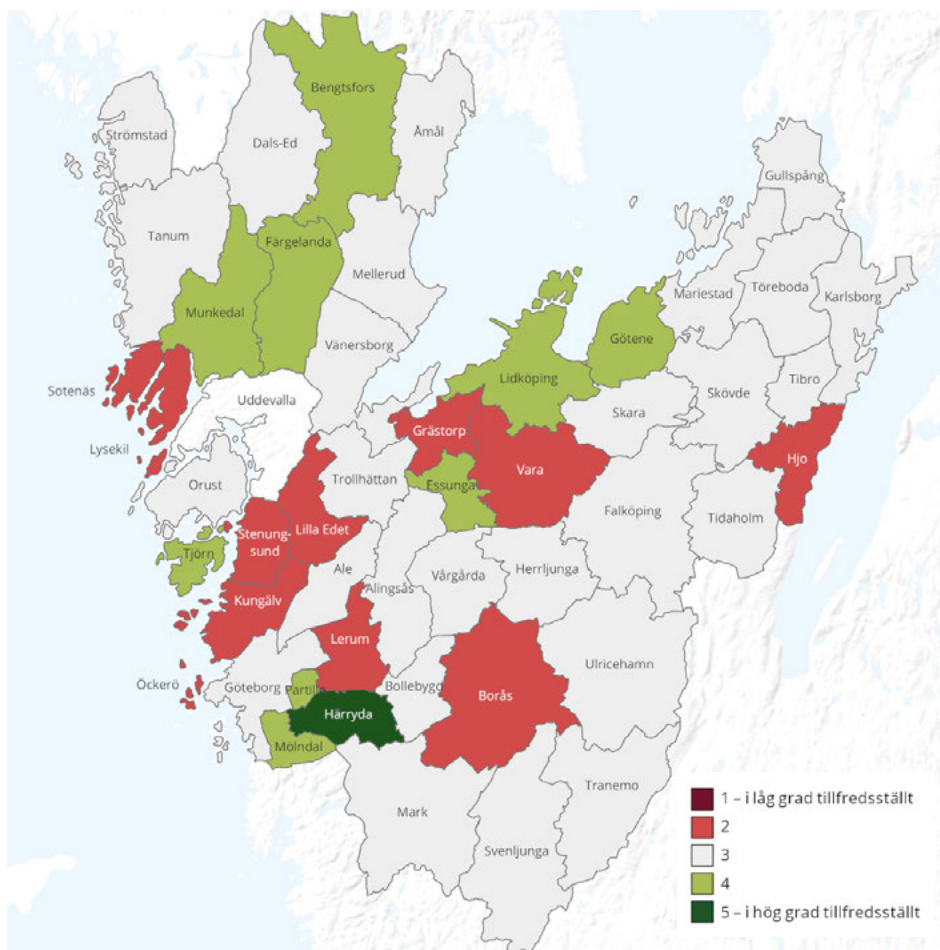
100 Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

101 Ibid.

102 Ibid.

103 Ibid.

104 Ibid.



Karta: Behovsbedömning i kommunen som helhet, januari 2024. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2024.

## Behovsuppfyllelse av bostadssituationen

Kommunerna ombads i årets bostadsmarknadsenkät att bedöma det generella bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i kommunen i en skala från 1 till 5 där 1 är låg grad av tillfredsställande och 5 är hög grad av tillfredsställande. De flesta kommunerna har svarat 3 men 11 kommuner har svarat 2, däribland Stenungsund, Öckerö, Lerum, Borås, Vara och Hjo.

På frågan om vilka bostäder det främst råder behov av i kommunen svarar 42 kommuner att det finns ett behov av bostäder med rimliga boendekostnader. 18 kommuner uppger att det främst behövs stora bostäder, 17 av kommunerna anger att de råder ett behov av tillgänglighetsanpassade bostäder och 15 kommuner svarar små bostäder. På frågan om vilka hinder som finns för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda i kommunen, svarar de flesta kommunerna att det är en kombination av att det saknas bostäder av en viss typ och storlek på rätt ställe och att personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen samt att det är lång kötid till en hyresrätt med förstahandskontrakt.

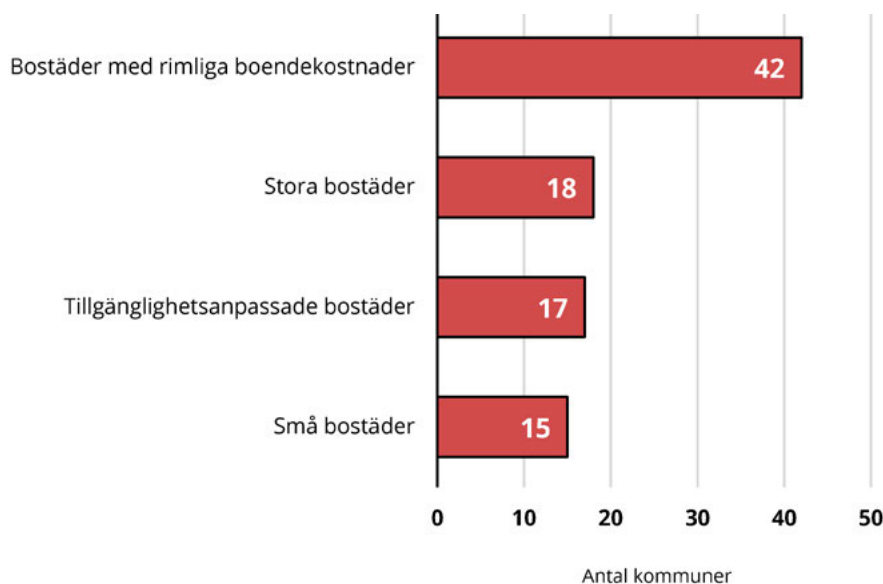


Diagram: Kommunernas bedömning av vilken typ av bostäder det främst råder behov av i kommunen. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024.

## Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

### Fortfarande för få små prisvärda lägenheter för ungdomar

I årets bostadsmarknadsenkät svarar 24 kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden för ungdomar. Detta är en minskning sedan förra årets enkät, då 30 kommuner uppgav att det rådde underskott. De flesta kommuner som bedömer att det är underskott på bostäder för ungdomar anger också att anledningen är generellt underskott på bostäder och att det finns för få små lägenheter men också att många befintliga bostäder är för dyra för ungdomar att kunna efterfråga.<sup>105</sup>

Av de 24 kommuner som svarar att det fanns ett underskott av bostäder för ungdomar svarar 14 kommuner att de arbetar med olika insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. I 35 av länets kommuner pågår inga insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.<sup>106</sup>

I Hyresgästföreningens enkät Unga vuxnas boende 2023 svarade cirka 26 procent av de tillfrågade unga att de bodde hemma hos sina föräldrar eller vårdnadshavare. Ungefär 77 procent av de unga som bodde kvar hemma uppgav att de ville bo på annat sätt. Cirka 19 procent av unga vuxna svarade att de oroar sig över att inte hitta något boende i framtiden och 40 procent tvekar inför att bilda familj till följd av bostadsmarknaden.<sup>107</sup>

<sup>105</sup> Boverket (2024), Bostadsmarknadsenkäten 2024.

<sup>106</sup> Ibid.

<sup>107</sup> Hyresgästföreningen (2023), Unga vuxnas boende 2023.

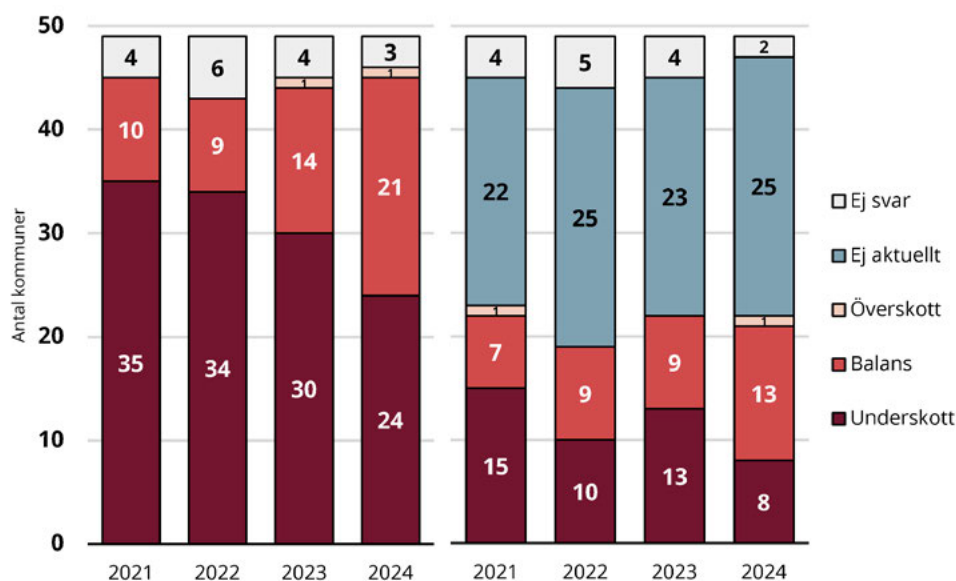


Diagram: Läget på bostadsmarknaden för ungdomar (till vänster) och studenter (till höger), antal kommuner som svarat i Västra Götaland, 2021–2024. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024.

## Mindre underskott av bostäder för studenter

I bostadsmarknadsenkäten svarar 8 av 22 kommuner i årets enkät att det råder underskott på bostäder för studenter, medan 27 kommuner anger att det inte är aktuellt med studentbostäder i kommunen. Detta är en minskning med fem kommuner i jämförelse med föregående år, då 13 kommuner uppger att det rådde underskott. I nio av länets kommuner så finns det särskilda studentbostäder endast avsedda för studenter.<sup>108</sup>

## Allt större underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende

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). I årets bostadsmarknadsenkät uppger 28 kommuner att det finns ett underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Det är tre kommuner fler jämfört med 2023 och på samma nivå som 2016. Endast en kommun uppger ett överskott av bostäder, medan 19 kommuner uppger att utbudet är balanserat gentemot behoven.<sup>109</sup>

Även kommunernas prognoser om framtiden visar på en negativ utveckling. Endast 10 kommuner uppger att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning kommer att vara täckt om fem år och 25 kommuner uppger att de inte kan bedöma detta. Antalet kommuner som uppger att behoven kommer vara täckta fem år framåt har stadigt minskat sedan 2016.<sup>110</sup>

<sup>108</sup> Boverket (2024), Bostadsmarknadsenkäten 2024.

<sup>109</sup> Ibid.

<sup>110</sup> Ibid.



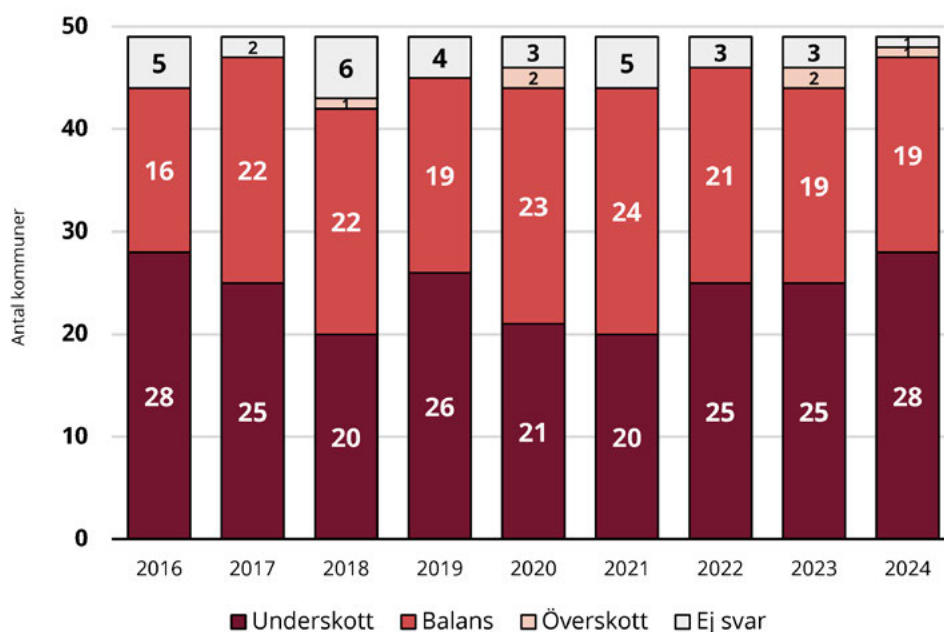


Diagram: Läget på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning, 2016–2024. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäterna 2016–2024.

Flera kommuner uppger att nybyggnationer av boenden är planerade men att de ändå inte kommer täcka behoven av boendeplatser. Några hinder som nämns av kommunerna är höga kostnader för byggnationer, svårigheter att göra behovsprognoser och att det ofta är långa och komplexa processer vid nybyggnation. När det gäller insatser enligt LSS som helhet menar Socialstyrelsen att det i allt större utsträckning tycks vara boendekommunen, snarare än lagens intentioner, som avgör vilket stöd enskilda kan få.<sup>111</sup>

Socialstyrelsens nationella lägesrapport om insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning från 2024 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. 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.<sup>112</sup>

En konsekvens av underskottet 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.<sup>113</sup>

111 Socialstyrelsen (2024), *Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning*.

112 Ibid.

113 Ibid.

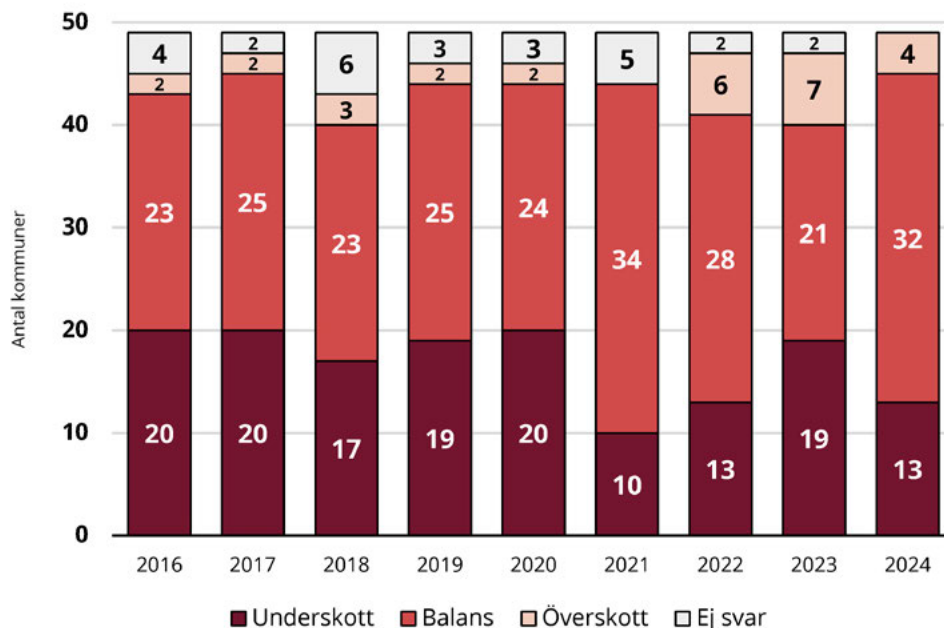


Diagram: Läget på bostadsmarknaden för särskilda bostäder för äldre, antal kommuner som svarat i Västra Götaland, 2016–2023. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016–2023.

## Minskat underskott av särskilt boende för äldre

Kommunerna har ett särskilt ansvar att tillhandahålla särskilda boenden till äldre enligt Socialtjänstlagen (2001:453). År 2024 uppgav de flesta kommuner i länet (32), att utbudet är i balans i förhållande till behovet. Totalt 13 kommuner uppgav att de har ett underskott av platser i förhållande till behovet. Det är en positiv utveckling jämfört med 2023 då 19 kommuner uppgav ett underskott.<sup>114</sup>

Totalt 18 kommuner uppger att behovet av särskilda boenden till äldre kommer att vara täckt om fem år, vilket är något fler än 2023 då 15 kommuner uppgav detta. Bland kommuner som uppger att behovet inte kommer vara i balans om fem år är den huvudsakliga anledningen en ändrad demografi med en åldrande befolkning.<sup>115</sup>

Behovet av särskilda boendeformer för äldre bedöms vara täckt om två år i 24 kommuner samtidigt som läget inom fem år bara bedöms vara täckt i 16 kommuner och i 14 kommuner kan man inte göra en bedömning av läget inom fem år. Totalt sett uppger kommunerna i länet att det finns 12 174 bostäder/platser i särskilt boende för äldre, med kommunen som utförare.<sup>116</sup>

<sup>114</sup> Boverket (2024), Bostadsmarknadsenkäten 2024.

<sup>115</sup> Ibid.

<sup>116</sup> Ibid.

## Våldsutsatta har en svår situation på bostadsmarknaden

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

Länsstyrelsen i Västra Götaland publicerade 2022 en kartläggning över insatser för att hjälpa personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende. Kartläggningen visar att länets kommuner gjorde bedömningen att den generella tillgången på skyddat boende var god. Även tillgången på skyddat boende för grupper med särskilda behov bedöms vara god enligt kommunerna.<sup>117</sup>

Det finns dock en begränsad erfarenhet i kommunerna av ärenden där den våldsutsatta också har andra svårigheter, till exempel hedersrelaterat eller funktionsnedsättning. Rättighetsorganisationer i länet delar inte kommunernas uppfattning om att tillgången är god till skyddat boende för personer med särskilda behov.

## Svårigheter att ordna stadigvarande boende för våldsutsatta

I Socialstyrelsens föreskrifter står det att socialtjänsten i en kommun 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.<sup>118</sup> Ofta läggs det stort ansvar på den våldsutsatta att själva hitta en bostad. Om bostaden är i en annan kommun kan personen söka om insatser via socialtjänstlagen för att möjliggöra flytten, men det saknas en enhetlig tolkning av paragrafen i socialtjänstlagen, vilket leder till att få kommuner beviljar de ansökningar som kommer in.

Det sker samverkan mellan kommuner kring personer som utsätts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. Totalt 16 kommuner uppger i årets bostadsmarknadsenkät att de samverkar med kommuner i det egna länet, medan fem kommuner uppger att de samverkar med kommuner utanför det egna länet. Totalt sju kommuner anger att det samverkan både med kommuner i och utanför det egna länet. Det är också 16 kommuner som anger att ingen samverkan sker i dessa frågor. I fritextsvar skriver några kommuner att även om formell samverkan inte finns, så kan samverkan ske i enskilda fall.<sup>119</sup>

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

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

119 Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

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.

## **Lagändringar syftar till att ge förbättrat skydd för våldsutsatta**

Den 1 april 2024 infördes en ny lagstiftning med syfte att ge förbättrat skydd och stöd för personer på skyddande boende. Lagförändringen innebär att skyddat boende blir en boendeinsats enligt Socialtjänstlagen, vilket det inte varit tidigare. Vidare ska barn nu bedömas och beviljas insatser individuellt när de följer vårdnadshavare till skyddat boende. Den som driver skyddat boende kommer också behöva tillstånd från inspektionen för vård och omsorg. Det gäller både privata och offentliga aktörer.<sup>120</sup>

## **Bostadsförsörjning för nyanlända och skyddsbehövande från Ukraina**

Under 2023 bosatte sig cirka 1 400 nyanlända i Västra Götaland, en minskning med ungefär 600 personer jämfört med 2022.<sup>121</sup> Som framgår av diagrammet nedan har kommunmottagandet av nyanlända minskat år för år sedan 2016.

Under 2023 kom också cirka 1 500 skyddsbehövande från Ukraina till Västra Götaland, en minskning från 2022 års mottagande på ca 5 000 personer. Mottagandet av nyanlända och skyddsbehövande från Ukraina styrs av olika lagstiftningar och påverkar kommunerna på olika sätt.

## **Kommunernas beredskap att ordna boende till anvisade nyanlända är övervägande god**

Nyanlända personer som bor på anläggningsboende och kvotflyktingar har möjlighet att anvisas till en kommun enligt bosättningslagen. Nyanlända som bor i eget boende och skyddsbehövande från Ukraina kan i dagsläget inte anvisas enligt bosättningslagen.<sup>122</sup>

Av de cirka 1 400 nyanlända som bosatte sig i länet 2023 anvisades cirka 500 personer till kommunerna med stöd av bosättningslagen. Det är en betydande minskning jämfört med 2022 då cirka 1 300 nyanlända anvisades.<sup>123</sup>

120 Socialstyrelsen (2024), *Ökad reglering av skyddade boende – meddelandeblad klart*.

121 Migrationsverket (2024), *Anvisning till kommuner och bosättning*.

122 Migrationsverket (2023), *Bosättning i en kommun*.

123 Migrationsverket (2024), *Anvisning till kommuner och bosättning*.

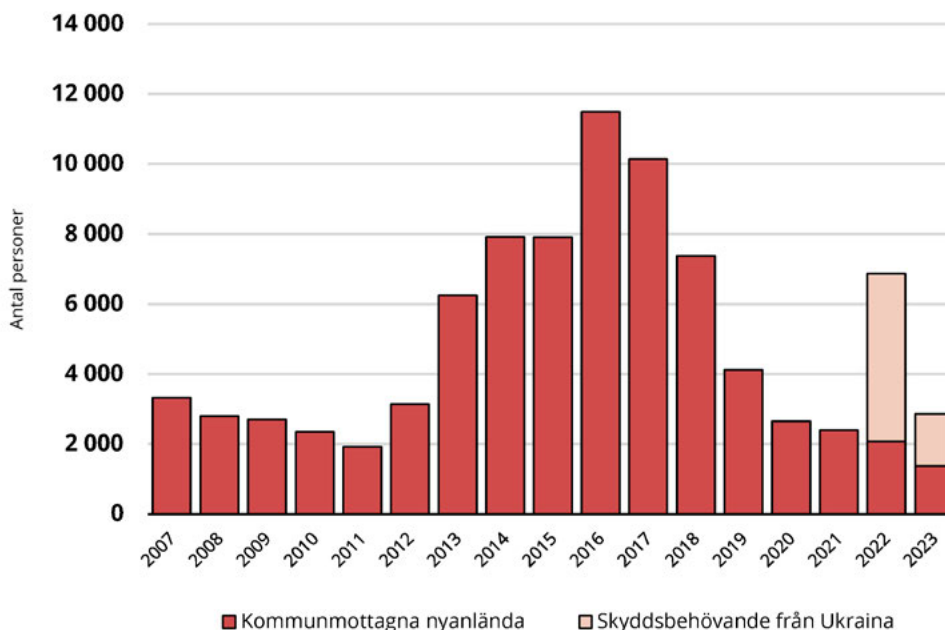


Diagram. Mottagande av nyanlända och skyddsbehövande från Ukraina i Västra Götaland 2007–2023. Källa: Migrationsverket.

Majoriteten av länets kommuner uppger i Länsstyrelsens lägesbildsenkät att deras möjligheter att erbjuda anvisade nyanlända boende är goda. Även i bostadsmarknadsenkäten svarar kommunerna på en liknande fråga.<sup>124</sup>

De flesta kommuner i länet har regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget för att lösa bostadssituationen för anvisade nyanlända. Andre kommuner svarar i bostadsmarknadsenkäten att de vid behov tar kontakt med privata fastighetsägare och/eller kommunens allmännyttiga bostadsföretag.<sup>125</sup>

Några kommuner uppger dock att den allmänna bristen på bostäder är en utmaning i arbetet med bostäder för nyanlända. Låg omsättning på lägenheter i det allmännyttiga bostadsbolaget, korta tidsfrister inför mottagandet och särskilt bristen på stora lägenheter till barnfamiljer anges också som utmaningar.<sup>126</sup>

## Kommunernas syn på sitt bosättningsansvar varierar

Av de kommuner som tagit emot nyanlända på anvisning anger 57 procent i lägesbildsenkäten 2023 att de alltid eller oftast erbjuder tillsvidarekontrakt för anvisade hushåll med barn, antingen direkt vid anvisningen eller inom de närmaste åren. För hushåll utan barn är motsvarande siffra 51 procent.<sup>127</sup>

<sup>124</sup> Boverket (2024), Bostadsmarknadsenkäten 2024.

<sup>125</sup> Ibid.

<sup>126</sup> Länsstyrelsen (2023), Lägesbildsenkät om kommunernas beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända, asylsökande och ensamkommande barn under januari-oktober 2023.

<sup>127</sup> Ibid.

Årets bostadsmarknadsenkät visar en liknande bild, då 63 procent av kommunerna uppger att de erbjuder förstahandskontrakt antingen i samband med mottagandet, inom ett år eller till dess att hushållet etablerat sig på bostadsmarknaden.<sup>128</sup>

Lägesbilden och bostadsmarknadsenkäten visar att några kommuner i länet anser att kommunens bosättningsansvar är tidsbegränsat och att nyanlända själva måste ordna boende efter de första åren i kommunen. Kommuner har också olika arbetssätt gällande hur många personer som kommunen anser kan bosättas per rum i en bostad, och i vilken utsträckning bostadsområdets socioekonomiska karaktär påverkar vart kommunen anskaffar bostäder.

## **Självbosatta nyanlända får ordna boende på egen hand**

Majoriteten av de nyanlända som mottogs i länet under 2023 var självbosatta och de omfattas inte av bosättningslagen. Många självbosatta bodde i eget boende redan under tiden som asylsökande.

I årets bostadsmarknadsenkät svarade 17 kommuner att det råder underskott för självbosatta nyanlända. I jämförelse med föregående år är det sju kommuner färre som uppger underskott och antalet kommuner som uppger att det råder balans för självbosatta nyanlända har ökat från 21 (2023) till 29 kommuner (2024). En kommun uppger att det råder ett överskott.<sup>129</sup>

Cirka 45 procent av kommunerna anger att de har god kunskap om självbosatta nyanländas bostadsbehov i årets lägesbildsenkät. Vissa kommuner söker upp målgruppen och kartlägger behov av bostad och insatser, medan andra kommuner endast möter de självbosatta som kontaktar kommunen. Kommunen har inte ett särskilt ansvar för bosättning vad gäller självbosatta, men några kommuner anger i lägesbildsenkäten att de stödjer målgruppen i att söka bostad på olika sätt.<sup>130</sup>

## **Kommunernas beredskap att erbjuda boende till skyddsbehövande från Ukraina bedöms vara god**

Länets kommuner är skyldiga att erbjuda boende till skyddsbehövande från Ukraina, efter att Migrationsverket i kraft av lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande med flera (LMA) anvisat personerna till kommunen.<sup>131</sup> Av länets kommuner anger 43 i lägesbildsenkäten att de har mycket eller ganska goda möjligheter att erbjuda boende till anvisade skyddsbehövande från Ukraina. Skyddsbehövande från Ukraina som har anvisats till kommunala

128 Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

129 Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

130 Länsstyrelsen (2023), *Lägesbildenkät om kommunernas beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända, asylsökande och ensamkommande barn under januari-oktober 2023*.

131 Migrationsverket (2024), *Anvisning och ordnat boende i kommun*.

boenden kan bo kvar så länge de har ett fortsatt uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet och så länge de inte har möjlighet till folkbokföring.

## **Pågående beslutsprocesser om folkbokföring kan innebära stora förändringar för kommuner och den enskilde**

Pågående beslutsprocesser i Sverige och på EU-nivå kommer sannolikt leda till att skyddsbehövande från Ukraina kan folkbokföras under 2024, som senast i november. Det innebär att kommunens ansvar enligt LMA att erbjuda boende till gruppen upphör. Det är i dagsläget inte beslutat hur frågan om bosättning för skyddsbehövande från Ukraina som bor i kommunala boende ska lösas, men en möjlighet är att målgruppen kommer att anvisas till kommunerna enligt bosättningslagen. Det kan leda till en tillfällig ökning i mottagandet av anvisade nyanlända med cirka 5 000 personer i länet på kort tid.<sup>132</sup> Kommunerna har ett större ansvar att erbjuda insatser till nyanlända och många kommuner kan behöva hitta nya, mer långsiktiga boendelösningar samt göra stora administrativa insatser på kort tid vad gäller beslut om bostadskontrakt och ersättningar.

Även skyddsbehövande från Ukraina som bor i eget boende kan få en försämrad boendesituation efter folkbokföring. Skyddsbehövande vars egna boendelösning blir ohållbar kan flytta till ett av Migrationsverkets anläggningsboenden och därefter anvisas boende i en kommun, i kraft av LMA.<sup>133</sup> Den möjligheten upphör i samband med folkbokföring, vilket kan leda till ökad risk för hemlöshet för skyddsbehövande från Ukraina.

## **Fortsatt varierande utmaningar i kommunerna**

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna möjlighet att kommentera läget på bostadsmarknaden. Kommentarer från kommunerna i årets enkät speglar en mångfald av utmaningar som försvårar bostadsförsörjningen, särskilt för vissa grupper. Samtliga fritextsvar från frågorna i del 1 i bostadsmarknadsenkäten kommer att publiceras på Länsstyrelsens webbplats.

---

132 Regeringskansliet (2024), *Remiss av utkast till lagrådsremiss Förbättrade levnadsvillkor för utlänningar med tillfälligt skydd*.

133 Migrationsverket (2024), *Boende för dig med tillfälligt skydd enligt massflyktsdirektivet*.

## Vilka upplåtelseformer och storlekar bedömer ni främst kommer efterfrågas under de kommande tre åren i kommunen?

”Finns ett utbud av hyresrätter, framför allt nybyggt, som inte är uthyrda. Antalet bostäder till försäljning ökar och ligger kvar längre innan försäljning. Nybyggnation har gjort en kraftfull inbromsning. Befolkningsökningen har avstannat. Det är snarare andra ekonomiska faktorer som visar på obalans i bostadsmarknaden. För de som står långt från bostadsmarknaden finns en brist på billiga lägenheter i det befintliga beståndet.”

”Bostadsbyggandet i kommunen har ökat väsentligt de senaste åren, ett stort antal bostäder förväntas även färdigställas 2023. Att antalet påbörjade bostäder förväntas minska kraftigt återspeglar bland annat en lägre efterfrågan på nyproducerade bostäder. Inflationen och räntenivån kan, tillsammans med andra faktorer, leda till en dämpad efterfrågan även om tre år. Beroende på befolkningsutvecklingen kan därför glappet mellan demografiskt behov och efterfrågan återigen förväntas öka i kommunen.”

”Kommunen har en åldrande befolkning som bor kvar på landsbygden i villor. För att möjliggöra rotation på bostadsmarknaden där befintliga villor blir tillgängliga för småbarnsfamiljer krävs attraktiva mindre boenden i tätorterna.”

## Beskriv bostadsmarknadsläget i kommunen närmare:

”I kommunen finns färdigplanerad mark för bostäder och en god markberedskap, men det rådande läget på marknaden gör det svårt för projekten att komma igång.”

”Försvarsmakten nyanställer och växer, vilket innebär att efterfrågan på bostäder har ökat de senaste åren. De bostäder som efterfrågas är både småhus och lägenheter.”

”I nuläget bedöms en brist på boenden för unga och gamla. Den äldre målgruppen bor generellt kvar i egna villor eftersom de saknar ekonomiskt incitament att flytta till annat boende vilket leder till att de lever isolerat. Däremot vill målgruppen bo i centralorten och ha ett mer socialt liv. Den yngre målgruppen kommer inte ut på bostadsmarknaden och följer i stället bostadstrenden att flytta till en större ort.”

”Såväl många enskilda villatomtagare som bostadsföretag har valt att avvakta med sina byggprojekt nu när osäkerheterna kring kostnader och köpkraft är stora. Skulle läget stabilisera sig är det inte otroligt att bostadsbyggandet sätter ny fart. Det finns god beredskap för bostadsbyggande både när det gäller översiktsplan och detaljplaner.”

”Kommunen har till skillnad från kranskommunerna till Göteborg relativt låga bostadspriser. Lokala banker bedömer att många, trots det ekonomiska försämrade läget, har råd att köpa bostad i Marks kommun. Ökade energi- och bränslepriser nämns dock som mer oroande faktorer som kan påverka valet av bostad. Bankerna har däremot märkt av att färre lånelöften söks. Att fler har mindre pengar att röra sig syns inte bara i minskad konsumtion utan även bland kundernas sparande. Fler har den senaste tiden blivit beviljade tillfällig amorteringspaus.”



# Bostadsbyggandet i Västra Götalands län

Bostadsbyggandet har historiskt sett varierat, vilket beror på många olika 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 fem åren, 2019–2023, har det färdigställts i genomsnitt över 10 000 bostäder per år och under 2023 färdigställdes precis över 11 200 bostäder i Västra Götalands län. Vi får gå tillbaka till mitten på 1970-talet för att hitta lika höga volymer färdigställda bostäder.

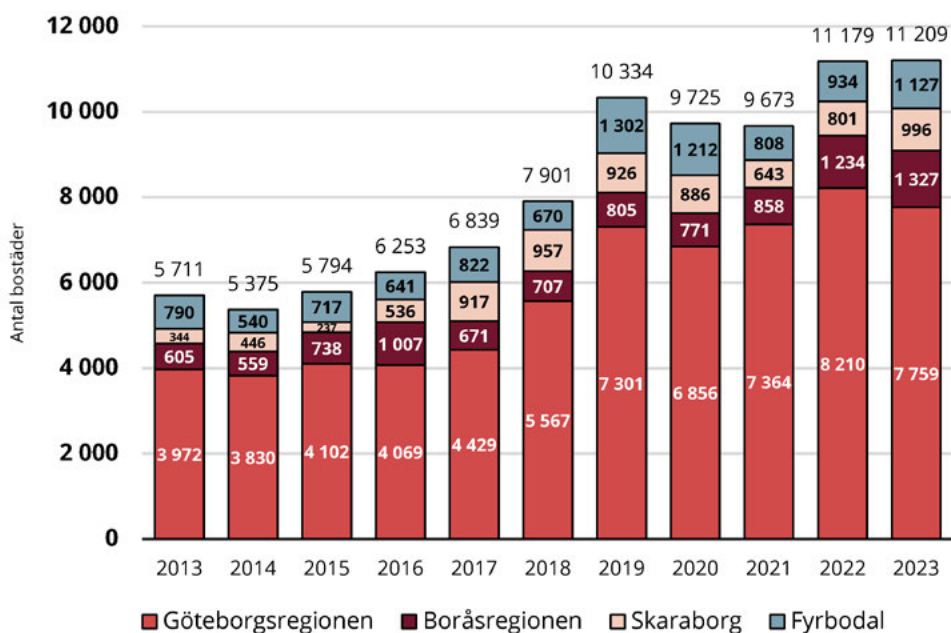


Diagram: Färdigställda bostäder per år 2014–2023, fördelat på delregioner. Källa: Statistikmyndigheten SCB.

## Antal färdigställda bostäder på historiskt höga nivåer

Även i riket var antalet färdigställda bostäder historiskt högt under 2023. Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad i landet uppgick till 68 920 lägenheter, vilket är en ökning med cirka 22 procent jämfört med 2022. Två tredjedelar av länen hade fler antal färdigställda bostäder 2023 jämfört med 2022. Störst ökning i antalet färdigställda bostäder hade

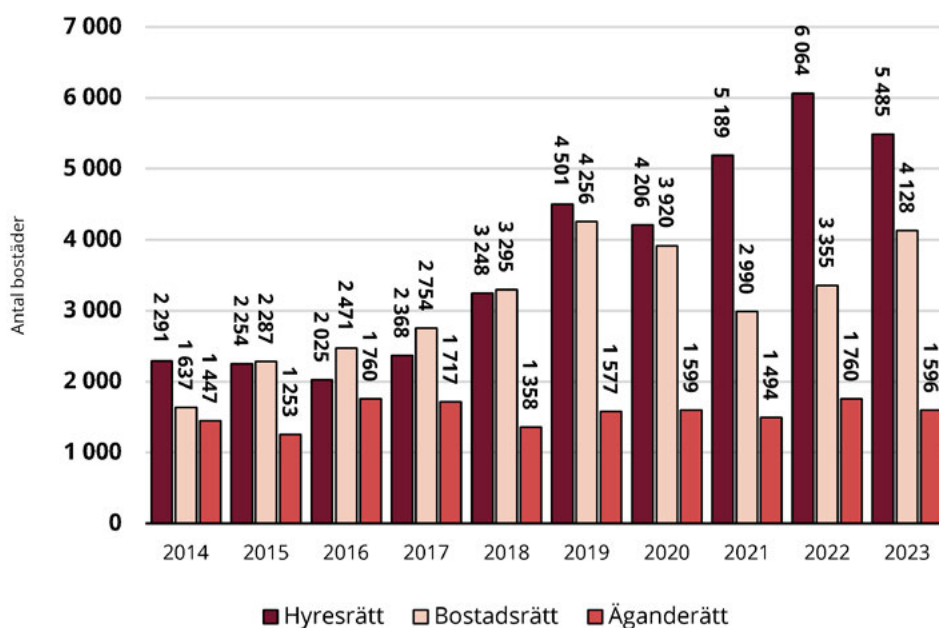


Diagram: Färdigställda bostäder 2014–2023, fördelat på upplåtelseformer. Källa: Statistikmyndigheten SCB.

Stockholms län (+3 850 bostäder), Skåne län (+2 410 bostäder) och Hallands län (+1 806 bostäder). Samtidigt minskade antalet bostäder i sju län, där Örebro län hade den största nedgången: -719 bostäder.<sup>134</sup>

I Västra Götaland ökade antalet färdigställda bostäder med +30 bostäder, men ökningen skedde från en redan hög nivå. Kommunerna i Göteborgsregionen stod för den största andelen av de färdigställda bostäderna under 2023: cirka 69 procent (7 759 bostäder). De senaste tio åren har Göteborgsregionens andel av länets färdigställda bostäder varit i genomsnitt cirka 70 procent per år. De andra tre delregionernas andel varierar något från år till år. Under 2023 färdigställdes 1 129 bostäder (10 procent) i Fyrbodalen, 1 327 bostäder (12 procent) i Boråsregionen och 996 bostäder (9 procent) i Skaraborg.<sup>135</sup>

Bostadsbyggandet var högt till antal i flera av länets kommuner under 2023. Det genomsnittliga antalet färdigställda bostäder 2014–2023 överträffades i alla delregioner i länet under 2023 och i mer än hälften av kommunerna.<sup>136</sup>

## Nästan varannan färdigställd bostad var en hyresrätt

Av de 11 209 färdigställda bostäderna under 2023 var 5 485 hyresrätter (cirka 49 procent), 4 128 bostadsrätter (cirka 37 procent) och 1 596 äganderätter (cirka 14 procent). Antalet färdigställda bostadsrätter ökade jämfört med 2022, medan hyresrätter och äganderätter minskade i antal. Under åren 2014–2023 har det i genomsnitt per år färdigställts cirka 45 procent hyresrätter, 37 procent bostadsrätter och 18 procent äganderätter.<sup>137</sup>

<sup>134</sup> Statistikmyndigheten SCB (2024), *Statistikdatabasen*.

<sup>135</sup> Ibid.

<sup>136</sup> Ibid.

<sup>137</sup> Ibid.

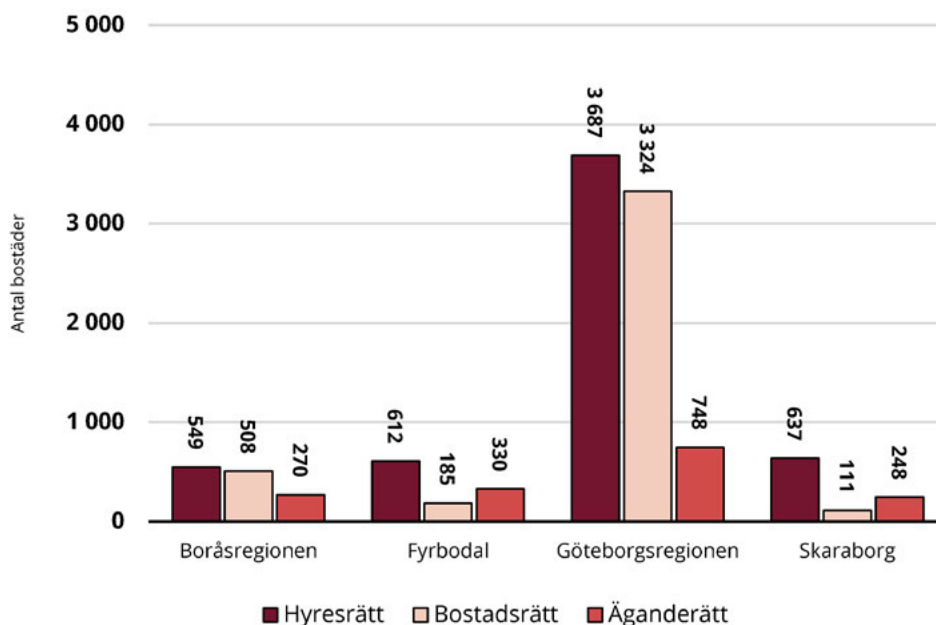


Diagram: Färdigställda bostäder 2023, fördelat på upplåtelseformer och delregioner. Källa: Statistikmyndigheten SCB.

I antalet färdigställda hyresrätter i länet ingår 959 specialbostäder, vilket är en minskning med 557 specialbostäder jämfört med 2022. Det är framför allt färdigställda studentbostäder som har minskat i antal; från 655 färdigställda under 2022 till endast en färdigställd studentbostad under 2023. Det färdigställdes 389 bostäder för äldre eller funktionshindrade, vilket också är en minskning jämfört med 2022, medan antalet övriga färdigställda specialbostäder uppgick till 569 (+153 jämfört med 2022).<sup>138</sup>

I de fyra delregionerna varierar fördelningen på upplåtelseformerna bland de färdigställda bostäderna från år till år. Precis som under 2022, var antalet färdigställda hyresrätter störst i samtliga delregioner.<sup>139</sup>

Det årliga tillskottet av bostäder utgör strax över en procent av det befintliga bostadsbeståndet. Fördelningen mellan olika upplåtelseformer sett över hela bostadsbeståndet i länet är 41 procent hyresrätter, 21 procent bostadsrätter och 38 procent äganderätter.<sup>140</sup>

## Investeringsstödet för hyresbostäder har avvecklats

Den 1 januari 2022 togs möjligheten att ansöka om investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande bort. Beslutet innebar att en ansökan om stöd skulle ha kommit in till Länsstyrelsen senast den 31 december 2021. Regeringen har beslutat att fullfölja avvecklingen och i den av riksdagen godkända budgeten för 2023 avsattes medel för att kunna betala ut pengar till alla som beviljats investeringsstöd före den 31 december 2022.<sup>141</sup>

<sup>138</sup> Statistikmyndigheten SCB (2024), *Statistikdatabasen*.

<sup>139</sup> Ibid.

<sup>140</sup> Ibid.

<sup>141</sup> Boverket (2022), *Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*.

Länsstyrelsen har nu påbörjat arbetet med uppföljning och med tillsyn över investeringsstödet. Mottagare av stödet är skyldiga att uppfylla förordningskraven under 15 års tid från Länsstyrelsens utbetalningsbeslut.

## Kraftig minskning i antalet påbörjade bostäder

Under 2023 påbörjades det preliminärt cirka 30 000 bostäder i landet. Detta är en kraftig minskning jämfört med 2022, då det preliminärt påbörjades cirka 59 000 bostäder. I Västra Götalands län har det preliminära antalet påbörjade bostäder också minskat rejält, från cirka 10 500 under 2022 till cirka 5 700 under 2023. Antalet påbörjade bostäder i länet har 2019–2023 i genomsnitt varit cirka 9 800 per år.<sup>142</sup>

I Göteborgsregionen påbörjades cirka 4 050 bostäder under 2023, vilket motsvarar ungefär 71 procent av länets påbörjade bostäder. I Fyrbodalsregionen påbörjades cirka 500 bostäder under 2023 (9 procent), i Skaraborg cirka 420 bostäder (7 procent) och i Boråsregionen cirka 710 bostäder (13 procent). I samtliga delregioner minskade antalet påbörjade bostäder 2023 jämfört med under 2022.<sup>143</sup>

I slutet av maj 2024 publicerade Statistikmyndigheten SCB den preliminära statistiken för påbörjade bostäder för första kvartalet 2024. I länet påbörjades preliminärt cirka 1 150 bostäder, vilket är en minskning med nästan 600 bostäder jämfört med samma period 2022.<sup>144</sup>

## Bedömningar om antal påbörjade bostäder 2024 och 2025

Kommunerna bedömer i bostadsmarknadsenkäten hur många bostäder som förväntas påbörjas de kommande två åren. I årets enkät görs bedömningar för 2024 och 2025. Det finns osäkerheter i dessa bedömningar, eftersom projekt kan försenas eller förändras, men bedömningarna visar ändå att kommunerna bedömer att antalet påbörjade bostäder kommer vara väsentligt lägre 2024 jämfört med utfallet de senaste åren. Det är också mycket lägre än de bedömningar kommunerna gjorde i förra årets bostadsmarknadsenkät, för åren 2023 och 2024. Under 2024 bedömer kommunerna att cirka 4 650 bostäder kommer att kunna påbörjas, medan det under 2025 kan påbörjas knappt 7 000 bostäder.<sup>145</sup>

Andra aktörer gör liknande prognoser om bostadsbyggandet 2024 och 2025. Boverket prognostiserar en försiktig ökning av påbörjade bostäder igen under 2025, men då från mycket låga nivåer. Byggfakta är en annan ak-

142 Statistikmyndigheten SCB (2024), *Statistikdatabasen*.

143 Ibid.

144 Ibid.

145 Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

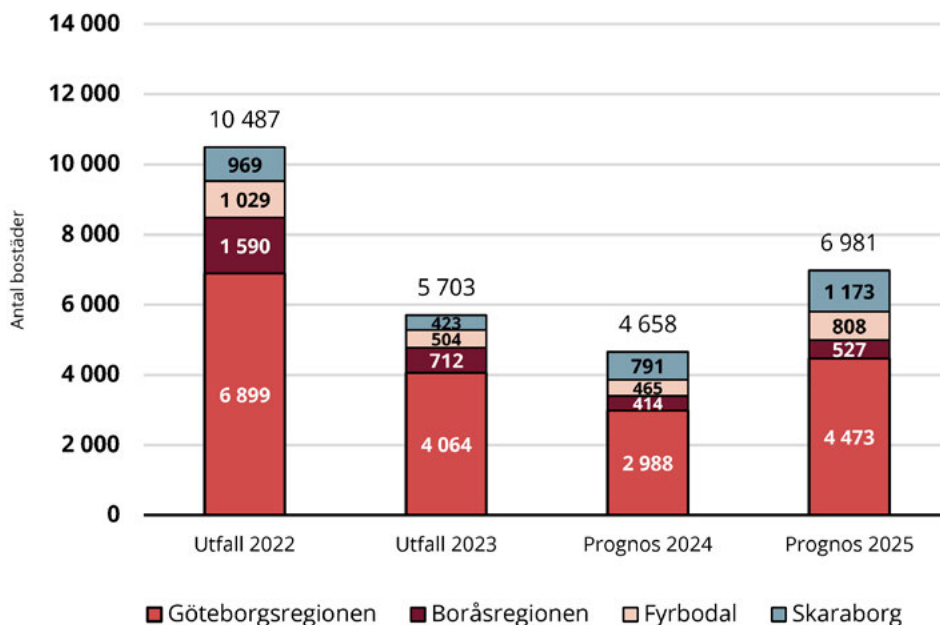


Diagram: Påbörjade bostäder 2022 och 2023 samt förväntat antal påbörjade bostäder 2024 och 2025. Källa: Statistikmyndigheten SCB och Bostadsmarknadsenkäten 2024.

tör som tittar på byggstarter, där byggbolagen själva uppskattar sina byggstarter.<sup>146</sup> I april 2024 publicerades siffror i Byggstartsindikatorn som tyder på en uppgång för byggstarter med 3,7 procent de senaste tolv månaderna där bostadsindikatorn har ökat med 10 procent.<sup>147</sup>

Kommunerna i länet bedömer att det kan komma att påbörjas flest hyresrätter under både 2024 och 2025 (cirka 2 150 respektive cirka 3 750). Antalet bostadsrätter bedöms kunna bli cirka 1 500 under 2024 och cirka 2 100 under för 2025. Det bedöms också kunna påbörjas cirka 1 000 äganderätter (främst småhus) under 2024 och cirka 1 150 under 2025 (cirka 16 procent).<sup>148</sup>

Historiskt sett har bedömningarna från kommunerna i bostadsmarknadsenkäten varit mer optimistiska än det reella utfallet. 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.

146 Byggfakta (2024), Vi kartlägger projektmarknaden.

147 Byggfakta (2024), Byggstartsindikatorn april 2024.

148 Boverket (2024), Bostadsmarknadsenkäten 2024.

## Bostadsbyggandet i förhållande till behovet

Boverket beräknar regelbundet det nationella bostadsbyggnadsbehovet, vilket uttrycks som antalet bostäder per år i tio år framåt, se vidare under rubriken *Boverkets bedömning av bostadsbyggnadsbehovet 2023–2030*. Det beräknade bostadsbyggnadsbehovet kan användas som utgångspunkt för olika aktörers egna analyser kring bostadsbehov och bostadsförsörjning.

Den senaste nationella beräkningen gjordes i september 2023 för perioden 2023–2030. Boverket bedömde då att bostadsbyggnadsbehovet är 67 300 bostäder per år fram till 2030.<sup>149</sup> I anslutning till beräkningen konstaterar Boverket bland annat följande:

- Under 2022 översteg bostadsbyggandet vad den faktiska befolkningsökningen under året motiverade, vilket innebär att det latent bostadsbyggnadsbehovet fortsatte att minska. Minskningen var dock inte tillräckligt stor för att minska det årliga bostadsbyggnadsbehovet fram till 2030.
- Även om färdigställandet av bostäder hålls uppe på relativt höga nivåer så signalerar de kraftigt minskande byggstarterna att vi inom ett par års tid återigen kommer ha en situation där befolkningsutvecklingen överstiger bostadsbyggandet.
- Risker är således överhängande att det latent behov som byggts upp under lång tid ska bestå även bortom Boverkets beräkningshorisont.
- Det är oroväckande att ett historiskt bostadsunderskott riskerar att försämrats när bostadsbyggandet stagnerat samtidigt som befolkningen fortsätter att öka.
- Sju av tio bostäder behöver byggas i storstadsområdena.

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

Länsstyrelsen konstaterar dock att länet har haft ett mycket högt antal färdigställda bostäder de senaste fem åren, men prognoserna framåt indikerar stora minskningar. Antalet påbörjade bostäder har redan minskat rejält. Ökningen av folkmängden har inte varit lika stor de senaste fem åren jämfört med 2015–2019. Folkmängdsframskrivningarna visar att folkmängden i länet kommer vara lägre (mellan 6 000 och 7 000 personer per år fram mot 2030) för att sedan successivt stiga till 2040.<sup>150</sup> Generellt skulle bostadsbyggandet behöva vara något högre än vad folkmängdsökningen indikerar för att det historiska bostadsunderskottet ska minska.

<sup>149</sup> Boverket (2023), *Behov av bostadsbyggande 2023–2030*.

<sup>150</sup> Västra Götalandsregionen (2024), *Statistik- och analysportalen*.

## Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

I bostadsmarknadsenkäten ombeds kommunerna göra en bedömning av vilka faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Frågan har ett antal fasta svarsalternativ och kommunerna kan välja valfritt antal faktorer.

### Många kommuner bedömer att ekonomiska faktorer begränsar bostadsbyggandet

Alla länets kommuner utom en anser att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet. I år svarar 42 av länets kommuner att *Höga produktionskostnader* är en begränsande faktor för bostadsbyggandet, medan 30 kommuner anger *Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor* och 27 kommuner *Svårigheter för byggherrar att få lån/hårda lånevillkor* som begränsande faktorer. Även i år dominerar alltså svar av ekonomisk karaktär, både för hushåll och byggaktörer.<sup>151</sup>

En faktor som mer än fördubblats i årets enkät jämfört med föregående år är *Vikande befolkningsunderlag*. I årets bostadsmarknadsenkät är det tio kommuner som anger att det är en faktor som begränsar bostadsbyggandet.<sup>152</sup>

Länsstyrelsen menar att tidigare års slutsatser kvarstår: spridningen av svaren är dels en illustration av de skilda förutsättningar för bostadsbyggandet som finns i olika delar av länet, dels att komplexiteten i bostadsbyggnadsprocessen är stor.

### Svar från kommunerna i Boråsregionen

I Boråsregionen är 7 av 8 kommuner som bedömer att *Höga produktionskostnader* begränsar bostadsbyggandet. Totalt 6 av 8 kommuner bedömer också att *Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor* och *Svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor* är begränsande faktorer.<sup>153</sup>

Svarsalternativ	Antal svar
Höga produktionskostnader	7
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	6
Svårigheter för byggherrar att få lån/hårda lånevillkor	6
Svag inkomstutveckling för hushållen	5
Kommunen/allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser att bygga	4
Brist på detaljplanelagd mark som marknaden vill bebygga	4

Tabell: Faktorer som begränsar bostadsbyggandet enligt kommunernas bedömning, svar från kommunerna i Boråsregionen. Källa:

<sup>151</sup> Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

<sup>152</sup> Ibid.

<sup>153</sup> Ibid.

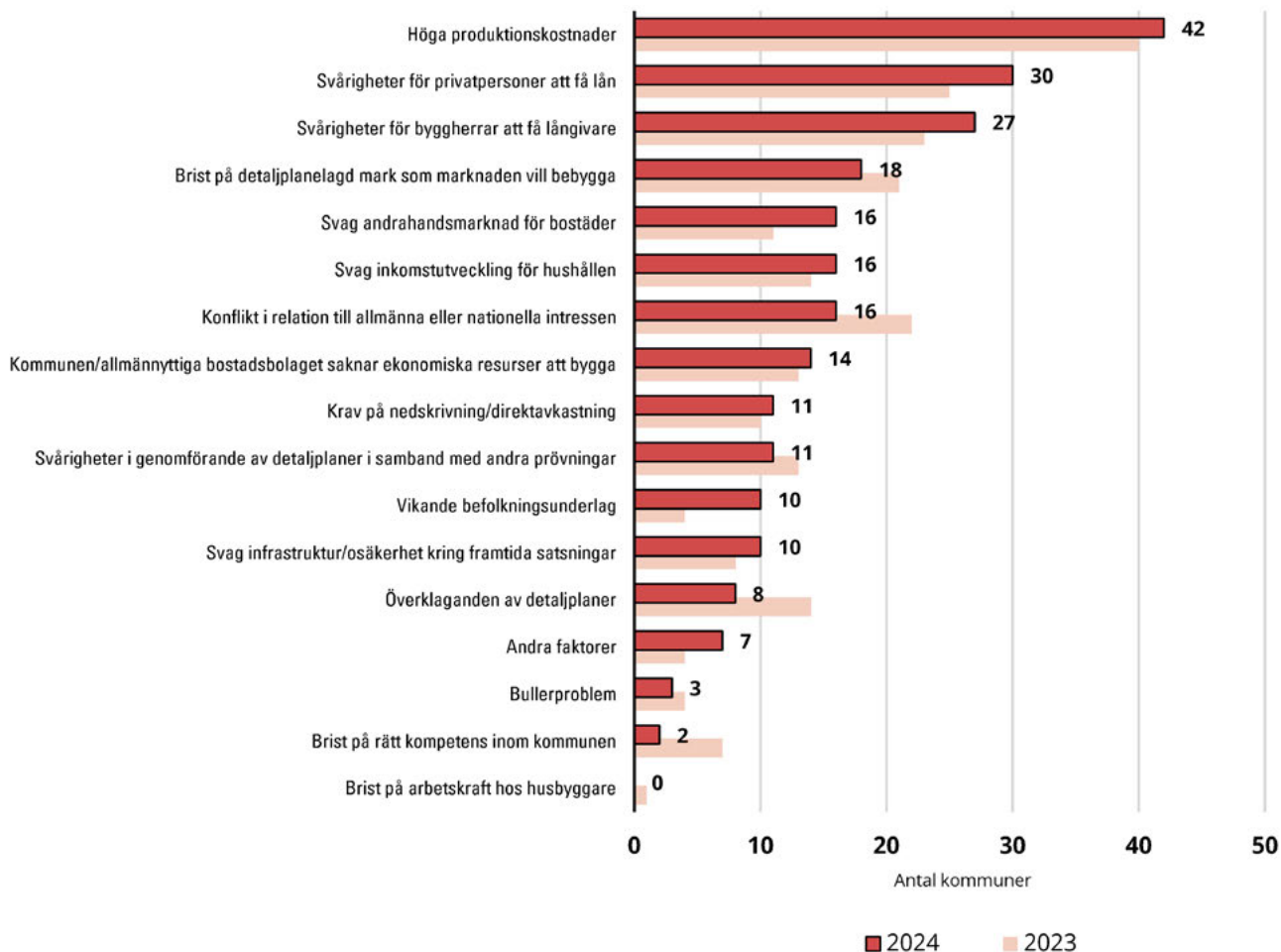


Diagram: Faktorer som för kommunerna bedömer begränsar bostadsbyggandet. Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023–2024.

Bostadsmarknadsenkäten 2024.

## Svar från kommunerna i Fyrbodal

Även i Fyrbodal bedömer kommunerna att den främsta faktorn som begränsar bostadsbyggandet är *Höga produktionskostnader*, medan den näst mest angivna faktorn är *Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor*.<sup>154</sup>

Svarsalternativ	Antal svar
Höga produktionskostnader	12
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	8
Svårigheter för byggherrar att få lån/hårda lånevillkor	6
Kommunen/allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser att bygga	6
Vikande befolkningsunderlag	5

Tabell: Faktorer som begränsar bostadsbyggandet enligt kommunernas bedömning, svar från kommunerna i Fyrbodal. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024.

<sup>154</sup> Boverket (2024), Bostadsmarknadsenkäten 2024.



## Svar från kommunerna i Göteborgsregionen

I Göteborgsregionen bedömer kommunerna att den främsta faktorn som begränsar bostadsbyggandet är *Höga produktionskostnader*. Den näst mest angivna faktorn är *Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt. marknadsaktörer) vill bebygga*. Denna faktor är högre bland kommunerna i Göteborgsregionen än länets övriga kommuner.<sup>155</sup>

Svarsalternativ	Antal svar
Höga produktionskostnader	10
Brist på detaljplanelagd mark som marknaden vill bebygga	6
Svårigheter för byggherrar att få lån/hårda lånevillkor	5
Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen	5
Överklaganden av detaljplaner	5

Tabell: Faktorer som begränsar bostadsbyggandet enligt kommunernas bedömning, svar från kommunerna i Göteborgsregionen. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024.

## Svar från kommunerna i Skaraborg

Även bland kommuner i Skaraborg är det *Höga produktionskostnader* och *Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor* som är de främsta begränsande faktorerna för bostadsbyggandet. Andra faktorer som kommunerna bedömer är begränsande för bostadsbyggandet är *Svag andrahandsmarknad för bostäder* och *Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor*.<sup>156</sup>

Svarsalternativ	Antal svar
Höga produktionskostnader	13
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	12
Svårigheter för byggherrar att få lån/hårda lånevillkor	10
Svag andrahandsmarknad för bostäder	9
Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen	6
Svag inkomstutveckling för hushållen	6
Krav på nedskrivning/direktavkastning	6

Tabell: Faktorer som begränsar bostadsbyggandet enligt kommunernas bedömning, svar från kommunerna i Skaraborg. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024.

<sup>155</sup> Boverket (2024), Bostadsmarknadsenkäten 2024.

<sup>156</sup> Ibid.

## Kommunerna har olika markförutsättningar

Vartannat år ingår frågor om markanvisning och markinnehav i bostadsmarknadsenkäten. Samtliga kommuner i länet svarar att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande i årets enkät. Totalt tio av länets kommuner bedömer att de utifrån behov och efterfrågan inte har tillräckligt med kommunalt ägd mark för bostadsbyggande, 27 kommuner svarar att de har tillräckligt med mark och sju kommuner har svårt att bedöma markbehovet.<sup>157</sup>

I Göteborgsregionen svarar endast Partille och Kungälv att det finns ett tillräckligt stort markinnehav för bostadsbyggandet. Totalt 11 av de 13 kommunerna i Göteborgsregionen planerar att köpa mark lämplig för bostadsbyggandet, medan Partille och Härryda inte planerar att köpa mark för bostadsbyggande. På frågan om vilken typ av bostäder marken främst är planerad för är svaren övervägande flerbostadshus.<sup>158</sup>

I Fyrbodalen anser 2 av 14 kommuner att det inte finns tillräckligt med mark som är lämplig för bostadsbyggande. Totalt 10 kommuner planerar att köpa mark lämplig för bostadsbyggande och de flesta avser göra det för att planera småhus.<sup>159</sup>

I Boråsregionen svarar bara Vårgårda att det inte finns tillräckligt med mark som är lämplig för bostadsbyggande. Tranemo och Vårgårda planerar inte för att köpa mark lämplig för bostadsbyggande, vilket de andra kommunerna i Boråsregionen gör. Markköpen planeras för lika delar flerbostadshus och småhus.<sup>160</sup>

I Skaraborg anser bara Essunga att det inte finns tillräckligt med mark som är lämplig för bostadsbyggande, medan 12 av Skaraborgs 15 kommuner planerar att köpa mark lämplig för bostadsbyggande. I Skaraborg förväntas en övervägande del mark köpas för att planera småhus.<sup>161</sup>

Bostadsmarknadsenkäten innehåller också frågan om kommunen under de senaste två åren styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning. Av länets 49 kommuner svarar 15 att ingen markanvisning har skett de senaste två åren, 12 kommuner att de inte styrt upplåtelseformen i markanvisning och 22 kommuner att de har styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning.<sup>162</sup>

---

<sup>157</sup> Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

<sup>158</sup> Ibid.

<sup>159</sup> Ibid.

<sup>160</sup> Ibid.

<sup>161</sup> Ibid.

<sup>162</sup> Ibid.

# Länets bostadsmarknad är ojämlik

Trots en hel del positiva signaler, finns det också fortsatt många utmaningar på bostadsmarknaden – utmaningar som riskerar att få negativa konsekvenser för människor och för samhället. En god bostad är en mänsklig rättighet och ett av de mest grundläggande behoven för oss människor. Avsaknaden av en god bostad riskerar att få stor påverkan på människor livssituation, hälsa, studieresultat, möjligheter på arbetsmarknaden, etablering i ett nytt land eller på en ny ort. Gemensamt för bostadsmarknadens utmaningar är att de inte kan lösas av enskilda aktörer utan kräver långsiktighet, samarbete och samverkan.

## En ojämlik bostadsmarknad ger negativa konsekvenser

Länets bostadsmarknad har under en lång tid präglats av en ojämlikhet, där vissa hushåll har svårare att få sina bostadsbehov tillgodosedda än andra. Situationen på bostadsmarknaden är varierande i olika kommuner. Bostads-  
ojämlikheten handlar både om ett underskott av vissa typer av bostäder och/eller att det utbud som finns inte harmoniserar med efterfrågan (priset för bostaden i förhållande till hushållets disponibla inkomst och/eller sparade kapital), vilket i sin tur också är ett resultat av ökade inkomstklyftor.<sup>163</sup>

Effekterna av ojämlikheten på bostadsmarknaden påverkar både individ och samhälle, men det är särskilt svårt för personer/hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden för första gången, på en ny ort eller som är nyinflyttade i Sverige. I ett läge där det finns en ojämlikhet på bostadsmarknaden samtidigt som boende- och levnadskostnader ökar, riskerar den ekonomiska ojämlikheten i samhället att avspeglas ännu tydligare på bostadsmarknaden.

Det innebär att rörligheten på bostadsmarknaden för grupper som har en lägre utbildningsnivå och är mindre delaktiga på arbetsmarknaden riskerar att begränsas, vilket medverkar till boendesegregation och i förlängningen att ytterligare förstärka den ekonomiska ojämlikheten.<sup>164</sup> Tillgången till bostäder är också en viktig faktor för tillväxten och den regionala utvecklingen, eftersom underskott av bostäder försvårar för människor att flytta till nya jobb och för företag att rekrytera arbetskraft.

<sup>163</sup> Listerborn (2018), *Bostadsjämlighet. Röster om bostadsnöden*.

<sup>164</sup> Länsstyrelsen Västra Götaland (2022, 2023), *Bostadsmarknadsanalys*.

Ett samhälle med bostadsjämlighet leder till att olika grupper har olika trygghet och kvalitet i boendet.<sup>165</sup> Många har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden eller att tillgodose sina bostadsbehov. 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.<sup>166</sup>

## Flera olika faktorer försvårar för människor att tillgodose sina bostadsbehov

Människors möjligheter att få tag på en lämplig bostad påverkas av flera olika faktorer. I årets bostadsmarknadsenkät bedömer kommunerna i länet att det framför allt är dessa faktorer som hindrar människor att få sina bostadsbehov tillgodosedda:

- Det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån de aktuella bostadsbehoven.
- Personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen.
- Lång kötid i kommunen (förstahandskontrakt).
- Hyresvärdar ställer höga krav (exempelvis fast anställning, referenser etc.) för att erhålla ett kontrakt.
- Hyresvärdar godkänner inte olika ekonomiska stöd till hushåll som inkomst (exempelvis försörjningsstöd eller etableringsersättning).

Svaren i enkäten utgår från fastställda svarsalternativ, men går i linje med vad Länsstyrelsen har rapporterat i tidigare års bostadsmarknadsanalyser. Matchningen mellan utbudet i det befintliga beståndet, efterfrågan och behov är en central del i kommunernas bostadsförsörjningsarbete. Riktlinjer för bostadsförsörjning utgör ett viktigt dokument där analyser över hur väl detta är tillgodosett ska hanteras. Ett hinder som också förekommer på bostadsmarknaden är diskriminering, vilket beskrivs närmare längre fram i detta avsnitt.

## Svag ekonomi och höga boendekostnader försvårar för hushållen

Hushållens ekonomi är en central faktor för möjligheten att kunna efterfråga en bostad och tillgodose sina bostadsbehov. Prisuppgången på ägda bostäder under hela 2000-talet har också inneburit att antalet hushåll för vilka det är orealistiskt att spara ihop till en ägd bostad, särskilt i storstadsområdena, har ökat. Tiden det tar att få ihop till en kontantinsats för de

<sup>165</sup> Boverket (2023), *Jämlighet, livsvillkor och segregation*.

<sup>166</sup> Grander (2020), *Allmännyttan och jämlikheten: Svensk bostadspolitik vid vägskil?*

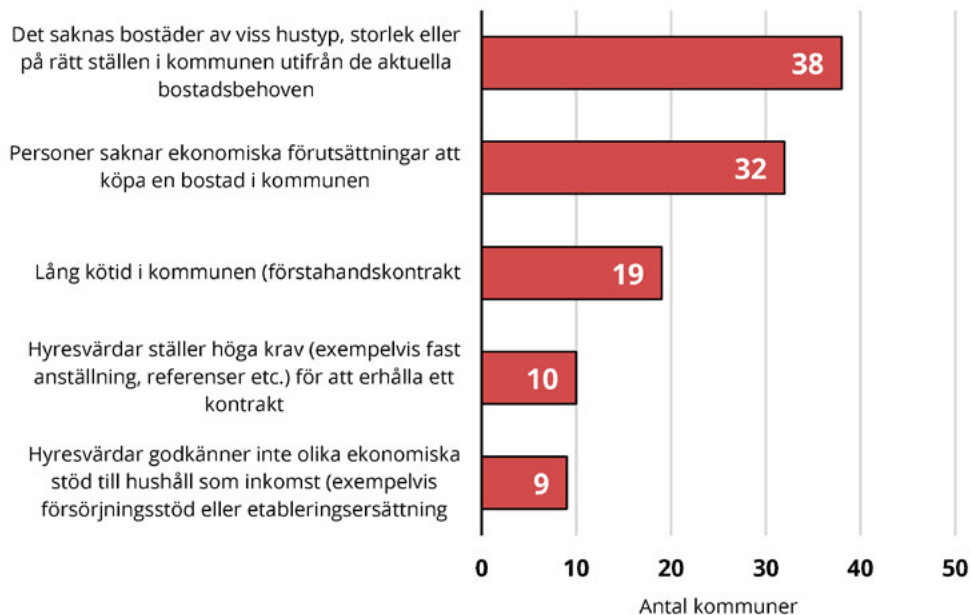


Diagram: Kommunernas bedömning av vilka hinder det finns för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda i kommunen. Flera svarsalternativ är möjliga. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024.

hushåll som kan spara, har blivit längre.<sup>167</sup> I kombination med de senaste årens ekonomiska konjunktur med hög inflation, stigande räntor, hyreshöjningar och amorteringskrav har gjort situationen blivit ännu svårare för många 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 gäller även 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 i dessa grupper ofta är nya på både arbetsmarknaden och bostadsmarknaden. Möjligheten att öka hushållets inkomst för att sedan kunna efterfråga en lämplig bostad är därför också beroende av utvecklingen på arbetsmarknaden.

År 2021 så fanns det 36 700 hushåll i länet som hade en ansträngd boendeekonomi enligt Boverkets mått på bostadsbrist. Högst andel per kommun hade Bengtsfors (7,6 procent, Mellerud (6,7 procent), Gullspång (6,1 procent) och Göteborg (6,1 procent).<sup>168</sup>

<sup>167</sup> SOU 2022:14 (2022), *Sänk tröskeln till en god bostad*.

<sup>168</sup> Boverket (2023), *Mått på bostadsbrist*.

## Skillnader i ekonomiska förutsättningar för kvinnor och män

Skillnaderna mellan kvinnor och män är tydliga i fråga om inkomster från lönearbete, kapital, företagande, bidrag från transfereringssystemen och pension.<sup>169</sup> Skillnader finns även mellan kvinnor och män avseende arbetsvillkor och arbetsmiljö. Det handlar om deltidsarbete, osäkra anställningar, karriärmöjligheter och sjukskrivningar. Länsstyrelsen konstaterar bland annat följande i vår statistikbok:<sup>170</sup>

- Ensamstående kvinnor är den grupp i samhället som har lägst disponibel inkomst.
- Ensamstående kvinnor med barn har en betydligt lägre disponibel medelinkomst än ensamstående män.
- Ekonomiskt bistånd är vanligast bland ensamstående män utan barn i både länet och i riket. Den näst största gruppen är ensamstående kvinnor utan barn.
- Det är betydligt fler ensamstående kvinnor med barn som har ekonomiskt bistånd än ensamstående män med barn.

Lönegapet mellan kvinnor och män har minskat, men den genomsnittliga skillnaden i disponibel inkomst har varit relativt oförändrad sedan 1995. Det innebär att omfattande ekonomiska skillnader mellan kvinnor och män, men även inom gruppen kvinnor och män, kvarstår. I alla kommuner i Västra Götalands län har utrikes födda män och kvinnor i genomsnitt en lägre förvärvsinkomst än inrikes födda. Ensamstående kvinnor med barn, kvinnor med funktionsnedsättning, kvinnor som blir utsatta för ekonomiskt våld och kvinnor med pension har generellt mindre ekonomiska marginaler.<sup>171, 172</sup>

Det finns också skillnader mellan män och kvinnor gällande möjligheterna att bo kvar i sin nuvarande bostad vid en separation. I en enkätundersökning som Länsförsäkringar Fastighetsförmedling låtit göra, svarade 38 procent av kvinnorna i undersökningen nej på frågan om de skulle ha råd att bo kvar i sin nuvarande bostad om de separerade från sin partner, medan 27 procent av männen svarade nej på samma fråga.<sup>173</sup>

Även SBAB har undersökt denna fråga och konstaterade 2022 att en kvinna med två minderåriga barn vid en separation inte har råd att köpa en

---

169 Transfereringssystemen är överföring av resurser från offentlig sektor. Vanliga exempel på en transferering är pension, barnbidrag, sjukförsäkring och arbetslöshetsersättning.

170 Länsstyrelsen Västra Götaland (2022), *Om kvinnor och män i Västra Götalands län – en statistikbok*.

171 Ekonomiskt våld handlar om att skaffa sig makt och kontroll över en annan människa genom ekonomiska medel.

172 Länsstyrelsen Västra Götaland (2024), *Jämställt Västra Götaland 2024–2027*.

173 Länsförsäkringar Fastighetsförmedling (2024), *Ny Sifopanel visar: Allt fler män kan tvingas flytta efter separation*.

bostad på tre rum och kök i någon av Sveriges 25 största kommuner.<sup>174</sup>

## Det krävs lång tid i bostadskö för att få en bostad

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 2023 vid kontraktsskrivning varit registrerade hos Boplats Göteborg i nästan sju år (2 488 dagar). Detta kan jämföras med 2 407 dagar under 2020 och 2 336 under 2021. Under 2023 publicerades 6 164 lägenheter på Boplats vilket är cirka 900 färre än 2022.<sup>175</sup>

För att få en lägenhet via Boplats måste 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, cirka fem och ett halvt år och flest dagar för lägenheter i stadsdelen Majorna-Linné, drygt 10 och ett halvt år.<sup>176</sup>

Lång kötid för att få ett förstahandskontrakt är ett problem som finns i flera kommuner i länet. I årets bostadsmarknadsenkät svarar 19 kommuner att detta är ett hinder.<sup>177</sup>

## Inkomstkrav och uthyrningspolicys påverkar möjligheten att kunna efterfråga en bostad

Hyresvärdars uthyrningspolicys och inkomstkrav påverkar också möjligheten att kunna efterfråga en bostad och tillgodose sina bostadsbehov. Diskrimineringsombudsmannen (DO) pekar på att höga inkomstkrav om 4–5 gånger årshyran riskerar att missgynna personer med viss ålder, visst kön, viss funktionsnedsättning och viss etnisk tillhörighet. DO konstaterar att kravens syfte är att säkerställa betalningsförmåga, vilket troligen skulle kunna anses berättigat, men att det kan ifrågasättas om orimligt höga inkomstkrav är lämpligt och nödvändigt för att hyra både blir betald och betald i tid.<sup>178</sup>

Det finns en stor variation i vilka inkomster som accepteras av hyresvärdar, såväl allmännyttiga som privata. Ett krav om att endast inkomst från lönearbete godkänns skulle kunna missgynna personer med pension och därmed personer som uppnått en viss ålder. Nuvarande reglering innebär att hyresvärdar är fria att ställa de uthyrningskriterier de vill så länge som dessa inte är diskriminerande.<sup>179</sup>

174 SBAB (2022), *Svårt få ihop kalkylen för ny bostad efter separation*.

175 Boplats Göteborg (2024), *Boplats i siffror*.

176 Ibid.

177 Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

178 SOU 2022:14 (2022), *Sänk tröskeln till en god bostad*.

179 Ibid.

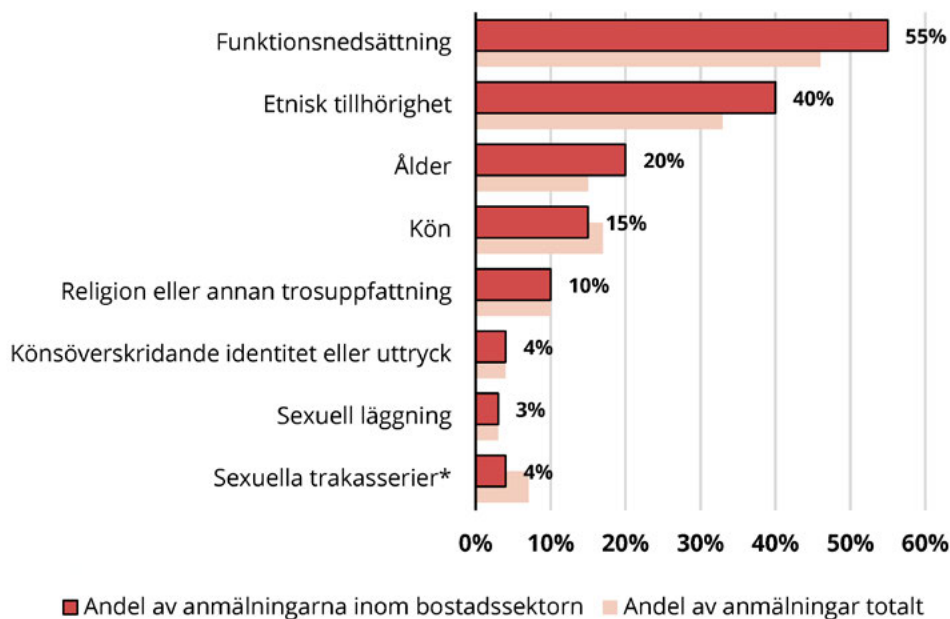


Diagram: Andel anmälningar som har samband med respektive diskrimineringsgrund eller handlar om sexuella trakasserier, uppdelat på anmälningar som rör bostadssektorn respektive alla anmälningar om diskriminering, 2023. Källa: Diskrimineringsombudsmannen DO, 2023.

\*Skälet till att sexuella trakasserier redovisas enskilt är att de inte kräver samband med någon diskrimineringsgrund.

I årets bostadsmarknadsenkät svarar 10 kommuner i länet att hyresvärdar ställer för höga inkomstkrav för att hushåll ska kunna erhålla en bostad och nio kommuner att hyresvärdar inte godkänner olika ekonomiska stöd, så som försörjningsstöd eller etableringsersättning.<sup>180</sup>

## Diskriminering på bostadsmarknaden är ett allvarligt hinder

Diskriminering på bostadsmarknaden är ett allvarligt hinder för uppfyllandet av rätten till ett lämpligt boende. Diskrimineringsombudsmannen (DO) är den statliga myndighet som tar emot anmälningar om diskriminering utifrån diskrimineringslagen för att verka mot målet om ett samhälle fritt från diskriminering.

Antalet anmälningar till DO har successivt ökat varje år sedan 2016, vilket kan bero på ökad förekomst av diskriminering och/eller ökad anmälningensvilja och ökad kännedom om DO som aktör. DO bedömer att mellan 500 000 och 600 000 människor upplever att de utsatts för diskriminering i Sverige varje år. Trots detta mottog DO endast 4 607 anmälningar 2023. Mellan två och tre procent av det totala antalet anmälningar om diskriminering rörde bostadssektorn under åren 2018–2023.<sup>181</sup>

Diskriminering på grund av etnisk tillhörighet eller funktionsnedsättning är vanligast inom bostadssektorn enligt DO. När Förenta nationernas kom-

<sup>180</sup> Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

<sup>181</sup> Diskrimineringsombudsmannen (2023), *Förekomst av diskriminering 2023*.



mitté för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter granskade Sverige uttryckte även de oro över långvarig diskriminering på bostadsområdet på grund av etnicitet och funktionsnedsättning.<sup>182</sup> Kommittén poängterade att det saknas heltäckande information och statistik om konsekvenser av diskriminering bostadsmarknaden, att Sverige bör samla in statistik om hemlösa personers geografiska plats, ålder, kön och modersmål och att de svenska måtten på fattigdom bör vidareutvecklas för att inkludera fler aspekter än brist på inkomst.<sup>183</sup>

Hyresvärdar behöver säkerställa att uthyrningskriterier inte riskerar att leda till diskriminering. DO:s erfarenhet är att det ofta saknas kunskap bland hyresvärdar om vilka uthyrningskriterier som kan vara problematiska ur diskrimineringssynpunkt. DO har därför tagit fram en guide mot diskriminering vid uthyrning av bostad där hyresvärdar uppmuntras att reflektera över kraven. I guiden finns ett antal exempel på uthyrningskriterier som skulle kunna medföra en risk för diskriminering.<sup>184</sup>

## Boendesegregation i länet påverkar både individ och samhälle

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.<sup>185</sup>

Boendesegregation beskrivs oftast utifrån socioekonomiska eller etniska variabler. Forskningen är relativt ense 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.<sup>186, 187</sup>

---

182 Kommittén för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (2024), *Concluding observations on the seventh periodic report of Sweden*.

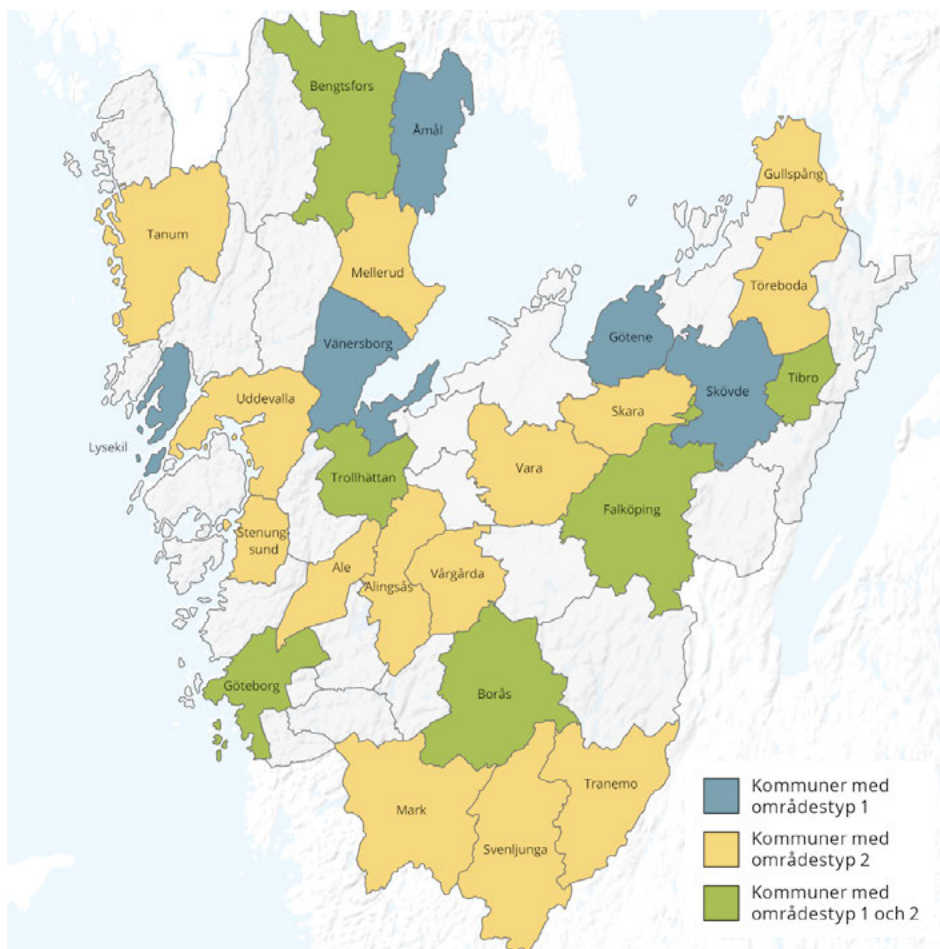
183 Ibid.

184 Diskrimineringsombudsmannen (2024), *Din guide mot diskriminering vid uthyrning av bostad*.

185 Boverket (2024), *Vad är boendesegregation?*

186 Ibid.

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



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.

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.<sup>188, 189</sup>

188 Boverket (2024), *Vad får boendesegregationen för konsekvenser?*

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

## Mer än hälften av länets kommuner har bostadsområden med socioekonomiska utmaningar

Boverket tillhandahåller sedan 2022 Segregationsbarometern som delar in landet i fem olika områdestyper som beskriver ett områdes socioekonomiska förutsättningar.<sup>190</sup> Indelningen bygger på Statistikmyndigheten SCB:s indelning i regionala statistikområden (RegSO).<sup>191</sup>

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

Totalt 25 av länets 49 kommuner har bostadsområden med socioekonomiska utmaningar (områdestyp 1 och/eller områdestyp 2).

## Trångboddhet är en konsekvens av boendesegregationen

Trångboddhet är ett problem i Sverige som är särskilt påtagligt för personer födda utanför Europa och boende i områden med socioekonomisk utsatthet.<sup>192</sup> Forskning om trångboddhet konstaterar en koppling mellan ohälsa och trångboddhet. Förutom fysiska sjukdomstillstånd till följd av dåligt underhållna fastigheter, som oftare drabbar trångbodda områden, finns det även en koppling mellan trångboddhet och psykisk ohälsa.<sup>193</sup>

Enligt Boverkets underlag var cirka 76 600 hushåll trångbodda i Västra Götalands län 2021, vilket motsvarar 6,4 procent av samtliga hushåll i länet. Betydligt större andel av invånare födda utanför Sverige är trångbodda.<sup>194</sup> År 2022 var nästan 40 procent av befolkning med födelseregion Afrika söder om Sahara trångbodda och 21 procent med födelseregion i Mellanöstern och norra Afrika (MÖNA) trångbodda. Andelen trångbodda med födelseregion Sverige var 3,7 procent.

190 Boverket (2024), *Statistik om segregation i Sverige*.

191 Statistikmyndigheten SCB (2024), *RegSO – Regionala statistikområden*.

192 Institutet för mänskliga rättigheter (2024), *Årsrapport 2023*.

193 Boverket (2016), *Trångboddheten i storstadsregionerna*.

194 Länsstyrelsen Västra Götaland (2023), *Mänskliga rättigheter och demokrati i Västra Götaland*.

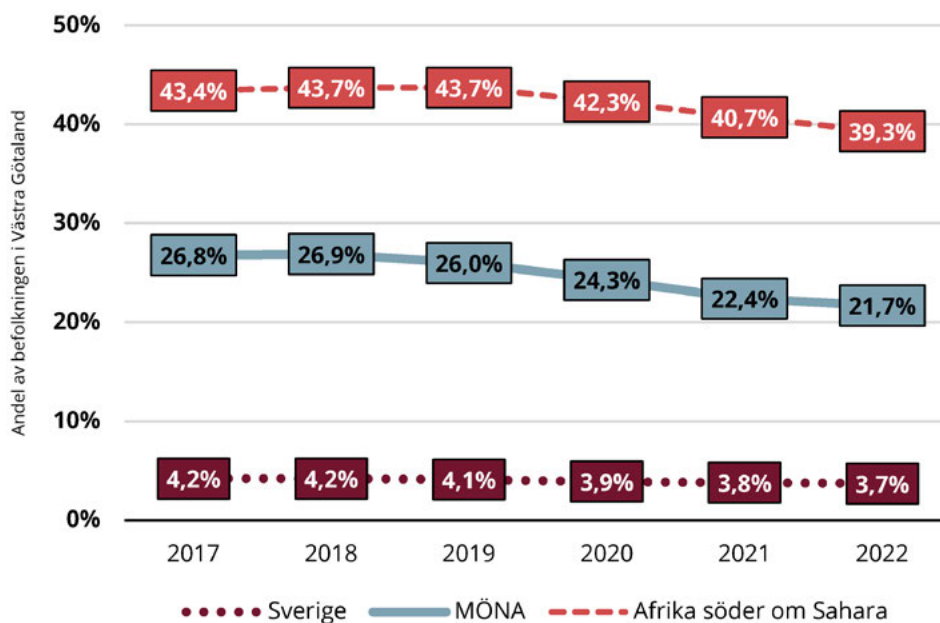


Diagram: Andel av befolkning i Västra Götaland i trångboddhet enligt norm 2. Trångboddhetsnorm 2 syftar till hushåll där det finns mer än två boende per rum, exklusive kök, badrum och vardagsrum. Diagrammet gäller åren 2017–2022 indelat efter urval av födelseregion, Sverige; MÖNA (mellanöstern och norra Afrika) och Afrika söder om Sahara. Källa: Statistikmyndigheten SCB.

## Hemlöshet är en situation som alla kan hamna i

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer, se nedan. 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”. 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 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.

## Minst 28 000 människor befinner sig i olika situationer av hemlöshet i Sverige

Socialstyrelsen genomförde en kartläggning av hemlöshetens omfattning i Sverige under 2023. Detta resulterade i en kvantitativ uppskattning av antalet hemlösa under den vecka som kartläggningen genomfördes. 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 ut-

## FYRA HEMLÖSHETSSITUATIONER 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 härbärke eller i jourboende, skyddade boenden eller mtsvarande.

### 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 för- enat 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.

veckling minskar.<sup>195</sup> Socialstyrelsens har kartlagt hemlösheten genom två olika enkätundersökningar:<sup>196, 197</sup>

- Resultaten om personer som var i akut och tillfällig hemlöshet (hemlöshetssituation 1, 2 och 4) baseras på Socialstyrelsens enkätundersökning till socialtjänsten, civilsamhällets verksamheter och till personer i hemlöshet och gäller en mätvecka, 17–23 april 2023.
- Resultaten om personer som bodde i långsiktiga boendelösningar (hemlöshetssituation 3) med biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen (2001:453), baseras på kommunernas svar på Socialstyrelsens frågor i Boverkets bostadsmarknadsenkät och i Socialstyrelsens uppföljning av svaren. Omfattningen av personer i hemlöshetssituation 3 baseras därutöver på Socialstyrelsens uppräknings av antalet personer.<sup>198</sup>

Socialstyrelsen betonar att personerna som befinner sig i de olika hemlöshetssituationerna inte är en homogen grupp. De befinner sig i allt från en situation där de behöver lösa var de ska sova kommande natt till att ha flerårigt andrahandskontrakt där socialtjänsten eller kommunen agerar hyresvärd. Det är personer i olika åldrar, kvinnor och män och det finns även barnfamiljer i hemlöshet. Det är vanligt förekommande att ha psykisk ohäl-

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

196 Socialstyrelsen (2024), *Kartläggning av hemlösheten 2023 – personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten*.

197 Resultatet är inte en heltäckande bild vare sig av hemlöshetens komplexitet, omfattning eller av de enskilda personernas situation. Uppgifterna i rapporten återger en bild av de personer i hemlöshet som fram för allt socialtjänsten hade kontakt med under mätperioden. Sammantaget är det Socialstyrelsens bedömning att resultaten om och omfattningen av personer i hemlöshet i rapporten genomgående behöver tolkas som ett minimum.

198 Socialstyrelsen (2024), *Kartläggning av hemlösheten 2023 – personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten*.

sa, missbruk eller beroende och ekonomiska problem, men det gäller inte alla. Människor som befinner sig i en hemlöshetsituation har dock alla en mer eller mindre osäker boendesituation.<sup>199</sup>

Sammantaget ingår 27 383 personer över 18 år i de fyra olika situationerna av hemlöshet i 2023 års kartläggning. Den största gruppen är personer som har olika långsiktiga boendelösningar med biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen (situation 3). I denna situation fanns nästan 16 900 vuxna personer och gruppen utgör 62 procent av alla personer i Socialstyrelsens kartläggning 2023.<sup>200</sup> Personer i olika former av akut hemlöshet (situation 1) är den näst största gruppen. De är totalt 4 436 vuxna personer, vilket motsvarar 16 procent av alla personer i hemlöshet i kartläggningen 2023.<sup>201</sup>

Personer som själva ordnat olika kortsiktiga boendelösningar (situation 2) hos privatpersoner utgör 12 procent av de personer som ingår i kartläggningen. De är totalt drygt 3 200 personer. De allra flesta av dem bor ofrivilligt hos familj eller släkt eller hemma hos kompisar eller bekanta, utan att ha något hyres- eller inneboendekontrakt.<sup>202</sup>

Den största skillnaden jämfört med förra kartläggningen 2017 gäller personer som befann sig i hemlöshetsituation 4, det vill säga som ordnat ett eget kortsiktigt boende. De utgjorde 17 procent i den senaste kartläggningen 2017. I kartläggningen 2023 har Socialstyrelsen fått kännedom om nästan 1 900 personer färre i situation 4.<sup>203</sup>

Kommunerna Malmö och Göteborg står tillsammans för 2 079 färre inrapporterade personer i hemlöshet 2023, jämfört med 2017. Det är främst två hemlöshetsituationer som skiljer sig markant från 2017. Dels är det färre personer som uppges bo i långsiktiga boendelösningar med biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen (situation 3), dels är det färre inrapporterade personer som befinner sig i akut hemlöshet (situation 1). Båda städerna genomför årligen egna hemlöshetskartläggningar. Resultaten från deras kartläggningar visar att hemlösheten minskat i båda städerna sedan 2017. I Malmös kartläggning 2022 rapporterades totalt 1 381 personer vara i hemlöshet och i Göteborgs hemlöshetskartläggning från 2022 rapporterades det in sammanlagt 2 359 personer.<sup>204, 205</sup>

---

199 Socialstyrelsen (2024), *Kartläggning av hemlösheten 2023 – personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten*.

200 Ibid.

201 Personer i akut hemlöshet var även 2017 den näst största gruppen, då var motsvarande andel 19 procent. Sammanlagt har Socialstyrelsen fått kännedom om 1 139 färre personer i akut hemlöshet 2023, jämfört med 2017.

202 Socialstyrelsen (2024), *Kartläggning av hemlösheten 2023 – personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten*.

203 Ibid.

204 Ibid.

205 Varken Göteborgs Stad eller Borås Stad genomförde några egna kartläggningar av hemlösheten under 2023. Göteborgs Stad gör vanligtvis årliga kartläggningar av hemlösheten i kommunen och Borås Stad kommer att genomföra sin under 2026.

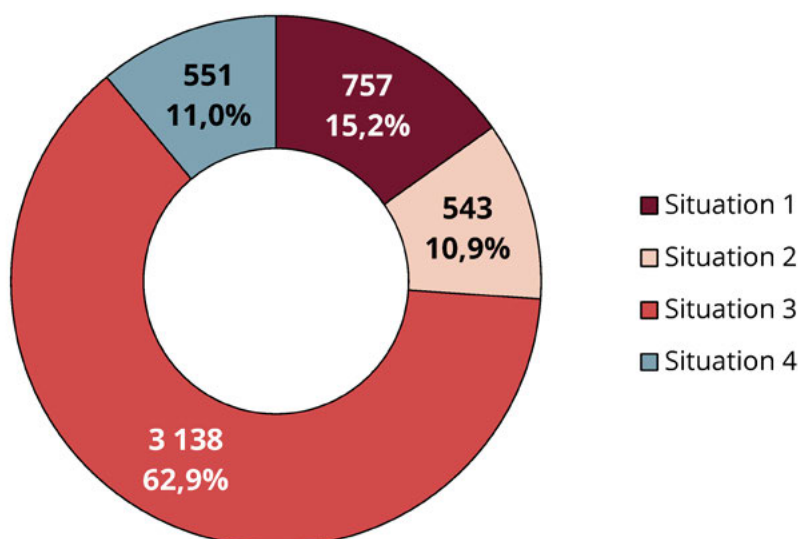


Diagram. Personer i hemlöshet utifrån vistelsekommun utifrån Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning 2023 i Västra Götaland. Källa: Socialstyrelsen.

## Minst 5 000 människor befinner sig i olika situationer av hemlöshet i Västra Götaland

I Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning 2023 framkom att det fanns 5 008 människor i hemlöshet i Västra Götaland. Motsvarande siffra i kartläggningen från 2017 var 6 047. Störst andel i Västra Götaland befinner sig i situation 3, där en majoritet av dessa vistas i Göteborg (1 511 personer), följt av Borås (171) och Trollhättan (136). Minst 757 personer befann sig i situation 1 under kartläggningen och flest antal var det i Göteborg (475), följt av Borås (34) och Uddevalla (29).<sup>206</sup>

I Socialstyrelsens kartläggning redovisas även antalet hemlösa per 10 000 invånare, som ett komplement till de absoluta talen. I Västra Götaland har Sotenäs högst antal hemlösa per 10 000 invånare, följt av Härryda, Göteborg, Lilla Edet och Munkedal. Sotenäs, Härryda och Göteborg är bland de 20 kommuner i landet med högst antal hemlösa per 10 000 invånare.<sup>207</sup>

## Olika faktorer ökar risken för hemlöshet

I Socialstyrelsens kartläggning finns en beskrivning av flera olika faktorer som bidrar till att människor befinner sig i hemlöshet. Bland männen var missbruk, skadligt bruk eller beroende den faktor som uppgavs av flest uppgiftslämnare följt av arbetslöshet och brist på stadig inkomst och psykisk ohälsa. Även bland kvinnorna var dessa faktorer vanliga, men för kvinnorna var psykisk ohälsa den faktor som uppgavs för flest personer.<sup>208</sup>

Att ha skulder och betalningsanmärkningar medför ofta att det är svårt att få ett eget hyreskontrakt och det var den fjärde vanligaste faktorn bland männen. Det kan i sin tur, men inte uteslutande, höra ihop med den femte vanligaste faktorn som bidragit till hemlöshet bland männen som var att de

<sup>206</sup> Socialstyrelsen (2024), *Kartläggning av hemlösheten 2023 – personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten*.

<sup>207</sup> Ibid.

<sup>208</sup> Ibid.

inte blir godkända som hyresgäst på bostadsmarknaden, det vill säga har svårt att få ett eget hyreskontrakt. Bland kvinnorna var däremot våld i nära relation den fjärde vanligaste faktorn som uppgavs ha lett till den dåvarande hemlöshetssituationen. Även bland kvinnorna var det relativt vanligt att ha skulder och betalningsanmärkningar, det var den femte mest frekventa faktorn som angavs ha bidragit till hemlösheten bland kvinnorna.<sup>209</sup>

För nästan en av fem personer som var i akut och tillfällig hemlöshet uppgavs att avhysning från ett tidigare boende hade bidragit till deras hemlöshetssituation. Det motsvarar 1 943 personer under mätveckan 2023, varav 871 personer då var i akut hemlöshet. Samtidigt hade minst 213 vuxna som bodde i långsiktiga boendelösningar med bistånd enligt socialtjänstlagen blivit avhysta från dessa boenden under 2022.<sup>210</sup>

## **Kommunernas arbete med att motverka hemlöshet i Västra Götalands län**

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. I bostadsmarknadsenkäten 2024 anger 43 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, en ökning med tre kommuner sedan 2023.

Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten fanns det i början av 2024 cirka 2 100 lägenheter i länet som hyrdes ut i andra hand av kommunerna, varav en tredjedel 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.<sup>211</sup>

Stadsmissionen ser att andelen vuxna som fått bistånd för långsiktigt boende enligt Socialtjänstlagen har 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.<sup>212</sup>

---

209 Socialstyrelsen (2024), *Kartläggning av hemlösheten 2023 – personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten*.

210 Ibid.

211 Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*.

212 Sveriges Stadsmissioner (2023), *Hemlös 2023*.



## Göteborg och Borås tar fram nya planer mot hemlöshet

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. Planen omfattar ett övergripande mål, fem övriga mål, fyra fokusområden och 15 åtgärder för att minska hemlösheten. I planen understryks att stadens arbete mot hemlöshet också behöver kompletteras med åtgärder vad gäller den generella bostadsförsörjningen.<sup>213</sup> Göteborgs Stad arbetar under året med att ta fram en ny plan mot hemlöshet som utgår ifrån den nationella hemlöshetsstrategin.<sup>214</sup>

Borås Stad har en plan mot hemlöshet som heter Program mot hemlöshet.<sup>215</sup> Kommunstyrelsen i Borås Stad har inom målområdet Boende och närmiljö följande mål: I Borås ska ingen vara hemlös. Programmet och fyra fokusområden som har tagits fram syftar till att uppnå målet. Individ- och familjeomsorgsnämnden har ett samordningsansvar för hemlöshetsfrågor och ”ska tillsammans med berörda nämnder och styrelser ta fram en handlingsplan med konkreta aktiviteter utifrån riktningen i detta program”. Handlingsplanen ska syfta till att fortlöpande driva utvecklingsarbetet för att förebygga och motverka hemlöshet framåt.<sup>216, 217</sup>

Borås Stad beskriver särskilt den strukturella hemlösheten och de problem som finns i den långsiktiga bostadsförsörjningen:

*”Det är hushåll utan social problematik men med begränsad ekonomi som står för den största delen av ökningen av hemlösheten. Borås Stads ansvar i hemlöshetsfrågan befinner sig i skärningspunkten mellan bostadsförsörjning och socialtjänst. Borås Stad har ett ansvar att planera för en bostadsförsörjning för alla kommuninvånare samtidigt som socialtjänsten har det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. Arbetet med att bekämpa hemlöshet är därmed både en bostadspolitisk och en socialpolitisk fråga, men berör även andra områden som integration, arbetsmarknad samt hälso- och sjukvård.”*

*”Den strukturella problematiken medför utestängning från bostadsmarknaden vilket kan leda till att den strukturella problematiken övergår i en social problematik. Det medför i sin tur större kostnader men framför allt ett större mänskligt lidande.”*

<sup>213</sup> Göteborgs Stad (2020), *Hemlöshetsplan-*

<sup>214</sup> För att läsa om Göteborg Stads Plan mot hemlöshet 2020–2022, se även Länsstyrelsens *Bostadsmarknadsanalys 2023*.

<sup>215</sup> Borås Stad (2023), *Program mot hemlöshet*.

<sup>216</sup> Ibid.

<sup>217</sup> Borås Stads *Program mot hemlöshet* finns att läsa på kommunens hemsida, men beskrivs även närmare i Länsstyrelsens *Bostadsmarknadsanalys 2023*.

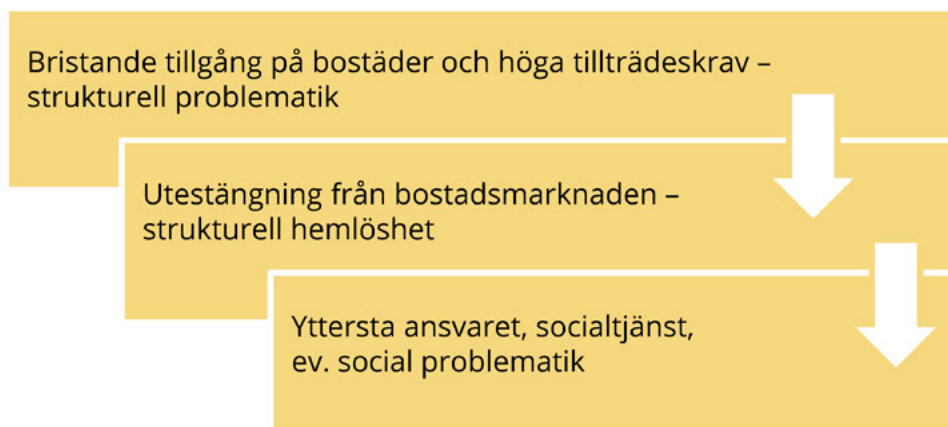


Bild: Beskrivning av strukturell hemlöshet och hur den långsiktiga bostadsförsörjningen kan påverka. Källa: Program mot hemlöshet, Borås Stad, bearbetning av Länsstyrelsen.

## Det vräkningsförebyggande arbetet är centralt för att motverka hemlöshet

Att ha blivit avhytt från sin bostad en bidragande faktor till hemlöshetssituationen för många som befinner sig i hemlöshet. Kommunerna i länet arbetar på olika sätt för att förebygga hemlöshet, där den metod som många kommuner använder enligt årets bostadsmarknadsenkät är att ha en uppsökande verksamhet för att förhindra vräkningar.<sup>218</sup>

Sedan 2021 har antalet ansökningar om vräkningar ökat från 6 324 till 6 923 år 2023 på riksnivå. Antalet verkställda vräkningar har också ökat från 2 560 år 2021 till 2 768 år 2023. För Västra Götalands del har det skett en ökning av antalet ansökningar om vräkningar de senaste åren. Från 950 ansökningar 2021 till 984 år 2023. Antalet verkställda vräkningar har också ökat något från 380 år 2021 till 419 år 2023.<sup>219</sup>

I årets bostadsmarknadsenkät svarade 45 kommuner att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder, en ökning med fem kommuner i jämförelse med 2023. Av dessa angav 36 kommuner att de arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer, en ökning med 12 kommuner i jämförelse med 2023.<sup>220</sup>

## Barn är särskilt utsatta vid en vräkning

Kronofogdemyndigheten redovisar statistik över hur många barn som berörs av verkställda avhysningar. Mellan 2014 och 2023 ökade antalet barn från 459 till 674. Kronofogden konstaterade i ett pressmeddelande den 6 februari att antalet avhysningar ökar och att antalet barn som har berörts av verkställda avhysningar har ökat med 17 procent på riksnivå sedan 2022.<sup>221</sup>

218 Boverket (2024), Bostadsmarknadsenkäten.

219 Kronofogden (2024), Statistik om vräkningar.

220 Boverket (2024), Bostadsmarknadsenkäten.

221 Kronofogden (2024), Antalet vräkningar har ökat med tio procent.

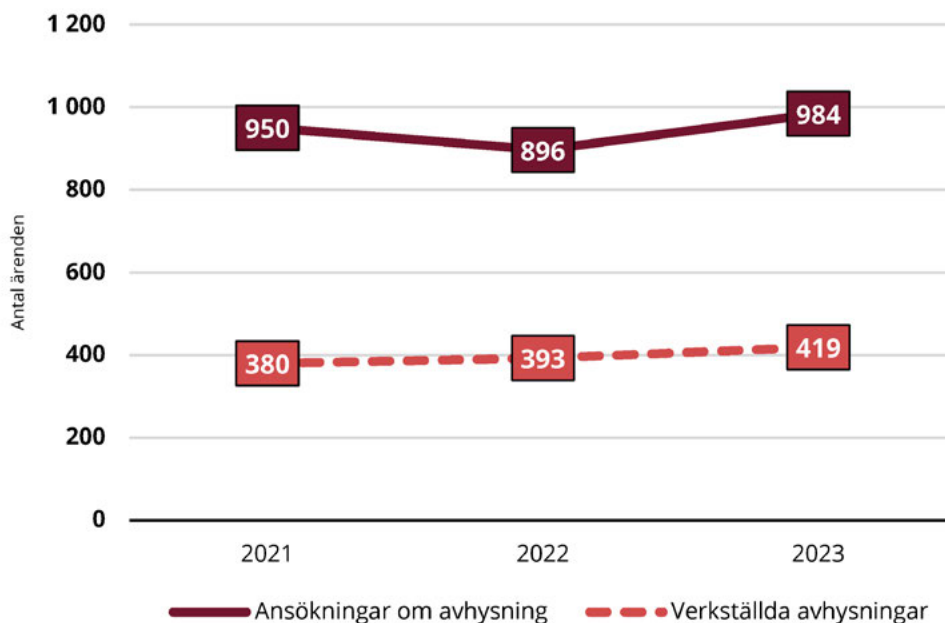


Diagram: Ansökningar om avhysning och verkställda avhysningar i Västra Götaland 2021–2023. Källa: Kronofogdemyndigheten.

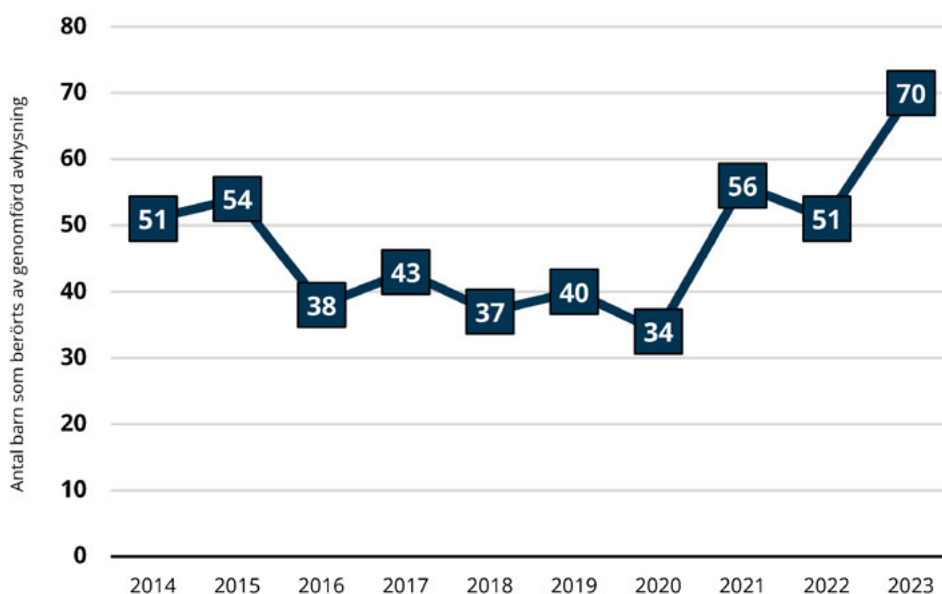


Diagram: Antal barn som berörts av verkställd avhysning i Västra Götaland 2014–2023. Källa: Kronofogdemyndigheten.

Även i Västra Götalands län var antalet barn som berörts av genomförd avhysning högre 2023 (70) än 2014 (51), men antalet har varit nere på 34 barn (2020). Kommuner i länet med flest antal verkställda avhysningar under 2023 där barn berörts är Göteborg, Borås och Trollhättan. I Göteborg Stad och Borås har antalet ökat från 2022, medan i Trollhättan är antalet samma som föregående år.<sup>222</sup>

<sup>222</sup> Kronofogden (2024), Statistik om vräkningar.

# Rapportering av uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin

## Så har Länsstyrelsen i Västra Götaland arbetat med uppdraget

Länsstyrelsen har under året arbetat med uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin på tre olika nivåer:

- Internt genom gemensamt arbete i den arbetsgrupp som består av representanter från Samhällsbyggnadsenheten, Enheten för integrationsfrågor och Enheten för folkhälsa och rättighetsfrågor.
- Externt genom regional samverkan och rådgivning till länets kommuner, Kronofogdemyndigheten och Högskolan i Väst.
- Externt genom nationell samverkan mellan länsstyrelserna och Boverket, Socialstyrelsen och Kronofogdemyndigheten.

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

#### Spridning av Socialstyrelsens framgångsfaktorer

Länsstyrelsen har spridit Socialstyrelsens framgångsfaktorer för ett bra vräkningsförebyggande arbete samt kommunernas verktyg inom det förebyggande och långsiktiga arbetet i bostadsförsörjningen vid flertalet seminarium, delregionala samråd och konferenser.<sup>223</sup>

Deltagare och mottagare av länsstyrelsens information har varit kommunpolitiker, tjänstepersoner som arbetar med vräkningsförebyggande arbete, hemlöshet, bostadsförsörjning, integration, fysisk planering och översiktlig planering.

#### Handläggartäff för alla länsstyrelser

Under hösten 2023 arrangerade Expertgrupp bostadsförsörjning (där Länsstyrelsen i Västra Götaland sitter med) en handläggartäff för alla länsstyrelser och specifikt för medarbetare som arbetar med bostadsförsörjning och

<sup>223</sup> Länsstyrelsens seminarium om stadigvarande boende för våldsutsatta, delregionala samråd integration, Länsstyrelsens nätverk för bostadsförsörjning, Socialstyrelsens webinarium om att förebygga och motverka hemlöshet, Plan- och bostadsdagarna för alla länsstyrelser.

uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin. Handläggarrträffen hade särskilt tema hemlöshet och länsstyrelsernas uppdrag i den nationella strategin.

Under dagen medverkade även representanter från Boverket och Landsbygds- och infrastrukturdepartementet. Särskilda föreläsare var Markus Knutagård och Martin Grander som gav en introduktion och lägesbild gällande hemlöshet i Sverige, kommunernas arbete och bostadsmarknadens utveckling. Utifrån föreläsningen följde gruppdiskussioner för att främja erfarenhetsutbyte mellan olika länsstyrelser för att säkerställa en ökad kompetens och kraftsamling inom området. Genom medverkan i Expertgrupp bostadsförsörjning har Länsstyrelsen i Västra Götaland även varit medarrangör till vårens handläggarrträff som också hade uppdragen i hemlöshetsstrategin som en särskild diskussionspunkt.

### **Uppdaterad folder om att motverka hemlöshet**

Länsstyrelsen har tillsammans med Länsstyrelsen Skåne och Länsstyrelsen Stockholm tagit fram en uppdaterad folder om att motverka hemlöshet. Foldern innehåller en överblick över ansvarsområden inom det offentliga arbetet med att motverka hemlöshet, länkar till olika verktyg för kommunernas arbete och information om vad som påverkar hemlöshet. Foldern har innan publicering stämts av med Socialstyrelsen, Kronofogdemyndigheten och Boverket. Länsstyrelsen har spridit information om foldern till samtliga kommuner i länet.



## **Stödja samverkan på lokal och regional nivå, till exempel genom att sprida goda exempel på hur kommun, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar**

### **Inspelning av filmer med Borås Stad**

Under året har länsstyrelsen spelat in tre filmer med Vårkningsförebyggande enheten i Borås Stad. Filmerna har följande teman:

- Hur kan en kommun börja med vårkningsförebyggande arbete?
- Arbetsätt och viktiga aktörer i samverkan.
- Effekter och resultat.

Filmerna kommer att användas som ett gott exempel på hur en kommun kan starta och utveckla sitt vårkningsförebyggande arbete i kommundialoger som länsstyrelsen kommer att genomföra under 2024 och 2025. Syftet är att diskutera framgångsrika och långsiktiga arbetsätt att motverka hemlöshet med olika kommuner i länet.

Resultat och aktiviteter i anslutning till filmerna kommer att ingå i rapporteringen av Länsstyrelsens arbete med uppdragen i hemlöshetsstrategin 2025.

### **Workshop om ny hemlöshetsplan Göteborgs Stad**

Länsstyrelsen har deltagit på Göteborgs Stads uppstart och workshop om ny hemlöshetsplan. Den nya hemlöshetsplanen i Göteborgs Stad syftar till att motverka hemlöshet och utgår ifrån de fyra målen i den nationella hemlöshetsstrategin.

Workshopen innehöll både en presentation av kommunens befintliga arbete utifrån de fyra olika målen, uppföljning av nuvarande hemlöshetsplan och gruppdiskussioner för att hitta utvecklade insatser i den nya planen. Under workshopen deltog representanter från olika förvaltningar i Göteborgs Stad samt frivilligorganisationer. Länsstyrelsens deltagande bidrog till ett regionalt perspektiv i de diskussioner som fördes om insatser och prioriteringar i den nya hemlöshetsplanen.

### **Dialogmöten med Göteborgs Stad**

Länsstyrelsen har haft ett dialogmöte om behov och kapacitet inom arbetet med att motverka hemlöshet med representanter från olika förvaltningar och bolag i Göteborgs Stad.<sup>224</sup> Dialogmötet bidrog till ett informations- och erfarenhetsutbyte mellan de olika verksamheterna i Göteborgs Stad och Länsstyrelsen. Några av de utmaningar som lyftes under dialogmötet var:

- Ökat antal svårare ärenden med psykiska problem, missbruk mm.
- Barnfamiljers situation är särskilt viktig att ta hänsyn till, hyresskulder och i vissa fall en förändrad inställning gällande att betala hyra är två faktorer som påverkar.
- Äldre som är i en utsatt situation (sjukdom, hyresskulder, sanitära problem med mera) behöver belysas mer och många är ofta i stort behov av stöd.
- Priser på nyproduktion försvårar möjligheten att tillgodose bostadsbehoven i kommunen.
- Det mobila fältteamet har avslutats och saknas i det uppsökande arbetet. Här finns en svårighet vad gäller samverkan mellan kommun och region, bland annat på grund av sekretesshinder mellan organisationerna.
- Resursfrågan är central för att kunna arbeta förebyggande.
- Socialtjänstens budget har inte förändrats utifrån det ekonomiska läget som är nu med fler hushåll som har mindre resurser och som därmed riskerar att hamna i en svår situation.

Generellt så finns det mycket samverkan inom kommunen som fungerar bra där riktlinjer, handbok och avsiktsförklaring är centrala delar i det vräkningsförebyggande arbetet. Samarbetet mellan kommunen och fastighetsägare vad gäller lägenheter till kommunala kontrakt fungerar också bra.

---

224 Exploateringsförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen, Förvaltnings AB Framtiden, Störningsjouren i Göteborg AB, Socialförvaltningen centrum och Socialförvaltningen Hisingen.

Under våren deltog Länsstyrelsen även på en träff som Socialförvaltning centrum i Göteborgs Stad anordnade och som berörde äldres situation och förbättrade möjligheter att arbeta vräkningsförebyggande gentemot äldre. Träffen syftade till att diskutera verktyg och arbetssätt för att på ett bättre sätt kunna arbeta mot äldre som riskerar att avhysas. Vid träffen deltog bland annat representanter från kommunala och privata bostadsbolag, socialtjänsten, PRO, kommunpolitiker och budget och skuldrådgivning.

### **Samverkan inför nationellt webinarium**

Länsstyrelsen har samverkat med Privatekonomisk rådgivning inom Göteborgs Stad och Högskolan i Väst för att planera ett nationellt seminarium under hösten 2024. Seminariet kommer att beröra hyresskulder, hållbar privatekonomi och möjligheter att stötta hushåll innan det går så långt som risk för eventuell avhysning.

## **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**

Länsstyrelsen har uppmärksammat grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden eller som har svårt att tillgodose sitt bostadsbehov utifrån förändrade förutsättningar i den kontinuerliga rådgivningen till länets kommuner i deras arbete med bostadsförsörjning. Det är bland annat hushåll med svag ekonomi, nyanlända, ensamstående, våldsutsatta, personer med funktionsnedsättning och äldre. Detta har skett både genom förmöten med kommunen innan deras arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning har påbörjats eller under pågående arbetsprocess, samt genom samrådsyttrande när kommunerna har skickat ut ett remissförslag.

Under vårens träff för Länsstyrelsens nätverk för bostadsförsörjning var temat hemlöshet där Socialstyrelsen deltog genom att berätta om Kartläggning om hemlösheten 2023.<sup>225</sup> Under mötet deltog cirka 30 kommuner i länet och i många kommuner fanns en representation från både socialtjänst och stadsbyggnadsförvaltning. Utöver ökad kunskap om vilka som befinner sig i hemlöshet och en lägesbild av hur det ser ut i Västra Götaland så var en huvudfråga hur underlaget kan användas i kommunernas långsiktiga arbete med bostadsförsörjning. Länsstyrelsen kommer, tillsammans med Boverkets underlag om behovsbaserad bostadsbrist, utveckla detta inom rådgivningen till länets kommuner.

<sup>225</sup> Socialstyrelsen (2024), *Kartläggning av hemlösheten 2023 – personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten*.

Länsstyrelsen har också uppmärksammat grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden under presentationer på seminarier, konferenser och delregionala samråd samt i Bostadsmarknadsanalys 2024.

## Prioriteringar i fortsatt arbete

Länsstyrelsens arbete under kommande år kommer att innehålla fortsatta aktiviteter till alla delar av uppdragen inom den nationella hemlöshetsstrategin. Den inventering som Länsstyrelsen har tagit fram och använder sig av inom uppdraget kommer både att utgöra ett stöd vid urval av kommuner i dialogträffar och fortsatta inriktningar i arbetet med uppdraget.<sup>226</sup> Detta för att medföra bästa möjliga stöd för de varierade förutsättningar som finns i länets kommuner. Bland annat så innebär det:

- Spridning av filmer om vräkningsförebyggande arbete i Borås Stad.
- Kommundialoger med kommuner i länet (skilda socioekonomiska förutsättningar och olika kommunstorlek) höst/vinter 2024.<sup>227</sup>
- Nationellt seminarium om hyresskulder, hållbar ekonomi med mera. vinter 2024.
- Samverkan Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Högskolan i Väst, Rädda Barnen, Stadsmissionen, Räddningsmissionen med flera.
- Kontinuerlig rådgivning och samverkan med kommunerna i länet om att motverka hemlöshet och att uppmärksamma grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden i den långsiktiga bostadsförsörjningen.

## Att förebygga strukturell hemlöshet är en del av den långsiktiga bostadsförsörjningen

Kommunerna i länet arbetar med att motverka hemlöshet och hjälpa människor som befinner sig i en hemlöshetssituation på olika sätt. De arbetssätt som finns är oftast något som socialtjänsten ansvarar för och som därmed oftast berör hushåll som socialtjänsten har kännedom om. I de fall där det finns en social problematik så finns det möjligheter att få hjälp med sitt boende, till exempel för de som befinner sig i akut hemlöshet eller de som har missbruk- och beroendeproblem eller andra sociala problem. De hushåll som har en svag ekonomi och som har svårt att tillgodose sina bostadsbehov har dock svårare att få hjälp med att lösa en bostad. Socialstyrelsen lyfter den bristande tillgången på hyreslägenheter för personer som saknar eller har låga inkomster som en bidragande orsak till detta.<sup>228</sup>

---

226 Se Länsstyrelsens rapportering i *Bostadsmarknadsanalys 2023* för beskrivning av inventering av kapacitet och behov i länets kommuner.

227 Ibid.

228 Socialstyrelsen (2021), *Förebygga och motverka hemlöshet*.



Länsstyrelsen har under flera år har uppmärksammat att en större grupp, som är hemlösa av strukturella orsaker, inte längre fångas upp vare sig i den långsiktiga bostadsförsörjningen eller av kommunernas socialtjänst. Detta är något som även Socialstyrelsen och civilsamhället konstaterar.<sup>229</sup>  
<sup>230</sup> De senaste årets höjda levnadskostnader kan också påverka familjer och personer som redan innan levde med små ekonomiska marginaler ytterligare. Att det finns tillräckligt med bostäder och att människor i länet får tillgång till hyresbostäder är centralt för att lösa både hemlösheten och den långsiktiga bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen har lyft denna problematik under en lång tid och det finns inget i dagsläget som tyder på att situationen kommer att förbättras.<sup>231</sup> Det är positivt att många kommuner arbetar på olika sätt med att hjälpa människor som befinner i social hemlöshet men arbetet med att motverka strukturell hemlöshet och en långsiktig bostadsförsörjning behöver accelerera.

Det finns också verktyg inom det förebyggande arbetet och i arbetet med att motverka hemlöshet som inte används på ett strukturerat sätt och här har Länsstyrelsen ett viktigt uppdrag att sprida och verka för att de metoder som finns används och ingår i kontinuerliga rutiner i kommunernas arbete. Länsstyrelsen vill dock framhålla att det förebyggande arbetet i kommunerna är starkt beroende av befintliga resurser och att det ofta är det förebyggande arbetet som nedprioriteras när det är knappt om resurser. Borås Stads vråkningsförebyggande arbete startade genom att kommunen ansökte om pengar från Socialstyrelsen 2008. Ett liknande stöd för kommuner inom ramen för den nationella hemlöshetsstrategin skulle medföra ökade möjligheter att arbeta förebyggande och minska antalet hushåll och barn som drabbas av avhysning och som i slutändan hamnar i situationer av hemlöshet.

Kommunerna kan inte själva påverka alla strukturella faktorer som påverkar bostadsmarknaden, såsom hyres- och bostadspriser, hushållens ekonomi, arbetsmarknad och konjunktur och som i slutändan blir centrala delar av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen vill som i tidigare Bostadsmarknadsanalyser framhålla att det i dagsläget ställs höga krav på kommunerna att lösa bostadssituationen för hushåll som inte kan tillgodose dem på marknadens villkor, men att räckvidden i deras arbete inte är tillräcklig. För att på allvar lösa de behov som finns i bostadsförsörjningen och i den strukturella hemlösheten och för att säkerställa att alla hushåll har en god bostad krävs ett helhetsgrepp inom den nationella bostadspolitiken.

---

229 Socialstyrelsen (2024), *Kartläggning av hemlösheten 2023 – personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten*.

230 Sveriges Stadsmissioner (2023), *Hemlös 2023*.

231 Länsstyrelsen Västra Götaland (2018 och framåt), *Bostadsmarknadsanalys*.

# Slutsatser

## **Bostadsbyggandet minskar till följd av lågkonjunkturen, vilket kommer påverka länets bostadsmarknader under flera år framåt**

Bostadsbyggandet är starkt konjunkturberoende och den kraftiga minskningen av sysselsättningen i byggbranschen är ett resultat av den lågkonjunktur som Sverige befinner sig i. Som en konsekvens kommer bostadsbyggandet att påverkas väsentligt framöver.

Folkmängden i länet fortsätter att öka, men ökningen är lägre än på flera år vilket till stor del förklaras av låga födelsetal och minskad invandring. Befolkningen prognostiseras öka de kommande åren, men på lägre nivåer. Bostadsförsörjningen påverkas av länets och kommunernas demografiska utveckling och en lägre folkmängdsökning innebär teoretiskt ett lägre behov av bostadsbyggande. Men om bostadsbyggandet blir lågt under lång tid finns det en risk att bostadsunderskottet i länet ökar.

Näringslivets, byggbranschens och hushållens ekonomiska förutsättningar avspeglas också i länets kommuner när de bedömer vilka hinder som finns för bostadsbyggande. Ekonomiska faktorer, exempelvis höga produktionskostnader eller svårigheter för företag och/eller hushåll att få lån, bedöms utgöra hinder i många kommuner. Även om det finns ljusningar i konjunkturläget, kommer ekonomi att spela stor roll för bostadsbyggandet under flera år framåt.

Matchningen mellan bostadsbehoven och de bostäder som finns är avgörande för en lyckad bostadsförsörjning och en stor utmaning för länets kommuner och dess invånare. Nyttjandet och utvecklingen av det befintliga beståndet kommer även framöver att vara en central fråga i kommunerna bostadsförsörjningsarbete. Allmännyttans roll, kommunernas planeringsarbete och markförutsättningar är exempel på verktyg som Länsstyrelsen anser kommer vara extra viktiga för kommunerna att arbeta medvetet med.

## **Bostadsmarknadsläget bedöms generellt vara något bättre, men bostadsmarknaden är fortfarande ojämlik och det påverkar människors livssituation negativt**

Fler kommuner i länet bedömer att det är balans på den lokala bostadsmarknaden än tidigare år. Det är dock viktigt att skilja på behov och efterfrågan och förändringar i bostadsmarknadsenkäten kan på sikt ge en mer differentierad bild av kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget. De flesta grupper bedöms för tillfället ha ett något bättre läge på bostadsmarknaden. Undantaget är bostäder för personer med funktionsnedsättning, där fler än hälften av länets kommuner anger underskott. Att många kommuner inte klarar att tillgodose bostadsbehoven för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende försämrar den enskildas möjligheter till delaktighet och ett gott liv. Länsstyrelsen menar att denna fråga måste prioriteras ytterligare i bostadsförsörjningsarbetet.

Det finns en ojämlikhet på bostadsmarknaden som får långtgående konsekvenser, där människors livssituation och hälsa riskerar att påverkas negativt i stor utsträckning. Hushållens ekonomi är en central faktor för deras möjligheter att tillgodose sina bostadsbehov. Hyresvärdars uthyrnings- och inkomstkrav är därför en faktor som kan försvåra och det är anmärkningsvärt att det finns allmännyttiga hyresvärdar som inte godkänner bostadsbidrag som inkomst. Det förekommer också diskriminering på bostadsmarknaden där funktionsnedsättning och etnicitet är de främsta orsakerna till anmälningar till Diskrimineringsombudsmannen.

Hemlöshet är den yttersta konsekvensen av en ojämlik bostadsmarknad och att bli bostadslös är en situation som alla kan hamna i, inte bara på grund av social problematik utan också av strukturella skäl, främst ekonomiska. Länsstyrelsen har under flera år också uppmärksammat att hushåll som är hemlösa av strukturella orsaker inte längre fångas upp vare sig i den långsiktiga bostadsförsörjningen eller av kommunernas socialtjänst. För de hushåll som riskerar att förlora sin bostad genom avhysning är det vräkningförebyggande arbetet centralt för att motverka hemlöshet. Det är viktigt att kommunerna arbetar tillsammans med exempelvis Kronofogdemyndigheten, hyresvärdar och kommunala bostadsföretag.

Bostaden är en mänsklig rättighet, som det allmänna ska trygga rätten till. Länsstyrelsen konstaterar att denna rättighet inte uppfylls till fullo i Västra Götaland. Många av de utmaningar och negativa konsekvenser som finns på en ojämlik bostadsmarknad är strukturella och måste ses i ett heltäckande sammanhang för att kunna analyseras och åtgärdas på ett effektivt sätt.

## **Ett långsiktigt bostadsförsörjningsarbete kräver mer och bättre samverkan mellan aktörer på bostadsmarknaden**

I Västra Götalands län, med ett stort antal kommuner som har olika förutsättningar, är det viktigt att hitta och utveckla samverkan. Länet står också inför en stor omställning där det planeras flera näringslivetableringar i länet. Detta kommer få konsekvenser för många kommuner och för deras bostadsförsörjningsarbete. Det kommer att vara viktigt för bostadsmarknadens aktörer att samarbeta, både internt inom och mellan kommuner, organisationer och myndigheter. På en strategisk nivå behövs samarbete mellan kommuner vars bostadsmarknader kan komplettera varandra. Det är också klokt att söka samverkan inte bara med grannkommuner, utan också med kommuner med liknande förutsättningar.

Kommunerna har det övergripande bostadsförsörjningsansvaret, men har inte fullt ut de verktyg som behövs för att skapa en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning för alla människor. Det finns behov av mellankommunal och regional samordning och Länsstyrelsen har här en viktig roll inom bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen anser att kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning behöver prioriteras i flera delar av länet. Det är bekymrande att bara nio kommuner har antagit riktlinjer under innevarande mandatperiod, som närmar sig halvtid. Det pågår arbete med nya riktlinjer på flera håll i länet, men Länsstyrelsen vill poängtera att det är viktigt att kommunerna ser nyttan med att arbeta långsiktigt och kontinuerligt med bostadsförsörjning i hela kommunorganisationen, med andra relevanta aktörer och med tydlig koppling till den strategiska och övergripande planeringen.

Bostadsförsörjning är en fråga som spänner över flera olika politikområden och som påverkas av en mängd aktörer. Det finns flera goda initiativ, förslag och åtgärder som kan ha positiva effekter på delar av bostadsmarknaden, men Länsstyrelsen anser att helhetsbilden inte får tillräckligt uppmärksamhet. Det finns idag ingen kännedom hos Länsstyrelsen om några stora reformer på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen menar att det krävs ett brett synsätt på bostadsförsörjningen för att möta de problem som finns i den strukturella hemlösheten och allas möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov. I det politiska samtalet behöver bostadsförsörjningsfrågorna därför ges en heltäckande och tvärsektoriell hantering, något som Länsstyrelsen menar saknas idag.

# Källor och referenser

## A

Arbetsförmedlingen (2024), *Statistik om arbetslöshet och arbetsökande*

## B

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

Boplats Göteborg (2024), *Boplats i siffror*

Borås Stad (2023), *Program mot hemlöshet*

Boverket (2016), *Trångboddheten i storstadsregionerna*

Boverket (2022), *Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*

Boverket (2023), *Behov av bostadsbyggande 2023-2030*

Boverket (2023), *Jämlikhet, livsvillkor och segregation*

Boverket (2023), *Mått på bostadsbrist*

Boverket (2023), *Rätt till Bostad?*

Boverket (2024), *Bostadsmarknadsenkäten 2024*

Boverket (2024), *Inkluderande bostadsbyggande med statligt stöd – en idéskiss*

Boverket (2024), *Statistik om segregation i Sverige*

Boverket (2024), *Stöd till kommuner för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärde*

Boverket (2024), *Vad får boendesegregationen för konsekvenser?*

Boverket (2024), *Vad är boendesegregation?*

Byggfakta (2024), *Byggstartsindikatorn april 2024*

Byggfakta (2024), *Vi kartlägger projektmarknaden*

Byggföretagen (2024), *Byggkonjunkturen #1, 2024*

Tidningen *Byggnadsarbetaren*

Byggnyheter.se (2024), *Konkursvåg inom byggsektorn – 227 bolag i januari*

## D

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

Den (reviderade) europeiska sociala stadgan, artikel 31

Diskrimineringsombudsmannen (2023), *Förekomst av diskriminering 2023*

Diskrimineringsombudsmannen (2024), *Din guide mot diskriminering vid uthyrning av bostad*

## E

Ekonomistyrningsverket (2022), *Regleringsbrev för budgetåret 2023 för länsstyrelserna*

Ekonomistyrningsverket (2023), *Regleringsbrev för budgetåret 2024 för länsstyrelserna*

## F

Fastighetsnytt (2022), *Kreativa lösningar för fler unga på bostadsmarknaden*

Fastighetsägarna (2024), *Nu börjar hyrorna bli klara på ett antal orter*

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 generalförsamling (2021), *Adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living*

Finansinspektionen (2024), *Viktigt med en helhetssyn vid förändring av villkoren på bostadsmarknaden*

## G

Grander (2020), *Allmännyttan och jämlikheten: Svensk bostadspolitik vid vägskäl?*

Göteborgs Stad (2020), *Hemlöshetsplan*

Göteborgsregionens kommunalförbund (2023), *Regionala bilder – beskrivning av läget i Göteborgsregionen*

## H

Hyresgästföreningen (2023), *Unga vuxnas boende 2023*

Hyresgästföreningen (2024), *Hyresförhandlingar 2024*

Hyresmarknadskommitténs *webbsida*

## I

Institutet för mänskliga rättigheter (2024), *Årsrapport 2023*

## K

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

Kommittén för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (2024), *Concluding observations on the seventh periodic report of Sweden*

Konjunkturinstitutet (2022), *Konjunkturläget december 2022: Bostadsinvesteringarna och hushållens konsumtion bromsar in snabbt*

Konjunkturinstitutet (2023), *Konjunkturläget December 2023*

Konjunkturinstitutet (2024), *Konjunkturbarometern*

Konjunkturinstitutet (2024), *Ljusare signaler från samtliga sektorer*

Kontoret för FN:s högkommissarie för mänskliga rättigheter (1966), *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*

Kronofogden (2024), *Antalet vräkningar har ökat med tio procent*

Kronofogden (2024), *Statistik om vräkningar*

## L

Listerborn (2018), *Bostadsjämlighet. Röster om bostadsnöden*  
Länsförsäkringar Fastighetsförmedling (2024), *Ny Sifopanel visar: Allt fler män kan tvingas flytta efter separation*  
Länsstyrelsen Västra Götaland (2018–2023), *Bostadsmarknadsanalys*  
Länsstyrelsen Västra Götaland (2022), *Insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende – kartläggning i Västra Götalands län*  
Länsstyrelsen Västra Götaland (2022), *Om kvinnor och män i Västra Götalands län*  
Länsstyrelsen (2023), *Lägesbildenkät om kommunernas beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända, asylsökande och ensamkommande barn under januari-oktober 2023*  
Länsstyrelsen Västra Götaland (2023), *Mänskliga rättigheter och demokrati i Västra Götaland*  
Länsstyrelsen Västra Götaland (2024), *Jämställt Västra Götaland 2024–2027*

## M

Müller (2021), *Vem bygger vi för? Om tillgänglighet och universell utformning i stadens rum*  
Migrationsverket (2023), *Anvisning till kommuner och bosättning*  
Migrationsverket (2023), *Bosättning i en kommun*  
Migrationsverket (2023), *Fördelningstal skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet 2024*  
Migrationsverket (2023), *Om skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet*  
Migrationsverket (2024), *Anvisning och ordnat boende i kommun*  
Migrationsverket (2024), *Anvisning till kommuner och bosättning*  
Migrationsverket (2024), *Beviljade uppehållstillstånd översikter*  
Migrationsverket (2024), *Boende för dig med tillfälligt skydd enligt massflyktsdirektivet*  
Migrationsverket (2024), *Migrationsverkets prognoser*  
Migrationsverket (2024), *Migrationsverket förbereder för reformerat mottagningssystem*  
Migrationsverket (2024), *Verksamhets- och utgiftsprognos, april 2024*

## N

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

## R

Regeringen (2022), *Nationell hemlöshetsstrategi ska motverka hemlöshet*  
Regeringen (2023), *Amorteringskravet ska utredas*  
Regeringen (2023), *Fler ska få möjlighet att äga sitt boende*  
Regeringen (2024), *Remiss av utkast till lagrådsremiss Förbättrade levnadsvillkor för utlänningar med tillfälligt skydd*  
Regeringen (2024), *Verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse*  
Regeringen (2024), *Åtgärder för att motverka överskuld-sättning*  
Regeringen (2024), *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning*

Riksbyggen (2024), *Hyrköp – hjälper unga till bostad*  
Riksdagen (2024), *Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion*

Riksdagen (2024), *Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar*

Riksdagen (2024), *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*

Riksdagen (2024), *Beslut om betänkande 2023/2024:CU Åtgärder för tryggare bostadsområden*

## S

SBAB (2022), *Svårt få ihop kalkylen för ny bostad efter separation*

Skaraborgs kommunalförbund (2022), *Delregional utvecklingsstrategi Skaraborg 2030*

Skaraborgs kommunalförbund (2023), *Bostadsförsörjningsanalys Skaraborg*

Socialstyrelsen (2021), *Förebygga och motverka hemlöshet*  
Socialstyrelsen (2024), *Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning*

Socialstyrelsen (2024), *Kartläggning av hemlösheten 2023 – personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten*

Socialstyrelsen (2024), *Ökad reglering av skyddade boende – meddelandeblad klart*

SOU 2022:14 (2022), *Sänk tröskeln till en god bostad*

Statistikmyndigheten SCB (2023), *Högre hyreshöjning 2023*

Statistikmyndigheten SCB (2024), *Lägsta folkökningen på 22 år*

Statistikmyndigheten SCB (2024), *RegSO – Regionala statistikområden*

Statistikmyndigheten SCB (2024), *Statistikdatabasen, flera tabeller*

Stockholms Stadsmission (2024), *Kymmendö-modellen – socialt hållbara bostäder i stor skala*

Sveriges Allmännyttan (2023), *Rapport: Går byggandet i takt med efterfrågan?*

Sveriges Allmännyttan (2024), *Ny rapport visar växande gap mellan byggtakt och behov – stort bostadsunderskott väntar*

Svensk Mäklarstatistik (2024), *Bostadsstatistik från Sveriges mäklare*

Svensk Mäklarstatistik (2024), *Statistik för Västra Götalands län, uppdaterad 8 maj 2024*

Sveriges Stadsmissioner (2023), *Hemlös 2023*

## T

Thörn, Bogdanova, Polanska, Soneryd (2023), *Standardhöjning eller underhåll? Deltagande och hållbarhet i renoveringar av hyresbostäder, Scores rapportserie 2023:1*

## V

Västra Götalandsregionen (2023), *Det goda livet i Dalsland*

Västra Götalandsregionen (2024), *Konjunkturläget kvartal 1, 2024; VGR Analys 2024:31*

Västra Götalandsregionen (2024), *Statistik- och analysportalen*





Länsstyrelsen  
Västra Götaland

[lansstyrelsen.se/vastragotaland](https://lansstyrelsen.se/vastragotaland)