

Regional bostadsmarknadsanalys

Östergötlands län 2024



Länsstyrelsen
Östergötland

Titel: Regional bostadsmarknadsanalys Östergötlands län 2024
Författare: Sara Lilljebjörn, Stanislav Ilic, Jenny Linander, Jan Persson med flera
ISBN: 978-91-89819-15-3
Rapportnummer: 2024:9
Diarienummer: 405-6317-2024
Utgivningsår: 2024
Omslagsbild: Länsstyrelsen Östergötland

Förord

Denna rapport vänder sig till alla som har intresse av att följa eller delta i utvecklingen av bostadsmarknaden i Östergötland. Rapporten är Länsstyrelsen Östergötlands årliga redovisning enligt Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Underlaget utgörs huvudsakligen av kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät, viss generell statistik samt dialogmöten med länets kommuner och andra aktörer.

Bostadsplanering och bostadsbyggande är centrala frågor för att nå en hållbar utveckling i länet. Genom en ordnad bostadsplanering skapar kommunerna förutsättningar för att alla medborgare ska kunna leva i en god bostad till rimligt pris. I linje med ambitionshöjningar för att tillgodose ett ökande behov av bostäder, ökar också kraven på koordinering av insatser från nationella, regionala och lokala aktörer, både inom den offentliga sektorn, näringslivet och från den enskilde medborgaren.

Länsstyrelsens ambition med den regionala bostadsmarknadsanalysen, förutom att ge en lägesbild av bostadsmarknadssituationen i länet, är att den ska fungera som ett dialoginstrument och förankrat kunskapsunderlag till gagn för fortsatt arbete med bostadsförsörjningen och bostadsutvecklingen i Östergötland.

Linköping, 13 juni, 2024

Ann Holmlid
Länsråd

Innehåll

REGIONAL BOSTADSMARKNADSANALYS.....	1
FÖRORD.....	3
1. INLEDNING OCH BAKGRUND	7
1.1 Syftet med analysen	7
1.2 Metod, begrepp och data.....	7
1.2.1. Kommunindelning.....	8
1.3 Länsstyrelsens uppdrag och roll	9
1.4 Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning – översikt	10
1.5 Agenda 2030 och hållbar bostadsförsörjning	11
1.5.1 Vad betyder hållbar utveckling?.....	11
1.5.2 Regeringens mål	13
1.5.3 Livskraftigt Östergötland	14
2. BOSTADSMARKNADEN OCH BOSTADSMARKNADS-BEDÖMNINGAR.....	16
2.1 Nationell sammanfattning	16
2.2 Östergötlands förutsättningar.....	18
2.2.1 Befolkningsgruppers förändring i riket under 2023 och framåt	19
2.3 Bostadsmarknadsläget i Östergötland 2023	20
2.3.1 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget	21
3. ÖSTERGÖTLANDS BOSTADSPLANERING	26
3.1 Regional planering	26
3.2 Planeringsberedskap i kommunerna	27
3.3 Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning.....	29
3.3.1 Samverkan i bostadsplaneringen	32
3.4 Service till bostadssökande	33
3.4.1 Förtur	33
3.5 Ekonomiskt stöd till enskilda hushåll	34
3.6 Markpolitik	35
3.6.1 Urvalsprinciper vid markanvisningar	36
3.6.2 Tomtkö.....	37

4. BOSTADSBYGGANDET I LÄNET	38
4.1 Utvecklingen av bostadsbyggandet	38
4.1.1 Upplåtelseformer	39
4.1.2 Specialbostäder	39
4.1.3 Ombyggnad	40
4.1.4 Påbörjade bostäder	40
4.2 Kommunernas förväntningar om framtida bostadsbyggande	42
4.3 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet	43
4.4 Förändringar i allmännyttans bestånd	45
4.5 Statliga stöd till bostäder	46
4.5.1 Stöd till hyres- och studentbostäder – erbjudande av lägenheter till kommunerna	48
4.5.2 Stöd till bostäder för äldre	48
4.5.3 De statliga stödens påverkan på byggandet i Östergötland	49
5. BOENDE FÖR SÄRSKILDA GRUPPER	51
5.1 Ungdomar och studenter	51
5.2 Nyanlända	54
5.2.1 Mottagande av nyanlända	55
5.2.2 Ensamkommande barn och unga, samt unga vuxna	61
5.3 Hemlösa	63
5.4 Äldre	68
5.4.1 Trygghetsboenden och seniorboenden	70
5.5 Personer med funktionsnedsättning	72
5.5.1 Bostadsanpassning	74
5.6 Våldsutsatta	76
6. LÄNSSTYRELSENS ÅTERRAPPORTERING	79
6.1 Hemlöshetsuppdraget – stödja kommunerna i deras arbete att motverka hemlöshet	79
6.1.2 Nationell samverkan	80
6.1.3 Regionala aktiviteter	80
6.1.4 Övriga insatser med koppling till hemlöshetsuppdraget	81
6.2 Uppdrag att stödja kommunernas bostadsplanering	82

6.2.1 Slutsats.....	84
7. DISKUSSION OCH SLUTSATSER.....	85
7.1 Bostadsmarknadssituationen i Östergötland.....	85
7.1.1 Utveckling av byggandet.....	87
7.1.2 Arbete för att motverka hemlöshet	88
7.2 Viktiga utmaningar för länet.....	88
7.3 Sammanfattande slutsatser	91
8. REFERENSER.....	93

1. Inledning och bakgrund

Länsstyrelsen har i sin instruktion att verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Länsstyrelsens uppdrag att årligen beskriva och analysera bostadsmarknaden i länet regleras i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Utöver att hålla regeringen underrättad om läget i länet vänder sig rapporten till aktörer med engagemang i bostadsförsörjningsfrågorna, exempelvis kommuner och andra myndigheter eller bostadsbolag och byggföretag. Innehållet är, tillsammans med Boverkets bostadsmarknadsenkät, exempel på information som kan vara användbart i arbetet med bostadsförsörjning.

1.1 Syftet med analysen

Syftet är att presentera en övergripande bild av bostadsmarknaden och dess förutsättningar i Östergötlands län, och möjliggöra för jämförelser kommuner emellan. Analysen syftar även till att ge en fördjupande bild av läget i vissa valda delar och dra slutsatser om den senaste utvecklingen som skett.

Ambitionen är att rapporten ska kunna fungera som ett underlag för kommuners och andra aktörers arbete med bostadsförsörjning. I analysen försöker vi spegla hur kommunerna och länsstyrelsen lever upp till kraven i bostadsförsörjningslagen och hur bostadsplaneringen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

1.2 Metod, begrepp och data

Arbetsgruppen som har arbetat med att ta fram årets bostadsmarknadsanalys har bestått av en tjänstemannagrupp från enheten för samhällsbyggnad, enheten för social hållbarhet och enheten för kommunikation och GIS med samhällsplanerare Sara Lilljebjörn som projektledare. De personer som har ingått i arbetsgruppen är samhällsplanerarna Stanislav Ilic, samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson och stödhandläggare Kim Hardestig från enheten för samhällsbyggnad, jämställdhetsutvecklare Jenny Linander, integrationsutvecklare Anna Ekermo Tagesson, utvecklingsledare mäns våld mot kvinnor Janni Ottey, och integrationsutvecklare Kirsti Ollikainen från enheten för social hållbarhet samt GIS-analytiker Lars Westerberg från enheten för kommunikation och GIS. Den slutgiltiga rapporten har beslutats av länsråd Ann Holmlid.

Det primära underlaget för analysen utgörs av kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten. Metoden för att samla in data är således till

största del kvantitativ. Enkäten besvarades av kommunerna under december 2023–januari 2024. Eftersom det för vissa frågor även finns möjlighet till fritextsvar och att kommunerna bjuds in till ett uppföljande seminarium är metoden delvis även en kvalitativ undersökning. Nytt för årets analys är att den kvalitativa delen har utökats genom att Länsstyrelsen Östergötland besökte 12 av 13 kommuner i länet i syfte att få en fördjupad dialog om bostadsförsörjning och de utmaningar som kommunen kan stå inför. För att möjliggöra jämförelser mellan olika år följer rapporten i huvudsak samma struktur som den har haft tidigare år.

De totala resultaten i enkäten finns att tillgå via Boverkets Öppna data¹. Enkäten har besvarats av samtliga 13 kommuner i länet men vissa frågor har blivit obesvarade vilket gör att täckningsgraden inte är 100 %. Resultatet har följts upp och kvalitetssäkrats med hjälp av kontaktpersonerna i respektive kommun, kommunsamtal under februari 2024 samt genom ett dialogmöte med kommunerna som genomfördes den 26 april 2024.

1.2.1. Kommunindelning

Boverket analyserar svaren från bostadsmarknadsenkäten dels på riksnivå, dels utifrån en indelning av landets 290 kommuner i 7 grupper. Kommunerna delas in utifrån folkmängd och geografisk placering i förhållande till en högskola eller en större stad. För kommunerna Östergötlands län gäller följande kategorier:

Högskolekommuner med fler än 75 000 invånare (Linköping och Norrköping). Totalt finns 18 kommuner i Sverige som har högskola eller universitet och fler än 75 000 invånare. Gruppens totala folkmängd är närmare 2,3 miljoner, vilket är cirka 22 procent av Sveriges totala befolkning. Antalet invånare i gruppen motsvarar ungefär invånarantalet i gruppen "Övriga mindre kommuner". Folkmängden i gruppen ökade med närmare 10 000 invånare under 2023. Exempel på kommuner som ingår i gruppen med större högskolekommuner är Uppsala och Linköping med närmare 245 000 respektive knappt 167 000 invånare. I gruppen är de tre storstadsregionerna inte inräknade.

Övriga kommuner med fler än 25 000 invånare (Motala och Mjölby). I gruppen kommuner med fler än 25 000 invånare ingår sammanlagt 35 kommuner. Kommunerna i den här gruppen har en sammanlagd folkmängd på närmare 1,25 miljoner, vilket utgör cirka 12 procent av Sveriges totala befolkning. Under 2023 minskade folkmängden i gruppen med cirka 1 300 invånare vilket kan jämföras med året innan, 2022, när gruppen ökade med drygt 3 000 invånare.

¹ Boverket, 2024, Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät

Övriga kommuner med färre än 25 000 invånare (Finspång, Söderköping, Vadstena, Åtvidaberg, Valdemarsvik, Kinda, Boxholm, Ydre, Ödeshög). I kommungruppen finns 174 kommuner. Gruppen i sin helhet har en folkmängd på lite mer än 2 miljoner vilket utgör 19 procent av landets totala folkmängd. Det är nästan lika många som bor i gruppen större högskolekommuner. Under 2023 minskade folkmängden i gruppen med cirka 13 000 invånare.²

1.3 Länsstyrelsens uppdrag och roll

Länsstyrelsen har flera utpekade roller i bostadsförsörjningslagen, lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag inför deras arbete med bostadsförsörjning samt främja mellankommunal samverkan.

För att vidareutveckla arbetet med bostadsmarknadsanalyserna pågår en kontinuerlig dialog och samarbete mellan länsstyrelserna, Boverket och övriga myndigheter. Enligt bostadsförsörjningslagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och se till att samordning kommer till stånd. Länsstyrelsen yttrar sig kring boendeplaneringsfrågor i kommunernas förslag till översiktsplaner.

För att underlätta kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, byta erfarenheter och diskutera aktuella bostadsfrågor bjuder Länsstyrelsen Östergötland in kommunerna och Regionen till seminarier eller andra former av dialogmöten. Ett sådant möte ordnades den 26 april 2024, där bland annat preliminära bedömningar i bostadsmarknadsanalysen diskuterades. Program och inbjudan till seminariet fanns öppet i Länsstyrelsens kalendarium.

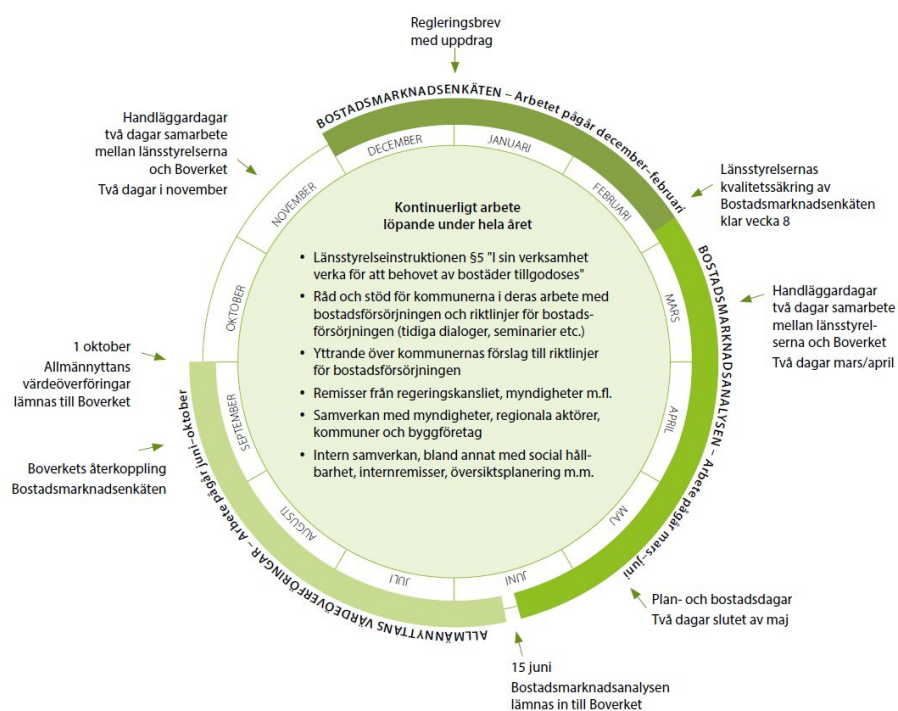
Flera av länets kommuner anser att denna seminarieverksamhet är ett bra forum för samverkan och ett tillfälle att förankra den egna kommunens arbete med bostadsförsörjningen med övriga berörda kommuner. Länsstyrelsen för också diskussioner med byggbolag och andra företrädare för näringslivet i bostads- och fastighetsbranschen med syfte att främja ökade kontakter och kunskapsutbyte mellan Länsstyrelsen, kommuner och näringslivet.

² Boverket (2024). Bostadsmarknaden i regioner och kommuner.

1.4 Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning – översikt

I Länsstyrelsens årsredovisning beskrivs hur Länsstyrelseinstruktionens krav har uppfyllts om att verka för att tillgodose behovet av bostäder. Även andra uppdrag med koppling till insatser som stödjer bostadsförsörjningen rapporteras men tyngdpunkten ligger på återkommande uppdrag. Länsstyrelsen samlar årligen in och kvalitetssäkrar Bostadsmarknadsenkäten och sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelsen samlar även in uppgifter om de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår och bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med reglerna i allbolagen, lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Figur 1: Bild över årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning.
Källa: Länsstyrelsen

Det pågår även ett kontinuerligt arbete med kommundialoger, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt.

Länsstyrelserna får ibland särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement. Den 7 juli 2022 gav regeringen länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete för att motverka hemlöshet. Länsstyrelserna har god kunskap om kommunernas arbete med bostadsförsörjning och med att förebygga avhysningar. Arbetet har påbörjats och hur arbetet fortgår redovisas i kapitel 6.3.

1.5 Agenda 2030 och hållbar bostadsförsörjning

Agenda 2030 är den globala agendan för hållbar utveckling. De sjutton globala hållbarhetsmålen utgör en samlad målstruktur för att skapa ett inkluderande, hållbart, fredligt och rättvist samhälle för alla. Agenda 2030-arbetet är globalt, men förutsätter samverkan och förändring på alla nivåer. Mycket av arbetet med målen omsätts i praktiken på den regionala och lokala nivån.



Figur 2: Bild över de 17 globala mål inom Agenda 2030. Källa UNDP i Sverige, 2020.

1.5.1 Vad betyder hållbar utveckling?

Begreppet hållbar utveckling fick stor spridning i samband med att FN:s världskommission för miljö och utveckling publicerade rapporten "Vår gemensamma framtid" år 1987. I rapporten fick begreppet hållbar utveckling följande definition: "Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers

³ Regeringen 2022, Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026

möjligheter att tillfredsställa sina behov.” Hållbar utveckling bygger på tre dimensioner: det sociala, miljön och ekonomin. De globala målen i Agenda 2030 innefattar alla tre dimensioner och det är först när samtliga dimensioner samspelar med varandra som en hållbar utveckling kan uppnås. Sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter är alla lika viktiga i arbetet för att nå en hållbar utveckling.⁴

Det mest centrala av de 17 globala hållbarhetsmålen är Mål 11 Hållbara städer och samhällen.



Mål 11. Hållbara städer och samhällen

Mål 11 syftar till att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

Mer än hälften av världens befolkning bor i urbana områden. År 2050 väntas cirka 70 procent bo i urbana områden. I städer sker ofta utveckling, och bidrar till innovationer och nya idéer. Den snabba och ökande inflyttningen till städer ställer nya krav som befintliga lösningar och system och som behöver hanteras ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart sätt. Växande städer ger oftast möjligheter för ekonomisk tillväxt men i samband med detta blir ökade sociala klyftor och påfrestningar på ekosystem allt vanligare. I och med de ökade sociala klyftorna blir rättighetsperspektivet och rätten till bostad en viktig utmaning.⁵

I och med Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningsfrågor medverkar myndigheten till möjligheten att nå delmål 11.1, 11.3 och 11A.

11.1. Säkra bostäder till överkomlig kostnad.

Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering.

Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt

⁴ United Nations Development Programme (UNDP) i Sverige, 2023, Globala målen – Frågor och svar – Globala målen för hållbar utveckling

⁵ Regeringen, Agenda 2030, Mål 11 Hållbara städer och samhällen.

förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.

11.A Främja nationell och regional utvecklingsplanering.

Främja positiva ekonomiska, sociala och miljömässiga kopplingar mellan stadsområden, stadsnära områden och landsbygds-områden genom att stärka den nationella och regionala utvecklingsplaneringen.⁶

1.5.2 Regeringens mål

Regeringen överlämnade i juni 2020 proposition 2019/20:188 om Sveriges genomförande av Agenda 2030 till riksdagen som godkänt förslaget. Sveriges övergripande mål är att

”Sverige ska genomföra Agenda 2030 för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling genom en samstämmig politik nationellt och internationellt. Genomförandet ska präglas av agendans princip att ingen ska lämnas utanför.”⁷

Arbetet för hållbar utveckling präglas av långsiktighet och uthållighet även bortom år 2030. I februari 2020 tillsatte regeringen en nationell samordnare, uppdraget var att stödja regeringen i arbetet med att genomföra Agenda 2030 och FN:s globala mål för hållbar utveckling nationellt. Uppdraget slutredovisades 31 mars 2024.

I slutredovisningen, betänkandet ”Organisera för hållbar utveckling” (SOU 2023:14) framförs att det finns ett stort engagemang i frågan inom flera olika sektorer som samhällsnivåer men frågan är oerhört komplex och arbetet för att nå de uppsatta målen går för långsamt.

För att ställa om till hållbar utveckling krävs en långsiktighet och ett sammanhållet arbete. Arbetet behöver även vara starkt förankrat och drivas med en tydlig riktning. För att öka takten i omställningen krävs ett strategiskt grepp kring genomförandet och en tydlig organisationsstruktur. Detta innebär att åtgärder behöver komma till utöver det arbete som via ordinarie strukturer.

I betänkandet lämnas förslag om en mer långsiktig myndighetsstruktur som ska syfta till att skapa förutsättningar för en samlad politisk vilja som ger legitimitet, tydlighet och långsiktighet, ett förstärkt stöd för genomförandet som består av dels en motor som driver på utvecklingen och fungerar samordnande, en ökad statlig samordning och stöd på lokal och regional nivå samt en utvärderande funktion som kan

⁶ United Nations Development Programme (UNDP) i Sverige, 2022, Mål 11: Hållbara städer och samhällen - Globala målen. Hämtad 2024-05-27

⁷ Regeringen, 2020, Sveriges genomförande av Agenda 2030, Prop. 2019/20:188

uppmärksamma brister och bidra med analysunderlag inför beslut.⁸

Myndigheternas roll

Flertalet myndigheter, inklusive länsstyrelserna, arbetar aktivt med Agenda 2030 både nationellt och internationellt. Länsstyrelserna har en viktig roll i att verka för att genomföra Agenda 2030 regionalt och att bidra till att nationella mål får genomslag i länet. Länsstyrelserna kan bidra till att sprida information om Agenda 2030-arbetet och genom samverkan med andra aktörer bidra till ett större genomslag för agendan på regional nivå. Länsstyrelsen är en viktig aktör som företräder staten på regional nivå inom flera samhällsområden som är av stor vikt för att genomföra agendan, bland annat samhällsplanering, folkhälsa och mänskliga rättigheter. Länsstyrelsernas instruktion innefattar bland annat att åstadkomma en samordnad och anpassad statlig styrning genom att, utifrån ett statligt helhetsperspektiv, arbeta sektorsövergripande samt inom myndighetens ansvarsområde samordna olika samhällsintressen och statliga myndigheters insatser. Samverkan med kommuner och regioner är ett särskilt utpekat ansvar. Länsstyrelserna kan i sin samordnande roll bidra till kunskapsutbyte inom och mellan länen.

1.5.3 Livskraftigt Östergötland

Länsstyrelsen Östergötland har utvecklat sitt arbete med att bidra till att genomföra de globala målen för hållbar utveckling i Agenda 2030 och under de senaste åren har insatser gjorts för att öka kunskapen om myndighetens arbete med de globala hållbarhetsmålen.

Eftersom arbetet med agenda 2030 ska införlivas i ordinarie processer kan även arbetet med bostadsförsörjning utvecklas med utgångspunkt från dessa mål. Berörda aktörer har möjlighet och bör inarbeta målen i sina strategiska inriktningsdokument, såsom den regionala utvecklingsstrategin RUS, kommunala översiktsplaner, riktlinjer för bostadsförsörjningen, riktlinjer för markanvisningar, ägardirektiv till allmännyttiga bostadsbolag.

Inom samhällsplaneringen har förändringar skett som påverkar arbetet med att tillskapa bostäder. Plan och bygglagen har fått nya bestämmelser för att stärka en kontinuerlig översiktsplanering som ska möjliggöra förbättrad effektivitet i den efterföljande plan- och byggprocessen och stärka kommunernas möjligheter att skapa en hållbar bostadsförsörjning på strategisk och operativ nivå. Ett stort reformarbete pågår för att säkerställa en digitaliserad samhällsbyggnadsprocess samtidigt som statliga myndigheter arbetar med uppdrag kopplade till den nationella

⁸ Regeringen, 2023, Organisera för hållbar utveckling, SOU 2023:14

hemlöshetsstrategin. Genom de förändringar som införts i bostadsförsörjningslagen från och med 1 oktober 2022 ska de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning i högre grad baseras på underlag och analyser av den lokala bostadsbristen. Förhoppningen är att förändringarna ska stödja en mer träffsäker bostadsförsörjningsplanering.

2. Bostadsmarknaden och bostadsmarknadsbedömningar

Det nationella målet för bostadspolitiken är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Sverige har ett fortsatt stort behov av nya bostäder. Boverket estimerar att det inom de kommande 6 åren fram till år 2030 behövs 63 000 nya bostäder per år i Sverige (beräkningen bygger på SCB:s befolkningsprognos).

Boverket har vidareutvecklat metodiken för beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet och beräkningen av bostadsbrist ska tillämpas så att årliga beräkningar görs som underlag för den kommunala och regionala bostadsplaneringen⁹. Flera kommuner i Östergötland har använt metodiken vid framtagandet av nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. Andra kommuner menar att underlaget kan vara svårt att tillämpa utifrån de förutsättningarna som kommunen befinner sig i.

2.1 Nationell sammanfattning

Iakttagelser som Boverket har gjort utifrån kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten 2024 är att den ekonomiska faktorn är ett stort hinder för bostadsbyggande. I år anger 83% av kommunerna att det största hinder för bostadsbyggande är höga produktionskostnader. Det är en kraftig ökning från 2022 års 48%. Likt förra året, utöver höga produktionskostnader är det svårigheter för privatpersoner och byggherrar att få lån. Kommunernas förväntningar i årets bostadsmarknadsenkät indikerar att byggtakten faller ytterligare något under 2024 för att därefter öka något 2025. Bedömningarna indikerar ett tydligt minskat byggande av hyresrätter 2024 medan småhus förväntas minska marginellt.

⁹ Boverket, 2020, Mått på bostadsbristen – Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras. Rapport 2020:21.

I årets enkät är det 148 kommuner som bedömer underskott på bostadsmarknaden som helhet. Antalet kommuner som bedömer underskott på bostadsmarknaden har minskat med 32 jämfört med föregående år. Det är även för sjunde året i rad som antalet kommuner minskar i bedömning om underskott på bostadsmarknaden som helhet. Totalt 119 kommuner bedömer att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en ökning med 22 sedan förra året. Kommuner som anger balans har ökat i samtliga kommungrupper men det är fortsatt främst utanför storstadsregionerna som kommuner bedömer balans. För första gången på många år bedömer kommunerna att läget kommer vara sämre om tre år jämfört med idag. Av de kommuner som har besvarat frågan om hur kommunens bostadsmarknadsläge förväntas se ut om tre år uppger 173 kommuner att det kommer att råda underskott på bostadsmarknaden.

Kommunernas kapacitet att ta emot nyanlända enligt bostättningslagen bedöms vara mycket god enligt 2024 års bostadsmarknadsenkät. Detta beror främst på en historiskt låg mottagning av nyanlända i många kommuner och att kommunen har en god dialog och samverkan med både kommunala och privata hyresvärdar.

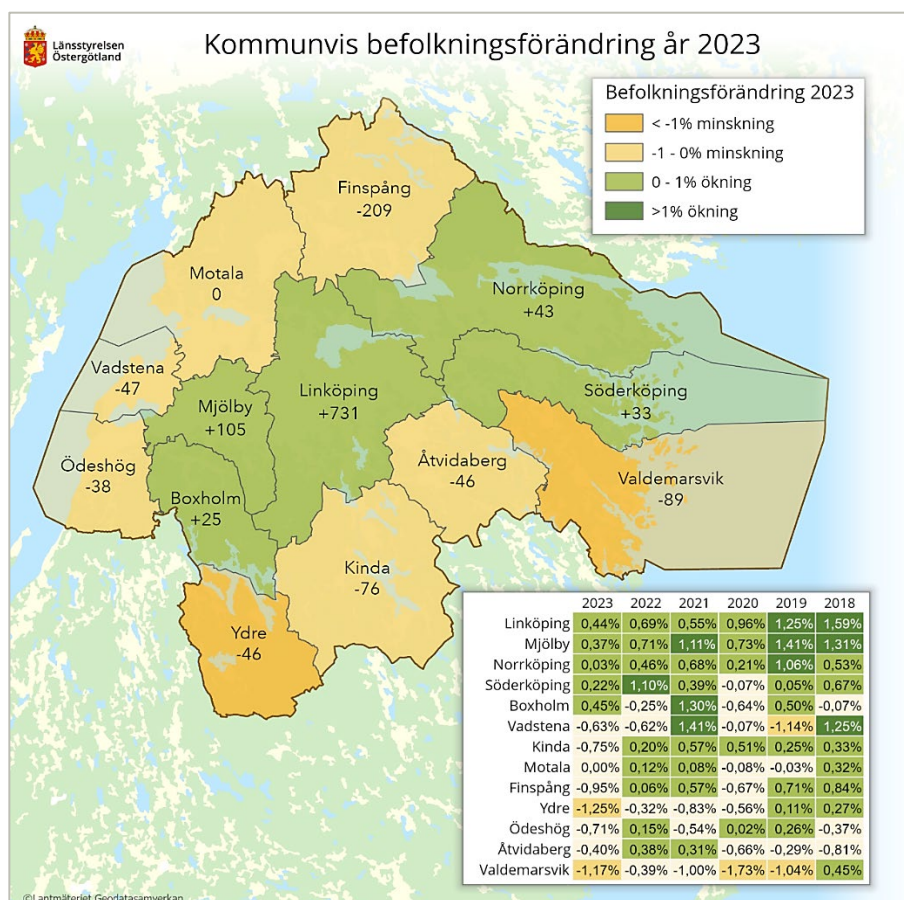
För ungdomar är det allt färre kommuner som anger att det råder underskott på bostadsmarknaden. Antalet har minskat för sjunde året i rad. För studenter anger allt fler kommuner att det råder överskott för studenter vid högskola eller universitet, vilket är en ökning med sju jämfört med förra året. Andra grupper som har svårt att tillgodose sina bostadsbehov är äldre personer och personer med funktionsnedsättning. Det råder fortsatt underskott på trygghets och seniorbostäder. Underskottet har öka för båda boendeformer jämför med förra året.

Totalt står drygt 38 000 hushåll i tomtkö vilket är en minskning med drygt 2 000 jämfört med förra året. Antalet tomter som har fördelats har också minskat. En annan intressant iakttagelse som Boverket har sett är att allt fler kommuner arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. 251 kommuner har svarat att de gör vräkningsförebyggande arbete genom samverkan med kommunens allmännyttiga bostadsföretag.¹⁰

¹⁰ Boverket (2024). Bostadsmarknadsenkäten 2024.

2.2 Östergötlands förutsättningar

Länet har stått och står inför stora förändringar gällande befolkningsunderlag och planeringsförutsättningar. Ett stort antal nyanlända gjorde att invånartalen ökade kraftigt under 2016. Under pandemiårets restriktioner 2020 blev det en kraftig minskning av antalet inflyttade som har koppling till införda restriktioner, distansundervisning och distansarbeten.



Figur 3; Bild över befolkningsförändring i länet för respektive kommun under 2023 samt tabell som redovisar kommunernas årliga förändringar från år 2018 till 2023. Källa: SCB 2024

Den 31 december 2023 hade Östergötland 472 298 invånare och antalet växte under året med 386 personer vilket motsvarar en procentuell ökning med 0,08 %. Det var en mycket mindre ökning än föregående år, då folkmängden ökade med 0,5%.¹¹

¹¹ SCB, 2024, Befolkningsstatistik

Mellan 2016–2020 har befolkningsökningen varit minskande för att sedan öka en aning under 2021 och minska igen mellan 2022–2023.

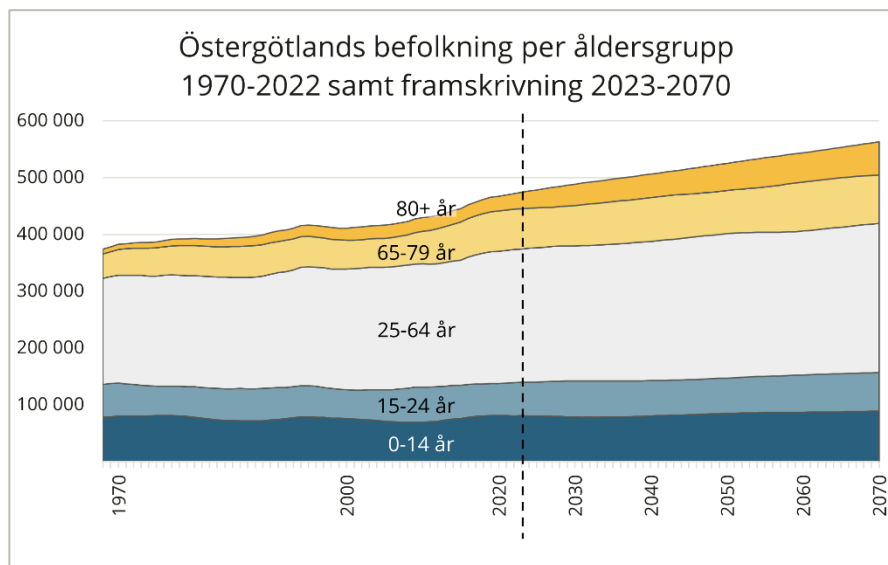
Befolkningsutvecklingen har en ojämn regional fördelning. Linköping och Norrköping utgör tillsammans Sveriges 4:e största storstadsregion och har länge fått ta höjd för ett växande invånarantal. Mjölby är en annan kommun som under flera år haft en stadigt ökande befolkning på mellan 0,37 – 1,41%. De kommuner som under 2023 fick en minskad befolkning var Valdemarsvik (-1,17%), Ydre (-1,25%), Vadstena (-0,63%), Kinda (-0,75%) Finspång (-0,95%), Ödeshög (-0,71%), Åtvidaberg (-0,40%). Jämfört med 2022 fick kommunerna Finspång, Kinda, Åtvidaberg och Ödeshög en minskad befolkning under 2023. Under 2023 förblev Motalas befolkningsprognos oförändrad jämfört med 2022. För resterande fem kommunerna skedde en befolkningsökning under 2023, Linköping (+0,44), Mjölby (+0,37), Norrköping (+0,3) och Söderköping (+0,22). Boxholms kommun hade störst befolkningsökning (+0,45%) i länet under 2023.

2.2.1 Befolkningsgruppers förändring i riket under 2023 och framåt

I riket antas en fortsatt ökande livslängd och att fler invandrar än utvandrar. Antalet födda barn per kvinna antas minska år 2023 för att sedan öka och år 2024 vara på en något högre nivå än år 2022. Det gör också att antalet födda kommer att vara något färre 2023 än 2022 för att sedan öka. År 2022 föddes få barn i Sverige, det lägsta antalet sedan 2005. En ökande medellivslängd leder till en åldrande befolkning. Var sjätte person i Sverige var 70 år eller äldre år 2022. I slutet av framskrivningsperioden, år 2070, beräknas var femte person vara i dessa åldrar¹².

År 2022 utgjorde barn i åldern 0–15 år nästan 19 procent av befolkningen. Denna andel förväntas i framtiden minska något, till 17 procent. De något äldre, 16–24-åringarna förväntas att utgöra samma andel av befolkningen som idag, 10 procent. År 2022 var 5, 4 miljoner eller 51 procent i åldern 25–64 år. I framtiden antas pensionsåldern att öka så motsvarande åldersklass i slutet av prognosperioden är 25–69 år. I denna åldersklass finns år 2070 6,7 miljoner eller 52 procent av befolkningen. Generellt kan man säga att åldersklasserna över 60 års ålder ökar, både i antal och som andel av befolkningen, och åldersklasser under 60 år minskar i framtiden.

¹² SCB, 2023, Sveriges framtida befolkning 2023–2070. Demografiska rapporter 2023:2



Figur 4. Befolkningsutveckling i Östergötland per åldersgrupper, 1970 – 2022 samt framskrivning 2023 – 2070. Källa: SCB 2024

En motsvarande framskrivning för Östergötland, enligt figur 4, visar att länet når en befolkning om nästan 500 000 invånare 2030 och över 580 000 invånare 2070.

2.3 Bostadsmarknadsläget i Östergötland 2023

Sverige är indelat i 60 funktionella analysregioner, FA-regioner. FA-region är en region, där människor kan bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidskrävande resor. Indelningen används vid regionala analyser och baseras på arbetspendling över kommungräns och antaganden från historisk utveckling och framtidsprognoser. Senaste indelningen gjordes 2015 av Tillväxtanalys och gäller i cirka 10 år.¹³

FA-regionen Linköping och Norrköping ligger på fjärde plats vad gäller störst byggbehov. Det totala byggbehovet fram till 2030 för vår FA-region har beräknats till 23 250 bostäder vilket innebär en nybyggnationstakt eller omvandling av befintligt byggnadsbestånd till 2 325 bostäder per år.¹⁴

¹³ Tillväxtverket, Lokala arbetsmarknadsregioner och FA-regioner.

¹⁴ Boverket, 2021, Behov av bostadsbyggande, regionalt och nationellt till 2023.

De tio regioner som har störst byggbehov 2021–2030

FA-region	Totalt byggbehov	Byggbehov per år
Stockholm	268 310	26 831
Göteborg	88 020	8 802
Malmö-Lund	84 370	8 437
Linköping-Norrköping	23 250	2 325
Jönköping	15 570	1 557
Västerås	14 760	1 476
Halmstad	9 810	981
Örebro	9 650	965
Borås	8 450	845
Kristianstad-Hässleholm	7 870	787

Figur 5: Tabell över de tio regioner som har störst byggbehov år 2021-2030. Källa: Boverket 2021

2.3.1 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget

Kommunerna har i bostadsmarknadsenkäten besvarat frågan hur man bedömer det aktuella bostadsmarknadsläget i termerna underskott, balans eller överskott på bostäder.

Begreppen balans, under- och överskott definieras av Boverket enligt följande.

Balans på bostadsmarknaden	Innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.
Obalans på bostadsmarknaden - underskott	Innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen.
Obalans på bostadsmarknaden - överskott	Innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda bostäder i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

Figur 6: Boverkets definition av begreppen balans och obalans. Källa: BME 2024

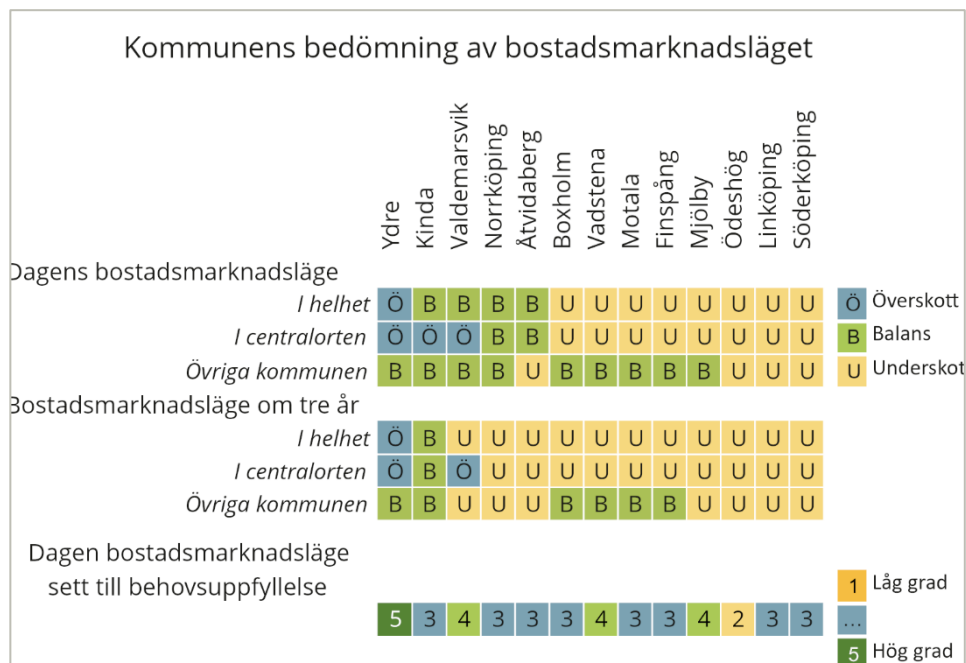
Till följd av förändringen av bostadsförsörjningslagen (2000:1383) som kom 2022 har frågorna som rör bostadsmarknadsläget förändrats. Från och 2024 ombeds kommunerna att göra två bedömningar av bostadsmarknadsläget. Utöver att svara på underskott, överskott eller balans på bostadsmarknaden sett till efterfrågan har kommunerna även blivit tillfrågade att bedöma till vilken grad bostadsbehoven i kommunen är tillfredsställda. Kommunen gör sin bedömning utifrån på en femgradig skala.¹⁵ Kommunernas bedömningar redovisas i figur 7.

I årets enkät anger en kommun, Norrköping, att det råder total balans i kommunen. Det innebär att kommunen har uppgett att det råder balans i kommunen som helhet, i centralorten och i övriga delar av kommunen. Vidare uppger kommunerna Kinda, Valdemarsvik och Åtvidaberg balans i kommunen som helhet. Kinda och Valdemarsvik uppger att det råder en obalans, överskott, i centralorten men balans i övriga kommunen. Åtvidaberg anger även balans i centralorten men ett underskott i övriga delar av kommunen. Ydre kommun anger en obalans i from av ett överskott av bostäder i kommunen som helhet. Även i centralorten anges överskott men balans i övriga kommunen. De resterande åtta kommunerna anger underskott både i kommunen som helhet och i centralorten. Kommunerna Boxholm, Finspång, Mjölby, Motala och Vadstena anger att det råder balans i övriga delar av kommunen.

Vid jämförelse av årets resultat och föregående års resultat går det att se att det har skett en tydlig förändring. Fyra kommuner bedömer att det råder balans i kommunen som helhet, senast detta hände i länet var 2016. Skillnaden är dock att en av länets största kommuner uppger balans. Två kommuner anger att det har blivit en balans på bostadsmarknad i centralorten. Dock anger tre kommuner att det en obalans i centralorten, vilket är en ökning sedan förra året. Värt att notera är att det är i tre av de mindre kommunerna. Det ska även bli intressant att följa om de förändringar som har skett under året är en trend som håller i sig eller endast en tillfällighet.

Flertalet kommuner, 11 av 13, bedömer dock att det kommer råda en obalans, ett underskott, i kommunen som helhet om tre år. Ydre kommun uppger att läget kommer att vara oförändrat, det vill säga att det kommer att råda ett överskott i kommunen som helhet. Endast Kinda kommun uppger att det kommer att råda balans i kommunen som helhet. Värt att notera är att det är färre kommuner som tror att det kommer råda balans i centralorten eller i övriga kommunen om tre år. Mer parten av kommunerna bedömer att det kommer råda ett underskott.

¹⁵ Boverket, 2024, Läget på bostadsmarknaden i riket.



Figur 7: Bild över nuvarande bostadsmarknadsläge i kommunen som helhet samt i centralorten. Bilden visar även bostadsmarknadsläge om 3 år samt bostadsmarknadsläge sett till behovsuppfyllelse. Källa: BME 2024

Som tidigare nämnts så blev kommunerna i årets enkät tillfrågade att bedöma till vilken grad bostadsbehoven i kommunen är tillfredsställda. Detta är en ny fråga som inte har ställts tidigare. Till skillnad från bedömningen av bostadsmarknadsläget, det vill säga vad folk vill ha, så innebär frågan om bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse att bedöma om den aktuella bostadsmarknaden i kommunen tillmötesgår vad folk behöver. Kommunen skulle svara utifrån på en femgradig skala.

Fler kommuner, åtta av 13, anger att bostadsmarknaden till viss del tillmötesgår de behov som finns, och har angett en 3:a. tre kommuner, Mjölby, Vadstena och Valdemarsvik, uppger en 4:a, att bostadsbehovet i kommunen är till stor del tillfredsställt. Ydre kommun gör bedömningen att bostadsbehovet i kommunen är till hög grad tillfredsställt, en 5:a. Ödeshögs kommun å andra sidan uppger en 2:a, det vill säga att bostadsbehovet i kommunen är i ganska låg grad tillfredsställt. Värt att notera är att Norrköpings kommun som uppgav balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet har angett en 3:a. En förklaring till detta kan vara att det som har producerats inte har motsvarat de behov som finns utan har mer riktat sig till vad en del grupper i samhället har efterfrågat.

I samband med Länsstyrelsens kvalitetsgranskning av kommunernas enkätsvar, besökte Länsstyrelsen flertalet kommuner i länet. Besöket

syftade till att få en inblick i kommunens arbete kring bostadsförsörjningsfrågor och även för att få en ökad förståelse för de utmaningar som respektive kommun står inför. Av fritextsvaren i enkäten kopplat till ovanstående frågor om bostadsmarknadsläget och de fördjupade diskussioner som hölls med kommunerna under våren 2024 går att få en mer nyanserad bild och ytterligare förklaringar till kommunernas bedömning i ovanstående tabell. Samtidigt blir det mer tydligt att varje kommun har olika utmaningar och att bostadsförsörjningsfrågan är mycket komplex.

Flera kommuner anger att bostadsmarknadsläget är ansträngt och utmanande, färre projekt påbörjats än förväntat och att det har främst berott på höga produktionskostnader samt svårigheter för privatpersoner att ta lån. År 2025 ser flera kommuner att det finns en möjlighet att marknaden kan vända och att nya bostadsprojekt kan påbörjas. Linköpings kommun uppger att marknaden för nyproduktion är väldigt utmanande och flertalet byggherrar väljer att avvakta exploatering. Samtidigt som kommunen har en stor planberedskap i färdiga och pågående detaljplaner som är rekordstor. Vidare anger kommunen att, enligt deras bedömning, så har merparten av de flerfamiljshus som har uppförts under 2023 byggts av det kommunala bostadsbolaget, Stångåstaden. Samtidigt menar Norrköping att det svårt att göra bedömning för bostadsmarknadsläget i rådande konjunktur.

I mindre kommuner så som Boxholm och Ydre kommun råder det överskott på bostäder i vissa områden men efterfrågan är ändå hög i de mer attraktiva områdena. Bostäder i naturnära och strandnära lägen är mycket attraktiva och väljs framför tomter i tätortsbebyggelse. I andra fall, exempelvis Valdemarsviks kommun, satsar man på att utveckla områden i mindre tätorter som för att ge ökad möjlighet till arbetspendling till närliggande kommuner. För Ödeshög är det viktigt att utveckla kollektivtrafiken eftersom tillgängligheten är en viktig faktor för bostadsbyggande. Vadstena kommun ser en annan problematik, att personer med hög inkomst från andra delar av landet köper bostäder i kommunen, som tillfälligt boende, exempelvis semesterboende, och folkbokför sig inte i kommunen. Detta kan leda till att priserna på bostadsmarknaden påverkas i ett negativt perspektiv.

I flera kommuner råder det underskott av seniorbostäder, grupp-bostäder och bostäder för personer med funktionsnedsättning. Behovet har ökat i kommunerna och det är dels på grund av den åldrande befolkningen. Men i vissa mindre kommuner är omvandlings-/utvecklingstakt av befintligt bostadsbestånd långsam vilket i kombination med en åldrande befolkning, innebär ett allt större underskott på tillgänglighetsanpassade bostäder.

Andra utmaningar som kommunerna uppger är att få i gång olika

flyttkedjor och att dessa behöver bli mer aktiva för att exempelvis frigöra större lägenheter som ska kunna matchas med en större familj. Samtidig framför kommuner att lediga lägenheter inte finns i "rätt" eller attraktiva områden vilket försvårar för att få igång flyttkedjor, särskilt om personen redan har ett boende. Vidare så kan ett regionalt underskott av bostäder vara missgynnande för en del kommuner i och med att regionala flyttkedjor uppstå och kommunen som erbjuder nytt boende inte alltid kan dra nytta av den flyttkedja som uppstår.

Samtidigt, i diskussionen om kommunens bostadsmarknadsläge och bostadsbehoven, så framför en av länets större kommuner en tänkvärd regional och nationell reflektion. Att marknadens förutsättningar gör att utbud och efterfrågan ligger för långt ifrån varandra. Behovet av bostäder och den behovsbaserade bostadsbristen kvarstår. Det finns ett underskott av bostäder men efterfrågan på nyproduktion är låg. Det är för tidigt att säga, men med tanke på en ökad inflation och högre räntor mm, så är det troligtvis fler som saknar en rimlig bostad utifrån de kriterier som Boverket ställt upp som mått på bostadsbrist. Dagens bostadsmarknadsläge gör att mycket kraft läggs på att möjliggöra byggnation över huvud taget och det tar fokus från andra mål när det gäller bostadsförsörjning.

En annan kommun menar att det blir svårt när olika intressen ställs mot varandra, om var det ska byggas. Det gäller främst om man ska ta jordbruksmark eller naturmark i anspråkstagande. Då samtliga intressen har höga värden utifrån olika aspekter, främst sociala och ekologiska.

3. Östergötlands bostadsplanering

3.1 Regional planering

Region Östergötland har ett regionalt utvecklingsansvar, och har inkluderat regional rumslig planering som en del av det regionala utvecklingsuppdraget. Östergötland är ett län med goda förutsättningar för tillväxt och positiv befolkningsutveckling. Avstånden mellan orterna är relativt korta och kommunikationerna är på de flesta håll välutvecklade. Region Östergötland arbetar med att utveckla rumsliga strategier och kunskapsunderlag som syftar till att ge kommunerna förutsättningar för att i sina planeringsuppdrag skapa stabila planeringsförutsättningar för invånare, näringsliv och andra aktörer.¹⁶

I det regionala utvecklingsansvaret ingår att ta fram och fastställa en strategi för utvecklingen i länet, samt samordna insatser för att genomföra strategin. Region Östergötland har tillsammans med kommuner och övriga regionala aktörer i länet formulerat strategier för regional utveckling i den regionala utvecklingsstrategin, Utvecklingsstrategin för Östergötland, som antogs i oktober 2021. Den regionala utvecklingsstrategin har en viktig strävan om att uppnå en hållbar utveckling i tre dimensioner: social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.¹⁷

Som en del av utvecklingsstrategin har regionen tagit fram ett förslag till en rumslig strategi, Rumslig strategi för Östergötland. Strategin är inget nytt dokument utan kallades tidigare för strukturbild Östergötland. Syftet med strategin är att precisera den rumsliga inriktningen i utvecklingsstrategin och ger en fördjupad bild av de regionala och funktionella sambanden som finns idag och hur de bör ”knytas samman” i framtiden. Strategin ska ses som ett vägledande dokument i mellanregional och mellankommunala frågor. En granskningsversion av dokumentet fanns tillgänglig för synpunkter under vintern 2023 och tidig vår 2024.¹⁸ Strategin planeras att antas i regionfullmäktige under hösten 2024.

¹⁶ Region Östergötland, 2023, Regional planering. Hämtad 2024-05-20

¹⁷ Region Östergötland, 2021, Utvecklingsstrategi för Östergötland. Hämtad 2024-05-20

¹⁸ Region Östergötland, 2023, Rumslig strategi för Östergötland. Hämtad 2024-05-20

Under hösten 2022 så beslutade regionfullmäktige om en ny länsplan för regional transportinfrastruktur för Östergötlands län 2022-2033.

Dokumentet innehåller flera olika infrastrukturens satsningar som syftar till att förbättra och öka tillgängligheten inom länet och till angränsande orter utanför länet. Beslutade åtgärder i länets transportinfrastruktur syftar till att gynna både kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik och vägtrafik.¹⁹ Arbetet med länstransportplanen för kommande planperiod 2026-2037 har påbörjats.

Flera kommuner medverkar i regionens utvecklingsarbete inom samhällsplanering. Som en del i detta arbete har Regionen tagit fram olika kunskapsunderlag, exempel är bland annat Marknadsdjup 2020, som är en genomgående analys av bostadsmarknaden i länets kommuner och olika geografier i Östergötland. Under 2022 har Regionen tagit fram kvartalsvisa omvärldsrapporter kopplat till bostadsmarknaden.

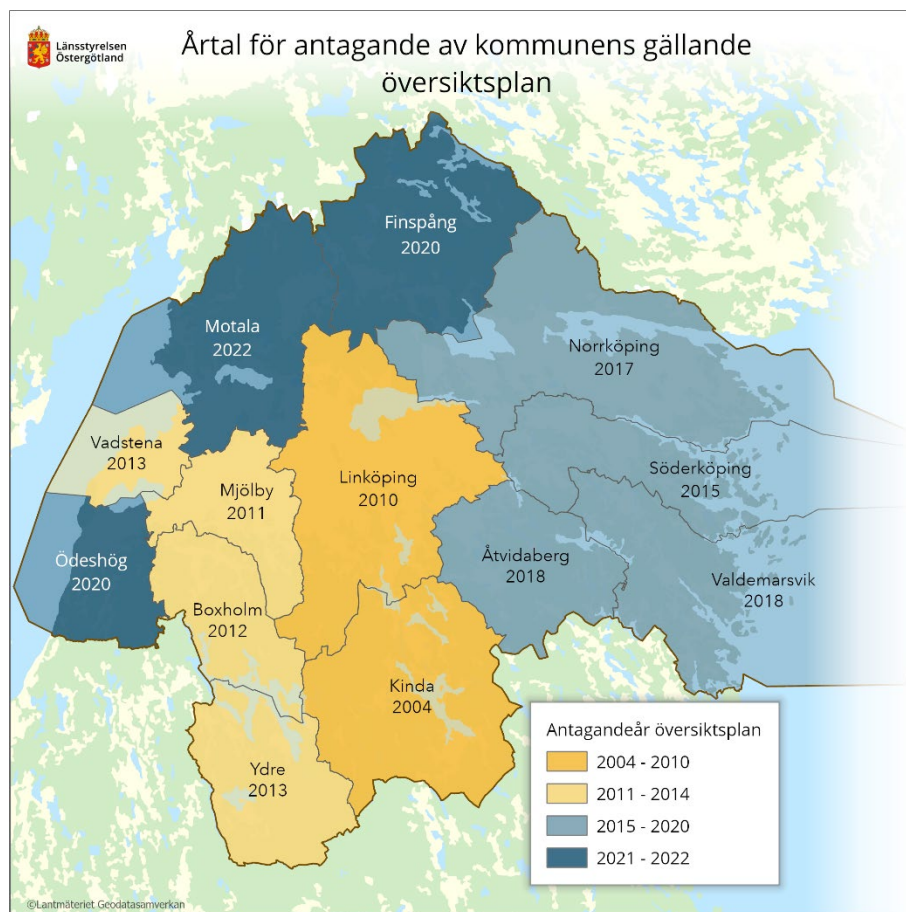
Rapporternas innehåll visar pågående och framtida förändringar inom bostads- och stadsutvecklingen och analyserar möjliga effekter. I skrivande stund pågår ett arbete med att ta fram ett nytt underlag för marknadsdjup och detta beräknas vara klart under hösten 2024. Annat kunskapsunderlag som regionen har tagit fram och som är relevant för kommunernas planering för bostäder är kunskapsunderlaget för jordbruksmark i Östergötland.²⁰

3.2 Planeringsberedskap i kommunerna

Kommunerna i Östergötland arbetar aktivt för att upprätthålla en god planberedskap. Flertalet kommuner har aktuella översiktsplaner. Senast en kommuntäckande översiktsplan antogs var av Motala kommun i juni 2022. Andra kommuner förbereder liknande insatser med att uppdatera sin nuvarande översiktsplan. Under våren 2023 fanns förslag till översiktsplan för Norrköpings kommun utställt för samråd och under vintern 2023 fanns Mjölby kommuns förslag till översiktsplan tillgänglig för utställning. Liknande arbete pågår även i Boxholm, Kinda, Söderköping, Vadstena och Ydre. Linköping och Norrköping har också påbörjat ett arbete med att uppdatera sin gemensamma översiktsplan från 2010.

¹⁹ Region Östergötland, 2022, Länsplan för regional transportinfrastruktur för Östergötlands län 2022-2033. Hämtad 2024-05-20

²⁰ Region Östergötland (2023) Publikationer inom regional planering.



Figur 8: Bild över antagna översiktsplaner per mandatperiod i Östergötland. Antagandeår för respektive översiktsplan redovisas under varje kommunnamn. Källa: Länsstyrelsen 2024

Förutom kommuntäckande översiktsplaner finns också på många håll fördjupningar och/eller tematiska tillägg, som förtydligar kommunernas ambitioner för utvecklingen av bostäder i de viktigaste tillväxtorterna. Under hösten 2023 fanns det möjlighet att lämna synpunkter på granskningsversionen på Mjölby kommuns tematiska tillägg om Miljö- och riskfaktorer. Övergripande planering för omvandling av stadsdelarna i anslutning till etableringen av Ostlänken pågår i både Linköping och Norrköping.

I samtliga kommuner pågår aktivitet med att ta fram detaljplaner för att möta behoven av ökat bostadsbyggande. Under 2023 har kommunerna i Östergötland tillsammans antagit cirka 40 detaljplaner, vilket är cirka tio färre än 2022 och cirka 20 färre än år 2021. Dock är det oklart om antalet bostäder som produceras blir färre eftersom antalet bostadsenheter i respektive detaljplan kan variera mycket från detaljplan till detaljplan. Detta återstår att se de kommande åren.

Antalet bostäder som möjliggörs i respektive plan varierar stort beroende på kommun och dess storlek och behov av bostäder. Noterat är att flera kommuner runt de större städerna Linköping och Norrköping upprättar detaljplaner för att erbjuda attraktiva boende inom pendlingsavstånd till de större orterna. Under året 2023 har Motala kommun har antagit en detaljplan om cirka 2000 bostäder. Linköpings kommun har antagit en detaljplan om cirka 900 bostäder. Vidare har även Kinda kommun antagit flera detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse i anslutning till tätorten Rimforsa. Bortsett från ovanstående omnämnda antagna detaljplaner är observationen att år 2023 antog kommunerna tillsammans mindre antal detaljplaner än föregående år och att respektive detaljplan generellt innehåller ett färre antal bostäder.

Med tanke på länets kommunuppdelning blir det ett tydligt glapp vad gäller antagna detaljplaners exploatering och volym av bostäder. Dock är det värt att poängtera att mycket handlar om de lokala förutsättningarna och efterfrågan av bostäder i kommunen. Antalet bostäder som en detaljplan möjliggör kan därför ses som en stor respektive liten detaljplan beroende på kommun. Det kan också noteras att efter flera år med stora och omfattande detaljplaner som genererar till ett stort antal bostäder tendera planområdena att bli mindre och volymerna av bostäder därefter. Indikationerna är trots allt att planeringsinsatser pågår runt om i kommunerna trots skiftningar i det ekonomiska läget under de senaste åren. Trots planeringsinsatser är det några kommuner som har rapporterat att det finns en brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen. Samtidigt så finns detaljplanelagd mark för bostäder i vissa kommuner men det är inte alltid att exploitörerna är intresserade av den marken.

3.3 Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning

Det är kommunerna som ansvarar för bostadsförsörjningen, vilket regleras i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kommunens roll är att skapa goda förutsättningar för att alla i kommunen ska få möjlighet att leva i goda bostäder. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska tas upp för aktualitetsbedömning och vid behov förnyas varje mandatperiod.

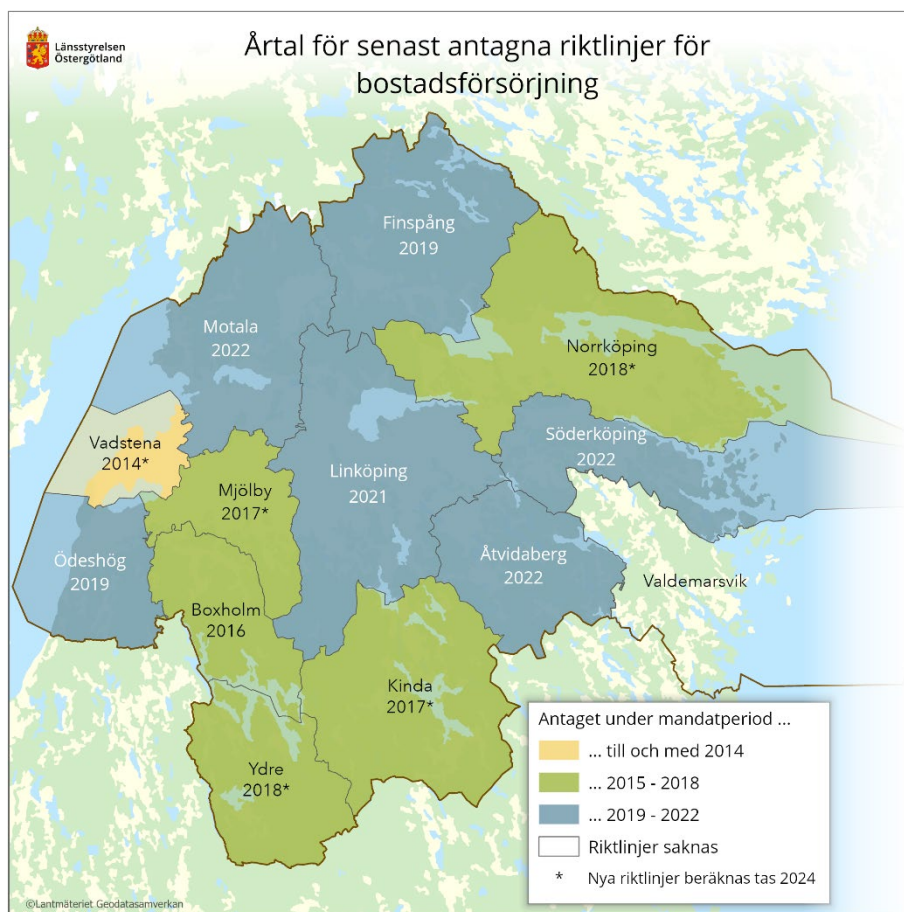
År 2014 infördes kompletterande bestämmelser, där kommunernas ansvar förtydligas och innehållet i riktlinjerna konkretiseras. Den 1 oktober 2022 ändrades lagen med syfte att förbättra regeringens förutsättningar för att följa upp riksdagens mål för bostadsmarknaden och för att förbättra kommunernas planering av bostadsförsörjningen.

Lagändringen innebär att kommunerna ska, utöver den analys av den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna som uppgifterna i riktlinjerna ska grundas på, även ta fram en analys om vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden i kommunen. Det blir då tydligare att uppgifterna i riktlinjerna ska inriktas mot den bostadsbrist som finns i kommunen. För att kommunerna ska kunna genomföra sin analys ska Boverket förse kommunerna med ett underlag.²¹

Riktlinjerna ska fortsättningsvis utformas med beaktande av nationella och regionala utvecklingsperspektiv och samspela med tillämpningen av ett flertal övriga lagar, bland annat Plan- och bygglagen (2010:900), Socialtjänstlagen (2001:453), Lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) samt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Vid framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med övriga berörda kommuner, regionen och Länsstyrelsen. Slutsatserna i de beslutade riktlinjerna ska sedan inarbetas i den kommunala översiktsplanen.

Av länets 13 kommuner har 12 antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Samtliga 12 kommuner har riktlinjer som har antagits år 2014 eller senare, dvs efter det att de nya utförligare bestämmelserna infördes i lagstiftningen. Som framgår av kartan nedan antog Motala, Söderköping och Åtvidaberg nya riktlinjer under 2022. Enligt årets enkät uppger fem kommuner, Kinda, Mjölby, Norrköping, Vadstena och Ydre att ett arbete med att uppdatera riktlinjerna pågår och att de planeras att antas under 2024. Den kommun som ännu inte har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen är Valdemarsvik. Länsstyrelsen har vid flera tillfällen påpekat behovet av att riktlinjer tas fram, senast i Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse som lämnades till kommunen i december 2020. En viss form av riktlinjer för bostadsförsörjningen finns redan nu inskrivna i kommunens översiktsplan, som antogs 2018. Under ett möte med kommunen, i samband med kvalitetsgranskningen av BME, framkom att ambitionen för att ta fram riktlinjer finns hos kommunen och med hjälp av Länsstyrelsen skulle ett arbete kunna påbörjas under hösten 2024. Länsstyrelsen har tillsammans med kommunen planerat in startmöte under augusti 2024.

²¹ Boverket, Bostadsförsörjningslagen har ändrats, hämtad 2023-05-10.



Figur 9: Bild över kommunernas antagna riktlinjer för bostadsförsörjning per mandatperiod. Antagandeår redovisas under respektive kommun. Källa: BME 2024

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska slutsatserna i de beslutade riktlinjerna inarbetas i den kommunala översiktsplanen. Utifrån figur 8 och 9 går det att utläsa att tio kommuner i länet behöver förankra riktlinjernas målbild i kommunens översiktsplan. Införandet av de nya bestämmelserna i Plan- och bygglagen, under våren 2020, har medfört att kopplingen mellan översiktsplanen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen blivit tydligare. Översiktsplanen spelar en viktig roll i kommunens möjlighet att uppfylla riktlinjernas mål samt att genomföra dess slutsatser. Detta är något som Länsstyrelsen under åren 2025 och 2026 får uppmärksamma kommunerna om på nytt i samband med de planeringsunderlag som Länsstyrelsen lämnar till respektive kommun innan mandatperiodens slut.

3.3.1 Samverkan i bostadsplaneringen

Svaren i bostadsmarknadsenkäten visar att kommunerna samverkar alltmer i sin bostadsplanering. Under vårens kommunmöten bekräftas denna bild men vid vissa tillfällen har kommunen själv kommit till insikt att mer samverkan behövs och i vissa fall pågår mer samverkan än vad svaren i enkäten visar. I årets analys går det att utläsa att alla kommuner har etablerade samarbetsformer mellan olika förvaltningar i kommunen och att flera kommuner har etablerade samarbeten med såväl andra kommuner som andra aktörer på bostadsmarknaden. Elva kommuner anger att de samverkar med andra kommuner, flertalet samarbeten sker inom länet, tre kommuner uppger att de även samverkar med någon kommun utanför länet.

Vanliga samverkansformer för kommunerna är gemensamma arbetsgrupper eller olika former av nätverk. Det är även vanligt att Socialtjänsten har en etablerad kontakt med allmännyttan i kommunen. En del samverkansformer är endast samarbete kring den fysiska planeringen medan andra även inkluderar bostadsförsörjningen. Som tidigare nämnts medverkar flera kommuner i regionens utvecklingsarbete inom samhällsplanering och regional utveckling. Samtliga kommuner anger att de även samverkar med andra aktörer i länet. På frågan vilka de samverkar med uppges bostadsföretag såväl kommunala som privata, Länsstyrelsen och byggbolag samt i några fall, regionen och Migrationsverket. En av de större kommunerna uppger att de samverkar med någon form av civilsamhällesorganisation eller frivilligorganisation.

	Vadstena	Linköping	Mjölby	Finspång	Norrköping	Ödeshög	Ydre	Åtvidaberg	Söderköping	Kinda	Motala	Valdemarsvik	Boxholm	Summa
Kommunala bostadsföretag*	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x			10
Privata bostadsbolag	x	x	x	x	x			x				x	x	8
Länsstyrelsen	x	x	x	x	x	x	x							7
Byggbolag	x	x	x					x						4
Organisationer**		x												1
Annan	x					x	x		x	x				5

*allmännyttiga såväl som icke allmännyttiga;
 **civilsamhälleorganisationer/frivilligorganisationer (ex. stadsmissioner eller liknande)

Figur 10: Tabell över kommunernas samverkan med andra aktörer i planeringen för bostadsförsörjningen. Källa BME 2024

Vidare uppger alla kommuner att de samverkar med andra kommuner när det gäller personer som har utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till en annan kommun.

3.4 Service till bostadssökande

Bostadsmarknadsenkäten innehåller frågor om vilken service som erbjuds till personer som söker en bostad i kommunen. I de kommuner som har ett allmännyttigt bostadsföretag har företaget en egen kö. Som komplement har många kommuner också en lista med lokala hyresvärdar på sin webbplats.

3.4.1 Förtur

Med kommunal förtur menas att hushåll som uppfyller vissa särskilda kriterier får gå före i den kommunala bostadskön till en permanent bostad med förstahandskontrakt. Enkätsvaren om förtur visar att kommunerna resonerar mycket olika i frågan. Sju kommuner anger att de använder sig av förtur. Under 2023 är det sex kommuner som har beviljat bostadssökande förtur. Detta resultat är något högre än förra året då det var fem kommuner som beviljade förtur, ett resultat som var lägsta siffran på fem år.

En av de kommuner som svarat nej på frågan, har i en kommentar, angett att frågan har kunnat lösas på annat sätt utan att tillämpa förtur. En annan kommun anger att det inte har funnit något behov.

Den vanligaste anledningen till förtur under 2023 har varit att personen har fått arbete i kommunen och bor bortom pendlingsavstånd. Det näst vanligaste skälet har varit att hjälpa kvinnor som utsatts för våld av närstående. Andra skäl har varit att personen/hushållet har behov av skyddat, sociala skäl, ekonomiska skäl och på grund av funktionsnedsättning.

Utifrån kommunernas svar i enkäten sker ansökan vanligtvis via det kommunala bostadsbolaget men i två kommuner, Motala och Linköping, sker ansökan via Socialtjänsten. Fyra kommuner, två fler än föregående år, uppger att personen behöver styrka sitt behov av förtur med ett intyg från en läkare, psykolog, socialsekreterare eller liknande.

Under 2023 har mer än 60 lägenheter förmedlats via förtur. Det är dock svårt att bedöma innebörden av siffran då flera kommuner uppger att de inte vet hur många förturer som har förmedlats under året. En kommun, Vadstena, svarar att inga bostäder har förmedlats genom förtur under 2023, vilket innebär att kommunen inte har gett någon förtur på två år.

Av årets enkätsvar är det svårt att se någon tydlig trend, detta beror dels på att svaren från kommuner varierar väldigt mycket från år till år och

att det i vissa fall inte förs någon dokumentation om antalet förturer som förmedlas. Samtidigt så visar kommentarerna i enkäten på att det finns kommuner som använder sig av andra strategier för att erbjuda bostäder till de mest resurssvaga grupperna. Oavsett vilka strategier som kommunen tillämpar så är Länsstyrelsens bedömning att det behövs någon form av verktyg, förtur eller liknande, med tanke på de sociala och ekonomiska utmaningar som samhället i stort ställs inför.

3.5 Ekonomiskt stöd till enskilda hushåll

Genom kommunala hyresgarantier kan kommunen stödja hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden. Hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en person som bedöms ha tillräckligt god ekonomi för ett eget boende men som kanske inte accepteras som hyresgäst då hyresvärden ställer krav på exempelvis fast anställning eller att personen inte ska ha betalningsanmärkningar. Som borgenär kommer kommunen att betala hyra om personen av någon anledning inte kan betala hyran.²²

I årets enkätsvar framgår att det förnärvarande är två kommuner som använder kommunala hyresgarantier. Vilket är en minskning med en kommun jämfört med förra året. Dock har en kommun som svarat nej på frågan uppgett en annan förklaring, de tecknar andrahandskontrakt och beviljar hyresgarantier enligt SoL för att säkerställa att hyran blir betald. En annan kommun uppger att det finns ett beslut om att utreda frågan.

Under de senaste fem åren uppger de två kommunerna som att de främst har hjälpt personer med skulder och personer med betalningsanmärkningar. Andra som har blivit hjälpta är personer som vars anställningsform eller inkomstkälla inte godkänns av hyresvärden. Under året 2023 har ingen behövt fullfölja sitt åtagande som borgenär. Av enkätsvaren framgår att ingen av kommunerna har ansökt om statligt bidrag för hyresgarantier under de senaste två åren. Som skäl anger en kommun att kommunens hyresgarantier har kortare giltighetstid och att de omfattar färre månadshyror än vad som krävs i förordningen för statligt bidrag. Den andra kommunen har inte valt att uppge några skäl.

De kommuner som inte använder sig av kommunala hyresgarantier har fått följdfrågan varför de inte använder sig av verktyget. Flertalet kommuner svarar att frågan inte har varit aktuella för övervägande. En kommun uppger att målgruppen bedöms saknas i kommunen.

²² Boverket (2022). Kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande. Hämtad 2024-05-21.

3.6 Markpolitik

Markpolitik utgör ett viktigt instrument för kommunen att styra sin bostadsförsörjning både till omfattning och inriktning. Samtliga kommuner i Östergötland uppger att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Nio kommuner uppger att det finns tillräckligt med kommunal mark för bostadsbyggande utifrån behov och efterfrågan. Nio kommuner, två fler än förra året, uppger att de planerar att köpa mer mark för dessa behov.

Merparten av marken som kommunerna innehar är lämplig för blandad bebyggelse. Dock svarar fem kommuner, några av de mindre kommunerna i länet, att marken är främst planerad för småhus. Vidare framgår det att åtta kommuner har kunnat tillgodose efterfrågan på mark för bostadsbyggande de senaste två åren med både kommunalt och privat ägd mark. Två kommuner har tillgodosett efterfrågan genom enbart kommunalt ägd mark och en kommun skriver att de inte har kunnat tillgodose efterfrågan.

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som använder sig av markanvisning ta fram riktlinjer för kommunala markanvisningar. En kommun som inte genomför någon markanvisning behöver inte upprätta några riktlinjer. Tolv kommuner i länet uppger att de ha antagna riktlinjer för markanvisningar.²³

En markanvisning innebär att en kommun som äger lämplig mark för byggnation, exempelvis bostadsbebyggelse, kan sluta en överenskommelse med en byggherre. Överenskommelsen ger då byggherren ensamrätt att under en viss tidsperiod och under vissa villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett specifikt markområde som ägs av kommunen.²⁴

Vad riktlinjerna ska innehålla styrs av lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Bland annat ska de innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden som är lämpliga för byggnation, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.²⁵ Utöver detta kan kommunen även införa egna principer vid urval, exempelvis kopplat till sociala aspekter, arkitektur

²³ Sveriges riksdag, Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, hämtad 2024-05-23

²⁴ Boverket (2024). Mark – ett kommunalt verktyg för bostadsförsörjningen. Hämtad 2024-05-23.

²⁵ Sveriges riksdag, Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, hämtad 2024-05-23

och ekonomiskt tillgängligt boende.

3.6.1 Urvalsprinciper vid markanvisningar

Under de senaste två åren har det skett markanvisning i åtta av länets kommuner. Värdering av kommunal mark sker främst genom att en oberoende extern värderare används. Sex kommuner uppger att det även kan baseras på självkostnadspris, projektkostnad eller exploateringskalkyl och några kommuner uppger att värderingen baseras på tidigare års försäljningar. Utifrån fråns svar går det att utläsa att det är vanligt att kommunerna använder sig av flera än en metod vid prissättning av mark.

Vid val av byggherre i markanvisning är den vanligast metoden att det sker ett jämförelseförfarande utifrån på förhand uppsatta kriterier avseende pris och andra egenskaper. Näst vanligaste är att det sker en direktanvisning, vilket i enkäten även inkluderar att mark tilldelas byggherre efter intresseanmälan eller på förfrågan/efterfrågan. Även här går det att utläsa att kommunerna använder sig av flera metoder vid val av byggherre.

Ställer kommunen i markanvisningsavtal krav på ...

	Boxholm	Linköping	Norrköping	Ödeshög	Kinda	Åtvidaberg	Finspång	Söderköping	Motala	Vadstena	Mjölby	Ydre *	Valdemarsvik *
... att få förmedla uppförda lägenheter?	Ja, alltid	Ja, ibland	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej		
... en viss hyresnivå?	Ja, alltid	Ja, ibland	Ja, ibland	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej		

*Kommunen tilldelar ingen mark

Figur 11: Redovisning av vilka kommuner som samband med markanvisning ställer krav på att få förmedla uppförda lägenheter eller krav på en viss hyresnivå. Källa: BME 2024

Av de åtta kommuner som genomförde markanvisningar under 2022 och 2023 har endast fyra kommuner vid något tillfälle styrt bostädernas upplåtelseform. Vidare uppger en kommun av länets 13 kommuner att de alltid ställer krav i markanvisningsavtal på att få förmedla ett visst antal uppförda lägenheter och att de alltid ställer krav på en viss hyresnivå. En kommun säger att de ibland ställer krav på att få förmedla ett visst antal uppförda lägenheter och att de ibland ställer krav på en viss hyresnivå. En kommun anger att de ibland ställer krav på en viss hyresnivå. Övriga uppger att de inte ställer några krav, nio kommuner respektive åtta kommuner, vad gäller förmedling av lägenheter och krav på viss hyresnivå i markanvisningar.

Som tidigare nämnts är markpolitik och markanvisningar ett bra verktyg

som kommunerna kan använda sig av för att kunna styra en exploatering så att den mer tillgodoser de behov som finns i närområdet än den efterfrågan som finns. Samtidigt uppger flertalet mindre kommuner att det kan vara svårt att använda sig av verktygen om man är en kommun som är mindre attraktiv. Där blir man är glad för de privata initiativ som görs och oftast så styrs de initiativen av en efterfrågan och inte ett behov. Det blir då att efterfrågan får styra och att man hoppas på att få i gång flyttkedjor som ska leda till att vissa behov kan tillgodoses. Det som också blir tydligt i den här diskussionen är att frågan blir en politisk fråga och som inte alltid kan avgöras av ansvarig chef eller tjänsteperson.

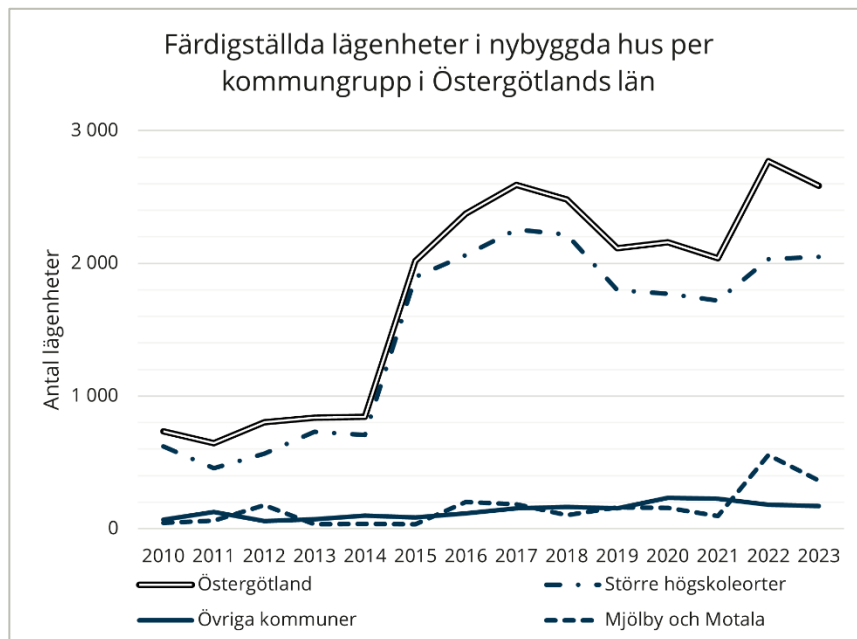
3.6.2 Tomtkö

I årets enkät uppger sex kommuner att det finns en tomtkö för kommunala småhustomter. Sedan BME 2022, då frågor om tomtkö ställdes senast, har Söderköpings kommun avvecklat sin tomtkö. Åtvidabergs kommun inrättade en intresselista år 2016, men den har tidigare inte bedömts som en tomtkö. Utifrån årets uppgifter går det att utläsa att flertalet kommuner förmedlar väsentligt färre tomter än tomtköns längd. Totalt sett står cirka 1400 hushåll i Östergötland i någon av kommunernas tomtkö, 1872 räknat med hushåll i Åtvidabergs kommun. Under åren 2022 och 2023 förmedlades cirka 40 tomter totalt i länet, vilket är en minskning med cirka 50 tomter sedan BMA 2022. Dock är ovanstående siffror inte helt tillförlitliga då kommunerna inte har svarat på samtliga frågor rörande tomtkö. Det går dock att konstatera att det för antalet förmedlade tomter som sker via tomtkön är förhållandevis låg. Samtidigt är det svårt att veta hur många av hushållen som aktivt letar efter en tomt, eller som endast är intresserade av tomt i ett visst område.

4. Bostadsbyggandet i länet

4.1 Utvecklingen av bostadsbyggandet

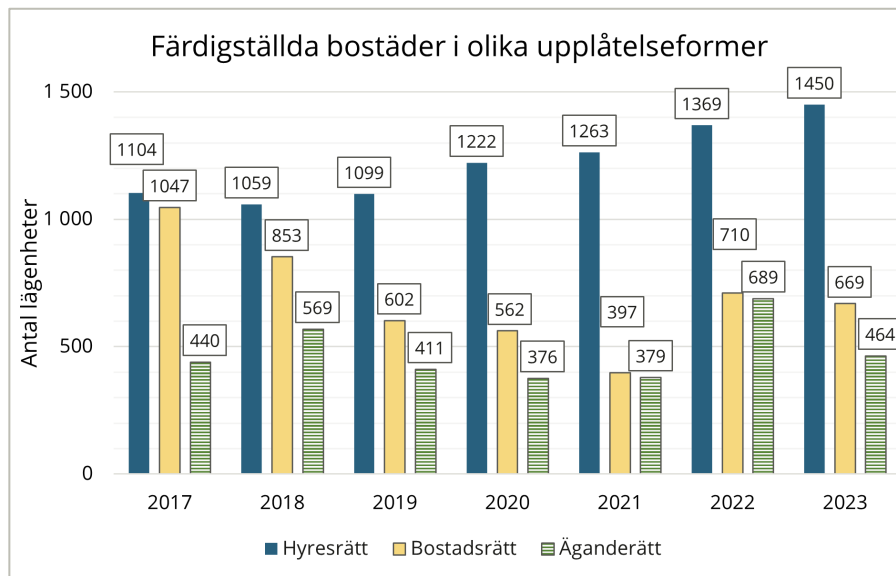
Östergötland har sedan 2015 haft relativt höga volymer bostadsbyggande, med toppar 2017 och 2022-2023 med över 2 500 lägenheter per år och däremellan drygt 2 000 lägenheter per år. Under 2022 tillfördes den östgötska bostadsmarknaden över 2700 bostäder vilket är det högsta antalet i länet sedan början av 1990-talet. Även 2023 färdigställdes en stor volym, nästan 2 600 lägenheter. Diagrammet nedan, figur 12, visar utvecklingen av bostadsbyggandet fördelat efter kommungrupp. Här syns att de större högskoleorterna, Linköping och Norrköping, står för en betydande del av det totala antalet nybyggda bostäder i länet. Ett ovanligt högt bostadsbyggande i Motala och Mjölby bidrog dock till den starka uppgången 2023. År 2023 låg cirka 80% av antalet färdigställda bostäder i någon av dessa två kommuner, vilket är en större andel än föregående år.



Figur 12: Diagram över antalet färdigställda bostäder i Östergötland 2010–2023 indelade efter kommungrupp. Källa SCB 2024.

4.1.1 Upplåtelseformer

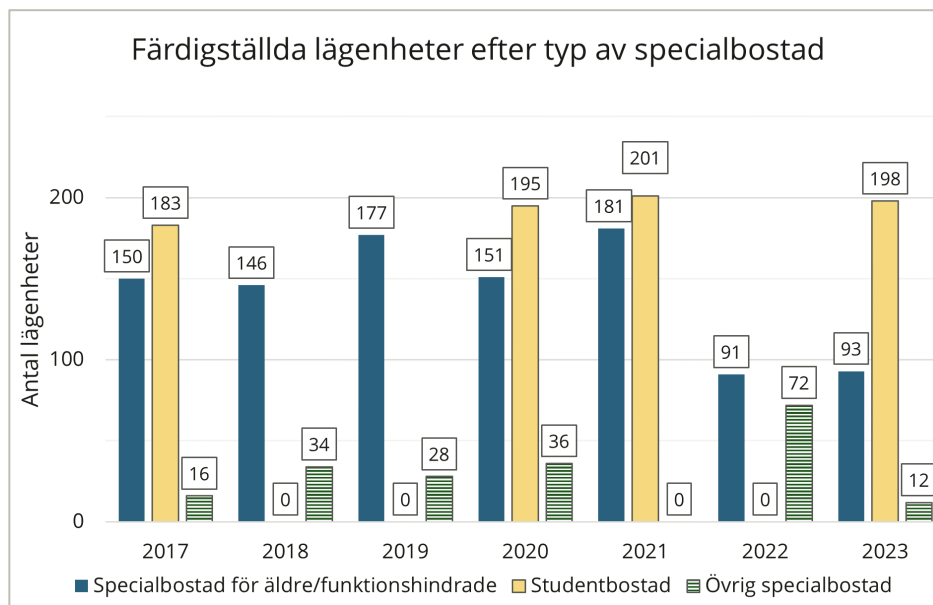
I nedanstående diagram syns antalet färdigställda bostäder fördelat efter olika upplåtelseformer. Antalet lägenheter i hyresrätt har ökat för varje år sedan 2018, medan lägenheter i småhus och bostadsrätter har en ojämnare utveckling. Båda har minskat något 2023 jämfört med 2022.



Figur 13: Diagram över antalet färdigställda bostäder i Östergötland 2017–2023 indelade efter olika upplåtelseformer. Källa SCB 2024.

4.1.2 Specialbostäder

År 2022 tillfördes väsentligt färre specialbostäder än de föregående två åren. Den största delen av minskningen bestod i att inga studentbostäder färdigställdes men även specialbostäder för äldre och funktionshindrade minskade till nästan hälften av föregående års antal färdiga bostäder. 2023 tillfördes studentbostäder i liknande volym som 2020 och 2021 (cirka 200 lägenheter per år) medan antalet övriga specialbostäder har fortsatt att minska.



Figur 14: Diagram över antalet färdigställda specialbostäder i Östergötland 2017–2023. Källa SCB 2024.

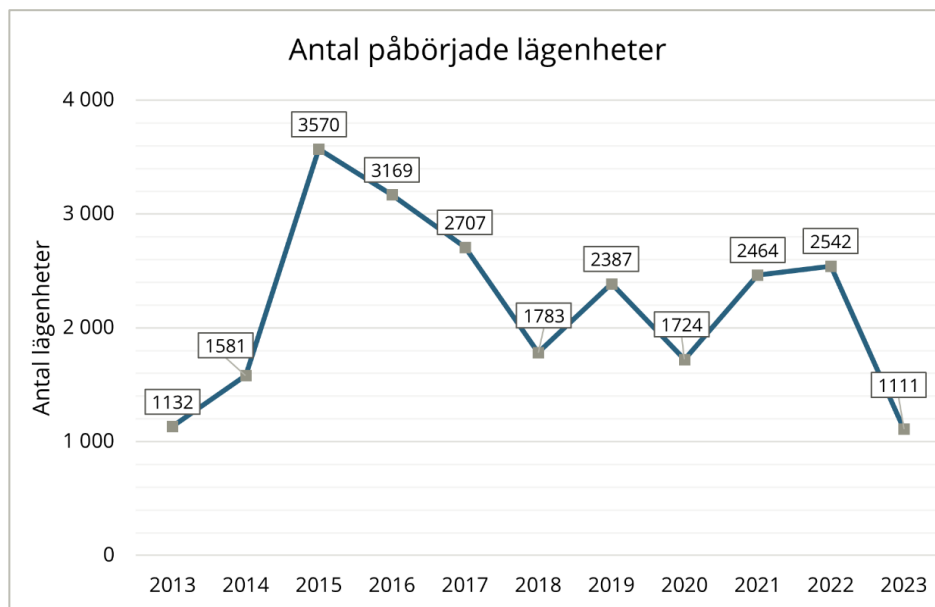
4.1.3 Ombyggnad

En sammanställning av tillskotten av bostäder i flerbostadshus genom ombyggnader visar att tillskotten av lägenheter genom ombyggnad har varit större från och med 2018 än tidigare. Allra störst volym hade länet 2019, nästan 200 lägenheter, tillskott genom ombyggnad var då nästan 10% av det totala antalet tillförda lägenheter. Efterföljande år har andelen tillförda bostäder genom ombyggnad varit lägre, för att återigen öka under 2023.²⁶

4.1.4 Påbörjade bostäder

Under de senaste fem åren har antalet påbörjade bostäder varierat och pendlat mellan cirka 1 700 och 2 500 bostäder per år, för att sedan drastiskt minska under 2023. Av nedanstående diagram, figur 15, syns utvecklingen av antalet påbörjade bostäder med en ökning under 2021 och 2022 som också ger avtryck i en väsentlig ökning av antalet färdigställda bostäder de senaste åren. Trenden speglar den nationella utvecklingen, som även den visar en ökning av antalet färdigställda bostäder under 2021 och 2022. Det bör noteras att nästan 85 % av de bostäder som påbörjades 2022 var före halvårsskiftet. Samma trend har fortsatt under hela 2023. Det sista kvartalet 2023 visar dock en tydlig uppgång.

²⁶ SCB, 2024, statistik, ombyggnader



Figur 15: Diagram över antalet påbörjade bostäder i Östergötland 2012 – 2023.
Källa SCB 2024

Tittar man på hur de påbörjade bostäderna är fördelade mellan olika hustyper blir det tydligt att produktionen av lägenheter i flerbostadshus är orsaken till de årliga skillnaderna. Produktionen av bostäder i småhus har däremot legat på en ganska jämn nivå. Den starka nedgången i antalet påbörjade bostäder mellan 2022 och 2023 avser dock både lägenheter i flerbostadshus och småhus.²⁷

²⁷ SCB, 2024, statistik, påbörjade bostäder per hustyp

4.2 Kommunernas förväntningar om framtida bostadsbyggande

Antalet bostäder som planeras påbörjas* under år 2024

Nybyggnation av:	Ödeshög	Ydre	Kinda	Boxholm	Åtvidaberg	Finspång	Valdemarsvik	Linköping	Norrköping	Söderköping	Motala	Vadstena	Mjölby	Totalt
Hysesrätter	5					30		675	160	10	135		6	1021
Bostadsrätter								100	140		60	22		322
Ägarlägenheter														0
Småhus	6	5	12	5	4	20	14	75	50	25	10	6	28	260
Ungdomsbostäder								5						5
Studentbostäder								300						300
Seniorbostäder									25					25
Trygghetsbostäder														0
Särskilda boendeformer för äldre									80	10				90
Bostäder för personer med funktionsnedsättning							6		6	10			6	28
Totalt	11	5	12	5	4	50	20	1155	461	55	205	28	40	2051

* med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar

Figur 16: Tabell över förväntad byggnation per kommun under år 2024. Källa BME 2023

Ovanstående tabell och tabellen på nästa sida visar kommunernas bedömningar av bostadsbyggandet under de närmaste två åren. I förra årets BME var bedömningen att 1328 bostäder skulle påbörjas 2023 och 2261 bostäder skulle påbörjas 2024. Således är det kommunernas förväntningar att bostadsbyggandet återhämtar sig efter den tydliga nergången 2023 men att det går långsammare än förväntningarna förra året.

Antalet bostäder som planeras att påbörjas* under år 2025

Nybyggnation av:	Ödeshög	Ydre	Kinda	Boxholm	Åtvidaberg	Finspång	Valdemarsvik	Linköping	Norrköping	Söderköping	Motala	Vadstena	Mjölby	Totalt
Hyresrätter	10	6				30		350	200	50	100	30		776
Bostadsrätter								375	200		190	26	12	803
Ägarlägenheter														0
Småhus	12	10	20	9	25	20	14	200	70	25	30	6	20	461
Ungdomsbostäder														0
Studentbostäder														0
Seniorbostäder									30					30
Trygghetsbostäder												30		30
Särskilda boendeformer för äldre						90		170	80	10				350
Bostäder för personer med funktionsnedsättning						6		12	6	10				34
Totalt	22	16	20	9	25	146	14	1107	586	95	320	92	32	2484

* med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar

Figur 17: Tabell över förväntad byggnation per kommun under år 2025. Källa BME 2023

4.3 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

Enligt kommunerna i Östergötland är det framför allt höga produktionskostnader som begränsar bostadsbyggandet hårda lånevillkor för både privatpersoner och byggherrar är vanliga förklaringsfaktorer. En mycket tydlig förändring sedan två år tillbaka är att det nu främst är de ekonomiska faktorer som begränsar bostadsbyggandet, en trend som sammanfaller med den nationella bilden. Nationellt har antalet kommuner som redovisar brist på detaljplanlagd mark en viktig förklaringsfaktor minskat kraftigt vilket också har skett i Östergötland.



Figur 18: Redovisning av kommunernas svar över vilka faktorer är det som främst begränsar bostadsbyggandet. Varje kommun kan välja maximalt tre olika förklaringsfaktorer. Källa: BME 2024.

Överklaganden av detaljplaner har ökat som förklaringsfaktor jämfört med tidigare år. I dialogen med kommunerna har från flera håll framförts att skärpta restriktioner och ökade utredningskrav vid detaljplaneläggning leder till ökade kostnader. När kraven, som ibland sker, kommer fram sent i processen leder det också till fördröjningar som totalt sett begränsar bostadsbyggandet. Även långsam handläggning hos Länsstyrelsen orsakar ibland fördröjning i planläggningsprocessen.

4.4 Förändringar i allmännyttans bestånd

De allmännyttiga bostadsföretagen är ett av kommunens viktiga verktyg i den lokala bostadspolitiken. Hur allmännyttans bostadsbestånd förändras är därför av intresse även i ett regionalt perspektiv. Det är också genom sitt allmännyttiga bostadsföretag som kommunen kan tillskapa olika former av förturssystem för särskilt behövande grupper av hushåll.

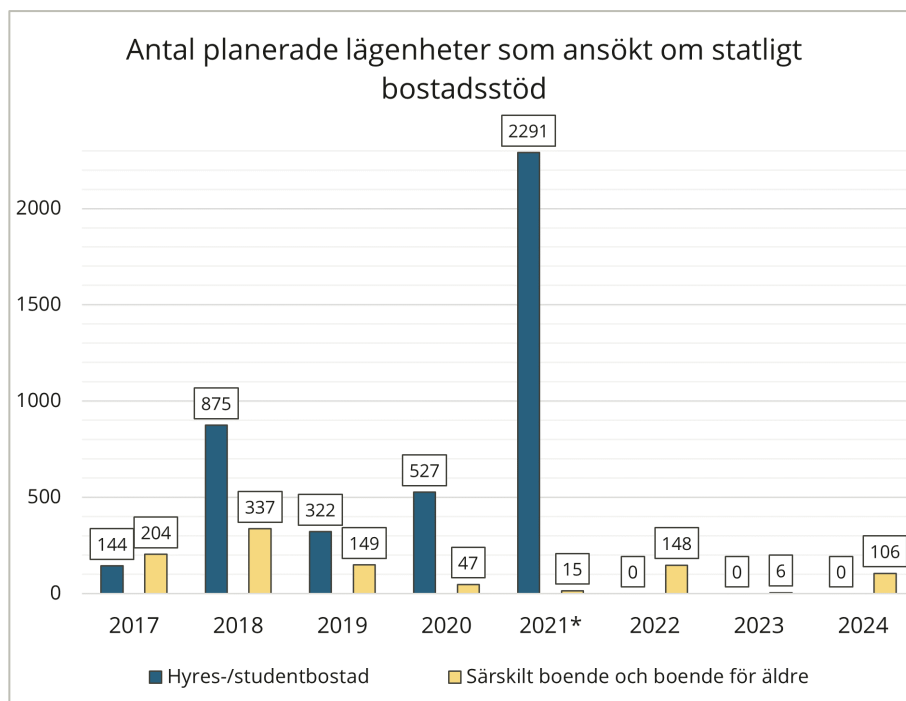
Förändringar i allmännyttans bestånd under år 2023								
	Ökning i bestånd genom nybyggnad, ombyggnad eller inköp	Minskning av bestånd genom försäljning eller rivning?	Typ av förändring					
			Antal nyproducerade bostäder	Antal köpta bostäder	Antal ombyggda bostäder	Antal sålda bostäder	Antal rivna bostäder	Bostäder försvunna genom ombyggnad
Ödeshög	Nej	Nej						
Ydre	Nej	Nej						
Kinda	Nej	Nej						
Boxholm	Nej	Nej						
Vadstena	Nej	Nej						
Söderköping	Nej	Nej						
Finspång	Ja	Nej	24	40	4			
Linköping	Ja	Nej	353		18			
Norrköping	Ja	Nej	90					
Motala	Ja	Ja	64		4	1		
Mjölby	Ja	Ja	60			3		
Valdemarsvik	Saknar allmännytta							
Åtvidaberg	Saknar allmännytta							
Summa:			591	40	26	4	0	0

Figur 19: Tabell över förändringar i allmännyttans bestånd under året 2023. Källa BME 2024

Sammanställningen av förändringar i allmännyttans bestånd visar en ökad aktivitet hos allmännyttan i länet under 2023, då bostadsbolagen hade både väsentligt mer nyproduktion och även mer ombyggnader än 2022. Dock är det endast i fem av länets 11 kommuner med allmännytta som förändringar av lägenhetsbeståndet har skett. Allmännyttan stod för 591 nyproducerade lägenheter, nästan 23% av det totala antalet färdigställda bostäder i länet år 2023. Året innan, 2022, var andelen 10%. Totala tillskottet av bostäder i allmännyttan i länet under 2023 blev 653 bostäder, var av 40 lägenheter köpet in och 26 lägenheter skapades genom ombyggnation. Fyra lägenheter såldes under 2023.

4.5 Statliga stöd till bostäder

Intresset för investeringsstödet till hyres- och studentbostäder var lågt till en början vilket framgår i figur 20 nedan. Det tog fart under 2018 vilket kan bero att stödnivån höjdes, högre hyror kunde tillåtas i projekten och att en påbyggnadsbonus infördes.²⁸ Men antalet ansökningar minskade under 2019 vilket kan bero på att inga nya beslut om stöd kunde fattas då Boverket blev utan bemyndigande under året.²⁹ Förutsättningarna förbättrades under 2020 med ett ökat bemyndigande. Men det stora intresset under 2021 bedöms bero på Riksdagens beslut den 1 december 2021 om att avveckla investeringsstödet.³⁰ En ansökan skulle ha kommit in till Länsstyrelsen före slutet av 2021.



Figur 20: Diagram som visar antal planerade lägenheter som ansökt om statligt bostadsstöd i Östergötland. Källa: Länsstyrelsen 2024

²⁸ Regeringskansliets rättsdatabas. Förordning om ändring i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, SFS 2018:157.

²⁹ Ekonomistyrningsverket. Utfallet för statens budget - del av ESV:s underlag till årsredovisning för staten 2019, sida 123. ESV 2020:16

³⁰ Sveriges riksdag, Civilutskottets betänkande 2021/22:CU1, Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.

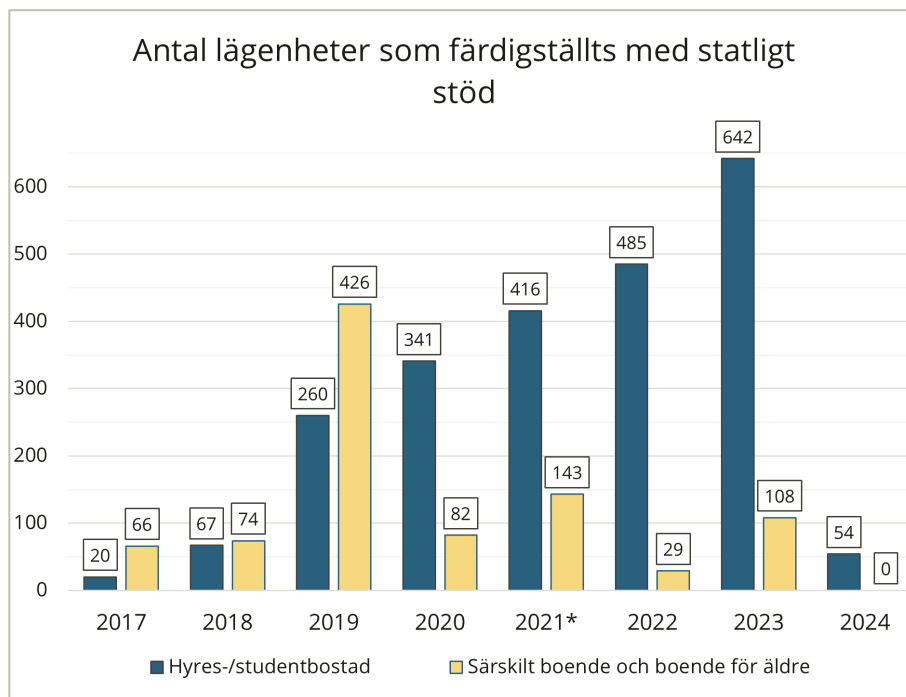
Det ska påpekas att alla planerade hyresbostäder inte beviljades stöd. Länsstyrelsen har i förra årets bostadsmarknadsanalys rapporterat att 689 lägenheter inte beviljades stöd eftersom det saknades ekonomiskt utrymme till följd av riksdagens beslut om statens budget 2023.³¹ Sökt stöd för cirka 900 planerade lägenheter påverkades också men där var inte ansökningarna kompletta för Länsstyrelsen att handlägga. Sammanfattningsvis kan Länsstyrelsen konstatera att lägenheter med en boarea om totalt cirka 100 000 kvadratmeter har byggts med stödet för hyres- och studentbostäder i länet.

Intresset för stödet till bostäder för äldre var störst under 2018 och har därefter varierat under åren men inte kommit upp i liknande nivåer. Under 2023 ses det lägsta intresset sedan stödet infördes. Länsstyrelsen ser det som förvånande att intresset för stödet inte har ökat, dels för att det fortsatt råder ett underskott av särskilda boenden och bedömt behov av trygghetsboenden i många av länets kommuner, se figur 31 och 32 i avsnitt 5.4. Men också för att kommunerna förordnas inrätta särskilda boendeformer enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453).

Under Länsstyrelsens konferens om hållbar bostadsförsörjning under våren 2024 informerades särskilt om stödet till bostäder för äldre. I samband med detta framförde en kommun att det kan vara svårt att förutse möjligheterna med att söka bidragen då det ofta är en flerårig process för exploatörer, samt att det kan vara svårt att hinna med att hitta rätt informationen om vilka stöd som finns att söka. Man tror också att det hade byggts ännu mer om man var säker på att stöden var långsiktiga.

Färdigställandet av hyres- och studentbostäder som byggts med stödet till har ökat stadigt genom åren vilket framgår av figur 21 nedan. Det faktum att många projekt inte påbörjas förrän man har beviljats stöd kan ha haft viss påverkan på spridningen över åren, men även att stöd villkoren kräver en projekttid under två år. Det stora intresset för att söka stödet under 2021 avspeglar sig också i antalet färdigställanden under 2023. Under 2024 beräknas de sista projekten färdigställas med stödet till hyresbostäder. För stödet till äldreboenden noteras tydligt att flest lägenheter färdigställdes under 2019. Det minskade ansökningstrycket resulterar också i ett relativt lågt antal färdigställda lägenheter de senaste åren.

³¹ Sveriges riksdag, Civilutskottets betänkande 2022/23:CU1, Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik; Sveriges riksdag, Riksdagsskrivelse 2022/23:76.



Figur 21: Diagram som visar antal lägenheter som färdigställts i Östergötland med statligt stöd. Källa: Länsstyrelsen 2024

4.5.1 Stöd till hyres- och studentbostäder – erbjudande av lägenheter till kommunerna

Ett krav för investeringsstödet i projekt med tio eller fler hyreslägenheter har varit att erbjuda kommunen motsvarande minst 12,5 procent av lägenheterna i projektet, eller motsvarande antal i sitt övriga bestånd i samma kommun. Syftet är att kommunen ska hyra dem för sociala kontrakt eller förmedla dem till personer under 31 år. Totalt 164 lägenheter har erbjudits till länets kommuner från att kravet infördes den 1 februari 2020 tills den 31 december 2022 som var sista dagen att få beviljat stöd. Kommunerna har senare tagit del av 78 antal lägenheter i färdigställda projekt. En marginell ökning kan ske efter att de sista projekten färdigställts under 2024.

4.5.2 Stöd till bostäder för äldre

Stöd kan lämnas för ny- eller ombyggnad av särskilda boenden eller biståndsbedömda trygghetsbostäder eller hyresbostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden, såsom trygghetsbostäder.

Vid nybyggnad lämnas stöd på 3 600 kr per m² boarea och vid ombyggnad lämnas 3 200 kr per m² boarea. För lägenheter avsedda för en person lämnas stöd upp till 50 m², varav 15 m² får avse gemensamma utrymmen. För lägenheter avsedda för två personer lämnas stöd upp till 70 m², varav 20 m² får avse gemensamma utrymmen. Gemensamma

utrymmen ska vara avsedda för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation. En bonus på tio procent av det beräknade stödet kan lämnas om det finns personal dagligen.

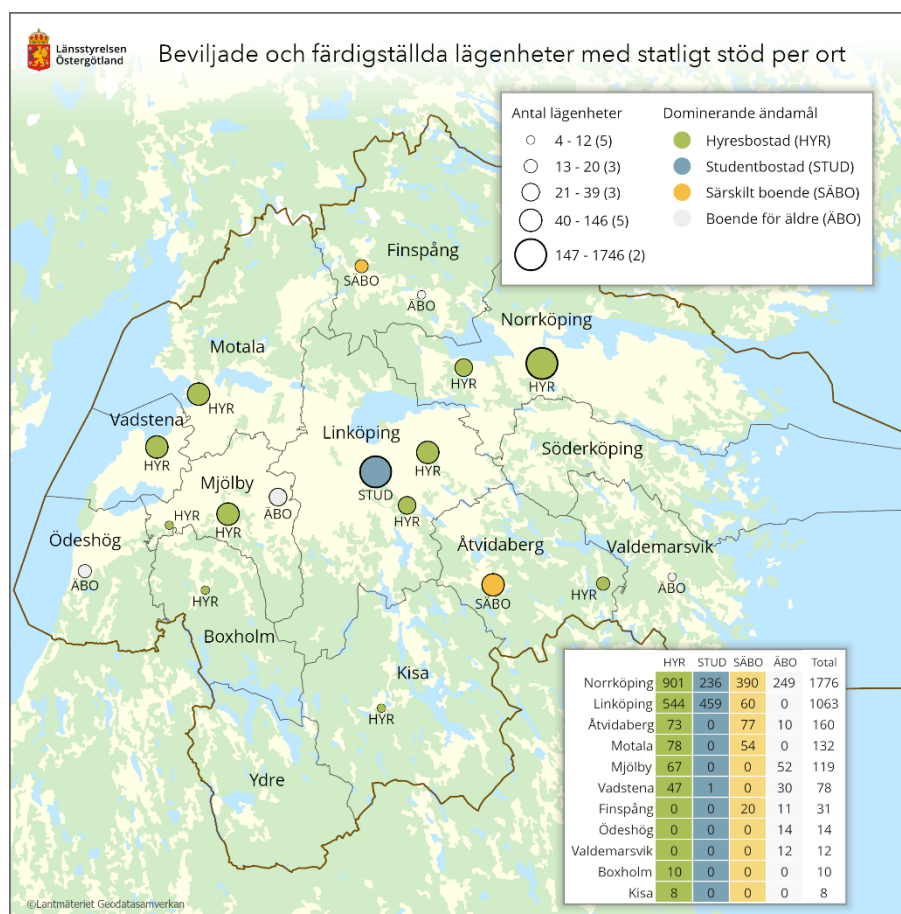
Om man vill anpassa gemensamma utrymmen i eller i anslutning till en byggnad som upplåts med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt kan man söka stöd till anpassningsåtgärder. Syftet med åtgärderna ska vara att främja kvarboende för äldre personer genom ökad tillgänglighet och trygghet. Stöd kan lämnas med högst en fjärdedel av kostnaden och som mest 200 000 kronor per projekt. Vanliga åtgärder som har genomförts med stödet har varit installation eller modernisering av hiss, dörrautomatik, och förbättrad belysning i trapphus och runt entréer.

4.5.3 De statliga stödens påverkan på byggandet i Östergötland

Karta nedan, figur 22, visar de stödtyper som har dominerat i länets tätorter med en översikt av antalet lägenheter som har färdigställts med beviljat investeringsstöd. Länsstyrelsen noterar att stödet till hyresbostäder har dominerat generellt. I Linköping har särskilt studentbostäder dominerat även om det på kommunnivå har byggts mest hyresbostäder med stödet enligt tabellen. Stöden har även tillskapat lägenheter på orter som Kvarnvik och Mantorp.

Av tabellen framgår också att flest lägenheter som särskilt boende och äldreboende har färdigställts i Norrköping, men förhållandevis mycket i Åtvidaberg där särskilt boende har dominerat. Åtvidabergs kommun har också tredje högsta antalet färdigställda lägenheter med stöd i länet. I Söderköping och Ydre har inga lägenheter hittills byggts med stöden.

Totalt sett har 3 405 lägenheter beviljats och färdigställts med stöden i länet. Utav dessa utgör 1 728 hyreslägenheter och 696 studentlägenheter. De aktörer som har byggt mest med dessa stöd är bolag, såsom aktiebolag.



Figur 22: Karta visar beviljade och färdigställda lägenheter med statligt stöd per kommun. Tabell visar motsvarande lägenheter per kommun. Källa: Länsstyrelsen 2024

Med stödet till bostäder för äldre har det hittills beviljats och färdigställts 601 lägenheter i särskilda boendeformer där bolag är dominerande aktörer följt av kommunerna. Hyreslägenheter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden omfattar 376 lägenhet där allmännyttiga bostadsbolag dominerar som aktör.

Projekt om stöd till anpassning i gemensamma utrymmen har blivit alltmer populärt och har hittills inneburit 103 beviljade och färdigställda projekt i länet. Mer än hälften av alla projekt har genomförts av bolag såsom bostadsrättsföreningar och aktiebolag. En tredjedel av projekten har genomförts av allmännyttiga bostadsföretag och ett fåtal av stiftelser och fysiska personer.

5. Boende för särskilda grupper

Boendesituationen för särskilda grupper har blivit alltmer angelägna frågor. De flesta kommuner i länet har under en längre tid redovisat underskott på bostäder för vissa grupper.

Rätten till en levnadsstandard som är tillräcklig för den egna familjens hälsa och välbefinnande är en mänsklig rättighet.³² Att bostäder saknas för vissa gruppers behov och att andra står helt utan bostad är därmed både en ojämlikhetsfråga på samhällsnivå och något som drabbar enskilda individer då många som tillhör dessa grupper har det särskilt svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Detta kapitel belyser bostadsmarknaden i länet för följande grupper: ungdomar och studenter, nyanlända, ensamkommande barn och unga samt unga vuxna, hemlösa, äldre, personer med funktionsnedsättning, samt våldsutsatta personer.

Medverkan till flytt till annan kommun, det som tidigare omnämnts som social dumpning berörs i årets BMA under rubriken Nyanlända.

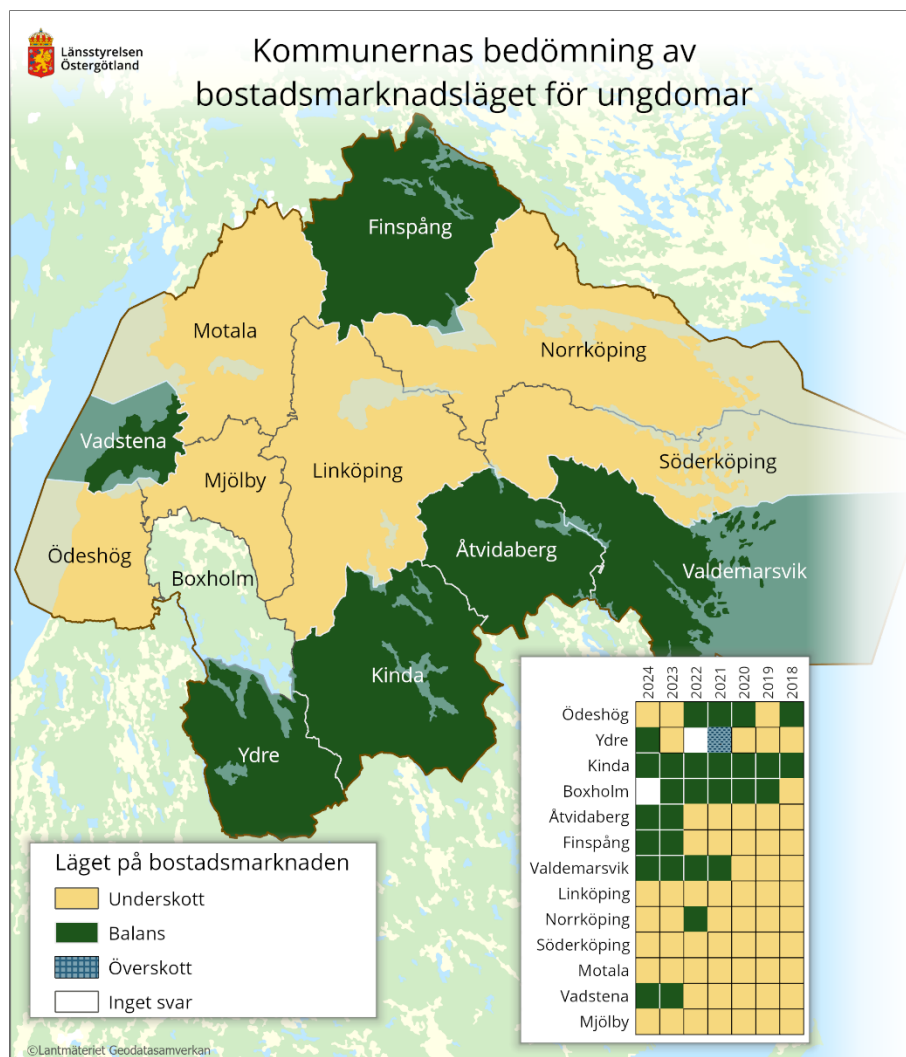
5.1 Ungdomar och studenter

Ungdomar är en av de grupper som generellt sett har det svårast att komma in på bostadsmarknaden. Ungdomar saknar i många fall kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde. Under hög konkurrens om bostäder har ungdomar som grupp sämre ekonomiska förutsättningar jämfört med andra grupper.

Tillgång till bostad påverkar möjligheten att kunna flytta dit utbildning och jobb finns samt möjligheten att bilda familj. Bristen på bostäder för unga vuxna försvårar därmed ungas påbörjan in i vuxenlivet vilket också skapar konsekvenser för samhället i stort. Samtidigt vet vi att gruppen ungdomar i Östergötlands län, precis som i andra delar av landet, är en av de grupper som har det allra svårast att få en bostad.³³

³² FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, artikel 25

³³ Boverket (2023) Fortsatt färre kommuner som uppger underskott på bostadsmarknaden för ungdomar.



Figur 23: Bild över kommunernas bedömning av läget för ungdomar på bostadsmarknaden. Tabell redovisar kommunernas bedömning mellan 2018 och 2024. Källa BME 2024

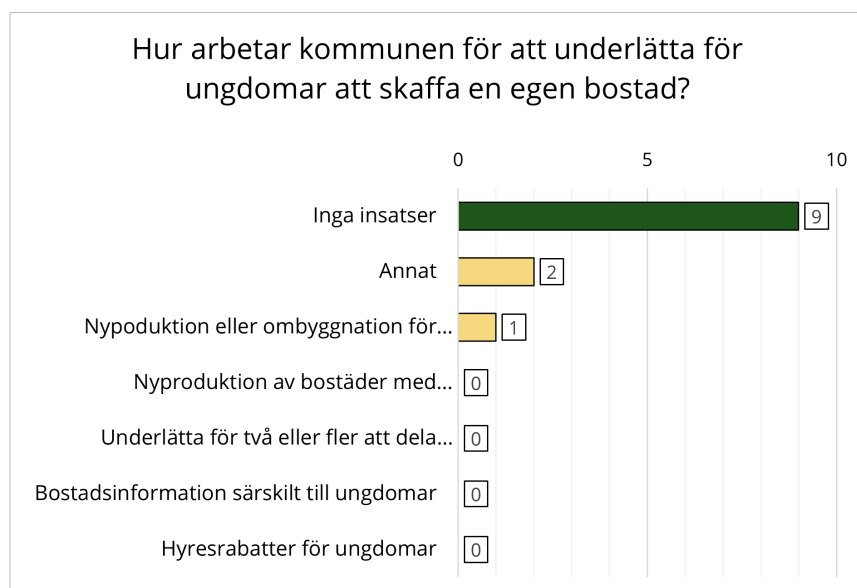
I bilden ovan redovisas kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för ungdomar. Föregående år syntes en tydlig omstrukturering då rekordmånga kommuner i Östergötland (sex stycken) redovisade en balans. Av dessa hade tre kommuner vänt ett mångårigt underskott och därmed redovisat balans för första gången på flera år. Totalt kan vi utläsa att den positiva trenden fortsätter. Men trots det redovisar bland annat länets fyra största kommuner ett underskott, vilket tyder på att den totala bilden att tillgången till bostäder för ungdomar i Östergötland är fortsatt svår.

Enligt bostadsmarknadsenkäten är den vanligaste förklaringen till obalansen att det finns för få små lediga bostäder (fyra kommuner), att

lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomshushåll (tre kommuner), att lediga bostäder är för dyra för ungdomar (fyra kommuner), att det finns för få bostäder som är särskilt avsedda för ungdomar (två kommuner), eller att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar.

Trots att sex av länets kommuner uppgett att det råder obalans på bostadsmarknaden för ungdomar så är det enbart tre kommuner som använder sig av insatser för att underlätta bostadssituationen för ungdomar, vilket redovisas i bilden nedan. Av dessa anger en kommun att de underlättar för ungdomar genom nyproduktion eller ombyggnation.

Två kommuner har svarat att de gör andra insatser. Den ena av dessa förklarar att de genom nybyggnation av bostäder möjliggör flyttkedjor som förhoppningsvis frigör små och billiga bostäder. Den andra anger att de har ett generellt fokus på att producera bostäder men inte med mer detaljerade mål än så. Nio kommuner har angett att de inte pågår några insatser för att underlätta för gruppen ungdomar.



Figur 24: Diagram över vilka åtgärder som kommunerna arbetar med för att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad. Källa BME 2024

I Östergötlands län är det främst två kommuner – Linköpings kommun och Norrköpings kommun – som redovisat svar på frågorna om studentboende. Gällande bostadsmarknaden för studenter bedömer Linköpings kommun att det råder ett underskott av bostäder för studenter, medan Norrköpings kommun uppger att det råder ett

överskott på bostadsmarknaden för studenter.

I Linköpings kommun är de främsta skälen till underskott att det generellt finns för få lediga bostäder. Efterfrågan på studentlägenheter är stort. Efterfrågan på befintliga bostäder såsom korridorsrum är dock låg.

Av enkäten framgår att Norrköpings kommun har 720 studentbostäder (förra året uppgavs 800 studentbostäder) och Linköping har 5600 (samma som förra året). Norrköpings kommun har därmed fortsatt sänkt antalet studentbostäder medan Linköpings utbud är oförändrat.

5.2 Nyanlända

Nyanlända är en grupp som generellt har en svagare ställning på bostadsmarknaden. De riskerar att drabbas av strukturell hemlöshet³⁴ som handlar om mer eller mindre osäkra boendeförhållanden där hushåll inte kan ta sig in på bostadsmarknaden på grund av låga inkomster, bristande förankring och kontakter. En trygg boendesituation ger bättre förutsättningar för etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet.

Kommunerna har ett bostadsförsörjningsansvar för nyanlända på samma sätt som för övriga invånare. Nyanlända omfattar självbosatta personer som på egen hand bosätter sig i en kommun och nyanlända som anvisas en kommun enligt bosättningslagen (lag 2016:38 om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning). För anvisade nyanlända har kommunen ett ansvar att erbjuda en bostad i kommunen.

Den senaste bostadsmarknadsenkäten visar på en generellt god bostadsmarknad för nyanlända i Östergötland. Resultatet visar inte på några större skillnader när det gäller kommunernas bedömning av bostadsmarknaden för gruppen i jämförelse med året innan. Majoriteten av kommunerna bedömer att kommunen har mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder för anvisade nyanlända, men utmaningar finns i några av länets kommuner där möjligheterna att erbjuda bostäder till gruppen är sämre. Flertalet kommuner i Östergötland erbjuder anvisade nyanlända permanenta boendelösningar med förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller efter en kortare tid. Majoriteten av kommunerna bedömer också att bostadsmarknaden är i balans för de nyanlända som bosätter sig i länet på egen hand.

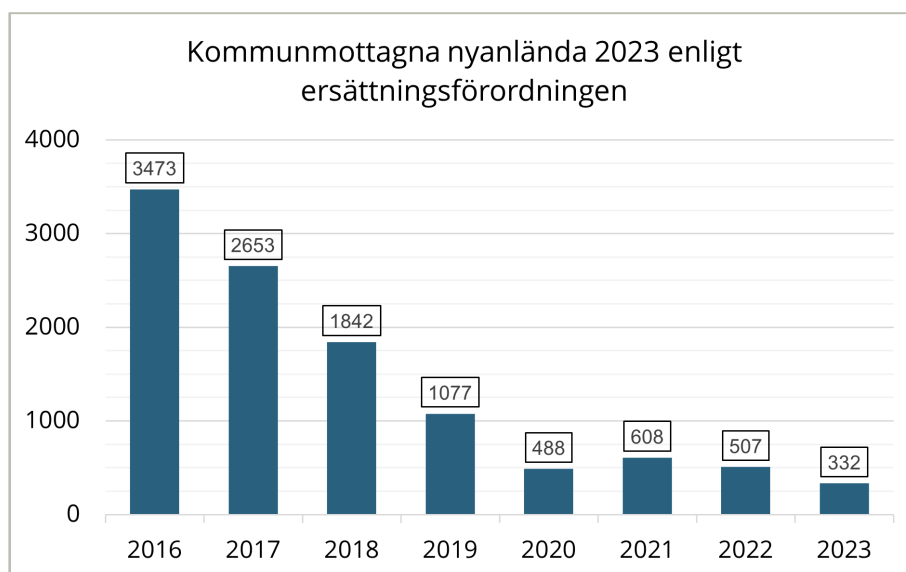
I länet är det några kommuner som under 2023 mottagit nyanlända utanför länet som fått hjälp av sin anvisningskommun att ordna bostad i kommunen, så kallad social dumpning. Nyanlända är en grupp,

³⁴ Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland "Att motverka hemlöshet", mars 2024.

tillsammans med personer med missbruk eller andra sociala problem, strukturellt hemlösa och personer i skyddat boende som är föremål för social dumpning.³⁵ Det finns en risk att fenomenet leder till ökad segregation och att mottagande kommuner får ta ett oproportionerligt ekonomiskt och socialt ansvar. På individnivå kan det handla om att barn tvingas lämna förskola, skola och aktiviteter, att individer går från sysselsättning till bidragsberoende och svårigheter för samhället att identifiera utsatthet hos de som flyttat till annan kommun.

5.2.1 Mottagande av nyanlända

Mottagandet av nyanlända i Sverige har minskat under flera års tid. 2020 togs 14 106 individer emot i landets kommuner,³⁶ att jämföra med 7 723 individer under 2023.³⁷ I Östergötland har mottagandet minskat eller varit i stort sett oförändrat de senaste fyra åren. Majoriteten av de som tas emot i landets kommuner utgörs av de som bosätter sig på egen hand, antingen genom att ha varit bosatt i eget boende under asyltiden eller genom anhöriginvandring.



Figur 25: Diagram över hur mottagandet i Östergötland har utvecklats sedan 2016. Källa: Migrationsverket 2024

³⁵ Statskontoret, "Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun", 2020.

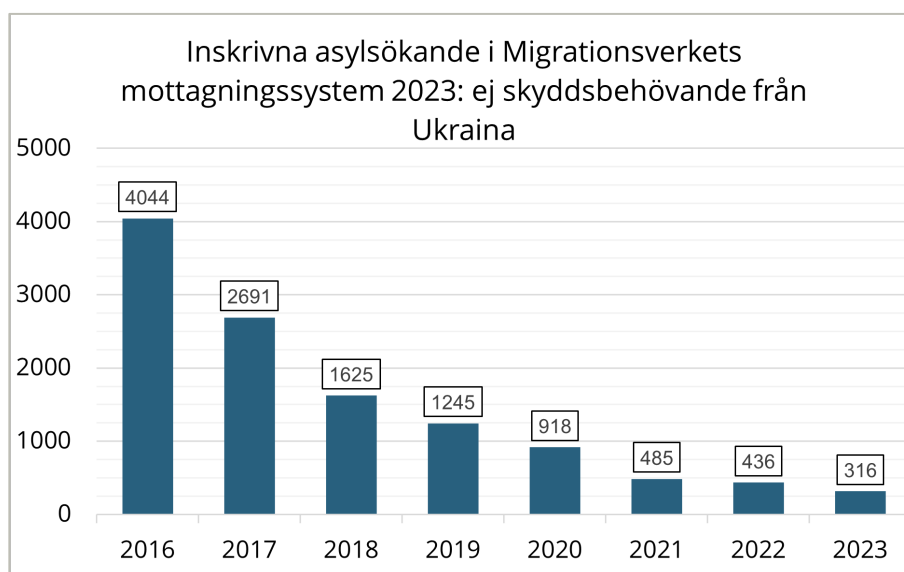
³⁶ Migrationsverket, statistik, Kommunmottagna enligt ersättningsförordningen 2020.

³⁷ Migrationsverket, statistik, Kommunmottagna enligt ersättningsförordningen 2023.

Under 2023 hade länet ett kommunmottagande av 332 nyanlända personer (utländska medborgare som har beviljats uppehållstillstånd i Sverige som flyktingar, skyddsbehövande, efter synnerliga ömmande omständigheter eller som anhöriga till dessa), både de som anvisades av Migrationsverket och de som bosatt sig i länet på egen hand, vilket är en minskning med 175 individer från föregående år. Majoriteten var barn och vuxna i arbetsför ålder. Fördelningen mellan könen var jämn, 165 kvinnor och 167 män.

Asylsökande i Östergötland

Sverige har gått från att ta emot runt 10% av EU:s asylsökande under åren före 2016 till mindre än 1,5% i slutet av 2023.³⁸ 2021 avvecklade Migrationsverket sina tillfälliga boenden för asylsökande i länet, då behovet av boenden minskade kraftigt. Det innebär att de asylsökande som bor i Östergötland har bosatt sig på egen hand hos släkt eller vänner, i så kallat eget boende (EBO). Antalet asylsökande i länet har minskat för varje år sedan 2016. 2023 var 316 asylsökande inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem i Östergötland.



Figur 26: Diagram över inskrivna personer i Migrationsverkets mottagningssystem i Östergötland år 2016-2023. Källa: Migrationsverket 2024

Områdesbegränsningar för asylsökande

En förändring i lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande (LMA) från januari 2020 ger kommuner möjlighet att undanta vissa områden för asylsökande att bosätta sig i. Begränsningar kan göras i de 32 kommuner som regeringen pekat ut i förordningen om statsbidrag till kommuner

³⁸ Migrationsverket, Migrationsverket svarar: Vilka är det som kommer till Sverige – och varför?

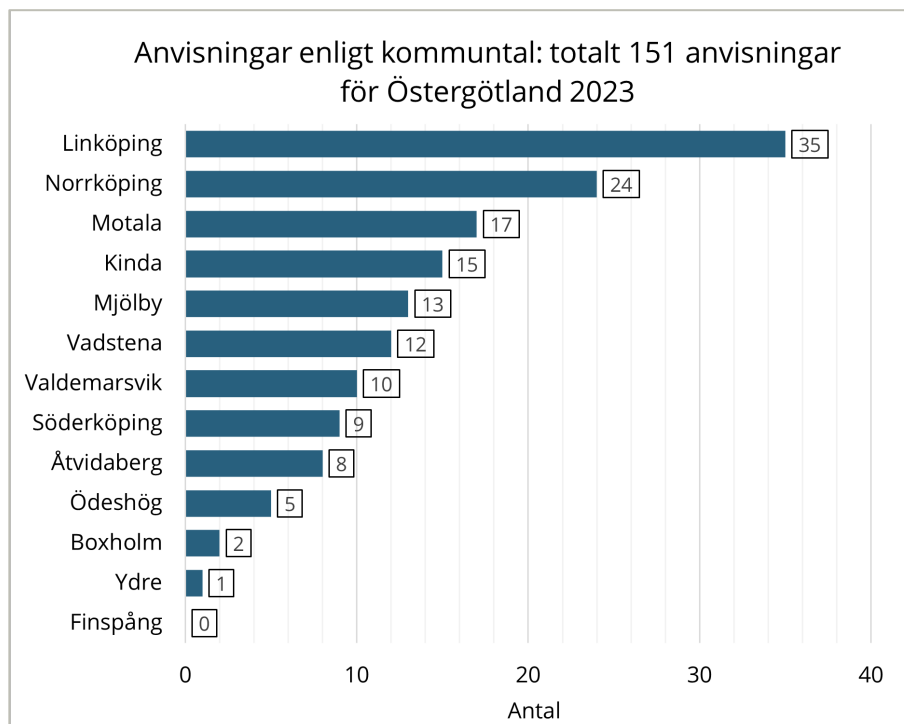
med socioekonomiskt eftersatta områden (2018:151), efter att kommunen inhämtat yttrande från Länsstyrelsen. Asylsökande som väljer att bo i eget boende i områden med socioekonomiska utmaningar har i regel inte rätt till ekonomiskt stöd från Migrationsverket. Syftet med lagändringen var att minska segregationen och att få fler asylsökande att välja att bo i områden där förutsättningar finns för ett socialt hållbart mottagande.

I Östergötland är det Linköping, Motala och Norrköping som har möjlighet att undanta områden för asylsökande att bosätta sig i. Norrköping och Motala har anmält till Migrationsverket att vissa bostadsområden i kommunen ska omfattas av begränsningarna.

Anvisningar av nyanlända

År 2016 trädde lagen om ett gemensamt mottagande av nyanlända i kraft den så kallade bosättningslagen. Det innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot ett fastställt antal nyanlända för bosättning. Det är endast nyanlända som bor på anläggningsboende eller som har blivit vidarebosatta i Sverige (kvotflyktingar) som kan omfattas av en anvisning. Antalet nyanlända som ska omfattas av anvisning och fördelningen på länsnivå (länstal) fastställs varje år av regeringen (förordningen (2016:40) om fördelning av anvisningar till kommuner). Länsstyrelsen beslutar, på grundval av länstalen, om fördelningen mellan kommuner inom länet om antalet nyanlända som ska omfattas av anvisningar (kommuntal). Av bosättningslagen framgår att fördelningen ska ske med hänsyn till kommunens arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen. Migrationsverket tar sedan fram en årsplanering som är en uppskattning av hur många nyanlända som varje kommun kommer få anvisade per månad under ett kalenderår. Årsplaneringen fungerar som ett planeringsverktyg för Migrationsverket och kommuner, med syfte att ge förutsättningar att planera anvisningar och mottagandet av nyanlända.

År 2023 var länstalet för riket 3 300 anvisningar, vilket är en minskning med 4 200 anvisningar från föregående år. Minskningen beror framförallt på regeringens beslut om att Sverige ska ta emot färre kvotflyktingar, från 5 000 kvotflyktingar om året sedan 2018 till 900 kvotflyktingar år 2023. Vid årets slut nådde inte Migrationsverket upp till regeringens beslut om 3 300 anvisade utan antalet anvisningar blev cirka 2 400. Minskningen handlade dels om att personer som fick uppehållstillstånd blev färre än vad Migrationsverket beräknat och ett försämrat säkerhetsläge i omvärlden som påverkade Migrationsverkets arbete med vidarebosättning.



Figur 27: Diagram över anvisningar i länet enligt kommunalen år 2023. Källa Migrationsverket 2024

Länstalet för Östergötland var 151 anvisningar fördelade på tolv kommuner 2023, men antalet landande på 118 anvisningar (102 anvisningar från anläggningsboende och 16 kvotflyktingar).³⁹

Svaren i bostadsmarknadsenkäten visar att majoriteten av kommunerna bedömer att kommunen har mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder till gruppen, vilket också visar att kommunerna klarar av att leva upp till sitt ansvar enligt bostättningslagen. Det är en fortsatt positiv utveckling när det gäller tillgången på bostäder till anvisade nyanlända i länet. Den gynnsamma utvecklingen kan delvis förklaras av ett lägre kommunmottagande av nyanlända under senare år.

Vilka boenden som anvisade nyanlända erbjuds beror till stor del på kommunens och bostadsbolagets riktlinjer kring bostadsförsörjningen för målgruppen. Majoriteten av kommunerna i länet har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända. I två kommuner samarbetar kommunen både med det allmännyttiga bostadsbolaget och med privata fastighetsägare. I en kommun sker samarbetet enbart med privata fastighetsägare. Flera kommuner tar kontakt med privata fastighetsägare

³⁹ Migrationsverket, Anvisade enligt kommunalen 2023.

vid behov. Två kommuner har egna bostadsrätter och/eller småhus som kommunen hyr ut till anvisade nyanlända. I en kommun har kommunens allmännyttiga bostadsföretag i uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som kan omfatta anvisade nyanlända och i en kommun har kommunens allmännyttiga bostadsbolag uppdraget att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända. Ingen kommun har svarat att kommunen eller de allmännyttiga bostadsbolagen bygger om eller har byggt om lokaler till bostäder för målgruppen. Ingen kommun i länet hyr eller förmedlar boenden från privatpersoner till anvisade nyanlända i länet.

Betydelsen av ett regelbundet och nära samarbete med fastighetsägare är något som kommunerna lyfter.⁴⁰ Samarbetet ses som en viktig framgångsfaktor för att kunna erbjuda ändamålsenliga boenden till anvisade nyanlända.

Tidsperspektiven på boendelösningar för anvisade nyanlända varierar mellan länets kommuner, men majoriteten av kommunerna erbjuder målgruppen permanenta boendelösningar. Enligt förarbetena till bostättningslagen framgår att lagen inte bör reglera vilken typ av bostad som kommuner bör erbjuda nyanlända som anvisas, men att syftet med lagen är en snabbare etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet. Regeringens intention var att kommunerna i så stor utsträckning som möjligt bör erbjuda de nyanlända som omfattas av anvisningar permanenta boenden (prop. 2015/16:54 Ett gemensamt ansvar för mottagande av nyanlända). En konsekvens av att lagen inte tydliggör typen av boenden är att kvaliteten och hyreskontrakten varierar mellan kommuner i landet.

I länet erbjuder tio kommuner anvisade nyanlända tillsvidare-/förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller efter en kortare tid mindre än ett år, vilket är en ökning med en kommun från föregående år. Tre kommuner erbjuder anvisade nyanlända tidsbegränsade kontrakt som efter längre tid än ett år kan övergå eller följas av tillsvidare-/förstahandskontrakt. I två av kommunerna erbjuds tidsbegränsade kontrakt till dess att nyanlända på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden i anvisningskommunen.

Tre kommuner har svarat att kommunen, efter biståndsbeslut, hyr ut bostäder i andra till anvisade nyanlända och i en kommun sker detta utan biståndsbeslut. Ingen kommun har svarat att kommunen ordnar bostäder till anvisade nyanlända genom att erbjuda tidsbegränsade

⁴⁰ Länsstyrelsen Västernorrland, Beredskap och kapacitet – Mottagandet av ensamkommande barn och nyanlända, länsstyrelsens återsrapportering av uppdrag 3.B.18 enligt regleringsbrevet 2023.

förstahandskontrakt hos exempelvis bostadsbolag eller stiftelser.

Självbosatta nyanlända

En skillnad i kommunens ansvar är att för anvisade nyanlända har kommunerna ett särskilt lagstadgat ansvar att ordna boende till, vilket inte gäller för de självbosatta nyanlända. Däremot ingår de i kommunens generella bostadsförsörjningsansvar.

Utmaningarna för de självbosatta nyanlända kan handla om trångboddhet, upprepade uppbrott och flyttar och svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden.⁴¹ Kommunernas möjligheter att få kunskap om de självbosatta nyanlända är många gånger mycket begränsad, vilket kan vara ett hinder för att underlätta för gruppen att etablera sig på bostadsmarknaden.⁴² Generellt saknar kommunerna kunskap om de självbosattas boendesituation tillika deras bostadsbehov och de uppmärksammas ofta först när de själva tar kontakt med kommunen.

I jämförelse med året innan är det inga stora skillnader på hur kommunerna bedömer läget för självbosatta nyanlända på bostadsmarknaden. Nio kommuner svarade att det rådde balans på bostadsmarknaden för gruppen och tre kommuner bedömde att det var ett underskott på bostadsmarknaden och från en kommun saknades svar. I den senaste bostadsmarknadsenkäten bedömer åtta kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen för självbosatta nyanlända och en kommun bedömer att det finns ett överskott på bostadsmarknaden. Tre kommuner svarar att det råder underskott på bostadsmarknaden. Från en kommun saknas svar.

Nio kommuner erbjuder ingen bostadsrelaterad service, verksamhet eller information till de självbosatta nyanlända. Tre kommuner erbjuder målgruppen någon form av service, verksamhet eller information. Från en kommun saknas svar. Svaren kan delvis hänga samman med att kommunerna inte har motsvarande skyldighet att ordna boenden för de självbosatta som för anvisade nyanlända, samt att kunskapen om gruppen är begränsad.

Skyddsbehövande enligt massflyktdirektivet

Den 4 mars 2022 aktiverades EU:s massflyktsdirektiv med anledning av kriget i Ukraina. Skyddsbehövande från Ukraina omfattas inte av bosättningslagen, men väl av EU:s massflyktsdirektiv. Direktivet ger personer som flyr från Ukraina rätt att få tillfälligt uppehålls- och arbetstillstånd inom EU. Sedan den 1 juli 2022 ansvarar kommunerna för

⁴¹ Boverket 2023, Bostadsbehov för olika grupper, nyanlända.

⁴² Boverket 2024, Regionala bostadsmarknadsanalyser 2023.

att ordna boenden åt de skyddsbehövande som fått uppehållstillstånd enligt direktivet, efter anvisning från Migrationsverket. 2023 var 38 557 skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem i landet, varav 15 161 individer i kommunalt boende, det vill säga boende som kommuner har tillhandahållit.⁴³

I Östergötland var 1 271 skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem 2023, 782 personer i boenden som tillhandahölls av kommunerna efter anvisning från Migrationsverket, 469 i eget boende (EBO) samt 20 personer i "övrigt boende" (främst ensamkommande barn i familjehem eller där barnen bor hos exempelvis en släkting).⁴⁴ Det finns generellt en god beredskap i kommunerna att erbjuda boende till skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet.⁴⁵

5.2.2 Ensamkommande barn och unga, samt unga vuxna

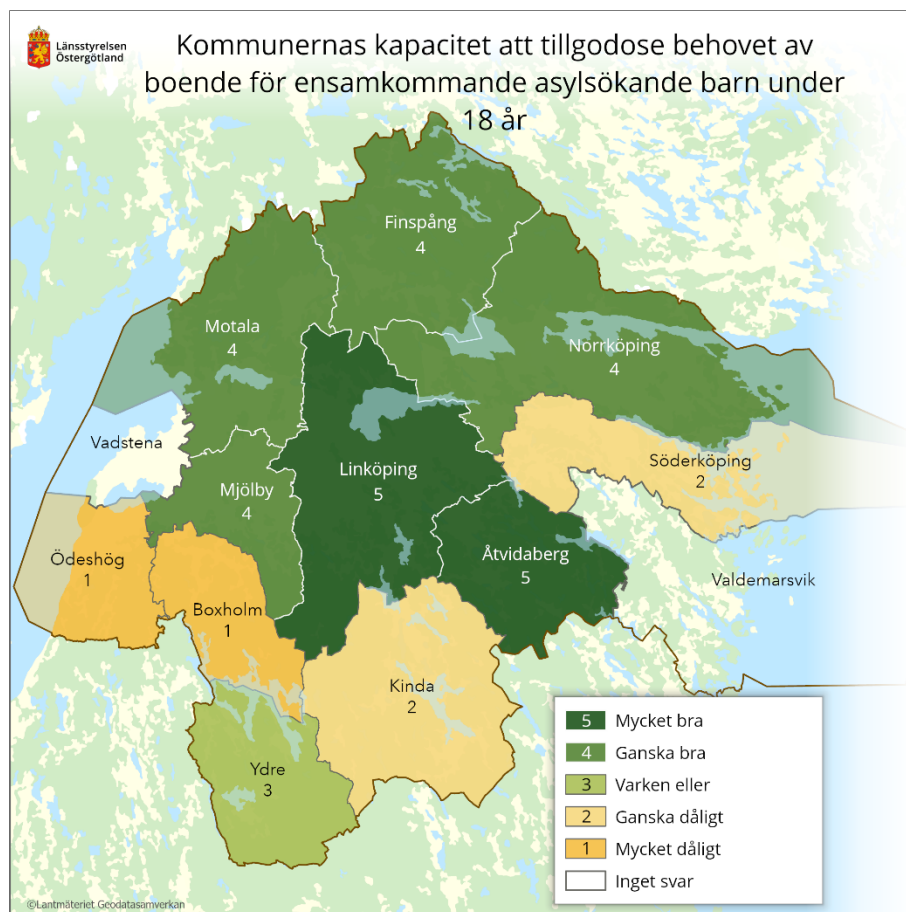
Kommunens ansvar för att ensamkommande barn och unga har ett bra boende under den tid de är placerade av socialtjänsten. Placeringen kan vara i ett familjehem, i ett hem för vård eller boende (HVB), eller i ett stödboende och kan sträcka sig upp till 21 års ålder. Det är barnets eller den ungas behov som ska styra placeringens utformning och längd.

Genom Länsstyrelsens årliga lägesbildsenkät gällande beredskap och kapacitet för mottagande av bland annat ensamkommande barn ges en bild av hur kommunerna i länet uppfattar sin beredskap. Tio av tretton kommuner uppger att de tagit emot eller haft ensamkommande barn och unga inskrivna för insatser under 2023. Sex av kommunerna bedömer kapaciteten att tillgodose behovet av boende för ensamkommande barn i den egna kommunen som god eller mycket god, medan fem bedömer den som dålig, mycket dålig eller varken eller. Två kommuner uppger att de inte kan bedöma sin kapacitet. Se bild nedan.

⁴³ Migrationsverket, Inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem per kommun 2023.

⁴⁴ Ibid

⁴⁵ Länsstyrelsen Västernorrland, Lägesbilder, Länsstyrelsens återrapportering av uppdrag 3.B.17 enligt regleringsbrevet 2023.



Figur 28: kommunernas bedömning om deras kapacitet att tillgodose boende i kommunen för ensam kommande barn under 18 år.

Svaren bör sättas i relation till att de allra flesta kommuner i dagsläget inte har så många olika placeringssmöjligheter i den egna kommunen, utan ofta köper platser av externa aktörer eller i andra kommuner.

Inget HVB med endast målgrupp ensamkommande barn kommer att finnas kvar i länet vid slutet av detta år. Samtidigt rapporterar många kommuner om stora utmaningar med att rekrytera familjehem. Bristen på placeringssalternativ i kommunen kan göra att barn och unga, som annars hade placerats i familjehem eller på HVB, istället placeras på stödboende eller i boenden utanför kommunen.

På grund av det relativt sett låga antalet ensamkommande barn som kommit till Sverige de senaste åren har ett antal kommuner i länet helt saknat mottagande under flera år och har därför inte haft ekonomiska möjligheter att behålla boenden eller personal. Men enligt nuvarande anvisningssystem kan alla kommuner anvisas ensamkommande barn, varför en beredskap fortsatt måste finnas. Alla landets kommuner får

också årligen en statlig schablonersättning för att ha en viss beredskap för att ta emot ensamkommande barn.

Länsstyrelsen har i uppdrag att möjliggöra omfördelningar av andelstal för anvisning av ensamkommande barn, mellan länets kommuner. Länsstyrelsen Östergötland har under de år som omfördelningar av andelstal varit möjliga sett att det kan vara en fördel för både kommuner och de barn som blir anvisade att samla mottagandet till orter där bäst kapacitet finns; olika boendeleternativ, flera gymnasieutbildningar, personal med lång erfarenhet av mottagande av målgruppen osv. Omfördelningar har genomförts i länet sedan ett par år tillbaka, där Linköpings kommun tagit emot ett antal barn som annars skulle placerats i några mindre kommuner. I utbyte tar dessa mindre kommuner emot ett antal av de nyanlända som annars skulle anvisats till Linköpings kommun. Omfördelningarna sker på helt frivillig basis efter dialog mellan kommunerna, med stöd av Länsstyrelsen och kommunernas regionala integrationssamordnare.

När en ung vuxen som tidigare varit ensamkommande ska ta sig ut på bostadsmarknaden efter sin tid i placering är det viktigt att känna till att en del av dessa ungdomar och unga vuxna har en särskilt svår situation på bostadsmarknaden. I kommuner med bostadsbrist är situationen för dessa individer extra svår. Organisationer i civilsamhället i Östergötland har i dialog med Länsstyrelsen framfört att många saknar de sociala nätverk och kontakter som kan underlätta vid sökande efter en bostad och detta har genererat en grupp unga med svag förankring på bostadsmarknaden. De som saknar bostad finner ofta olika tillfälliga boendelösningar och bor till exempel hos kompisar. De ungdomar som fått eller söker uppehållstillstånd enligt den så kallade gymnasielagen har ofta en extra svår situation, då uppehållstillståndet kräver en fast anställning och den typ av arbete som unga människor får ofta är av tillfällig karaktär. Därför tvingas ungdomar att tacka nej till erbjudanden om arbete, vilket leder till en utsatt ekonomisk situation där de kan ha svårt att betala för sitt boende och det kan ge upphov till en beroendeställning gentemot andra.

5.3 Hemlösa

Trots att en bostad är en mänsklig rättighet och med en bostad skapas förutsättningar för hälsa och trygghet lever tiotusentals människor i Sverige i hemlöshet. Under de senaste åren har hemlöshetsfrågor fått ett större fokus i den politiska debatten och under 2022 presenterade regeringen den nationella hemlöshetsstrategin. Socialstyrelsen fick då i uppdrag att under 2022 planera och förbereda för en nya en hemlöshetskartläggning. En ny kartläggning genomfördes av

Socialstyrelsen under 2023 och redovisades under den 1 februari 2024.⁴⁶ BME innehåller frågor som syftar till att hjälpa Socialstyrelsen i detta arbete.

Den tidigare hemlöshetskartläggningen som Socialstyrelsen genomförde 2017 visade att Östergötland då hade en förhållandevis hög andel hemlösa. Därefter har samhället genomgått en pandemi och från 2022 försämrades det ekonomiska läget för många och det har funnits ett stort behov av en ny kartläggning.

Årets hemlöshetskartläggning visar att det något färre som lever i hemlöshet. Socialstyrelsen är dock tydliga med att rapporteringen ska läsas som ett lägsta tal.

Varje år publicerar Sveriges Stadsmissioner en hemlöshetsrapport. I rapporten Hemlös 2020, framgick det att trots större fokus på bostadsförsörjning så har framstegen uteblivit för människor som lever i hemlöshet eller riskerar hemlöshet.⁴⁷ Under 2021 konstaterade Sveriges Stadsmissioner konstatera att arbetet i kommunerna spretade och att det saknades en tydlig röd tråd. Insatser genomfördes men var inte tillräckliga eller metodtrogna. I rapporten efterfrågades tydligare riktlinjer för att motverka och förebygga den strukturella hemlösheten samt ett utökat stöd och större kunskap om framgångsrikt arbete mot hemlöshet.⁴⁸ I årets rapport, beskriver Stadsmissionen ett stort engagemang i kring hemlöshetsområdet men att handlingar som kan skapa förändringar saknas.⁴⁹

Hemlösheten är utbredd och berör många grupper, såsom unga och äldre, nyanlända, arbetslösa och yrkesverksamma. Enligt Socialstyrelsen finns det fyra olika situationer av hemlöshet. I BME ingår personer i hemlöshetssituation 3.

⁴⁶ Socialstyrelsen (2023) Stöd för att motverka hemlöshet.

⁴⁷ Sveriges stadsmissioner (2020) Hemlöshetsrapporten 2020

⁴⁸ Sveriges stadsmissioner (2021) Hemlöshetsrapporten 2021

⁴⁹ Sveriges stadsmissioner (2024) Hemlöshetsrapporten 2024

HEMLÖSHETSSITUATION 1: AKUT HEMLÖSHET

Här ingår personer som är hänvisade till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden, vandrarhem eller motsvarande. Även personer som sover i offentliga lokaler/platser, utomhus, trappuppgångar, garage, källare/vind, tält, bil eller motsvarande ingår i denna kategori.

HEMLÖSHETSSITUATION 2: INSTITUTIONSVISTELSE OCH STÖDBOENDE

Här ingår en person som antingen bor i boende med stöd (tidigare stödboende) eller inackorderingshem, vårdas eller behandlas på SiS-institution, i hem för vård och boende (HVB) eller i familjehem, får heldygnsvård inom hälso- och sjukvården (inkl. vårdas enligt lagen (1991:1129) om rättspsykiatrisk vård, LRV och enligt lagen (1991:1128) om psykiatrisk tvångsvård, LPT) eller är intagen inom Kriminalvården (anstalt eller häkte) Personen ska friges/flytta inom 3 månader efter mätvecka 16, men utan egen bostad ordnad inför flytten/utskrivningen. Hit räknas även personer som skulle ha skrivits ut/flyttat ut, men som är kvar p.g.a. att de inte har någon egen bostad ordnad.

HEMLÖSHETSSITUATION 3: LÅNGSIKTIGA BOENDELÖSNINGAR VIA SOCIALTJÄNSTEN

Personer som bor i långsiktiga boendelösningar, med biståndsbeslut enligt 4 kap. 1 och 2 §§ SoL. Det gäller personer som bor i träningslägenhet, försökslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt, bostad först eller motsvarande. Det är boendelösningar med någon form av hyresavtal/kontrakt (ofta andrahandskontrakt) där boendet är förenat med tills

HEMLÖSHETSSITUATION 4: EGET ORDNAT KORTSIKTIGT BOENDE

Här ingår personer som bor ofrivilligt, tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar eller bekanta och hos familj eller släktingar. Här ingår även personer som tillfälligt (max 3 månader efter vecka 16) bor inneboende eller i andrahand hos privatperson.

Att bli vräkt från sin bostad kan innebära att personen hamnar i någon av de fyra olika situationerna av hemlöshet, enligt Socialstyrelsen. Det vräkningsförebyggande arbetet är därför en viktig del i arbetet att motverka hemlöshet. En bostad utgör även en del i att säkerställa en säker uppväxt för barn och unga. Länet arbetar vräkningsförebyggande och med att motverka hemlöshet. Exempelvis uppger kommunerna att de har särskilda åtgärder kopplat till barnfamiljer eller att ett vräkningsförebyggande arbete genomförs genom samverkan med kommunens allmännyttiga bostadsföretag eller privata företagsägare. Av nedanstående diagram framgår hur de östgötska kommunerna arbetar med vräkningsförebyggande insatser.



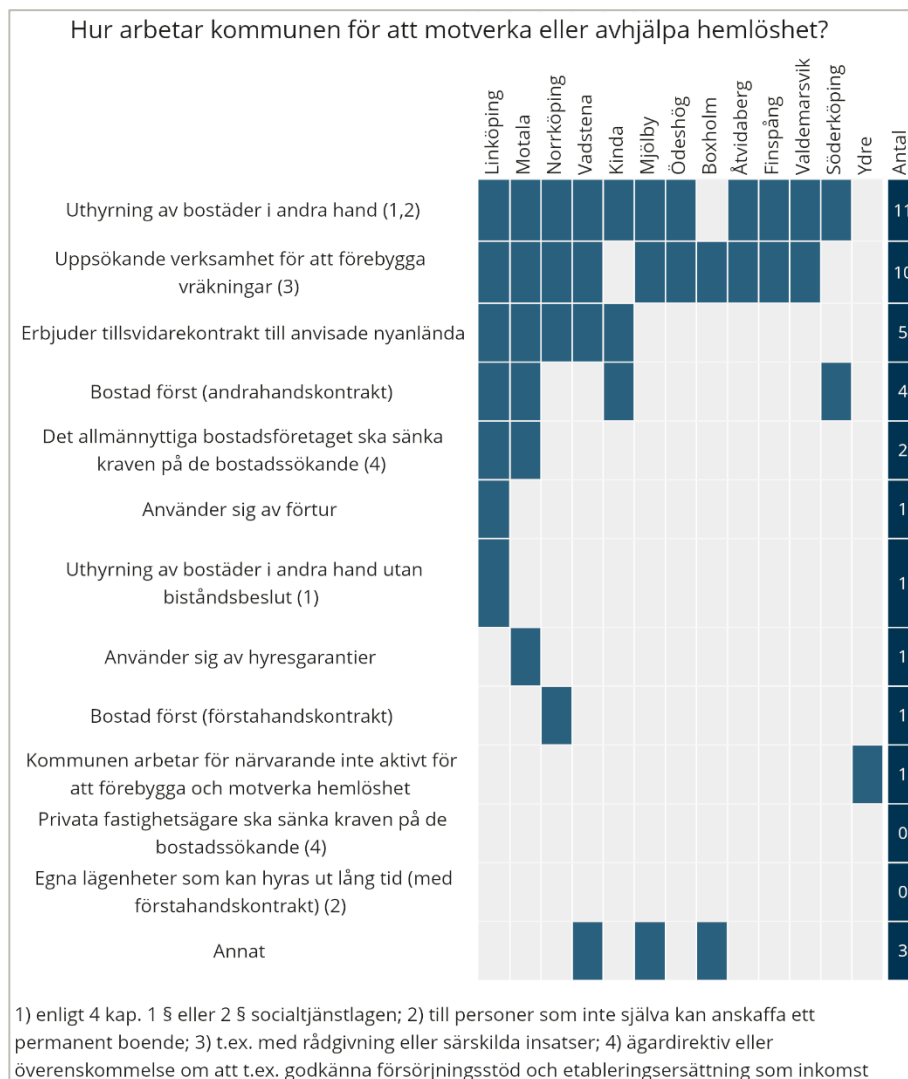
Figur 29: Diagram över hur kommunerna arbetar med vräkningsförebyggande insatser. Källa BME 2024

I årets enkät svarar samtliga av länets 13 kommuner att de har ett vräkningsförebyggande arbete. Vilket är en ökning sedan föregående års enkätvar. Tio kommuner svarar att det finns en samverkan med kommunens allmännyttiga bostadsföretag och sex av kommunerna att det finns samverkan med privata fastighetsägare.

Sju kommuner uppger att det finns fastlagda rutiner, att det finns ansvariga personer som arbetar med frågorna. Nio av kommuner uppger att det finns särskilda vräkningsförebyggande insatser för barnfamiljer, vilket är en betydande ökning från förra året då enbart sex av kommunerna angav detta.

Enligt årets enkätvar har det förekommit tio vräkningar i länet under 2023 bland de hushåll som hyr i andra hand av kommunen och som har tillsyn och/eller särskilda villkor. En avhysning i aktuell grupp har innefattat hushåll med barn.

Av nedanstående tabell framgår hur de östgötska kommunerna arbetar för att ordna boende för gruppen hemlösa (personer och hushåll som inte godkänns på den ordinarie bostadsmarknaden).



Figur 30: Diagram över hur kommunerna arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Källa BME 2024

De vanligaste åtgärderna för att förebygga eller avhjälpa hemlöshet uthyrning av bostäder i andra hand via socialtjänsten samt uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar (11 kommuner). Detta är en ökning sedan föregående år då tio av kommunerna att de arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar och nio kommuner angav att de använde sig av uthyrning av bostäder i andra hand. Det når dock ännu inte upp till 2021 års siffror då 12 av kommunerna angav detta svar.

Den 1 januari 2024, hyrde kommunerna ut sammanlagt 773 bostäder ut i andra hand till personer som inte har blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Fyra av länets kommuner direktäger bostäder. Två kommuner uppger att 100 % av bostäderna används till personer som inte är berättigade till en bostad enligt Socialtjänstlagen.

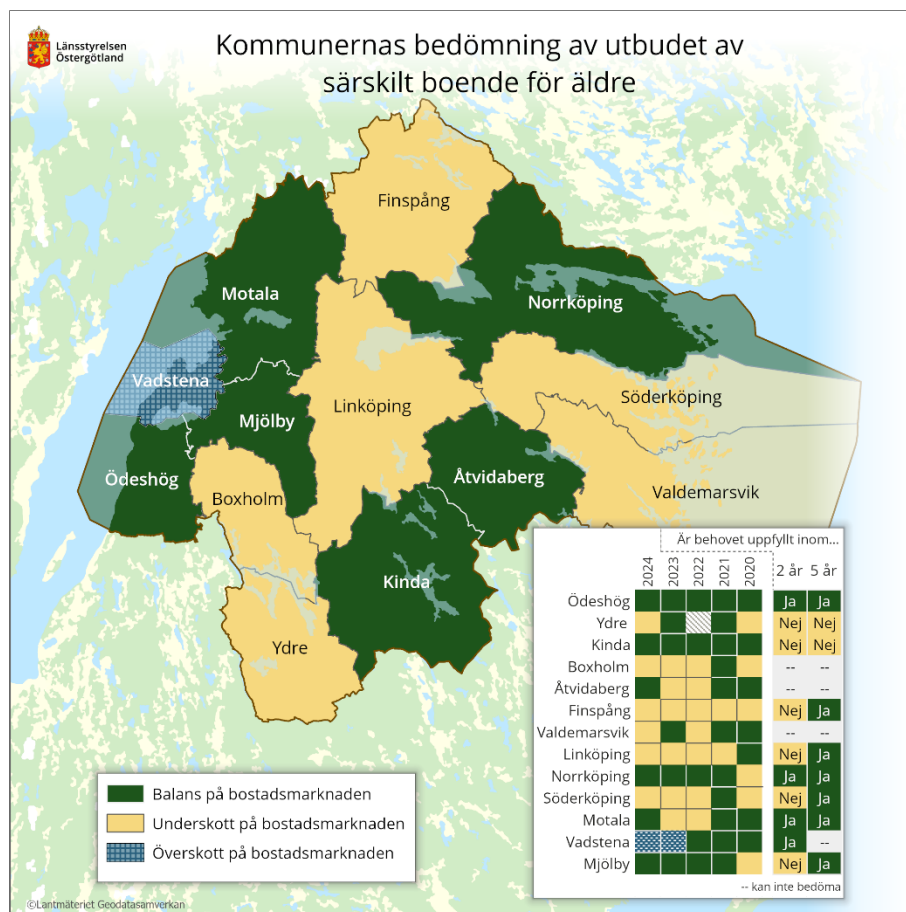
Den sammantagna bilden är hemlöshet är på agendan i samtliga kommuner. Att alla kommuner även detta år angett att de hyr ut bostäder i andrahand till personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden bör ses som en åtgärd som motverkar hemlöshet.

5.4 Äldre

Under 2020-talet kommer de stora barnkullarna från 1940-talet gå in i en ålder då större behov av vård och omsorg ofta inträder. Det leder i sin tur till särskilda krav på bostadsbeståndet och ökad efterfrågan på nya bostäder med särskild inriktning på äldre. Den ökande medellivslängden leder till en åldrande befolkning och var sjätte person i Sverige var 70 år eller äldre år 2022. Andelen äldre varierar dock kraftigt mellan olika kommuner. Det finns kommuner där över 30 procent av invånarna är över 65 år, ofta små kommuner, som under lång tid har haft en nettoutflyttning av människor i yrkesverksam ålder.

Det ökande antalet äldre betyder att de utmaningar och problem som följer av förändrade bostadsbehov bland äldre ökar. Ett allt större antal äldre kan innebära stora utmaningar för en kommun. Kommuner har enligt socialtjänstlagen en skyldighet att inrätta särskilda boenden för äldre personer som är i behov av stöd. Dessa bostäder fördelas efter biståndsbeslut. Det är dock en mindre del av de äldre som bor i särskilda boenden. Flertalet bor hemma och får utifrån behov hjälp av exempelvis hemtjänst.⁵⁰

⁵⁰ Boverket (2023). Allt fler 80+ i befolkningen.



Figur 31: Bild över kommunernas bedömning av utbudet av särskilt boende för äldre samt tabell över kommunernas bedömningar föregående år. Källa BME 2024.

I år anger sex kommuner att det råder ett underskott på särskilda boenden för äldre. Fyra av kommuner som angav underskott under föregående år anger det även i år. Ydre kommun och Valdemarsviks kommun anger i år att de har underskott jämfört med tidigare år då de angav ett utbud i balans.

Två av de kommuner som har balans i år bedömer att det kommer att råda ett underskott på bostäder om två år. Det innebär att inom två år bedömer enbart fyra av länets kommuner att de kommer att ha en balans på bostadsmarknaden för äldre. Femårsprognosen ser dock betydligt mer positiv ut, då sju kommuner bedömer att det kommer råda en balans.

5.4.1 Trygghetsboenden och seniorboenden

Begreppet trygghetsbostäder används vanligen om boendeformer som riktar sig till äldre som önskar tillgång till trygghet och gemenskap i sitt boende. Det är en så kallad mellanboendeform som överbryggar glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg (SÄBO).

Det finns ingen entydig definition av trygghetsbostäder utan det kan se ganska olika ut, men trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensam nämnare för många. För att flytta in i en trygghetsbostad krävs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Till skillnad från ett särskilt boende ingår inte mat, service, omvårdnad eller sjukvård, utan den som behöver det får ansöka om hemtjänst eller hemsjukvård på samma villkor som andra.⁵¹

Finns trygghetsbostäder i kommunen?		Om Ja: Utbudet av trygghetsbostäder är i ...	Om Nej: Finns behov av denna boendeform?	Är behovet täckt inom 2 eller 5 år?	
Mjölby	Ja	Balans		Ja	Ja
Linköping	Ja	Underskott		Nej	Nej
Ydre	Ja	Underskott		Nej	--
Åtvidaberg	Ja	Underskott		Nej	--
Vadstena	Ja	Underskott		--	--
Söderköping	Ja	Balans		--	--
Norrköping	Ja	Vet ej		--	--
Finspång	Nej		Ja	Nej	Nej
Boxholm	Nej		Ja	--	--
Valdemarsvik	Nej		Ja	--	--
Ödeshög	Nej		Nej	--	--
Kinda	Nej		Nej	Ej aktuellt	
Motala	Nej		Vet ej	--	--

-- kan ej bedöma

Figur 32: Tabell över kommunernas bedömning av utbudet av trygghetsboende i kommunen. Källa: BME 2024

Sju kommuner uppger i år att det finns trygghetsbostäder, jämfört med åtta kommuner föregående år. Av de kommuner som uppger att det har trygghetsbostäder uppger fyra kommuner att det råder ett underskott på boendeformen i kommunen. Av de sex kommuner som uppger att boendeformen inte finns i kommunen bedömer tre kommuner att det finns en efterfrågan i kommunen och därmed ett behov av

⁵¹ Boverket (2023). Allt fler 80+ i befolkningen.

boendeformen.

Seniorbostäder är en mindre reglerad boendeform som ofta brukar omfatta boenden som är avsedda för personer som överstigit en viss ålder, ofta 55 år. Det finns en stor variation av olika typer av seniorboenden. Boendena hyrs ut på den ordinarie bostadsmarknad. Denna typ av boende finns som både hyresrätt och bostadsrätt och kan se lite olika ut. Seniorbostäder har många likheter med trygghetsbostäder, men i en trygghetsbostad är det krav på att gemensamhetsutrymmen och aktiviteter ska finnas vilket det inte är i seniorbostaden.

Varken trygghetsbostäder eller seniorbostäder omfattas av vård och omsorg, utan den boende får ansöka om hemtjänst eller hemsjukvård precis som på de hade bott i en vanlig bostad.⁵² Utbudet av kommunernas seniorbostäder redovisas i tabellen nedan.

Finns seniorbostäder i kommunen?		Om Ja: Utbudet av seniorbostäder i kommunen är i ...	Om Nej: Finns behov av denna boendeform?
Motala	Ja	Balans	
Boxholm	Ja	Balans	
Ödeshög	Ja	Underskott	
Kinda	Ja	Underskott	
Finspång	Ja	Underskott	
Söderköping	Ja	Underskott	
Linköping	Ja	Underskott	
Norrköping	Ja	Vet ej	
Åtvidaberg	Nej		Vet ej
Valdemarsvik	Nej		Ja
Mjölby	Nej		Ja
Vadstena	Nej		Ja
Ydre	Nej		Ja

Figur 33: Tabell över kommunernas bedömning av utbudet av seniorbostäder i kommunen. Källa: BME 2024

I årets enkät har åtta kommuner uppgett att de har seniorbostäder, vilket är en ökning från föregående år då sju kommuner uppgett att de hade seniorbostäder. Men bara två av dessa åtta kommuner uppger att

⁵² Boverket (2020) Allt fler i 80+ åldern.

utbudet av seniorbostäder i kommunen är i balans.

Av de fem kommuner som inte har boendeformen anger fyra att det dock finns ett behov av denna typ av boendeform. Föregående år svarade ingen ja på denna fråga.

5.5 Personer med funktionsnedsättning

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att personer med funktionsnedsättning ska uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i ett samhälle med mångfald som grund. Detta inkluderar sådant som boende, möjlighet att arbeta, studera eller att ha en annan meningsfull sysselsättning.⁵³

De ekonomiska klyftorna i samhället ökar. Den ekonomiska situationen för personer med funktionshinder är generellt sämre jämfört med övriga befolkningen. Gruppen kvinnor med funktionsnedsättning är överrepresenterade bland personer som riskerar fattigdom⁵⁴ och har därmed särskilt begränsade möjligheter till ekonomisk självständighet, att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor, och möjligheten att finna en bostad utan stöd från samhället.⁵⁵

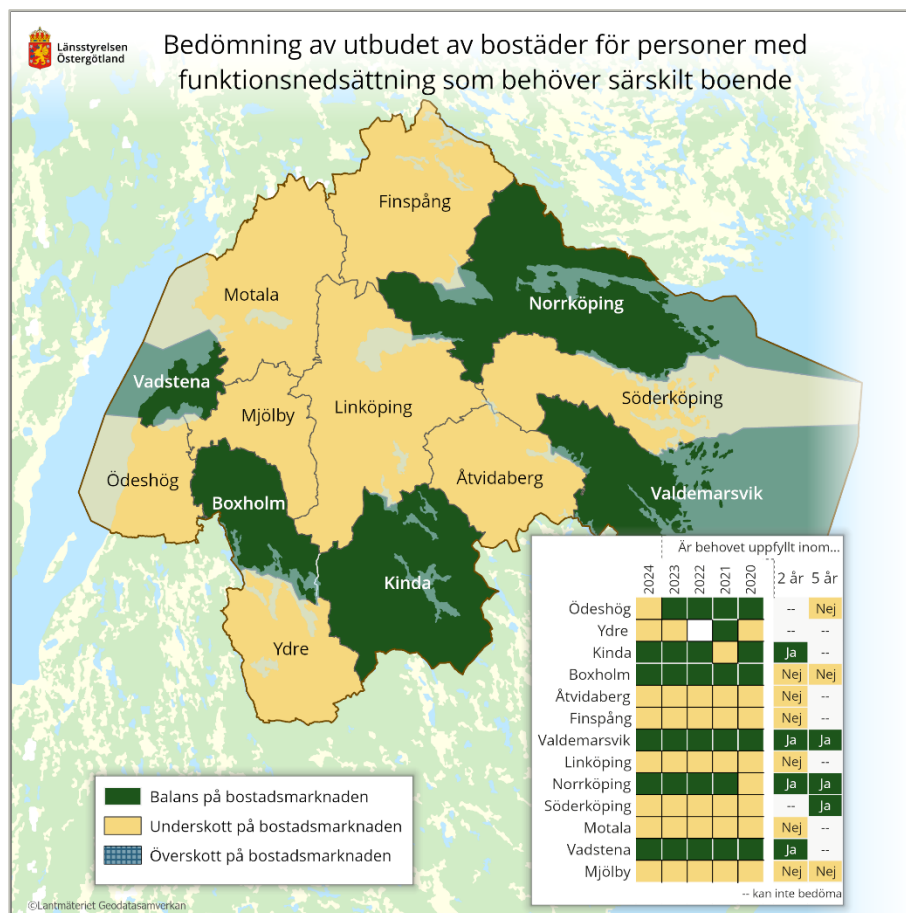
I detta avsnitt avses bostäder som beviljats enligt socialtjänstlagen och lagen om särskilt stöd och service. Detta innebär att de boende har beviljats rätt till sådan bostad efter prövning. Kommunen ansvarar för att tillgodose bostäder utifrån individuella behov, vilka även kan variera genom livet. Detta ställer krav på att det finns en variation av boendialternativ.

Flera av Östergötlands läns kommuner har tidigare påtalat att denna målgrupp ökar och förväntas fortsätta öka. Åtta av länets tretton kommuner uppger att de har ett underskott av bostäder för personer med funktionsnedsättning, vilket illustreras i bilden nedan.

⁵³ Myndigheten för delaktighet, Jämställdhetsmyndigheten (2019) Ekonomisk jämställdhet för kvinnor med funktionsnedsättning. Kartläggning av utmaningar för att nå det andra jämställdhetspolitiska delmålet.

⁵⁴ SCB (2024) Ekonomisk jämställdhet bland kvinnor och män med funktionsnedsättning. Delrapportering av ett regeringsuppdrag.

⁵⁵ Myndigheten för delaktighet (2024) Uppföljning av funktionshinderspolitiken 2023.



Figur 34: Bild över kommunernas bedömning av utbudet av särskilt boende för personer med funktionsnedsättning samt kommunernas bedömning föregående år. Källa BME 2024.

I bilden visas hur de östgötska kommunerna svarat gällande balans eller obalans för särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning, samt tidigare års situation vad avser behovstäckning.

Vad som går att utläsa från tidigare år är att kommunernas balans och underskott i boendeformen står sig över tid. Men att ytterligare en kommun, Ödeshögs kommun, redovisar underskott bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt stöd.

Sammanlagt i länet finns 763 platser inom gruppboende för personer med funktionsnedsättning med kommunal utförare. Med privat eller annan utförare finns i länet 269 platser.

Av årets enkätsvar bedömer fem kommuner ett underskott av gruppboende, medan det för serviceboende bedöms råda ett underskott i sex kommuner.

Utbudet av boende för personer med funktionsnedsättning utgör därmed en fortsatt utmaning då det kan konstateras att behoven ökar medan underskotten kommunerna kvarstår och i vissa fall även ökat.

5.5.1 Bostadsanpassning

Bostadsanpassningsbidraget är ett kommunalt bidrag som syftar till att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet till ett självständigt liv i eget boende. Bidraget är avsett för åtgärder i och i anslutning till personens permanentbostad eller periodiska boende. I bostadsmarknadsenkäten anger kommunerna att de vanligaste åtgärderna är att ta bort eller jämna ut trösklar, installera spisvakt i köket, anpassa bostaden eller badrum med stödhandtag och ledstänger och att installera ramp.

	Bostadsanpassningsbidrag	Reparationsbidrag	Återställningsbidrag
Linköping	995	156	1
Norrköping	801	194	39
Motala	245	29	3
Mjölby	114	15	0
Finspång	73	30	0
Åtvidaberg	65	27	5
Söderköping	77	4	1
Kinda	58	5	1
Valdemarsvik	53	1	0
Vadstena	28	1	2
Boxholm	23	1	1
Ödeshög	21	0	0
Ydre	14	0	0

Figur 35: Antal bidragsärenden enligt lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag under 2023. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024

I arbetet med enkäten har Motala kommun uppmärksammat Länsstyrelsen om att de haft ett ökat fokus på äldres möjligheter att få stöd och hjälp i hemmet. Det kan medföra ett ökat tryck på bostadsanpassningsbidraget. Länsstyrelsen bedömer att det kan vara en delförklaring till att antalet ärenden i Motala kommun har ökat mest i länet jämfört med förra året.⁵⁶ Figur 35 ovan bekräftar också en ökning i

⁵⁶ Länsstyrelsen Östergötland. Bilaga till Regional Bostadsmarknadsanalys för Östergötland 2023, figur 58

Åtvidaberg, Valdemarsvik, Kinda och Ydre kommun. Medan Söderköping, Vadstena och Mjölby och Ödeshögs kommun har sett en minskning. I övriga kommuner är skillnaden marginell från föregående år. Totalt sett ökar ändå antalet bidragsärenden i länet från 2022 till 2023.

Under 2023 har Boverket utvärderat lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.⁵⁷ Ett syfte var att analysera varför det skett en nedgång av inkomna ansökningar, beviljade bidrag och bidragsbelopp under flera år. Boverket konstaterar att nedgången av ansökningar bland annat beror på demografi och bostadsbestånd men lyfter fram att nedgången började avta 2021. I utredningen har Boverket gett förslag på flera lagändringar, bland annat att göra rullstolsgarage bidragsberättigade. Detta eftersom färre har beviljats bidrag för åtgärden efter Högsta förvaltnings-domstolens dom, HFD 2020 ref. 70, där ett lätt flyttbart rullstolsgarage inte ansågs bidragsberättigat.

Summa utbetalat bidrag enligt lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag, under 2023				
	Bostadsanpassningsbidrag	Reparationsbidrag	Återställningsbidrag	Summa
Norrköping	16 780 779	1 326 909	392 362	18 500 050
Linköping	14 807 241	1 249 070	44 167	16 100 478
Motala	4 534 618	93 744	23 000	4 651 362
Mjölby	3 609 507	184 696	-	3 794 203
Finspång	1 778 557	183 198	-	1 961 755
Kinda	1 878 018	8 169	6 118	1 892 305
Åtvidaberg	898 000	102 079	29 452	1 029 531
Söderköping	646 554	13 461	5 950	665 965
Ödeshög	617 208	-	-	617 208
Valdemarsvik	575 365	7 304	-	582 669
Vadstena	528 364	7 247	3 221	538 832
Ydre	326 737	-	-	326 737
Boxholm	215 812	6 095	8 090	229 997
Summa	47 196 760	3 181 972	512 360	50 891 092

Figur 36: Tabell som visar summa av utbetalat bidrag enligt lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag, under 2023. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024

Figur 36 ovan visar tabell över fördelningen av utbetalda bidrag i länet där Norrköping sticker ut med mest utbetalda bidragsbelopp följt av Linköping. Av enkätsvaren går det att läsa att det i Mjölby kommun betalas ut förhållandevis mycket i bidrag när man tar hänsyn till

⁵⁷ Boverket, 2023, Utvärdering av lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

antalet beslut. Tydligt är också att Kinda sticker ut med förhållandevis mycket i utbetalda bidrag. Bostadsanpassningsbidragen utgör majoriteten av de stöd som betalas ut, sammanlagt 47 miljoner kronor under 2023. Det är en mindre ökning jämfört med år 2022 då det betalades ut cirka 45 miljoner kronor.⁵⁸

I årets bostadsmarknadsenkät framgår fortsatt att en majoritet av länets kommuner inte har genomfört tillgänglighetsinventeringar av bostadsbeståndet eller arbetar med universell utformning. Länsstyrelsen bedömer därför att arbetet med detta behöver öka i länet för att säkerställa behoven när det gäller tillgängligheten för personer med funktionshinder och äldre.

Det finns också möjligheter inom stödet för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre för ägare av hyresbostäder eller bostadsrätter att få stöd för en del av kostnaden om man anpassar gemensamma utrymmen för att öka tillgängligheten och möjligheten för äldre att bo kvar.

5.6 Våldsutsatta

Personer som utsätts för våld, majoriteten kvinnor och barn, tvingas att lämna sin bostad och hamnar då i akut hemlöshet. Enligt Socialstyrelsens kartläggning är våld i nära relation den fjärde vanligaste anledningen till att kvinnor hamnar i hemlöshet.⁵⁹

Uppbrott från partner utgör många gånger risker till ett eskalerat och ibland dödligt våld. Socialtjänsten kan erbjuda skyddat boende som insats, som en kortsiktig lösning för att komma undan våldet.

I Länsstyrelsernas kartläggning av stadigvarande boende för våldsutsatta, publicerad 2022 framkommer att skyddade boenden ofta får i uppdrag av socialtjänsten att bistå den våldsutsatta i sökandet av boende. En framgångsfaktor för ett långsiktigt stadigvarande boende är att tidigt i processen på skyddat boende börja planera för en utflytt. I samma kartläggning framkommer dock att bostadssökande ibland nedprioriteras utifrån den utsattes vårdbehov.

Kommuner ska enligt lag bidra till att samhällets samlade brottsförebyggande arbete bedrivs på ett effektivt sätt. Utifrån noggrann kartläggning av brottsligheten inom det egna geografiska området ska ställning tas gällande behov av brottsförebyggande åtgärder. Det av vikt

⁵⁸ Länsstyrelsen Östergötland, 2023, Bilaga till Regional Bostadsmarknadsanalys för Östergötland 2023, figur 59

⁵⁹ Socialstyrelsen (2024) Kartläggning av hemlösheten 2023. Personer i hemlöshet i behov av socialtjänst.

att detta underlag är jämställdhetsintegrerat och inkluderar alla typer av våldsbrott. Detta för att alla våldsutsatta ska kunna få samma rätt till stöd. Kunskap om våld behövs hos fler yrkesverksamma, såsom hos dem som arbetar mot hemlöshet och vräkningsförebyggande.

Att etableras på en långsiktig, stabil och hållbar bostadsmarknad utgör stora utmaningar för personer som tvingats in i akut hemlöshet på grund av våld. Flera faktorer påverkar de våldsutsattas möjlighet att på egen hand söka och få bostad. Våldsutsatta behöver ofta söka boende på ny ort utan etablerat kontaktnät. De kan leva med skyddande identitet och ha bristande ekonomiska resurser och/eller vara utsatta för ekonomiskt våld.⁶⁰ Våldsutsatta mår även generellt sämre i jämförelse med andra. En sämre hälsa försvårar också själva sökandet på bostadsmarknaden, både utifrån ork och ekonomiska förutsättningar.

Strax över hälften av länets kommuner möjliggör ansökan om förtur till bostad inom kommunen. Det framkommer att kommunerna senaste året beviljat förtur inom kommunen utifrån exempelvis ekonomiska skäl eller hemlöshet men även utifrån våldsutsatthet eller behov av skyddat boende.

Hyresgaranti är ett sätt som kommunerna kan möjliggöra boende för personer med ekonomiska hinder. I länet erbjuder två kommuner hyresgaranti, i enlighet med 2 kap 6§ enligt lagen om vissa kommunala befogenheter. De aktuella målgrupperna för hyresgaranti under de senaste fem åren uppges vara personer med skulder och/eller betalningsanmärkningar eller som saknar en av hyresvärden godkänd anställningsform eller inkomstkälla. Bland de kommuner som inte erbjuder hyresgaranti har majoriteten svarat att frågan inte varit aktuell.

Samverkan inom och mellan kommunerna är en framgångsfaktor för att hitta stadigvarande boende. Majoriteten av länets kommuner samverkar med andra kommuner, i eller utanför det egna länet när det gäller personer som utsatt för våld av närstående och som behöver flytta till annan kommun. Länsstyrelsen Östergötland har tidigare varit samordningsansvariga för Kompotten, ett nationellt nätverk för kommuner, som koordinerar boendelösning för våldsutsatta, mellan deltagande kommuner. Kompotten är fortfarande ett aktivt nätverk men inte längre av Länsstyrelsen Östergötland.

⁶⁰ Ekonomiskt våld innefattar att en person kontrollerar, helt eller delvis, den andres ekonomi. Våldet kan ta sig i uttryck i att utövaren tar lån i den andres namn med konsekvenser att den utsatta många gånger blir svårt skuldsatt. Ofta fortsätter våldet även efter att den våldsutsatta lämnat relationen, där kontroll och påverkan kring ekonomiska frågor kan fortlöpa. Det ekonomiska våldet ger konsekvenser när det kommer till möjligheten att långsiktigt etableras på bostadsmarknaden.

Personer som bor på skyddat boenden är en av vårt samhälles mest sårbara grupper och under 2023 föreslog regeringen en reform för att stärka rättigheterna för vuxna och barn som visats i skyddat boende. Riksdagen antog förslaget våren 2024 med förändrad lagstiftning från 1 april. Den nya regleringen kan tänkas ha framtida effekter även på arbetet med långsiktigt boende för våldsutsatta.

Länsstyrelsens bedömning är att arbetet med långsiktigt stadigvarande boende för våldsutsatta skulle kunna stärkas ytterligare, exempelvis genom en ökad kunskap om våld hos yrkesverksamma.

6. Länsstyrelsens återrapportering

Den 7 juli 2022 gav regeringen länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete för att motverka hemlöshet. Uppdraget pågår under år 2022–2026 och under perioden ska Länsstyrelsen årligen redovisa hur arbetet i enlighet med uppdraget har genomförts, detta sker i bostadsmarknadsanalysen.

Länsstyrelserna fick i 2023 års regleringsbrev i uppdrag 3B2 att redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Redovisningen ska ske i 2024 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

6.1 Hemlöshetsuppdraget – stödja kommunerna i deras arbete att motverka hemlöshet

Hemlöshetsuppdraget bygger på regeringens hemlöshetsstrategi och innebär att länsstyrelserna ska bistå kommunerna med stöd genom att:

- Stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.
- Stödja samverkan på lokal och regional nivå, t ex genom att sprida goda exempel på hur kommuner, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar
- Ge stöd till kommunernas arbete genom att identifiera och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, t ex i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet med att stödja kommunerna i fråga om att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Arbetet sker huvudsakligen genom att ordna regionala kunskapsseminarier med skilda tema samt viss spridning av information. Ett delsyfte är också att bygga upp ett tvärsektoriellt nätverk av kommunala och regionala företrädare för gemensam kunskapsuppbyggnad och erfarenhetsutbyte.

6.1.2 Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en aktiv nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarträffar och seminarium.

6.1.3 Regionala aktiviteter

Sedan föregående rapportering i BMA 2023 har Länsstyrelsen Östergötland genomfört två seminarier med syfte att stödja kommunerna i deras arbete att motverka hemlöshet. Utgångspunkten har varit att ordna seminarier inom ämnesområden som kommunerna har efterfrågat eller för att göra en fördjupning i ett aktuellt ämne.

Den 10 november 2023, genomförde Länsstyrelsen ett seminarium om hållbar bostadsförsörjning med fokus på bostäder till personer med funktionsnedsättning. Temat har varit önskat av kommuner och seminariet sattes ihop utifrån detta önskemål. Under seminariet presenterade Länsstyrelsen en sammanställning om hur tillgången till boendeformer för personer med funktionsnedsättning har sett ut i länet i ett historiskt perspektiv. Sammanställningen grundade sig på kommunernas bedömningar i tidigare års enkätsvar i BME. Vidare presenterade Länsstyrelsen en sammanställning och slutsatserna av årets funktionshinderspolitiska kartläggning för Östergötland. FUB Östergötland berättade om beviljade insatser som en kommun inte kan verkställa på grund av bostadsbrist och hur detta påverkar berörda personer och deras anhöriga. Finspångs kommun delade goda exempel och berättade om deras metod och arbetssätt i samband med att ta fram prognoser för bostäder med särskild service. De berättade även om deras planering och tillvägagångssätt när de byggde nya gruppboendebostäder för personer med funktionsnedsättning. Program och inbjudan till seminariet skickade ut till kommunerna och fanns även tillgänglig på Länsstyrelsens hemsida. De som besökte seminariet var tjänstepersonen från kommunen omsorgssida och som arbetade med frågor rörande personer med funktionsnedsättning, men även en del samhällsplanerare och personer som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor i kommunerna. Även tjänstepersoner från kommunen medverkade.

Den 26 april 2024, genomförde Länsstyrelsen ytterligare ett seminarium. Seminariet genomfördes tillsammans med Länsstyrelsens årliga bostadsförsörjningsträff. En heldag anordnades och inbjudan gick ut brett till kommunerna för att få en bred uppslutning från olika kompetenser inom kommunen. Seminariet delades upp i två block, på förmiddagen låg fokus på hemlöshet och på eftermiddagen presenterade Länsstyrelsen en preliminär bedömning av BME 2024. Program och inbjudan till seminariet skickades ut till samtliga kommuner i länet med uppmaningen att skicka inbjudan vidare till de personer som arbetade med frågor som berörde hemlöshet, socialhållbarhet, samhällsplanering

och bostadsförsörjningsfrågor. Inbjudan fanns även på Länsstyrelsens hemsida. På mötet medverkade medarbetare inom bostadsplanering, samhällsplanering och socialtjänst. Även Regionen, kommunala bostadsföretag och en representant från Fastighetsägarna medverkade.

Under förmiddagen fick kommunerna bland annat höra Socialstyrelsen berätta om resultaten i deras hemlöshetskartläggning, som genomfördes under 2023 och som har genomförts i Sverige var sjätte år sedan 1993, på uppdrag av regeringen. Vidare fick deltagarna även höra hur en civilsamhällesorganisation, Hela människan, arbetar med hemlöshetsfrågan och hur de ser på det som händer i samhället och den problematik som finns. Under förmiddagen fick deltagarna också delta i mindre gruppdiskussioner och diskutera om utmaningar och framgångsfaktorer i arbete med att motverka hemlöshet.

Flera kommuner anser att denna seminarieverksamhet är ett bra forum för samverkan och ett tillfälle att förankra den egna kommunens arbete med bostadsförsörjningen med övriga berörda kommuner. Länsstyrelsen för också diskussioner med fastighetsägarföreningen och andra företrädare för näringslivet i bostads- och fastighetsbranschen med syfte att främja ökade kontakter och kunskapsutbyte mellan Länsstyrelsen, kommuner och näringslivet.

6.1.4 Övriga insatser med koppling till hemlöshetsuppdraget

I mars 2022 beslutade regeringen om en förnyad strategi för förebyggande arbete inom alkohol, narkotika, dopning, tobak och spel om pengar (ANDTS). I september samma år lanserade Östergötlands regionala ANDTS-rådet en förnyad regional ANDTS-strategi som till stor del bygger på den nationella. Strategin innehåller sju långsiktiga mål med prioriterade insatsområden under respektive mål. Mål 5 har bäring på hemlöshet och lyder:

Personer med skadligt bruk eller beroende ska utifrån sina förutsättningar och behov ha tillgång till vård och stöd av god kvalitet.

Under samma mål 5 finns det prioriterade insatsområdet *Insatser för att nå personer i en socialt och hälsomässigt utsatt situation* där Länsstyrelsen ska verka för insatser för att motverka och förebygga hemlöshet. "Bostad först" lyfts särskilt i strategin som en framgångsrik metod att sprida och implementera i kommuner för att uppnå mål 5. Länsstyrelsen ser goda möjligheter att samordna dessa insatser med arbetet inom hemlöshetsuppdraget.⁶¹

⁶¹ Regeringen 2022, En samlad strategi för alkohol-, narkotika-, dopnings- och

6.2 Uppdrag att stödja kommunernas bostadsplanering

Länsstyrelsen i Östergötland använder flera metoder och verktyg för att erbjuda kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjning. Främst har det handlat om ett årligt seminarium, skriftliga samråd vid framttagande av nya riktlinjer och rådgivning till kommuner efter förfrågan. I de fall länsstyrelsen har haft kännedom om att kommunen kommer att eller har påbörjat sitt arbete med att revidera sitt bostadsförsörjningsprogram har Länsstyrelsen erbjudit ett tidigt samråd.

När kommunerna arbetar med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning har de utöver det formella samrådet, möjlighet att i ett tidigt skede träffa Länsstyrelsen för att kunna få råd, information och kännedom om olika underlag som kan användas. Under 2023 hölls ett tidigt samråd. Flera kommuner antagit nya bostadsförsörjningsprogram under förra mandatperioden.

I samband med kvalitetsgranskningen av BME kontakter Länsstyrelsen vid behov kommunerna för kompletterande frågor eller i de fall något svar saknas eller ändras. Under årets kvalitetsgranskning valde Länsstyrelsen att besöka samtliga kommuner i länet. Totalt blev det 12 besök, varav en kommun tackade nej till mötet. Syftet med mötena var att få träffa kommunerna enskilt och diskutera deras svar i enkäten men även andra bostadsförsörjningsfrågor och utmaningar som kommunerna står inför. Det gav också en bra bild av arbetet med och användningen av de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning.

I arbete med bostadsmarknadsanalysen har Länsstyrelsen årligen anordnat ett seminarium under våren. Seminariet syftar till att visa kommunerna ett preliminärt regionalt resultat av BME samt diskutera preliminära slutsatser av svaren i enkäten. Seminariet syftar även till att vara en arena där alla kommuner kan mötas, samverka, inspireras och diskutera. Vid vissa tillfällen har Länsstyrelsen även bjudit in olika föreläsare för att inspirera kommunerna. I och med uppdraget att stödja kommunerna i arbetet att motverka hemlöshet har regionala dialogmöten kunnat ordnas 1 gång per halvår. Under 2023 hölls ett heldagsseminarium på våren och en halvdag på hösten.

Under perioden 2020–2023 har Länsstyrelsen Östergötland sett över sina arbetsmetoder inom ramen för bostadsförsörjning. Under en längre period har Länsstyrelsen, på grund av resursbrist, endast verkat i frågorna när så behövs. Exempelvis genom i samband med BME och BMA

tobakspolitiken samt spel om pengar 2022–2025

samt när en kommun vill samråda om sitt bostadsförsörjningsprogram, eller vid konkreta frågor från kommunen. Förändringsarbete tar tid och mindre men märkbara justeringar har skett vilket har resulterat att Länsstyrelsen har blivit mer aktiv i sitt arbete mot kommunerna. Förbättringsarbetet har fortsatt under 2023 och Länsstyrelsen har arbetat fram ett dokument innehållande information, förslag till underlag och olika länkar till hemsidor och vägledningar som kan vara till hjälp vid framtagande av nya riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Dokumentet redovisar bland annat hur riktlinjerna ska förhålla sig till Plan och bygglagen (2010:900) vad gäller allmänna och enskilda intressen, samt översiktsplanen. Innehållet visar även goda exempel på tidigare riktlinjer som har tagits fram av kommunerna i länet. Denna information bedöms vara till stor hjälp när kommunerna ska ta fram nya riktlinjer. Dokumentet innebär också att alla kommuner får samma information. Under 2024 har dokumentet presenterats för en kommun som har önskat vägledning från Länsstyrelsen i ett tidigt skede vida framtagande av riktlinjer. Kommunen ansåg att dokumentet var väldigt värdefullt och ett välkomnade stöd i deras fortsatta arbete.

I samband med seminariet den 26 april 2024 informerade Länsstyrelsen om det statliga stödet till bostäder för äldre som kommunerna kan söka. Flertal kommuner kände inte till att stödets olika delar och uppskattade att Länsstyrelsen presenterade detta. Länsstyrelsen har sammanställt en lista över stödets delar och skickat till kommunerna i länet. Med tanke på den positiva responsen och att alla inte hade kännedom om stödets alla delar kommer Länsstyrelsen infoga ett avsnitt med information om stödet för bostäder för äldre i det dokument som Länsstyrelsen har tagit fram som stöd vid tidiga samråd vid framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning. På sikt kan det även bli aktuellt med information om ytterligare stöd kopplat till antagna detaljplaner för småhus och i samband med ombyggnation av verksamhetslokaler till bostäder.

Ett annat behov som Länsstyrelsen har identifierat är att skapa en bättre samverkan med Regionen. I dagsläget sker sporadiska kontakter och parter bjuds in vid olika seminarium. En ökad samverkan mellan Länsstyrelsen och Regionen är något som också kommuner har efterfrågat. Länsstyrelsen avser att öka deltagandet i sådant arbete under hösten 2024.

6.2.1 Slutsats

Länsstyrelsen upplever att arbetet med att stödja kommuner inom bostadsförsörjning har fungerat bra. Tidigare översyn av arbetsprocesser och regleringsbrevet 3B2 har lett till att Länsstyrelsen har sett över sina rutiner och fortsatt utveckla arbetet med att erbjuda kommuner råd och underlag. Kommunbesöken i samband med kvalitetsgranskningen av bostadsmarknadsenkäten har varit mycket uppskattat av kommunerna. Mötena har lett till en bättre förståelse för kommunernas arbete bostadsförsörjning och de utmaningar som de står inför. Vidare anser Länsstyrelsen att samverkan med kommunerna har stärkts. I samband med detta har Länsstyrelsen även identifierat att en samverkan med Regionen behöver komma till.

7. Diskussion och slutsatser

7.1 Bostadsmarknadssituationen i Östergötland

Östergötland har en befolkning på drygt 470 000 invånare. Länet har haft en stadigt positiv befolkningsutveckling det senaste decenniet med en genomsnittlig ökning av befolkningen på cirka 3 500 invånare per år. Ökningen under 2023 var dock mycket måttlig, då befolkningen ökade med endast 386 personer jämfört med år 2022, då ökningen var 2208 personer. Endast fem kommuner i Östergötland hade en ökad befolkning och resterande åtta kommuner en oförändrad eller minskning av befolkningen. Störst ökning räknad som andel av tidigare befolkning var Boxholms kommun, därefter Linköpings kommun. Störst minskning av befolkningen hade Ydre och Valdemarsvik. Enligt SCB:s framskrivning av befolkningsutvecklingen på 20 års sikt kommer Östergötland att ha 36 600 personer fler fram till 2040 vilken motsvarar en ökning med 7,8%. Nationellt väntas ökningen bli 8,7%. Andelen äldre, särskilt gruppen över 80 år, väntas under samma period att öka markant, i Östergötland såväl som nationellt.

Östergötland har under senare år fått en mer splittrad bostadsmarknadssituation än tidigare. Antalet kommuner som bedömer att det råder underskott på bostäder är färre än tidigare, 8 kommuner 2023 jämfört med elva kommuner 2022. Ydre kommun bedömer att det finns ett överskott på bostäder och fyra kommuner – Kinda, Norrköping, Valdemarsvik och Åtvidaberg. Det kan konstateras att antalet färdigställda bostäder har legat på en hög nivå under både 2022 och 2023, då över cirka 2 600 – 2 700 lägenheter per år har tillförts den östgötska bostadsmarknaden. Sambandet mellan hög volym färdigställda och balans syns tydligt i Norrköping som hade mycket höga byggvolymen 2023 (det största antalet färdigställda på tio år). Här finns ett konstaterat överskott på vissa typer, främst nybyggda, bostäder, samtidigt som underskott råder för andra typer, till exempel bostäder med låga hyror och en del specialbostäder. Det ger en situation där kommunen har både överskott och underskott, vilket ger en genomsnittlig balans men där utbudet korresponderar dåligt med behoven. Sambandet mellan antalet tillförda bostäder och den bedömda bostadsmarknadssituationen, med övergång från underskott till balans, är inte lika tydligt för övriga kommuner. Åtvidaberg hade dock ett ganska högt byggande under 2021 och 2022 som kan ha gett ett visst genomslag.

Utvecklingen i Östergötland följer ganska väl den nationella trenden med ganska stor volym färdigställda bostäder men starkt vikande antal påbörjade bostäder och där antalet kommuner med underskott på bostäder minskar. Orsakerna till underskotten på bostäder varierar. Många kommuner i länet, 11 av 13, uppger att de viktigaste hindren för att personer och hushåll ska få sina bostadsbehov tillgodosedda är att det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställe eller att personer inte har råd att köpa den bostad som behövs.

Det behöver också studeras hur matchningen mellan utbud och efterfrågan/behov av bostäder ser ut inom länet. På frågan om vilka typer av bostäder det främst råder behov av redovisar flertalet kommuner, 9 av 13, bostäder med rimliga boendekostnader. Det är en stor avvikelse från året innan, då endast tre kommuner redovisade ett sådant behov. Länsstyrelsen noterar att de nästan 700, av totalt 2 583, bostäderna som färdigställdes med det statliga HYS-stödet kan ha varit till nytta för att täcka en del av behoven av bostäder med rimliga boendekostnader. Övriga nybyggda bostäder ligger i en prisklass som för många hushåll inte är förenlig med en rimlig, eller möjlig, boendekostnad.

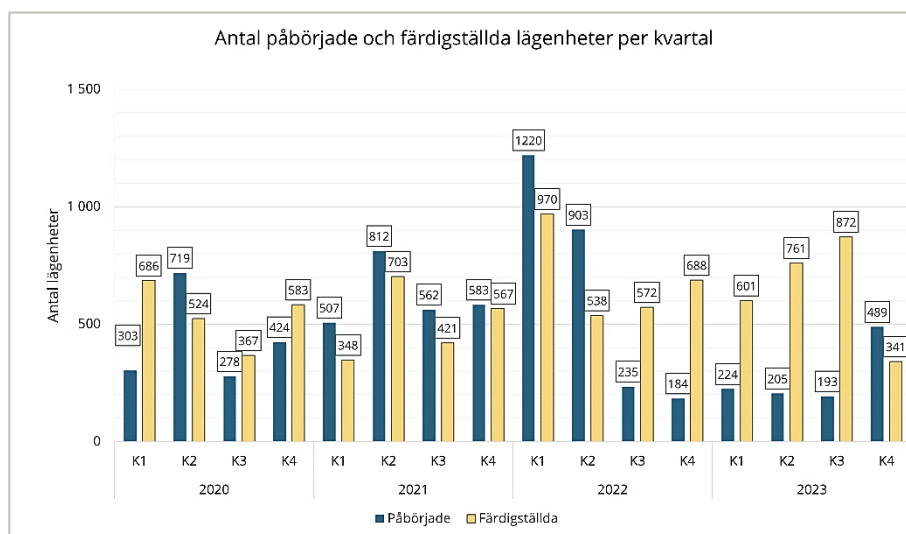
När det gäller möjligheten att tillgodose bostadsbehoven för särskilda grupper liknar behovsbilden den som var 2021. Ungefär hälften av kommunerna har underskott på bostäder för ungdomar och äldre. Endast ett fåtal kommuner genomför några insatser alls för att ungdomars bostadsbehov ska tillgodoses. Vid fråga om kommunerna bedömer att behovet av bostäder för äldre kommer vara uppfyllt inom två respektive fem år uppger ingen av dem som nu har underskott att de kommer att ha balans men däremot uppger flertalet att de kommer att ha uppnått balans inom fem år. Endast Kinda och Ydre bedömer att underskottet kommer att kvarstå längre än på fem års sikt. Länsstyrelsen noterar att det inom området bostäder för äldre är ett ökande antal kommuner som bedömer att de, förutom särskilt boende, har ett underskott på både trygghetsbostäder och seniorbostäder.

När det gäller bostäder för nyanlända har länet en mer gynnsam situation än tidigare, framför allt beroende på den kontinuerliga minskningen av antalet nyanlända sedan 2016. Tio av länets kommuner bedömer att de har mycket bra eller ganska bra möjligheter att erbjuda bostäder för anvisade nyanlända. Endast en (Åtvidaberg) bedömer att de har dåliga möjligheter att erbjuda sådana bostäder. Flertalet kommuner bedömer att de har balans på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Linköping, Mjölby och Åtvidaberg bedömer att det finns ett underskott och Valdemarsvik ett överskott på bostadsmarknaden för denna grupp.

I fråga om bostäder för funktionshindrade har åtta av tretton kommuner underskott. Endast en av de kommuner som nu har underskott bedömer att de kommer att ha uppnått balans inom fem år. Övriga bedömer att underskottet kommer att kvarstå eller saknar möjlighet att bedöma frågan.

7.1.1 Utveckling av byggandet

Länsstyrelserna har både i årets och tidigare års regleringsbrev flera regeringsuppdrag som siktar på att, på olika sätt, stödja eller främja ett ökat byggande. Mot bakgrund av att antalet påbörjade bostäder 2023 var mindre än hälften av länets, enligt Boverket, årliga bostadsbyggnadsbehov är detta en mycket viktig uppgift. Utvecklingen i Östergötland har haft en liknande trend som övriga landet, med stark uppgång för byggandet efter coronapandemin för att sedan minska drastiskt efter sommaren 2022 som en följd av osäkert världsläge, höjda räntor och stigande byggkostnader. Samtidigt som antalet byggstarter har varit lågt tillföras fortfarande bostadsmarknaden en hel del bostäder, ofta i höga prisklasser som en följd av byggkostnaderna.



Figur 37: Antalet påbörjade och färdigställda bostäder per kvartal mellan 2020-2023. Källa; SCB 2023.

Under det sista kvartalet 2023 syntes en förbättring av antalet byggstarter. Det stämmer ganska bra med kommunernas förväntningar på att byggandet i viss omfattning kommer att öka under 2024 och 2025. Kommunernas svar speglar också att behoven kommer att vara fortsatt stor, särskilt i fråga om vissa typer av bostäder. Särskilt stort är behoven av bostäder med rimliga priser och olika typer av specialbostäder. De främsta faktorerna som enligt kommunerna begränsar bostadsbyggandet

är höga byggkostnader samt hårda lånevillkor för privatpersoner och byggföretag. Överklaganden av detaljplaner uppges som en vanligare förklaringsfaktor medan färre än tidigare uppger brist på detaljplanelagd byggklar mark.

Flertalet av länets kommuner har ambitionen att hålla en planberedskap för att möta bostadsbyggnadsbehoven. De största kommunerna har en stor volym byggrätter i nyligen antagna detaljplaner. En stor del av dessa byggrätter ligger dock outnyttjade som en följd av lågt byggintresse på grund av dåliga ekonomiska villkor för att starta byggen av nya bostäder. Samtidigt anger merparten av kommunerna som ett viktigt hinder för hushållen att få sina bostadsbehov tillgodosedda att det saknas bostäder av rätt storlek, hustyp och på rätt ställen. En annan faktor som uppges är också att många inte har råd att skaffa den bostad som skulle behövas. Som en följd av detta är det också bostäder med rimliga priser som det enligt kommunerna råder störst brist på.

7.1.2 Arbete för att motverka hemlöshet

Länsstyrelserna har i linje med tidigare regeringsuppdrag arbetat för att uppmuntra kommunernas och bostadsbolagens vräkningsförebyggande arbete. Sedan den 7 juni 2022 har länsstyrelserna också i uppdrag att, som ett led i regeringens hemlöshetsstrategi, stödja kommunernas arbete med att motverka hemlöshet.

I samband med 2023 års bostadsmarknadsanalys påbörjade Länsstyrelsen dialogen med kommuner och andra regionala aktörer kring hemlöshetsuppdraget och har sedan fortsatt denna dialog. Hittills har särskilda kunskapsseminarier genomfört med teman som "Bostads först", bostäder för funktionshindrade samt hemlöshetskartläggningen. Socialstyrelsen har medverkat vid två av dessa möten. Erfarenheterna från dessa dialoger såväl som tidigare uppdrag om vräkningsförebyggande arbete är att det finns ett stort intresse av att vidareutveckla den regionala samverkan kring dessa frågor. Svaren i bostadsmarknadsenkäten speglar också att flertalet kommuner har ett strukturerat arbete och aktiv lokal samverkan med vräkningsförebyggande arbete och andra insatser för att motverka hemlöshet. Tre kommuner har påbörjar projekt med modellen "Bostad först" och flera övriga kommuner överväger att påbörja sådana projekt.

7.2 Viktiga utmaningar för länet

Östergötland har goda utvecklingsförutsättningar med starkt näringsliv, många attraktiva livsmiljöer och aktiva kommuner som planerar för en utvecklad gemensam bostads- och arbetsmarknad med hjälp av förbättrade kommunikationer och annan regional service. Att tillföra fler bostäder som hushållen har råd att betala kommer att vara en mycket

viktig faktor för en fortsatt god tillväxt och välfärd i länet. Samtidigt behövs fortsatta och omfattande insatser för att klara de nuvarande bostadsbehoven på lokal nivå, inte minst när det gäller att se till att grupper som idag har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden får tillgång till en fungerande bostad med stöd från samhället. Dagens brist på bostäder leder annars till arbetskraftsbrist samt problem med hemlöshet och trångboddhet som kan få svåra konsekvenser för både individer och det allmänna. Vidare finns det, i framför allt de största kommunerna, ett behov av insatser för att vända den negativa utvecklingen med segregation i vissa stadsdelar.

Höga byggkostnader i kombination med lågkonjunktur/svag köpkraft och hårda lånevillkor har medverkat minskat byggande och de bostäder som nu ändå tillförs marknaden har sådana priser som få har råd att betala och i en del fall är svåra att få sålda. Boverket räknar i sin preliminära byggprognos att byggandet kommer att ligga kvar på en ganska låg nivå för att sedan vända långsamt uppåt. En liknande bild speglas i östgötakommunernas bedömningar av de kommande årens byggande.

Priserna på bostäder, både bostadsrätter och småhus, minskade kraftigt i samband med ränteuppgången och har därefter legat på en relativt jämn och låg nivå. Under andra halvåret 2023 syn en viss ökning av priserna som eventuellt har ett beroendesamband med ett något ökande antal byggstarter under det sista kvartalet 2023. Prisutvecklingen speglar byggintresset men ger också en bild av den allmänna aktiviteten på bostadsmarknaden. Det är viktigt att byggandet såväl som rörligheten på bostadsmarknaden ökar.

Länsstyrelsen har i regleringsbrevet för 2023 och 2024 uppdrag att i samverkan med kommunerna ta fram åtgärder som främjar ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder. Enligt Länsstyrelsens bedömning faller uppdraget väl in i den kontinuerliga dialog som Länsstyrelsen har med länet kommuner, framförallt inom den fysiska samhällsplaneringen. Några insikter än så länge är att utbudet av detaljplanerad mark behöver matcha behoven och att planeringsprocesserna behöver snabbas upp. Samverkan behövs för att kvalitetssäkra och förankra planerna för att minska omfattningen av överklaganden. Planeringen behöver också inriktas på att både öka förutsägbarheten, och samtidigt bli mer flexibel för att kunna möta skiftande behov i byggskedet. Här ingår att kommunerna har en bra lokal förankring för bostadsförsörjningen, att kostnaderna för stadsutveckling och bostadsbyggande synliggörs och att prioritera projekt där det finns möjlighet att bygga till rimliga kostnader. Länsstyrelsen ser att det här finns mycket kvar att göra och avsikten är att fortsatt vidareutveckla kommundialogerna kring dessa frågor.

Länsstyrelsens uppgift enligt 5 § Länsstyrelseinstruktionen (2017:868) att inom sin verksamhet verka för att tillgodose behoven av bostäder innebär bland annat att stödja kommunernas processer för att undvika onödiga fördröjningar i den fysiska planeringen, både vid planläggning och tillämpning av andra regelverk. Detta kan förebyggas exempelvis genom förbättrade planeringsunderlag och tidig rådgivning om hur planläggningen kan koordineras med andra beslutsprocesser. Påbörjade insatser med att korta ner Länsstyrelsens handläggningstider inom alla slags ärenden som påverkar bostadsbyggande behöver fortsätta.

Det är viktigt att kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen uppdateras efter de förändringar som sker på bostadsmarknaden. Därför är det positivt att flera av länets kommuner har pågående arbete med att förnya sina tidigare riktlinjer. Länsstyrelsen uppmuntrar att fler kommuner påbörjar sådant arbete.

Stora utmaningar finns i länet med att klara bostadsbehoven för de särskilda grupperna ungdomar, äldre och funktionshindrade. Viktigaste orsaker till detta är den ökande mängden äldre i kombination med höga prisnivåer och att det totala utbudet av bostäder är för lågt. Alltför många kommuner bedömer att underskotten av bostäder för äldre och funktionshindrade kommer att kvarstå under lång tid. En tendens på senare år är att fler kommuner siktar på att bredda utbudet av olika boendeformer för äldre. Det kan dock ifrågasättas om det kommer att räcka. I anslutning till det konstaterar Länsstyrelsen att trots de stora behoven är nyttjandet av de statliga stöden till bostäder för äldre ganska lågt utnyttjade. Det behövs en tydligare planering från kommunerna för att tillföra fler bostäder för äldre och funktionshindrade. Länsstyrelsen har påbörjat insatser med att informera om det statliga stödet till bostäder till äldre.

För att hitta lösningar på bostadsfrågan för hemlösa eller andra grupper med behov av särskilt stöd krävs insatser av många olika slag. Flera kommuner arbetar här i viss utsträckning med vräkningsförebyggande insatser eller andra stödåtgärder för att underlätta de berörda hushållens/individernas inträde på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen ser också ett ökat intresse för att tillämpa modellen "Bostad först". Den dialog som varit hittills visar på ett stort behov och intresse av kunskapsutbyte och samverkan mellan berörda aktörer. Länsstyrelsens avsikt är att dessa dialoger ska vidareutvecklas inom det fortsatta arbetet med hemlöshetsuppdraget. En viktig insats är här att stärka uppbyggnaden av lokala samverkansstrukturer. Länsstyrelsen har vid samtal med kommunerna noterat att de flesta jobbar med att förebygga hemlöshet men arbetsformerna skiljer sig mycket åt. Det är viktigt att samverkansmodellerna bygger på de behov och förutsättningar som råder i varje kommun.

Det finns en pågående diskussion om att särskilda grupper som nyanlända tillsammans med personer med missbruk eller andra sociala problem, strukturellt hemlösa och personer i skyddat boende kan vara föremål för kommuners aktiva medverkan till bosättning i annan kommun, så kallad social dumping. Det finns en risk att fenomenet leder till ökad segregation och att mottagande kommuner får ta ett oproportionerligt ekonomiskt och socialt ansvar. Länsstyrelsen har inga uppgifter om i vilken omfattning aktiv medverkan eventuellt förekommer i Östergötland men i dialoger med kommunerna har bekräftats att gränsdragning ibland kan vara svår att göra. Frågan är viktig att följa och att medvetandegöra.

7.3 Sammanfattande slutsatser

Antalet kommuner med underskott på bostäder minskar, men fortsatt råder stora behov. Åtta av länets tretton kommuner bedömde att det råder underskott på bostäder. Det är en väsentlig förändring från 2022 då elva kommuner hade underskott. Trenden följer den nationella och trolig förklaring är minskat marknadsintresse och betalningsvilja till följd av lågkonjunktur och höga byggpriser.

Splittrad situation med risk för överskott på vissa typer av bostäder samtidigt som det är stora underskott på andra typer. Vid frågor om de närmare behoven framgår att det råder obalans mellan utbud, efterfrågan och behov. De flesta kommuner, elva av tretton, uppger att det behöver tillföras fler bostäder med rimliga priser. Många kommuner har också stora behov av att skapa fler bostäder för äldre och för funktionshindrade.

HYS-stödet har de senaste fem åren tillfört en stor mängd hyresrätter spridda på många tätorter i Östergötland. De sista bostadsprojekten som byggs med det numera avvecklade statliga HYS-stödet håller nu på att färdigställas. Vid en summering av stödet kan konstateras att stödet har bidragit till att tillföra drygt 3 400 lägenheter i Östergötlands län varav 1 728 hyreslägenheter och 696 studentlägenheter. Geografiskt har bostäderna varit spridda till 15 olika tätorter i länet.

ÄBO-stödet kan utnyttjas mer än vad som sker. Länsstyrelsen har noterat ett ökande intresse för att söka stöd för äldreboenden (ÄBO) men anser mot bakgrund av de stora behoven att detta stöd skulle kunna utnyttjas mer.

De flesta bedömare räknar med ett lågt byggande 2024, sedan en långsam uppgång. Efter sommaren 2022 har antalet byggstarter varit mycket lågt, mindre än hälften av länets genomsnittliga årliga behov. Östgöta kommunernas bedömning av kommande års byggande visar en försiktig uppgång 2024 och 2025.

Byggkostnader och andra ekonomiska faktorer är helt dominerande förklaringsfaktorer till att byggandet begränsas. Det är samma förklaringar som föregående år och viktigt att åtgärder görs för att minska påverkan av dessa faktorer. Bland övriga förklaringsfaktorer har överklaganden av detaljplaner blivit vanligare medan andelen som uppger brist på detaljplanelagd byggklar mark har minskat något.

Behoven av en mer aktiv kommunal bostadsplanering ökar. Många kommuner har pågående arbete med att uppdatera sina riktlinjer för bostadsförsörjningen, vilket är bra. Ett mål bör vara att alla kommuner gör en sådan uppdatering. I anslutning till detta bör kommunerna ge en tydligare bild av hur de bostadspolitiska verktygen ska användas för att bättre uppnå målen för bostadsförsörjningen.

Socialstyrelsens nya hemlöshetskartläggning visar att antalet hemlösa har minskat sedan 2017 men att det fortsatt finns stora behov. Särskilt tydlig var minskningen i Östergötland, som 2017 hade en i nationell jämförelse hög andel hemlösa. Minskningen beror huvudsakligen på minskat antal nyanlända. Den dominerande mängden hemlösa får sitt boende ordnat genom kommunala andrahandskontrakt. Det är viktigt att notera att det i gruppen strukturellt hemlösa finns stora mörkertal, eftersom merparten i denna kategori inte är kända av socialtjänsten. Således finns fortsatt stora behov av att förebygga hemlöshet.

8. Referenser

Boverket (2024). Öppna data, Boverkets bostadsmarknadsenkät.
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>
Hämtad 2024-05-27.

Boverket, 2020, Mått på bostadsbristen – Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras. Rapport 2020:21.
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2020/matt-pa-bostadsbristen.pdf>
Hämtad 2024-05-08.

Boverket (2022). Bostadsförsörjningslagen har ändrats.
<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/vad-sager-lagen/andrats/>
Hämtad 2023-05-10.

Boverket (2022). Kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande.
<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/sok-bidrag-for-hyresgarantier/>
Hämtad 2024-05-21.

Boverket (2024) Regionala bostadsmarknadsanalyser 2023.
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2024/regionala-bostadsmarknadsanalyser-2023/>
Hämtad 2024-04-10

Boverket (2024). Bostadsmarknadsenkäten 2024.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>
Hämtad 2023-05-17

Boverket (2024). Bostadsmarknaden i regioner och kommuner.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/>
Hämtad 2024-05-31.

Boverket (2024). Läget på bostadsmarknaden i riket.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/>
Hämtad 2024-05-28.

Boverket (2024). Mark – ett kommunalt verktyg för bostadsförsörjningen.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/mark/>
Hämtad 2024-05-23.

Boverket (2023). Allt fler 80+ i befolkningen.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/aldre/>
Hämtad 2023-05-19.

Boverket (2023). Fortsatt färre kommuner som uppger underskott på bostadsmarknaden för ungdomar.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/ungdomar/>
Hämtad 2024-05-17

Boverket (2023) Bostadsbehov för olika grupper, Nyanlända.
<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/sarskilda-grupper/nyanlanda/>
Hämtad 2024-04-05

Boverket, 2021, Behov av bostadsbyggande, regionalt och nationellt till 2023. Rapport 2021:312.
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2021/behov-av-bostadsbyggande---regionalt-och-nationellt-till-2030.pdf>
Hämtad 2024-05-28

Boverket, 2023, Utvärdering av lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag. Rapport 2023:11.
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2023/utvardering-av-lagen-om-bostadsanpassningsbidrag.pdf>
Hämtad 2024-05-16

Ekonomistyrningsverket (2020) Utfallet för statens budget - del av ESV:s underlag till årsredovisning för staten 2019, sida 123. ESV 2020:16.
<https://www.esv.se/contentassets/5d23470c15b74963b5810881f0d524ac/esv-2020-16-utfallet-for-statens-budget-2019-3.pdf>
Hämtad 2024-05-16

Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland (2024). Att motverka hemlöshet.
<https://www.lansstyrelsen.se/skane/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2024/att-motverka-hemloshet.html>
Hämtad 2024-04-05

FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, artikel 25
<https://fn.se/wp-content/uploads/2016/07/Allmanforklaringomdemanskligarattigheterna.pdf>
Hämtad 2024-05-17

Länsstyrelsen Västernorrland (2024) Lägesbilder Mottagandet av ensamkommande barn och nyanlända, länsstyrelsens återrapportering av uppdrag 3.B.17 enligt regleringsbrevet 2023.
<https://integration.lansstyrelsen.se/wp-content/uploads/Lansstyrelsernas-aterrapportering-av-uppdrag-3.B.17-enligt-RB-2023-Lagesbilder.pdf>
Hämtad 2024-04-05

Länsstyrelsen Västernorrland (2024) Beredskap och kapacitet – Mottagandet av ensamkommande barn och nyanlända, länsstyrelsens återrapportering av uppdrag 3.B.18 enligt regleringsbrevet 2023.
<https://integration.lansstyrelsen.se/wp-content/uploads/Lansstyrelsernas-aterrapportering-av-uppdrag-3.B.18-enligt-RB-2023-Beredskap-och-kapacitet.pdf>
Hämtad 2024-04-05

Länsstyrelsen Östergötland, 2023, Bilaga till Regional Bostadsmarknadsanalys för Östergötlands län 2023, Bilaga till rapport 2023:15.

<https://catalog.lansstyrelsen.se/store/27/resource/210>

Hämtad 2024-05-16

Migrationsverket, statistik, över anvisningar, asylsökande, kommunmottagna nyanlända,

<https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik.html>

Hämtad 2024 -04-05

Migrationsverket, Migrationsverket svarar: Vilka är det som kommer till Sverige och varför?

<https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Aktuella-fragor/Migrationsverket-svarar/Migrationsverket-svarar/2023-10-20-Migrationsverket-svarar--Vilka-ar-det-som-kommer-till-Sverige---och-varfor.html>

Hämtad 2024-04-30

Myndigheten för delaktighet (2024) Uppföljning av funktionshinderspolitiken 2023, 2024:10.

<https://www.mfd.se/contentassets/9e15435a92e64c39adef7831d24cc665/2024-10-uppfoljning-av-funktionshinderspolitiken-2023.pdf>

Hämtad 2024-06-03

Myndigheten för delaktighet, Jämställdhetsmyndigheten (2019)

Ekonomisk jämställdhet för kvinnor med funktionsnedsättning.

Kartläggning av utmaningar för att nå det andra jämställdhetspolitiska delmålet. Rapport 2019:5/Rapport 2019:8

<https://jamstalldhetsmyndigheten.se/aktuellt/publikationer/ekonomisk-jamstalldhet-for-kvinnor-med-funktionsnedsattning-2019-5/>

Hämtad 2024-06-03

Regeringen, Agenda 2030, Mål 11, Hållbara städer och samhällen

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/agenda-2030-mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>

Hämtad 2024-05-28

Regeringen 2020, Sveriges genomförande av agenda 2030, Prop. 2019/20:188

<https://www.regeringen.se/contentassets/378ab5cbd6b148acaecccc9413cc0e1ba/sveriges-genomforande-av-agenda-2030-prop.-201920188.pdf>

Hämtad 2023-05-10

Regeringen, 2023, Organisera för hållbar utveckling, SOU 2023:14

<https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2023/04/sou-202314/>

Hämtad 2024-05-28

Regeringen, 2022, Regeringsuppdrag, Uppdrag att stödja kommunerna i arbetet mot hemlöshet, Diarienummer: S2022/03247

<https://www.regeringen.se/regeringsuppdrag/2022/07/uppdrag-att-stodja-kommunerna-i-arbetet-mot-hemloshet/>

Hämtad 2024-05-29

Regeringen 2022, En samlad strategi för alkohol-, narkotika-, dopnings- och tobakspolitiken samt spel om pengar 2022–2025

<https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/skrivelse/2022/03/skr.-202122213>

Hämtad 2023-06-02

Regeringskansliets rättsdatabas. Förordning om ändring i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. SFS 2018:157.

<https://rkrattsdatabas.gov.se/SFSdoc/18/180157.PDF>

Hämtad 2024-05-17

Region Östergötland, (2023), Regional planering,

<https://utveckling.regionostergotland.se/ru/utvecklingsomraden/samhallsplanering/regional-planering>

Hämtad 2024-05-20

Region Östergötland, 2021, Utvecklingsstrategi för Östergötland,
<https://utveckling.regionostergotland.se/ru/dokument/regional-utvecklingsstrategi-for-ostergotland>
Hämtad 2024-05-20

Region Östergötland, 2023, Rumslig strategi för Östergötland
<https://utveckling.regionostergotland.se/ru/utvecklingsomraden/samhallsplanering/regional-planering/rumslig-strategi-for-ostergotland>
Hämtad 2024-05-20

Region Östergötland, 2022, Länsplan för regional transportinfrastruktur för Östergötlands län 2022–2033
<https://utveckling.regionostergotland.se/download/18.479e1321855702f8cd1415/1673452635192/L%C3%A4nstransportplan+f%C3%B6r%C3%96sterg%C3%B6tland+2022-2033.pdf>
Hämtad 2024-05-20

Region Östergötland, (2023), Publikationer inom regional planering.
<https://utveckling.regionostergotland.se/ru/utvecklingsomraden/samhallsplanering/regional-planering/publikationer-inom-regional-planering>
Hämtad 2024-05-20

Statistiska centralbyrån, SCB, statistikdatabasen, befolkning
<http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>
Hämtat 2024-04-03

Statistiska centralbyrån, SCB, statistikdatabasen, bygglov, nybyggnad och ombyggnad
<http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>
Hämtat 2024-04-22, 2024-05-15

SCB, 2023, Sveriges framtida befolkning 2023–2070. Demografiska rapporter 2023:2
https://www.scb.se/contentassets/e99a33e517a343488cd1fd73362167c8/be0401_2023i70_br_be51br2302.pdf
Hämtad 2024-05-12

Socialstyrelsen (2023) Stöd för att motverka hemlöshet.

<https://www.socialstyrelsen.se/kunskapsstod-och-regler/omraden/hemloshet/>

Hämtad 2024-05-17

Socialstyrelsen (2024) Kartläggning av hemlösheten 2023. Personer i hemlöshet i behov av socialtjänst.

<https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2024-2-8927.pdf>

Hämtad 2024-05-10

Statskontoret (2020). Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun.

<https://www.statskontoret.se/siteassets/rapporter-pdf/2020/2020-19-webb.pdf>

Hämtad 2024-04-29

Sveriges riksdag, Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar,

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2014899-om-riktlinjer-for-kommunala_sfs-2014-899/

Hämtad 2024-05-23

Sveriges riksdag, Civilutskottets betänkande 2021/22:CU1, Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.

<https://data.riksdagen.se/fil/AC098BF3-2108-45D7-9D19-1FEECDDC9171>

Hämtad 2024-05-17

Sveriges riksdag, Civilutskottets betänkande 2022/23:CU1, Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.

<https://data.riksdagen.se/fil/B4AAC613-2905-4313-89A2-31161FD4EB19>

Hämtad 2024-05-17

Sveriges stadsmissioner (2020) Hemlöshetsrapporten 2020. Tema: Ny nationell strategi mot hemlöshet. Rapport nr. 10.

https://www.stadsmissionen.se/sites/default/files/2020-12/Stadsmissionen_Hemlos2020.pdf

Hämtad 2024-06-03

Sveriges stadsmissioner (2021) Hemlöshetsrapporten 2021. Tema: Är kommunernas arbete mot hemlöshet effektivt? Rapport nr. 11.

https://www.stadsmissionen.se/sites/default/files/2021-11/Stadsmissionen_Hemlos2021_webb_tillganglig.pdf

Hämtad 2024-06-03

Sveriges stadsmissioner (2024) Hemlöshetsrapporten 2024. Tema: Den dolda hemlösheten – människorna utanför statistiken. Rapport nr. 13.

https://www.stadsmissionen.org/app/uploads/Hemloshetsrapporten-2024_Sveriges-Stadsmissioner.pdf

Hämtad 2024-06-03

Tillväxtverket, Lokala arbetsmarknadsregioner och FA-regioner

<https://tillvaxtverket.se/tillvaxtverket/statistikochanalys/statistikomregionallutveckling/regionalaindelningar/faregioner.1799.html>

Hämtad 2024-05-28

United Nations Development Programme (UNDP) i Sverige, 2020, bild – globala målen – karta med ikoner.

<https://www.globalamalen.se/material/logotyper/>

Hämtad 2023-05-05

United Nations Development Programme (UNDP) i Sverige, 2023, Globala målen –Frågor och svar - Globala målen för hållbar utveckling

<https://www.globalamalen.se/fragor-svar/>

Hämtad 2024-05-28

United Nations Development Programme (UNDP) i Sverige, 2022, Mål 11: Hållbara städer och samhällen - Globala målen

<https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>

Hämtad 2024-05-27



Länsstyrelsen
Östergötland

www.lansstyrelsen.se