

Regional bostadsmarknadsanalys för Östergötland 2019



LÄNSSTYRELSEN
ÖSTERGÖTLAND

Rapportnummer: 2019:14

Kontaktperson	Jan Persson, Länsstyrelsen Östergötland, Webbplats: www.lansstyrelsen.se/ostergotland
Fotografier	Thomas Afolsén/Scandinav bildbyrå
Kartmaterial	© Lantmäteriet Geodatasamverkan – GSD Fastighetskartan vektor
ISBN	978-91-985269-9-8
Diarienummer	405-7654-2019

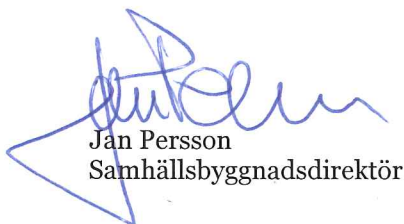
Förord

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. Bostadsplaneringen och bostadsbyggandet är en mycket central fråga 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, ska fungera som ett dialoginstrument och förankrat kunskapsunderlag till gagn för fortsatt arbete med bostadsförsörjning och bostadsutvecklingen i Östergötland.

Arbetet med bostadsmarknadsanalysen har utförts av en arbetsgrupp bestående av civilingenjör Maria Larsson och samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson, Kultur- och samhällsbyggnadsenheten, integrationsutvecklare Daniel Larsson, Enheten för social hållbarhet samt ledningsstrateg Sten Olsson och praktikant Karolina Hagström, Enheten för lednings- och verksamhetsstöd. Region Östergötland har bidragit med avsnitt 3.1 om regional utvecklingsplanering.



Carl Fredrik Graf
Landshövding



Jan Persson
Samhällsbyggnadsdirektör

Sammanfattning och slutsatser

Länsstyrelsen redovisar varje år en regional bostadsmarknadsanalys för länet. Analysen har en i stort sett likartad struktur för att göra det möjligt att år för år följa utvecklingen för länets bostadsmarknadssituation. Det viktigaste underlaget till bostadsmarknadsanalysen är den årliga bostadsmarknadsenkäten.

Stora underskott på bostäder

I Östergötland finns sedan länge ett stort underskott på bostäder och trenden är att den regionala situationen håller på att försämrans. Svaren i bostadsmarknadsenkäten visar nu för första gången att alla Östergötlands kommuner har underskott på bostäder. Det är två kommuner fler än förra året. De främsta underskotten gäller bostäder för särskilda grupper och hushåll med låg betalningsförmåga som ungdomar och nyanlända och i många kommuner råder också brist på särskilt anpassade bostäder för äldre.

Hur stort är då underskottet på bostäder? Även om mängden bostäder inte fullt ut kan kvantifieras är det Länsstyrelsens bedömning att det sammanlagda bostadsunderskottet för Östergötlands län omfattar närmare 10 000 bostäder. Länsstyrelsen anser att situationen motiverar en höjd ambitionsnivå från både nationella, regionala och lokala aktörer för att inte underskotten på bostäder ska bli en hämmande faktor för den regionala och lokala utvecklingen.

Bostadsbyggandet minskar

Antalet påbörjade bostäder i Östergötland minskade med 34% mellan 2017 och 2018. Efter en stark uppgång i byggandet 2014–2015 har nu antalet årliga byggstarter minskat tre år i rad. Att byggtakten dämpas eller minskar är en trend som syns över hela landet men nedgången är särskilt tydlig i Östergötland och ytterligare några län. Det är främst lägenheter i flerbostadshus som minskar, vilket sannolikt kan förklaras av stagnerande priser och ökade kreditrestriktioner men kanske också överutbud på vissa typer av bostäder i de större städerna.

Mot bakgrund av de utbredda underskotten och länets i övrigt gynnsamma utvecklingsförutsättningar skulle byggtakten behöva höjas och utbudet av bostäder breddas. För att möjliggöra det behövs ökad kunskap om åtgärder som begränsar kostnaderna för bostadsbyggandet och insatser som skapar incitament för att skapa större rörlighet på bostadsmarknaden.

Kommunernas bostadsplanering utvecklas

Trots förra årets minskning av antalet byggstarter räknar länets kommuner med att bostadsbyggandet kommer att vara fortsatt högt under de kommande åren. I förra årets bostadsmarknadsanalys lyftes kapacitetsbrist fram som en viktig förklaringsfaktor till varför inte fler bostäder byggdes. I år dominerar, tillsammans med höga byggkostnader, brist på attraktiv detaljplanerad mark som förklaringsfaktor. Samtidigt syns en tydligt ökad aktivitet med bostadsplanering i flertalet av länets kommuner. Länsstyrelsen ser att fortsatta ansträngningar behöver göras, både för att tillgängliggöra mer mark för bostadsbyggande och för att effektivisera både planering och genomförande av de bostadsprojekt som initieras. Länsstyrelsen har en viktig roll för att, på olika sätt, stödja dessa processer.

Bostadsbehoven för särskilda grupper måste lösas

En stor del av underskotten på bostadsmarknaden utgörs av brist på bostäder för ungdomar, nyanlända, äldre och andra särskilda grupper. Enkätsvaren visar att det finns fortsatt stora behov att hitta boendelösningar för hushåll med särskilda behov eller begränsad betalningsförmåga. Dessa frågor kan inte lösas enbart genom ökat byggande utan en mängd åtgärder behöver också ske inom andra samhällsområden. Fler initiativ tas nu i länets kommuner för att ändra arbetssätten med ökad tvärssektoriell och förvaltningsövergripande samverkan för att motverka segregation för att stödja grupper av hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. En vilja finns att gemensamt vidareutveckla dessa arbetssätt, vilket Länsstyrelsen ser som mycket positivt.

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning och slutsatser	4
Innehåll	6
1. Bakgrund /Inledning	7
1.1 Syftet med bostadsmarknadsanalysen	7
1.2 Länsstyrelsens uppdrag och arbete med bostadsförsörjning.....	7
1.3 Metod och underlagsmaterial	9
2. Bostadsmarknaden och bostadsmarknadsbedömningar .	10
2.1 Bostadsmarknadsläget i Östergötland 2019.....	11
2.2 Kommunernas bedömningar av bostadsbehoven	13
3. Östergötlands boendeplanering	14
3.1 Regional utvecklingsplanering.....	14
3.2 Planeringsberedskap.....	18
3.3 Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning	18
4. Bostadsbyggandet i länet	20
4.1 Utveckling av bostadsbyggandet.....	20
4.2 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet.....	23
4.3 Förändringar i allmännyttans bestånd	24
4.4 Statliga stöd till bostäder	25
5. Boende för särskilda grupper	27
5.1 Ungdomar och studenter	27
5.2 Nyanlända	28
5.3 Hemlösa	31
5.4 Äldre	32
5.5 Personer med funktionsnedsättning	34
6. Diskussion och slutsatser	35
6.1 Bostadsmarknadssituationen i Östergötland	35
6.2 Viktiga utmaningar för länet	36
6.3 Sammanfattande slutsatser	38
7. Referenser	39

1. Bakgrund /Inledning

1.1 Syftet med bostadsmarknadsanalysen

Rapportens syfte är att presentera en övergripande bild av bostadsmarknaden i länet, baserad på resultatet av bostadsmarknadsenkäten 2018. Länsstyrelsens uppdrag att årligen beskriva och analysera bostadsmarknaden i länet regleras i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Bostadsmarknadsanalysen ska spegla hur kommunerna och länsstyrelsen lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Det är Länsstyrelsens ambition att rapporten, tillsammans med bilagor, ska fungera som underlag för kommuners och andra aktörers bostadsförsörjningsarbete. För att möjliggöra jämförelser mellan olika år följer rapporten i huvudsak samma struktur som den har haft tidigare år.

1.2 Länsstyrelsens uppdrag och arbete med bostadsförsörjning.

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen har flera utpekade roller i bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med Boverkets *Bostadsmarknadsenkät* exempel på sådan information. Den vänder sig till både kommuner, byggföretag och andra aktörer. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

Enligt lagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd.

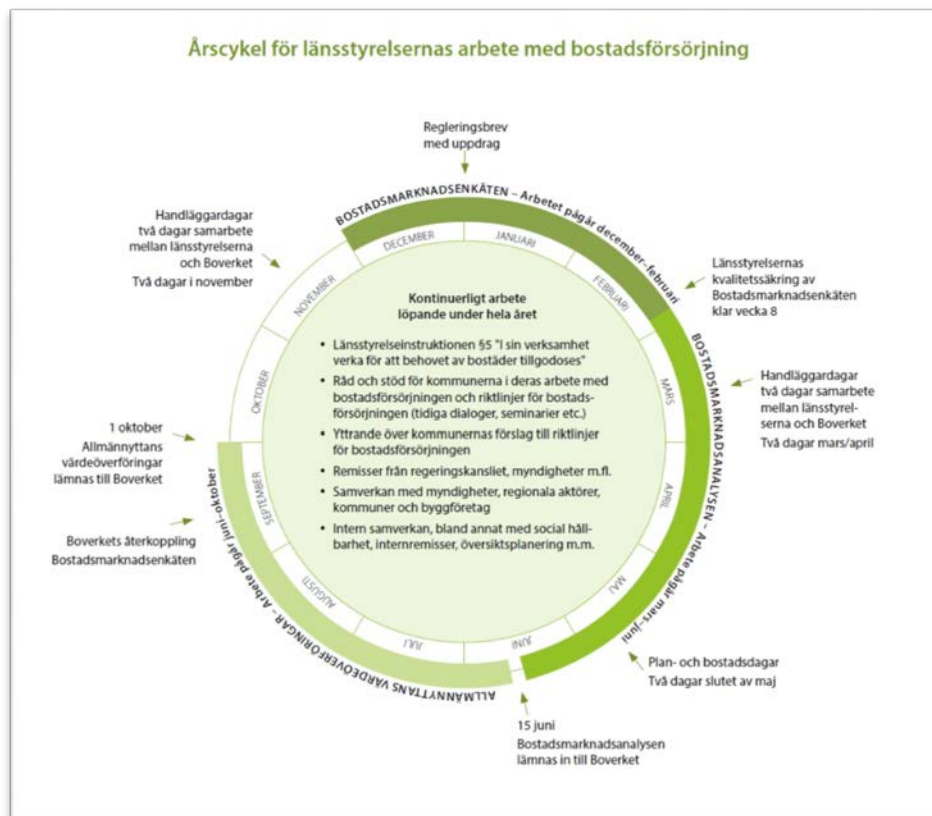
Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringsfrågor när i kommunernas förslag till översiktsplaner och behandlas.

För att underlätta kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, byta erfarenheter och diskutera aktuella bostadsfrågor bjuder Länsstyrelsen in kommunerna och Regionen till seminarier eller andra former av dialogmöten. Ett sådant möte har ordnats senast den 25 april 2019, där preliminära bedömningar i bostadsmarknadsanalysen har diskuterats. Även andra former av möten har genomförts och planeras framöver med syfte att skapa tillfälle för kunskaps- och erfarenhetsutbyte. Flera kommuner anser att denna seminarieverksamhet är ett bra forum för samverkan och ett tillfälle att förankra den egna kommunens arbete med bostadsförsörjningen med berörda grannkommuner.

Länsstyrelsen för också en diskussion med byggbolag och andra företrädare för näringslivet i byggbranschen, bland annat via en arbetsgrupp som bildades 2016 med syfte att främja ökade kontakter och kunskapsutbyte mellan Länsstyrelsen, kommuner och näringslivet. Länsstyrelsen har också ordnat särskilda informationsmöten kring de statliga boendestöden som riktar sig till alla intresserade byggbolag och fastighetsägare i länet.

År 2017 gjordes en ändring i länsstyrelsens instruktion. I instruktionen står nu under myndighetens sektorsövergripande ansvarsområde att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Årshjulet beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. I årsredovisningen för 2019 ska Länsstyrelsen rapportera om hur uppgifterna med att uppfylla Länsstyrelseinstruktionens krav om att Länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att tillgodose behovet av bostäder.

Tyngdpunkten ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar vi in och kvalitetssäkrar *Bostadsmarknadsenkäten* och vi sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Vi samlar också in uppgifter om de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår där vi bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ("Allbolagen"). Därutöver pågår ett ständigt arbete med kommundialoger, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan ibland också få särskilda uppdrag direkt från

ansvarigt departement. Ett sådant uppdrag var *Hemlöshetsuppdraget* som pågick mellan 2012–2016. Länsstyrelserna fick därefter två liknande uppdrag, varav det sista slutrapporterades januari 2018.

1.3 Metod och underlagsmaterial

Det primära underlaget för analysen utgörs av bostadsmarknadsenkäten som besvarades av kommunerna i december-januari. Enkäten har besvarats av samtliga kommuner i länet. Resultatet har kvalitetssäkrats med hjälp av kontaktpersonerna i respektive kommun samt genom ett dialogmöte med kommunerna som genomfördes den 25 april. Resultaten i Bostadsmarknadsenkäten finns att tillgå via Boverkets Öppna data. För att underlätta arbetet har en del av de förklaringar som används på Boverkets Öppna data använts i rapporten.

För att underlätta läsbarheten i dokumentet har en sammanställning av vissa enkätsvar lagts i en bilaga tillsammans med viss allmän statistik från Statistiska Centralbyrån, SCB, som har använts som underlag för analysen. Tabellnummer i texten avser det nummer som finns i statistikbilagan.

2. Bostadsmarknaden och bostadsmarknadsbedömningar

Det nationella målet för bostadspolitiken är en långsiktig väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Boverkets beräkningar visar på ett behov av att producera 600 000 bostäder 2016-2025.¹ Det innebär att det behövs ett tillskott av bostäder i landet på 80 000 om året. Den byggbehovsprognos som gjordes 2016 omfattade en större volym än så (710 000 bostäder) men den har nu ändrats beroende på grund av dels att SCB:s befolkningsprognos har ändrats, dels att det faktiska byggandet inte har fått den omfattning som förväntats. Trenden sedan några år tillbaka har varit att allt fler kommuner i landet rapporterar att de har brist eller underskott på bostäder. Årets siffror tyder dock på att denna trend är på väg att vända. I bostadsmarknadsenkäten 2019 har 239 (82%) av landets kommuner bedömt att det råder ett underskott på bostadsmarknaden. Det är något färre än 2018. Det är också fler kommuner än förra året som bedömer att bostadsmarknaden kommer att vara i balans inom tre år.

Enkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet.

Begreppen balans och obalans har definierats av Boverket enligt följande.

Balans på bostadsmarknaden	Konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.
Obalans på bostadsmarknaden - underskott	Innebär inte alltid att det finns bostadssociala problem såsom trångboddhet eller omfattande andrahandsuthyrning som utbrett fenomen. Underskott på bostäder kan innebära att det i kommunen finns en dynamisk ekonomi, där ökade inkomster leder till en ökad efterfrågan på bostäder. Att en kommun uppger underskott på bostäder innebär i många fall att det är svårt att flytta till, eller inom kommunen.
Obalans på bostadsmarknaden - överskott	Innebär att det ständigt finns fler lediga bostäder, eller bostäder till salu, än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden präglas av ett överskott. Ett överskott på bostäder behöver inte heller innebära att det finns lämpliga bostäder i förhållande till hur efterfrågan och/eller behovet ser ut i kommunen.

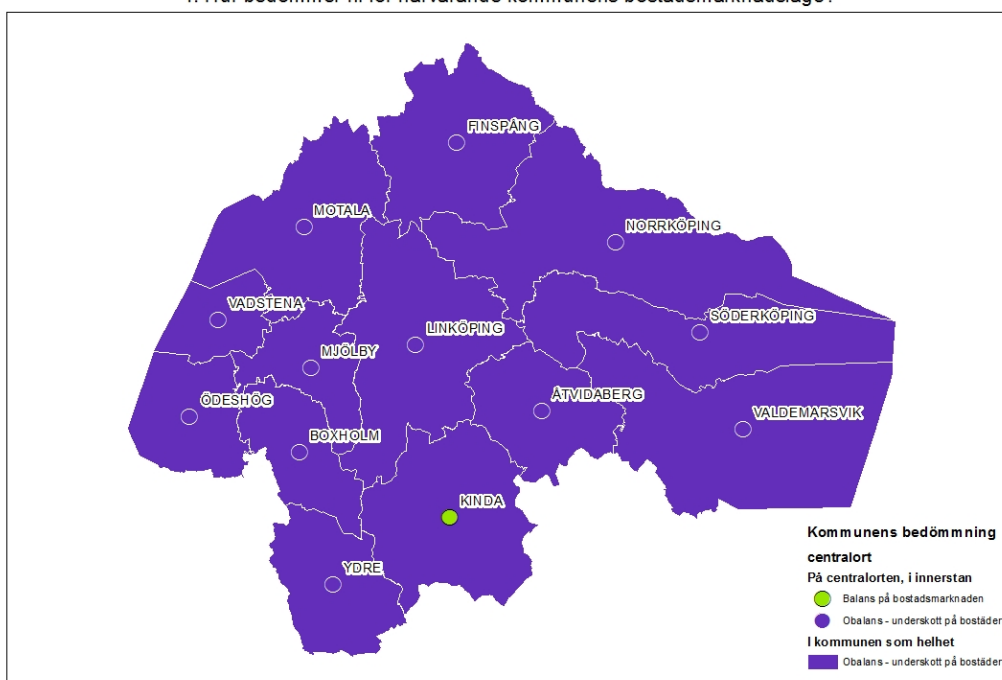
¹ **Boverket.** Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025. Rapport 2017:17.

2.1 Bostadsmarknadsläget i Östergötland 2019

Kommunerna har i bostadsmarknadsenkäten besvarat frågan hur man bedömer det aktuella bostadsmarknadsläget i termerna underskott, balans eller överskott på bostäder. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget idag och om tre år ser ut enligt följande:

Nuvarande bostadsmarknadsläge i centralorten/innerstaden samt i kommunen som helhet

1. Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

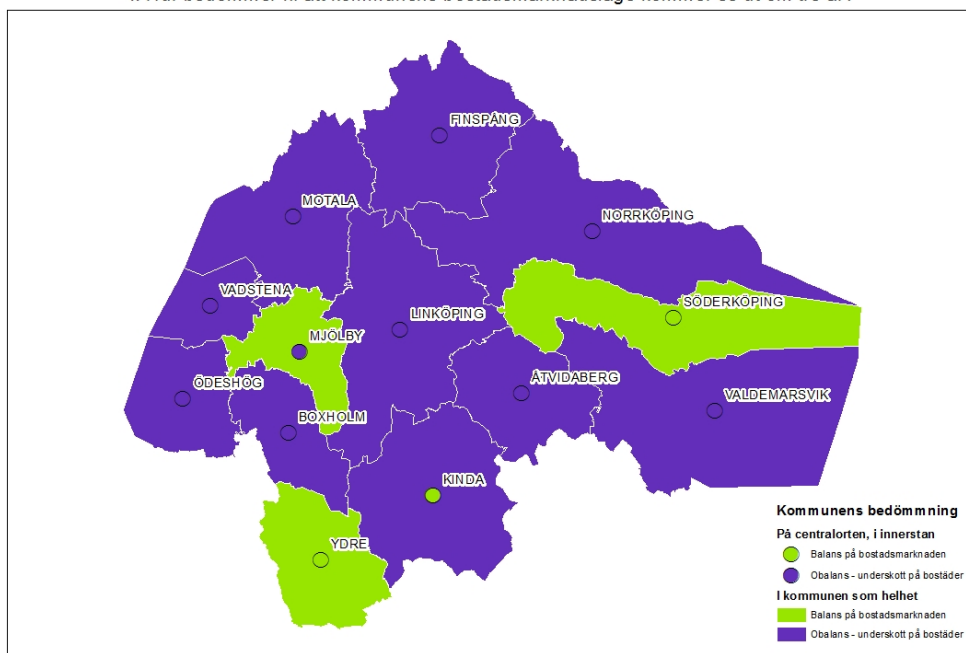


Karta 1. Nuvarande bostadsmarknadsläge i centralorten samt i kommunen som helhet. Källa: BME 2019

Samtliga kommuner i Östergötland bedömer att det råder underskott på bostäder sett över hela kommunen. Flertalet har underskott både i kommunen som helhet och i centralorten/innerstaden. Tre av dem – Boxholm, Söderköping och Vadstena har dock balans på bostadsmarknaden i kommundelarna utanför centralorten. En av kommunerna, Kinda, har balans i centralorten Kisa men obalans i kommunen som helhet. Det beror på att underskottet på bostäder främst gäller samhället Rimforsa, som är kommunens näst största tätort. Det utbredda underskottet på bostäder i Östergötland är en trend som inte har syns tidigare. År 2018 hade till exempel två kommuner – Kinda och Valdemarsvik – balans på bostadsmarknaden och samma antal kommuner hade balans året innan. Trenden med ett ökande antal kommuner med underskott på bostäder är ännu tydligare om vi går längre tillbaka. I 2016 års enkät hade 9 kommuner i Östergötland balans på bostadsmarknaden sett över kommunen som helhet och åren innan dess hade fler kommuner än så balans.

Bostadsmarknadsläget om tre år

4. Hur bedömer ni att kommunens bostadsmarknadsläge kommer se ut om tre år?



Karta 2. Bostadsmarknadsläget om tre år på centralorten respektive kommunen som helhet. Källa: BME 2019

Kommunernas bedömningar av den framtida bostadsmarknadssituationen om tre år ger en något annorlunda bild. Tre kommuner i länet – Mjölby, Söderköping och Ydre - räknar med att då ha uppnått balans på bostadsmarknaden. I Mjölby gäller bedömningen dock endast för kommunen som helhet, medan underskott bedöms kvarstå för centralorten/innerstaden. I 2018 års enkät räknade fem av kommunerna i länet med att kunna uppnå balans på bostadsmarknaden om tre år. Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden är således anser att det råder underskott, både idag och på tre års sikt.

Det nationella bostadsmarknadsläget har många gemensamma nämnare med Östergötlands län. Majoriteten av kommunerna i Sverige bedömer att det finns ett underskott på bostäder. Antalet kommuner som rapporterar underskott på bostäder har ökat markant sedan 2013 men nu tycks trenden vara att det planar ut och nationellt har antalet kommuner som rapporterar underskott på bostäder varit svagt minskande de två senaste åren. Östergötland avviker här från den trend som råder nationellt, där alltså antalet kommuner med underskott nu är större än någonsin. Det är också vanligt att de främsta underskotten gäller ungdomar, nyanlända och andra grupper med låg betalningsförmåga eller av andra skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Östergötlands bostadsmarknadssituation har således många likheter med hur det ser ut i övriga landet.

Kommunernas har också lämnat kommentarer om vilka typer av bostäder som saknas i första hand. En del framhåller behoven av hyreslägenheter med rimliga hyror, andra brist på villatomter eller särskild storlek på lägenheter. Några framhåller att det är brist på de flesta sorters bostäder.

2.2 Kommunernas bedömningar av bostadsbehoven

I Bostadsmarknadsenkäten 2019 har kommunerna besvarat frågan om vilket antal bostäder som skulle behövas för att undanröja det rådande underskottet på bostäder. Resultatet har sammanställts i nedanstående tabell.

Kommun	Mindre än 50 bostäder	50–100 bostäder	101–500 bostäder	Större än 5000	Kommunen har ingen kvantitativ bedömning av behovets storlek
Boxholm	X				
Finspång			X		
Kinda	X				
Linköping					X
Mjölby			X		
Motala					X
Norrköping				X	
Söderköping		X			
Vadstena			X		
Valdemarsvik	X				
Ydre	X				
Åtvidaberg					X
Ödeshög	X				
Totalt antal	5	1	3	1	3

Tabell 2: Kommunernas bedömningar av bostadsunderskottets storlek.

Källa: BME 2019

Den bedömda volymen bostäder gäller enbart nuvarande underskott och ska inte inkludera sådana behov av bostadstillskott som beror på till exempel förväntad eller önskad framtida befolkningsökning. Fem av kommunerna bedömer att det skulle det räcka med 50 tillkommande bostäder för att uppnå balans på bostadsmarknaden. Några kommuner har dock större behov än så. Finspång, Mjölby och Vadstena behöver minst 100 men inte mer än 500 tillkommande bostäder. Norrköping uppger det största behovet. Här skulle bostadsmarknaden behöva minst 5000 bostäder för att undanröja underskottet. Enligt kommunens kommentar i enkäten bygger bedömningen enbart behovet på grund av nuvarande trångboddhet och hemlöshet i Norrköping. Tre kommuner anser sig inte kunna göra någon kvantitativ bedömning av det nuvarande underskottets storlek. Linköping, som ingår bland dessa, uppger i kommentarsfältet till frågan att en liknande bedömning finns i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning från 2016 och då bedömdes underskottets storlek vara 2 500 – 4 500 bostäder.

3. Östergötlands boendeplanering

3.1 Regional utvecklingsplanering

Region Östergötland har det regionala utvecklingsansvaret i Östergötland, och regional rumslig planering är en del av det regionala utvecklingsuppdraget och en av regeringen prioriterad utvecklingsfråga för regionerna. Östergötland är ett län med goda förutsättningar för tillväxt och positiv befolkningsutveckling. Avstånden mellan orterna är relativt korta och kommunikationerna på de flesta håll välutvecklade. Region Östergötland arbetar med att utveckla rumsliga strategier och kunskapsunderlag som ger förutsättningar för kommunerna i sitt planeringsuppdrag och som hjälper till att skapa stabila planeringsförutsättningar för invånare, näringsliv och andra aktörer.

Tillsammans bygger arbetet på regional och kommunal nivå bilden av Östergötlands funktionalitet, och beskriver hur exempelvis arbetsmarknad- och bostadsmarknaderna fungerar och hänger ihop. I en sådan bild ryms flera nivåer av samverkan, allt ifrån storregional samverkan inom Östra Mellansverige, och olika lokala mellankommunala samverkansformer som kommunerna driver i nätverksform, eller utifrån en viss geografi, som i arbetet med Skärgårdsprogram (2016).



Bilder av funktionalitet i Östergötland, Region Östergötland 2019

Regional utvecklingsstrategi, RUP

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 (dåvarande Östsam) har tillsammans med kommunerna i länet formulerat strategier för regional utveckling i regionalt utvecklingsprogram för Östergötland (RUP) utifrån de tre övergripande målen

- Goda livsvillkor för regionens invånare
- Ett starkt näringsliv och hög sysselsättning
- Hållbart nyttjande av naturens resurser

I RUP formuleras också ett antal strategier för att klara målen och utmaningarna. Fyra av dessa strategier har direkt koppling mot transportsystemet och den rumsliga planeringen i länet:

- Utveckla Östergötlands roll i ett storregionalt sammanhang
- Stärka Östergötland som en flerkärnig stadsregion
- Arbeta för utveckling av Östergötlands alla delar
- Ställ om Östergötland till en resurssnål region

För närvarande pågår arbete med en ny utvecklingsstrategi för Östergötland, RUS. Utvecklingsstrategin bildar en grund för det utvecklingsarbete som bedrivs av Region Östergötland, kommunerna i länet och ett flertal andra aktörer som arbetar med utvecklingsfrågor i Östergötland. Den uttrycker regionens samlade vilja och ska fungera som en gemensam plattform för regionens aktörer och ska skapa bästa möjliga förutsättningar för ett gott samarbete inom Östergötland. Under 2019 präglas arbetet med RUS av dialog och samtal med olika samhällsaktörer och politiska företrädare, ett antagande planeras till 2020.

Regional strukturbild för Östergötland

Regional strukturbild för Östergötland (2016) är ett strategidokument som behandlar regional rumslig planering. Strukturbilden utgår från det Regionala utvecklingsprogrammet (RUP) och sätter det sociala perspektivet tydligare i centrum. Strukturbilden innehåller rekommendationer om funktionell region, en ändamålsenlig infrastruktur och hållbart resande samt en hållbar bebyggelseutveckling. En integrerad arbetsmarknad med ett miljömässigt resande är en bärande tanke i Strukturbild Östergötland.

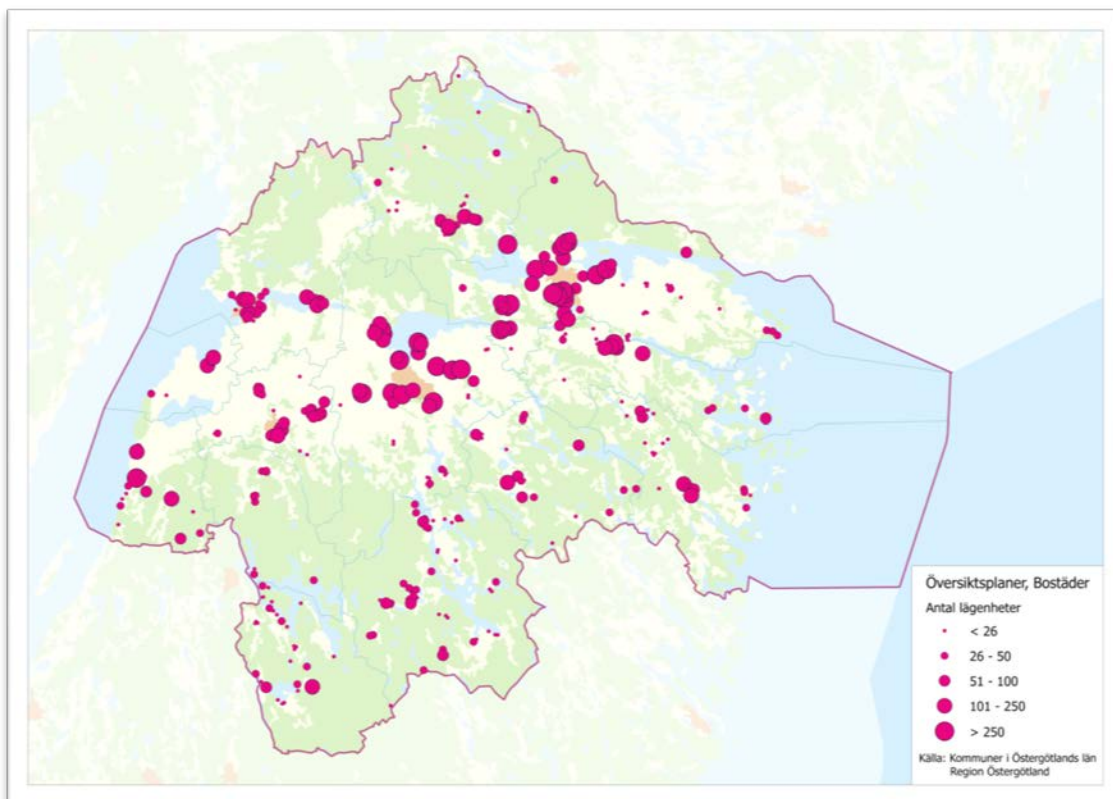
Länstransportplan (LTP)

Region Östergötland ansvarar även för den regionala planen för infrastruktur, länstransportplanen (LTP 2018-2029). Där beskrivs vilka åtgärder som ska prioriteras inom transportinfrastrukturen i Östergötland. Arbetet med länstransportplanen utgår från det regionala utvecklingsprogrammet (RUP), Strukturbild för Östergötland och från de nationella transportpolitiska målen, där frågor som ska prioriteras för de olika transportslagen beskrivs. Investeringarna i det regionala nätet beslutas av Region Östergötland i länsplanen medan nationella stamvägar, järnvägar och vidmakthållande av infrastrukturen hanteras av den nationella transportinfrastrukturplanen. Region Östergötland arbetar därför för att lyfta fram projekt inom infrastruktur som är viktiga för länet, när nationella prioriteringar ska göras. Ett sådant exempel är den kommande höghastighetsjärnvägen Ostlänken, som sträcker sig från Linköping upp mot Stockholm.

Infrastrukturen behöver förnyas i takt med att nya behov och krav uppkommer för person- och godstransporter. Trenden för transportsystemet som helhet är att den integreras alltmer i samhällsutvecklingen. För att möta de stora samhällsutmaningar som omfattar exempelvis klimatpåverkan, bostadsförsörjning, arbetsmarknad, integration, jämställdhet, säkerhet och trygghet krävs samordnade insatser från många aktörer. Det blir allt tydligare att utvecklingen av transportsystemet har en central roll för att möta flera av dessa utmaningar.

Regionalt planeringsunderlag

Regionen har i uppdrag att arbeta med en genomförandeplan för strukturbilden. Fram till 2020 fokuseras det arbetet på att ta fram kunskaps- och planeringsunderlag för regionalt och kommunalt utvecklingsarbete och planering. Inom ramen för detta arbete har bland annat en kartläggning av de kommunala översiktsplanerna vad gäller bostäder och verksamheter tagits fram. Kartläggningen visar en helhetsbild av den kommunala planeringen i länet.



Lokalisering av bostäder i kommunernas översiktsplaner, WSP på uppdrag av Region Östergötland 2018



Bostadsutveckling på regional nivå, WSP på uppdrag av Region Östergötland 2018

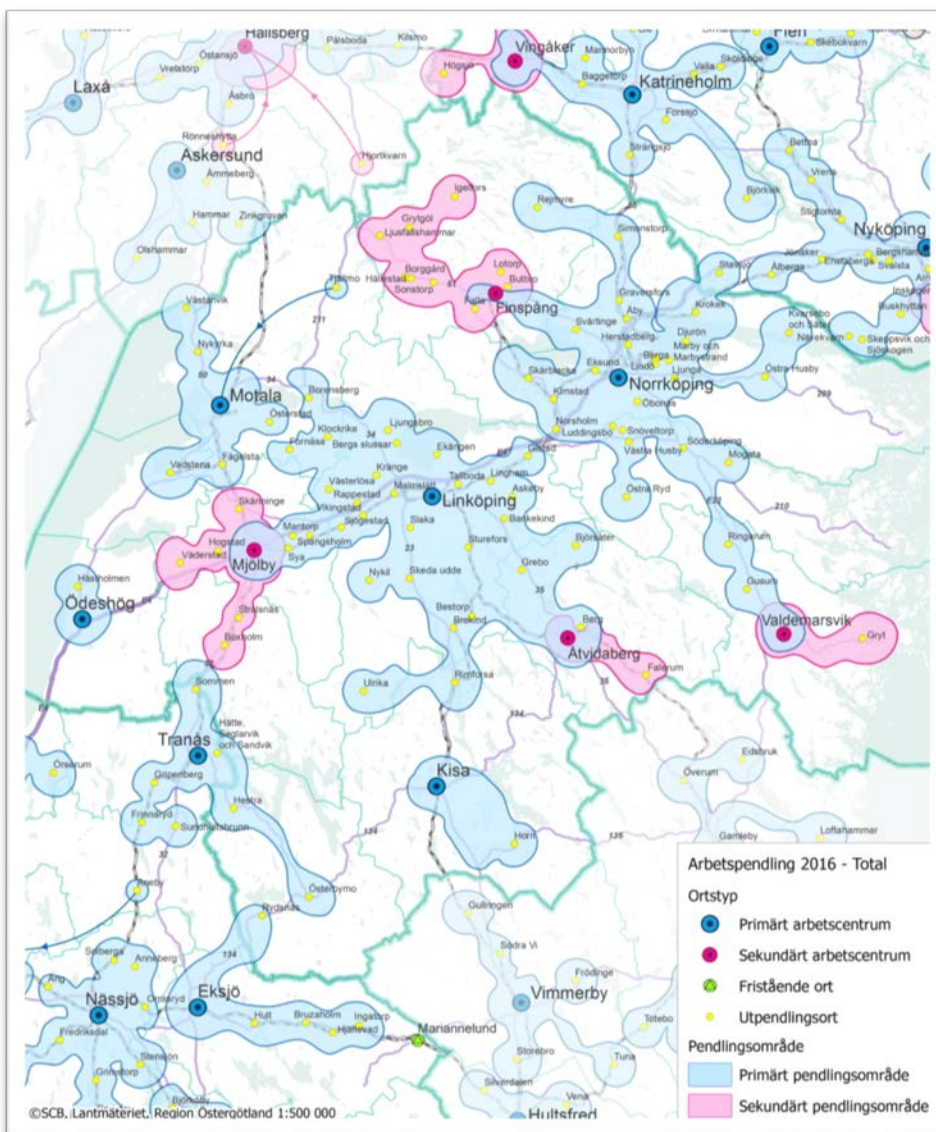
Kartläggningen visar att 80% av regionens bostadsutveckling fram till 2030 bedöms ske i Norrköping och Linköping.

Bostäder och boende, att beräkna bostadsbyggnadsbehov

Under de senaste åren har Länsstyrelsen och Region Östergötland i olika sammanhang haft i uppdrag att beräkna bostadsbyggnadsbehovet för länet. En metod framtagen av Boverket och baserad på hushållskvoter har använts. Årets beräkning visar ett totalt behov av 2125 bostäder per år i Östergötland. Beräkningen stämmer väl överens med den bild som kommunerna lämnat i årets BME. Att titta på hushållskvoter är en metodik att använda för att beräkna behovet av bostäder framgent, men tar inte i beaktande olika aspekter av prognosstyrd respektive viljestyrd planering, som är en stor del av den kommunala planeringens uppdrag att väga av.

Ortsstruktur och pendling

En viktig del av den funktionella bilden är hur orterna i länet fungerar och hänger ihop i ett system, så kallad ortstruktur. Arbetet med att identifiera en ortstruktur behöver genomföras i samverkan mellan regionen och kommunerna och blir en kommande process inom genomförandet av Strukturbilden. En aspekt i skapandet av en ortstruktur är hur kommunerna analyserar orterna i kommunen, vad har de för funktion och roll, ur ett kommunalt perspektiv, och i ett regionalt perspektiv? En annan viktig aspekt är hur rörelsemönstren, arbetspendlingen ser ut. Denna illustreras nedan genom en bild ur en studie av just arbetspendling på ortsnivå i Östergötland.



3.2 Planeringsberedskap

Kommunerna i Östergötland arbetar aktivt för att upprätthålla en god planberedskap. Flertalet kommuner har aktuella översiktsplaner eller är i ett program- eller samrådsskede för att förnya den nuvarande översiktsplanen, vilket nu pågår i bland annat Finspång, Motala och Ödeshög.

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. Inte minst den fysiska planeringen i Linköping och Norrköping sker med offensiva satsningar på stads- och ortsutveckling samt stärkta kommunikationer, en inriktning som har som antagits av de två kommunerna i den gemensamma översiktsplanen från 2010. Byggandet av Ostlänken utgör en central del i denna planeringsinriktning även om konkret planläggning i direkt närhet till den nya snabbjärnvägen måste vänta tills järnvägsplaneringen har kommit längre. Övergripande planering för omvandling av stadsdelarna i anslutning Ostlänken pågår dock i både Linköping och Norrköping. Mjölby har för några år sedan tagit fram strategiskt inriktade översiktsplaner för den centralt belägna stadsdelen Svartåstrand, liksom för Skänninge stad, kopplat till den utvidgade pendeltägssatsningen som sattes i drift 2012. Nu pågår översyn av den fördjupade översiktsplanen för Mantorp. Söderköpings kommun har antagit en översiktsplan för Söderköpings stad som knyter an till den planerade ombyggnaden av väg E 22 vid Söderköping. Kinda har antagit en ny fördjupning av översiktsplanen för Rimforsa tätort. I Åtvidaberg, som antog en ny kommuntäckande översiktsplan 2018, pågår större planeringsinitiativ för att stödja bostadssatsningar i Grebo i samband med att riksväg 35 förbättras.

I ovan nämnda såväl som i andra kommuner pågår nu aktivitet med att ta fram detaljplaner för att möta länets behov av ökat bostadsbyggande. Trots att omfattande planeringsinsatser pågår är det flera kommuner som har rapporterat att det på grund av brist på kompetensresurser är svårt att hinna få fram de detaljplaner som behövs just nu.

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. Riktlinjerna ska 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 berörda övriga kommuner, regionen och länsstyrelsen. Slutsatserna i de beslutade riktlinjerna ska inarbetas i den kommunala översiktsplanen.

Av länets 13 kommuner har 12 stycken antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen år 2014 eller senare, d v s efter det att de nya utförligare bestämmelserna infördes i lagstiftningen. Den kommun som ännu inte har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen är Valdemarsvik, men arbete pågår här med att färdigställa riktlinjer. Här finns också riktlinjer för bostadsförsörjningen inskrivna i kommunens översiktsplan som antogs 2018.

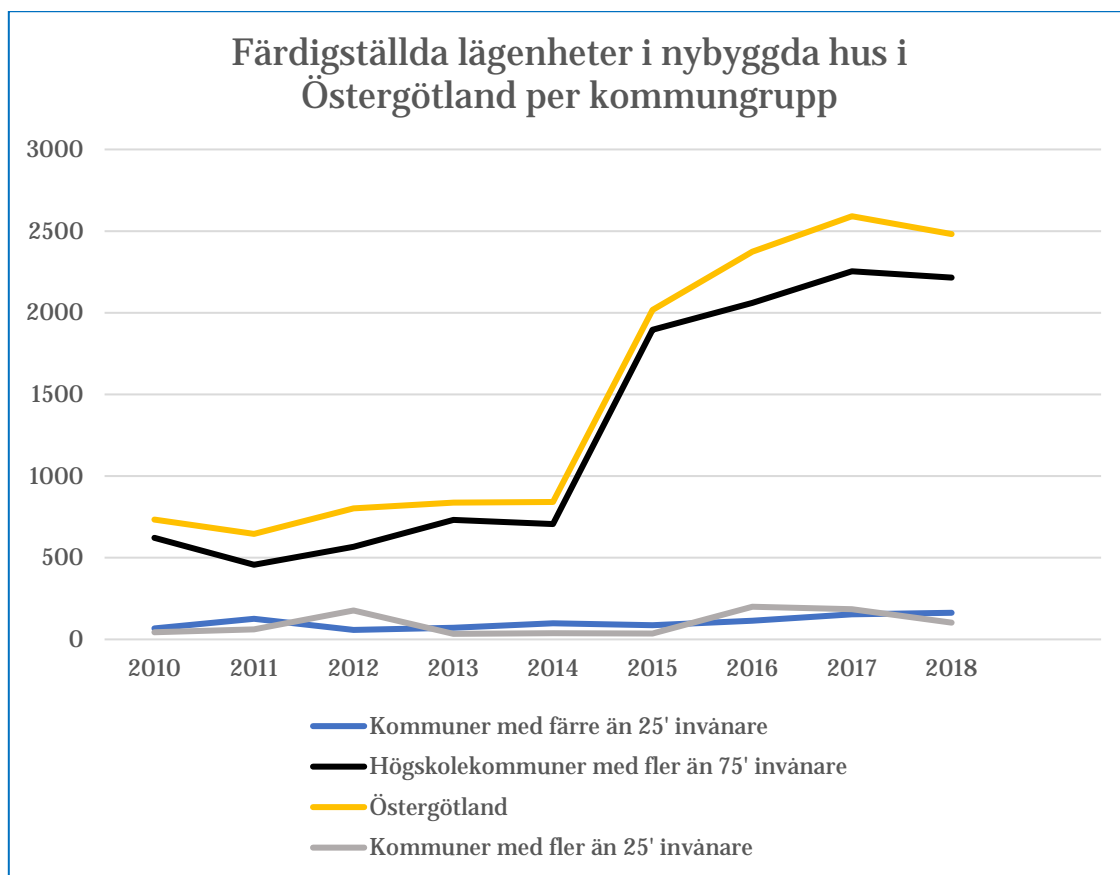
Tabell 12: Riktlinjer antagna av kommunfullmäktige

Kommun	Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen?	När antog kommunfullmäktige senast riktlinjer för bostadsförsörjningen?
Boxholm	Ja	2016
Finspång	Ja	2014
Kinda	Ja	2017
Linköping	Ja	2016
Mjölby	Ja	2017
Motala	Ja	2015
Norrköping	Ja	2018
Söderköping	Ja	2015
Vadstena	Ja	2014
Valdemarsvik	Nej, riktlinjer saknas	-
Ydre	Ja	2017
Åtvidaberg	Ja	2018
Ödeshög	Ja	2015
Totalt antal Ja	12	-
Totalt antal Nej	1	-

4. Bostadsbyggandet i länet

4.1 Utveckling av bostadsbyggandet

Östergötland hade en mycket stark uppgång i bostadsbyggandet med början 2014-2015. Den kraftiga ökningen av byggandet, siffran för Linköping 2015 var den högsta sedan 1991, var utpräglat koncentrerad till de två största städerna. Då svarade Linköping och Norrköping för 95% av allt bostadsbyggande i länet. Under efterföljande år har den regionala fördelningen av bostadsbyggandet jämnats ut något men de större städernas dominans är alltjämt betydande. Utvecklingen av bostadsbyggandet fördelat efter kommungrupp framgår av diagrammet nedan. Sammanställning av byggandet kommun för kommun mellan 2009 och 2018 återfinns i statistikbilagan.



Källa: Bearbetning av data från SCB. *Lägenheter innefattar här både flerbostadshus och småhus.

Under de senaste tre åren har byggandet planat ut. Av tabellen på nästa sida syns det minskade antalet påbörjade bostäder som förklarar utplaningen av antalet färdigställda bostäder från år 2016. Mellan åren 2016-17 såväl som 2017-18 har antalet påbörjade bostäder minskat med ungefär 30%. Merparten av det minskade antalet påbörjade bostäder avser lägenheter i flerbostadshus, medan antalet lägenheter i småhus endast hade en liten minskning.

Tabell 3: Påbörjade lägenheter* per kommun och år 2012–2018.

Kommun	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Boxholm	3	6	4	3	6	6	7
Finspång	9	8	6	6	12	20	10
Kinda	6	5	10	8	10	24	19
Linköping	221	177	257	313	287	232	125
Mjölby	9	9	25	21	44	46	28
Motala	12	19	19	45	70	53	61
Norrköping	67	46	104	134	127	148	190
Söderköping	27	6	17	12	17	12	8
Vadstena	2	3	6	4	25	30	17
Valdemarsvik	8	4	2	4	2	3	5
Ydre	2	4	2	0	10	20	6
Åtvidaberg	12	2	6	17	8	9	24
Ödeshög	1	6	2	0	1	7	9
Totalt antal	377	295	460	567	619	610	509

Källa: SCB *Lägenheter innefattar här både flerbostadshus och småhus

Kommunernas förväntningar på bostadsbyggandet

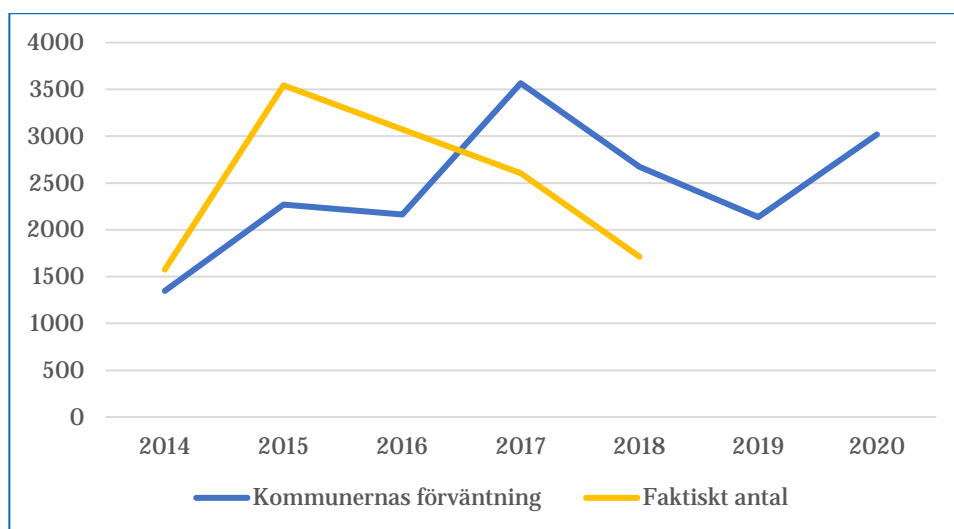
I bostadsmarknadsenkäten ställs årligen frågor om kommunernas bedömningar om det bostadsbyggandet de närmaste åren. Det kan jämföras med det verkliga byggandet efterföljande år. I nedanstående tabeller redovisas dels antalet påbörjade lägenheter, dels det antal bostäder som kommunerna har bedömt kommer att byggas de följande två åren under perioden 2014 - 2020.

Tabell 4: Kommunernas förväntningar av antal lägenheter* som skulle/ska komma att påbörjas år 2014–2020.

Kommun	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Boxholm	3	15	10	0	0	20	15
Finspång	20	-	30	213	26	40	113
Kinda	4	12	4	0	16	23	15
Linköping	625	560	1050	1660	1263	752	770
Mjölby	45	40	120	160	156	140	165
Motala	60	65	75	143	182	83	156
Norrköping	620	1012	773	1037	840	930	1363
Söderköping	65	58	51	176	56	35	240
Vadstena	50	17	35	75	30	57	100
Valdemarsvik	-	-	0	0	0	7	10
Ydre	3	8	-	5	20	15	20
Åtvidaberg	47	17	2	55	47	29	27
Ödeshög	5	32	12	42	38	5	25
Totalt antal		1836	2162	3566	2674	2136	3019

Diagrammet nedan sammanfattar de två tabellerna. Här syns att bedömningar och verkligt byggande inte sammanfaller utan det är en förskjutning mellan kurvorna. Under åren 2014-2016 var byggandet större än vad kommunerna förväntade sig medan det 2017-2018 har varit tvärtom. Under 2019 förväntar sig kommunerna ett lägre byggande än föregående år för att sedan 2020 vända till ett ökat byggande som närmar sig den omfattning som var under 2016 - 2017.

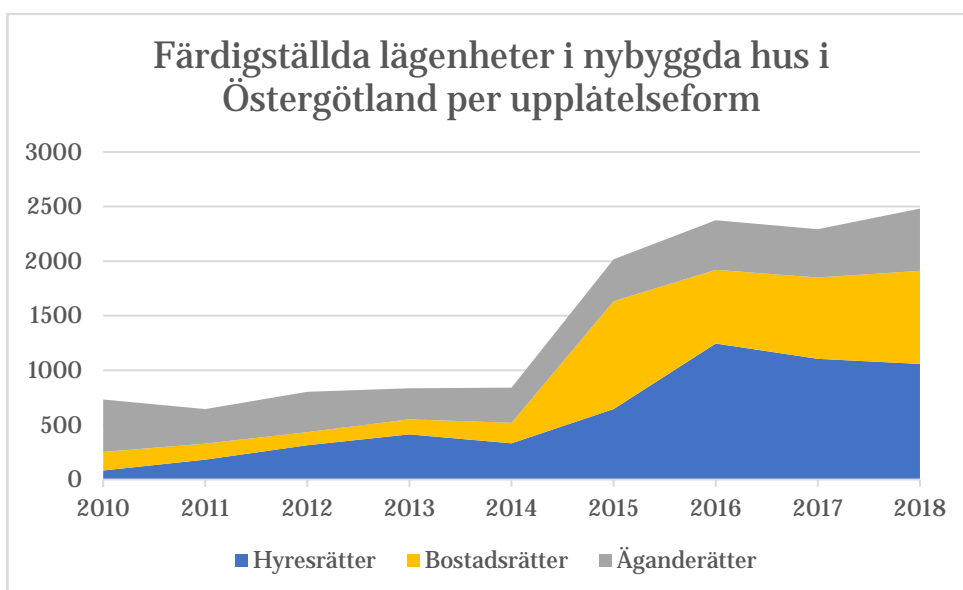
Diagram 2: Påbörjade lägenheter i Östergötland (kommunernas förväntning och faktiskt antal)



Källa: SCB och BMA 2014, BMA 2015, BMA 2016, 2017, BMA 2018 och BME 2019.

Olika upplåtelseformer

I statistikbilagans diagram 6 och 7 redovisas bostadsbyggandets fördelning på olika upplåtelseformer. Här syns att fördelningen av lägenheter mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter har varit relativt jämn sedan 2016. Mellan 2017 och 2018 kan noteras en svag ökning för bostadsrätter och äganderätter medan antalet hyresrätter minskade något.

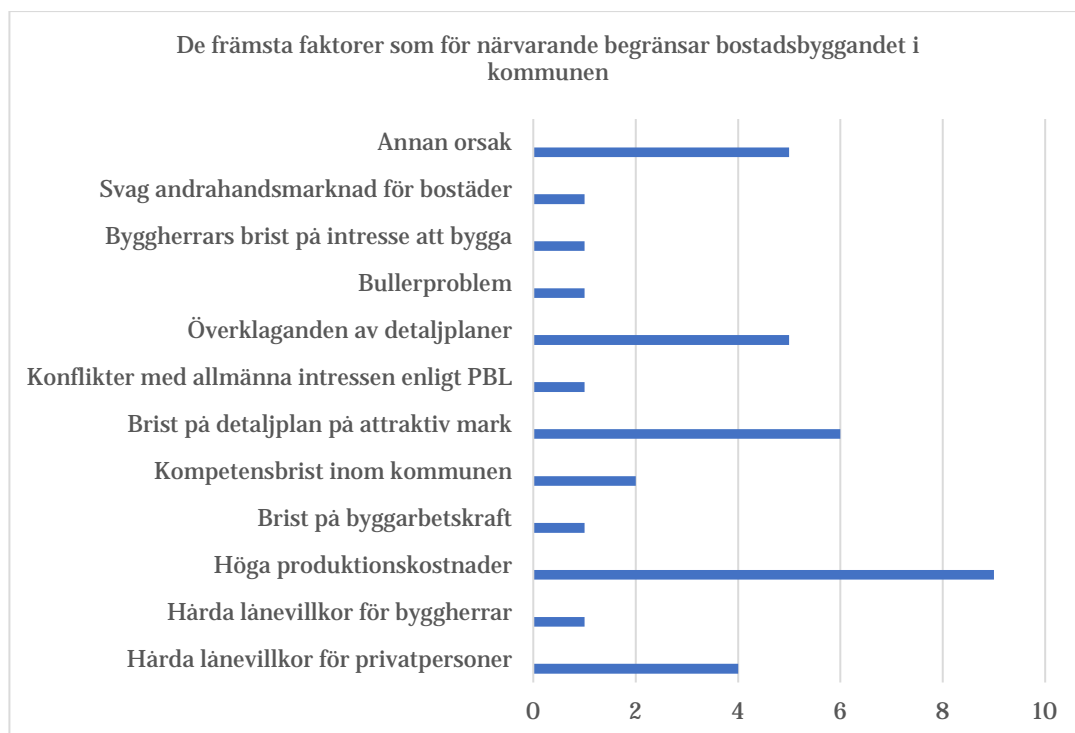


4.2 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

Enligt kommunerna i Östergötland är det i huvudsak två faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet och det är produktionskostnaderna är för höga och att det råder brist på detaljplanelagd attraktiv mark att bygga på. Andra faktorer som begränsar bostadsbyggandet är bland annat överklagande av detaljplaner, svårigheter för byggherrar att få långivare, svag andrahandsmarknad och konflikter med andra intressen enligt PBL. I både 2018 och 2019 års bostadsmarknadsenkäter har kommuner angett personalbrist och svårigheter att få fram detaljplaner i tid som viktiga förklaringsfaktorer. Det tycks hänga ihop med årets uppgifter om att kommunerna anser sig ha för lite attraktiv detaljplanelagd mark att bygga på.

Enligt redovisningen i BMA 2018 var de främsta faktorerna som begränsade bostadsbyggandet 2017 ekonomiska faktorer som höga byggnadskostnader, brist på attraktiv detaljplanelagd mark, brist på intresse från byggherrar och svag andrahandsmarknad. BMA 2017 visar i stort sett på samma faktorer samt att fler har problem med överklagade detaljplaner. Trenden från 2016 är att fler kommuner har uppgett höga produktionskostnader och det finns en brist på detaljplan för attraktiv mark. Det bör noteras att antalet kommuner som anger sistnämnda förklaringsfaktor har ökat väsentligt sedan förra året.

Diagram 7: De tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen.



Källa: BME 2019.

Siffrorna 0–10 avser det antal kommuner som valt svarsalternativet, exempelvis har nio kommuner angett höga produktionskostnader som en av de tre främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i kommunen.

De främsta hinder för bostadsbyggandet som nationellt har angetts i bostadsmarknadsenkäten är höga produktionskostnader, brist på detaljplan på attraktiv mark samt svårigheter för privatpersoner att få lån. Sistnämnda förklaringsfaktor tycks vara något vanligare i övriga landet än i Östergötland medan överklagande av detaljplaner oftare har angetts i vårt län. För övrigt stämmer den nationella bilden ganska bra med Östergötlands situation.

4.3 Förändringar i allmännyttans bestånd

De allmännyttiga bostadsföretagen är en av ett av kommunens 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. Nedanstående sammanställning visar förändringarna i allmännyttans bestånd i form av antal nyproducerade bostäder, försäljningar samt nettoförändringar genom ändringar av byggnad. Noteras bör att det inte finns något allmännyttigt bostadsbolag i Valdemarsviks och Åtvidabergs kommuner.

Tabell 11. Förändring i allmännyttans bestånd under 2018

Förändring i allmännyttans bestånd som under 2018 skedde genom nybyggnad, ändring av byggnad, inköp, försäljning eller rivning			
Kommun	Antal nyproducerade bostäder	Nettoförändring av bostäder genom ändring av byggnad, antal	Antal sålda bostäder
Boxholm	0	2	2
Finspång	2	-	-
Kinda	8	8	-
Linköping	144	25	0
Mjölby	0	1	5
Motala	0	0	35
Norrköping	86	5	392
Söderköping	0	0	0
Vadstena	18	18	0
Valdemarsvik	-	-	-
Ydre	7	0	0
Åtvidaberg	-	-	-
Ödeshög	17	14	0

Källa: BME 2019

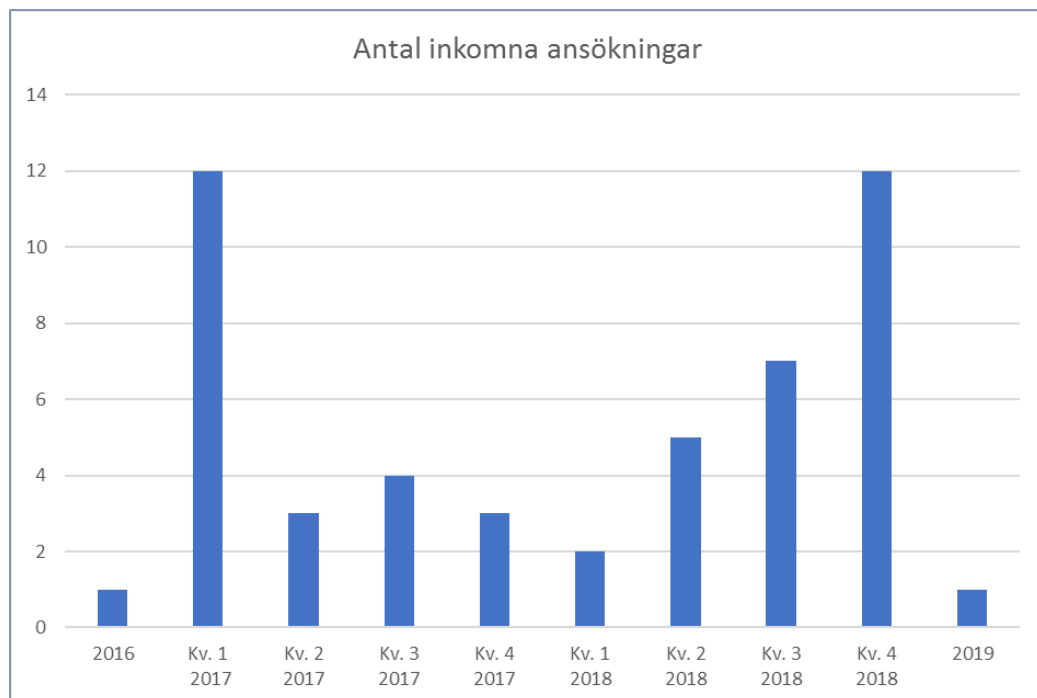
4.4 Statliga stöd till bostäder

Stöd till hyres- och studentbostäder

Bristen på bostäder fick regeringen att fatta beslut om att återinföra statliga subventioner för bostadsbyggande. Redan i mars 2015 gick man ut med information om detta men det kom att dröja till 15 november 2016 innan förordningen trädde ikraft. Ett omedelbart resultat var ett antal ansökningar i början på 2017. Byggprojekt har förhållandevis långa ledtider så var det först under hösten 2018 som länsstyrelsen i Östergötland kunde konstatera ett ökat intresse för att bygga bostäder med hjälp av det statliga stödet och antalet ansökningar ökade. Beslutet att höja stödet, tillåta högre hyror samt att införa en påbyggnadsbonus den 1 maj 2018 var nog även en starkt bidragande faktor till att antalet ansökningar ökade i länet.

Med denna ökade satsning på stödet så fick den efterföljande budgetprocessen en stor påverkan ett antal bostadsprojekt som hade skickat in en ansökan under hösten 2018. Då det till ansökan ska bifogas ett laga kraftvunnet bygglov innebar att projekten var i stort sett klara för byggstart när de ekonomiska förutsättningarna ändrades med kort varsel. Genom att Boverket inte fått något bemyndigande för 2019 för stödet till hyres- och studentbostäder kunde inga beslut fattas under 2019. Något som ytterligare försvårade situationen var att taket för 2018 års bemyndigande nåddes innan året var slut. Detta fick till följd att länsstyrelsen i flera fall inte kunde fatta beslut i ärenden trots att dessa uppfyllde alla krav. Många Länsstyrelser, däribland Östergötland, prioriterade då sin handläggning till andra stöd där beslut kunde fattas.

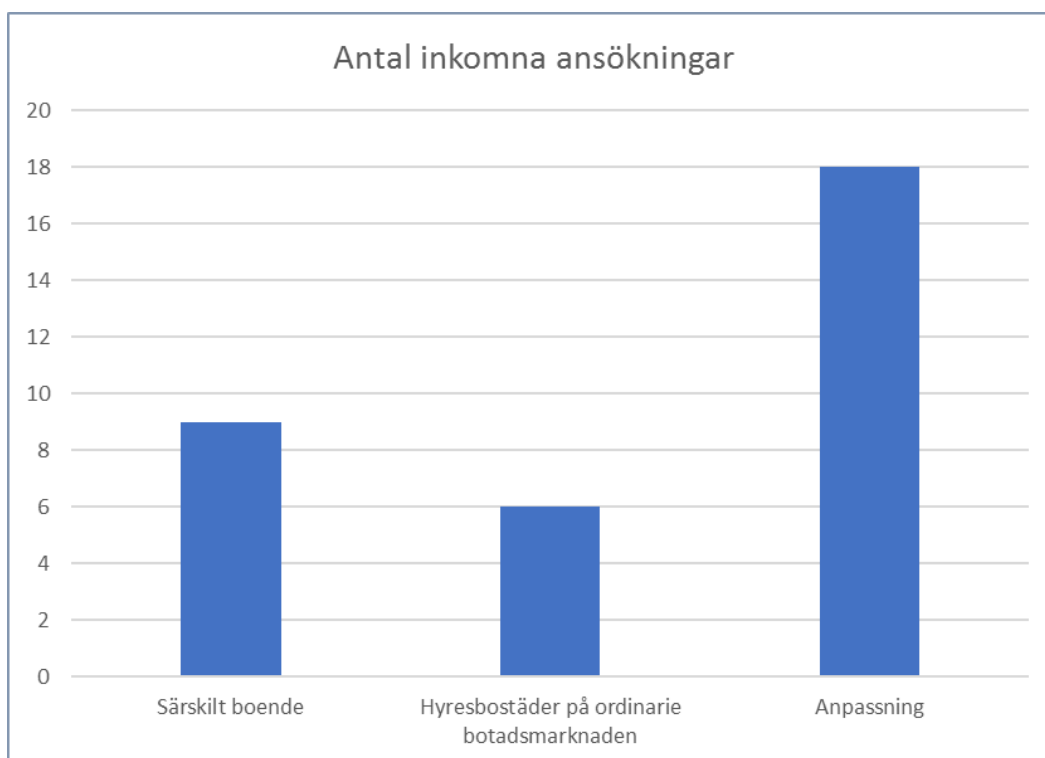
Hoppet för dessa ansökningar står till en ändring i Boverkets regleringsbrev som i sådant fall kommer att beslutas i slutet av juni 2019. För Länsstyrelsen i Östergötland innebär detta att ett 20-tal ansökningar om stöd till hyres- och studentbostäder ska handläggas för att förhoppningsvis kunna beviljas stöd under hösten 2019.



Stöd till bostäder för äldre

Med en åldrande befolkning där vi lever längre råder det även brist på bostäder för äldre. Ett stort antal äldre bor i bostäder som inte är anpassade för de förutsättningar som råder för en åldrande befolkning. Genom att kunna erbjuda alternativ så kan flyttkedjor skapas där villor och lägenheter frigörs till andra grupper av bostadssökande.

Genom att införa ett stöd till bostäder för äldre som både riktar in sig på bostäder biståndsbedömda enligt socialtjänstlagen och bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden skapas förutsättningarna för att det finns bostäder att tillgå och att erbjuda äldre människor en bra bostadssituation på äldre dar. Stöd lämnas även för anpassning av gemensamhetsutrymmen för att främja kvarboende, detta stöd kan även lämnas till bostadsrättsföreningar.



Stöd till renovering och energieffektivisering

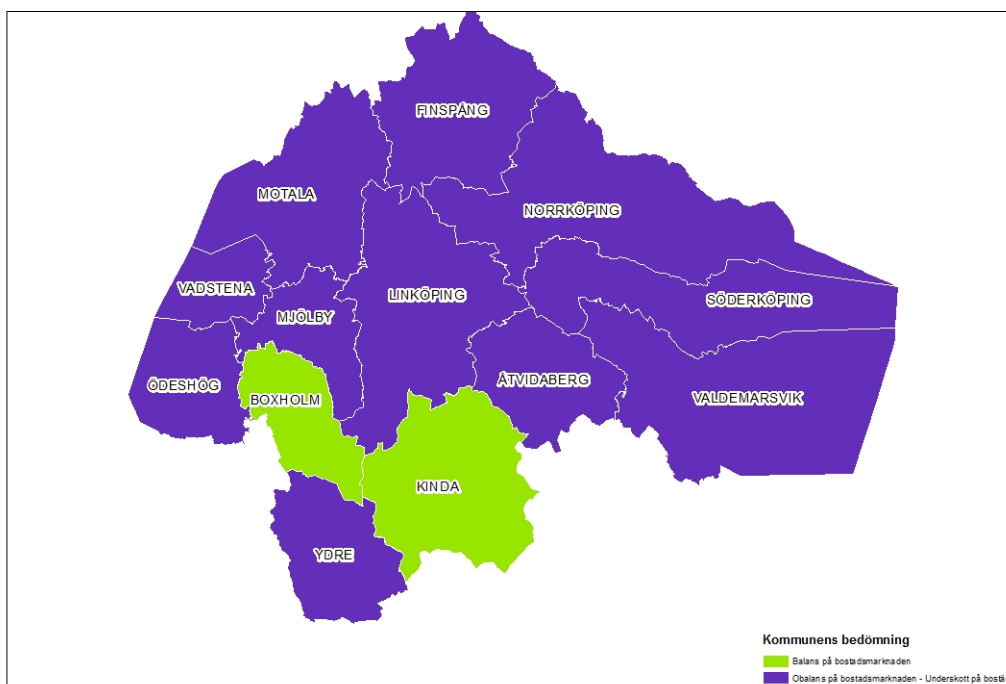
Även för detta stöd blev det stopp i handläggningen under 2019 på grund av uteblivet bemyndigande för Boverket. Länsstyrelsen i Östergötland har endast fått in fem ansökningar, alla från HSB Hyresfastigheter. Samtliga ansökningar inkom under 2018 och fyra av dem har fått beslut. För den sista som inkom den 12 december 2018 är det osäkert om beslut kommer att kunna beviljas. Ingen information finns om fortsättning på detta stöd.

5. Boende för särskilda grupper

5.1 Ungdomar och studenter

Ungdomar är en av de grupper som har svårast att hitta bostad. Nedanstående karta redovisar situationen på bostadsmarknaden i Östergötland. Endast två av länets kommuner, Boxholm och Kinda, bedömer att de inte har underskott på bostäder för ungdomar. Kinda hade balans för ungdomar även 2018 tillsammans med Ödeshög.

39. Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?



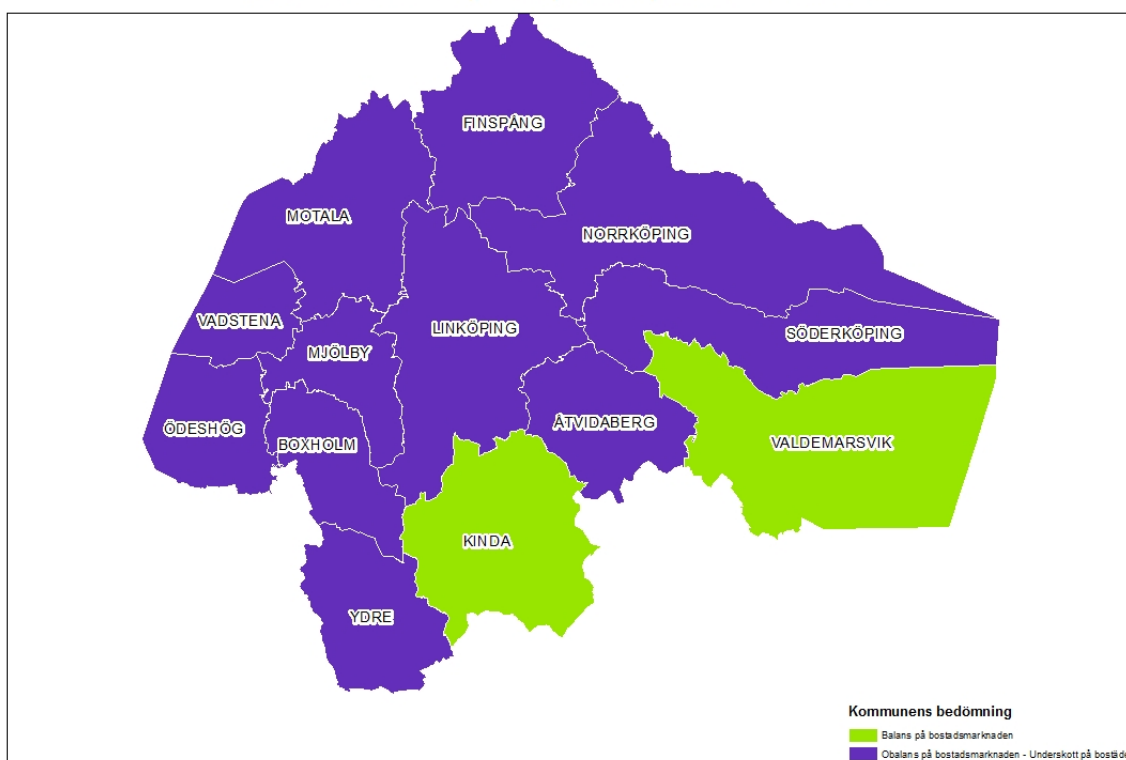
I statistikbilagan finns sammanställningar av kommunernas bedömningar av orsakerna till underskottet på bostäder just för ungdomar. Den vanligaste förklaringen är att det finns för få bostäder över huvud taget och då särskilt små lägenheter. Några uppger också att de bostäder som finns är för dyra för ungdomar. Bilagan har också sammanställning av vad som görs för att underlätta för ungdomar att skaffa bostad. Endast tre kommuner uppger att de gör särskilda satsningar med nyproduktion av bostäder för ungdomar - Finspång, Linköping och Norrköping. Några uppger att kommunens generella bostadssatsningar även gynnar unga. Övriga arbetar med andra typer av åtgärder, som informationsinsatser och hyresrabatter.

Fyra kommuner i Östergötland uppger att det råder underskott på bostäder för studenter – Finspång, Linköping, Åtvidaberg och Ydre. Resten har balans. Det är samma antal kommuner med balans som 2018, dock med skillnaden att Söderköping då hade underskott på bostäder för studenter men Finspång hade balans.

5.2 Nyanlända

Majoriteten av kommunerna i Östergötland har uppgett att bostadsmarknadsläget för nyanlända är i obalans, att de har ett underskott på bostäder. Kinda och Valdemarsviks är de enda kommunerna som har uppgett att de har balans på bostadsmarknaden just för nyanlända, vilket är samma läge som förra året. Vad underskottet beror på åskådliggörs i statistikbilagans diagram 9. Majoriteten av kommunerna har uppgett att underskottet beror på ett generellt underskott på hyreslägenheter samt underskott på både små och stora lägenheter. En del kommuner har även angett att hyresvärdarna ställer för höga krav genom att inte godkänna etableringsersättning eller försörjningsstöd som giltig inkomst samt att hyresnivåerna är för höga. Ytterligare en orsak är att hyresvärdar ställer för höga krav på inkomst eller anställning. Man kan gott säga att den allmänna utvecklingen på bostadsmarknaden återspeglas och förstärks i de nyanländas boendesituation.

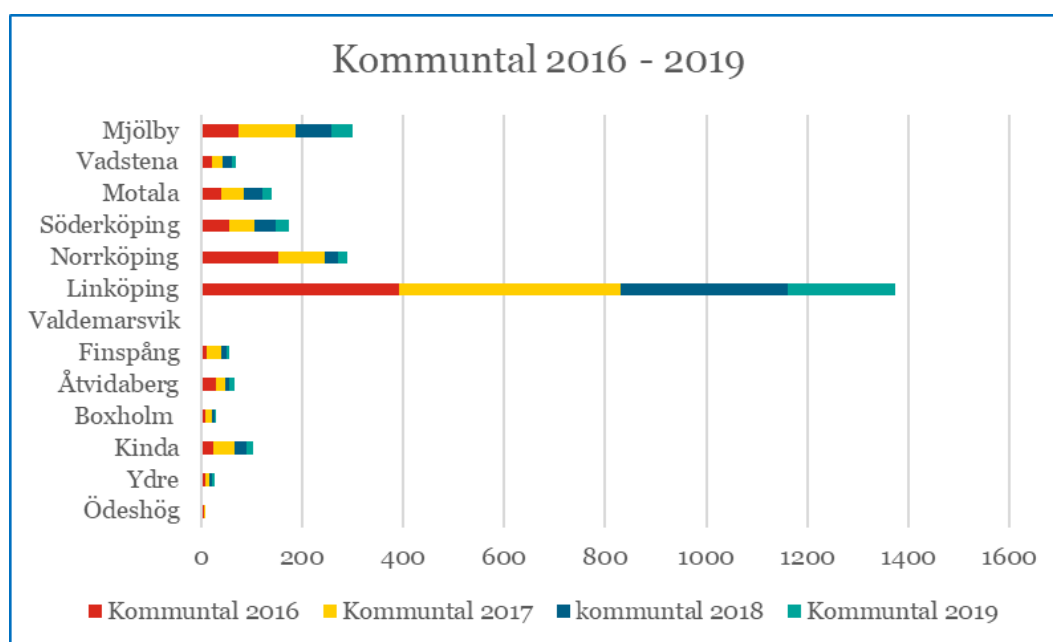
47. Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?



Kommunerna arbetar på olika sätt för att det ska finnas bostäder för nyanlända. Sammanställning finns i statistikbilagans, diagram 10. De kommuner som har ett allmännyttigt bostadsföretag har ett regelbundet samarbete med bolaget. Det finns även flera kommuner som har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Fyra kommuner i Östergötland blockhyr fastigheter. Kommunerna har kommenterat hur de arbetar med bostäder för nyanlända genom att upprätthålla tillfälliga modulbostäder, hyra genom privatpersoner samt inventering av kommunala fastigheter för möjligheten att bygga om dessa till bostäder.

Bristande planeringsförutsättningarna är påtagliga för kommunerna i mottagandet av nyanlända och de påverkas av flera faktorer såsom lagstiftning, handläggningstid på Migrationsverket och flyktingsituationen i världen. Situationen i omvärlden kan mycket väl ändras drastiskt som den gjorde under flyktingsituationen hösten 2015.

Planeringsförutsättningarna förbättrades efter att lagen om ett gemensamt mottagande trädde ikraft den 1 mars 2016 som innebär att alla Sveriges kommuner ska ta emot nyanlända. Detta innebär att länen får ett länstal som fördelas mellan kommunerna varje år och som baseras bland annat på Migrationsverkets prognoser för hur många asylsökande som söker sig till Sverige. Fördelningen grundar sig på hur arbetsmarknaden ser ut, tidigare mottagande och befolkningsmängd. Länsstyrelsen tar sedan, i dialog med kommunerna, beslut om kommunal som börjar gälla det kommande året. Därefter sker en årsplanering av Migrationsverket i dialog med kommunerna.



Den aktuella situationen ser generellt sett annorlunda ut för kommunerna jämfört med tidigare år. Antalet asylsökande och mottagandet av nyanlända har minskat sedan 2017. Under 2019 beräknas det finnas ett behov av 29 000 platser i landet vilket motsvarar ca 1 180 platser i Östergötland. De anvisningsbara platserna motsvarar ca 30 % av de 1180, resterande ca 70 % är självbosatta eller kommer som anknytning till sin familj. Sverige har sedan 2016 också successivt ökat antalet kvotplatser från 1900 till 5000 platser.

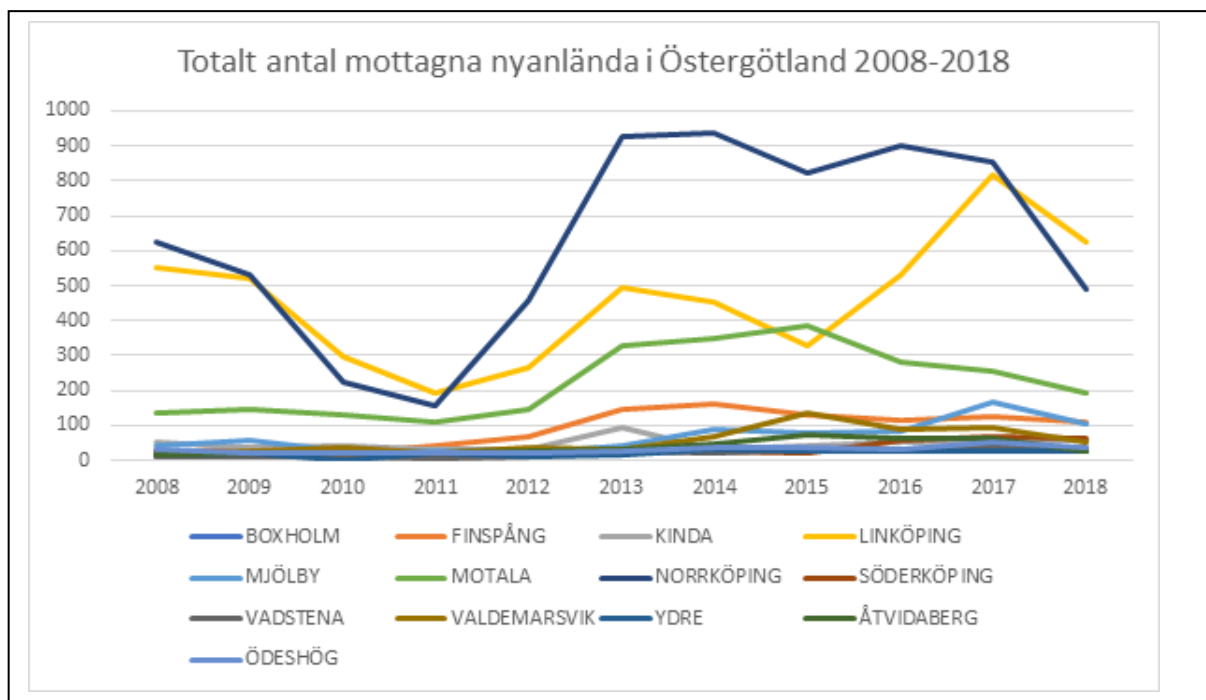
Den stora skillnaden i mottagandet är att till de anvisningsbara platserna ansvarar kommunen att anordna boende, vilket inte gäller för självbosatta. Däremot ingår de i kommunens generella bostadsförsörjningsansvar. Kommunerna anger fortfarande att det är en betydande brist på bostäder i länet och då framförallt för målgrupper som har svag socioekonomisk ställning, däribland nyanlända.

Länsstyrelsen har i uppdrag att sammanställa lägesbilder till Arbetsmarknads-departementet avseende kommunernas beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända, ensamkommande barn och asylsökande och dess påverkansgrad på socialtjänst, skola och bosättning. I redovisningen för det tredje kvartalet 2018 anger flera kommuner att anvisningar av nyanlända leder till undanträngningseffekter och att det råder hård

konkurrens om framförallt är mindre lägenheter samt att unga generellt sett har svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Dock framhåller flera kommuner att personer som bosätter sig själva sällan hamnar i hållbara och långsiktiga lösningar, där bostadsbrist är problemet och trångboddhet är en effekt. Det kommunerna ser som de främsta utmaningarna är bostadsbristen och tillgång till lämpliga lägenheter efter behov samt spridning i kommunen för att motverka segregation. Segregation problematiseras ytterligare då nyanlända tenderar att koncentreras till vissa stadsdelar. Även där det förekommer tillfälliga bostadslösningar och bostadslösningar utanför tätorten bedöms förutsättningarna för etablering och integration sämre, i synnerhet i mindre kommuner där allmänna kommunikationer saknas i tillräcklig omfattning för att individer ska kunna ta sig till och från skola, jobb och aktiviteter.

Ytterligare en utmaning för kommunernas bostadsförsörjning är den så kallade gymnasielagen som trädde ikraft 1 juli 2018. Den innebär att vissa unga vuxna, före detta ensamkommande barn, har kunnat ansöka om uppehållstillstånd för studier. I Östergötland ansökte 420 ungdomar om uppehållstillstånd och under 2018 hade 210 av dessa fått beviljat uppehållstillstånd. Vid utgången av 2018 väntade drygt 100 ungdomar på beslut. De ungdomar som har fått och får uppehållstillstånd har behov av boende och har ansvar att själva ordna sin boendesituation då de jämställs med övriga kommuninvånare. Man har sett att dessa ungdomar har mycket svårt att få bostad vilket påverkar kommunerna genom bland annat ökad hemlöshet och de utmaningar som det i sin tur genererar.

Enligt länsrapporten för 2018 ser vi att 24 % klarar grundkraven i skolan, vilket är högre än rikssnittet men fortfarande lågt. I Östergötland är det totalt 39 % som kommer i arbete 90 dagar efter avslutad etablering vilket är sämre än rikssnittet. En stor utmaning ligger i att främja kvinnors väg till arbete eller studier eftersom det enbart är 26 % i Östergötland som lyckas med det. Med andra ord så finns det en stor förbättringspotential i arbete med att skapa bättre förutsättningar för barnen att klara skolgången och vuxna att etablera sig på arbetsmarknaden och därmed förbättra chanserna till eget boende.



Sedan toppåret 2017 då länet tog emot 2 653 personer har det totala mottagandet minskat eller varit oförändrat för länets kommuner. I faktiska tal sticker Norrköping ut med en hög andel självbosättning av nyanlända, därefter kommer Linköping och Motala. Från 2008 till 2011 tar Norrköping och Linköping emot ungefär lika många men skillnaden sker åren efter 2011 då Norrköping tar emot betydligt fler än Linköping. En ökning i Linköpings mottagande sker 2016 med en högsta notering 2017, vilket troligtvis beror på den nya lagstiftningen och flyktingsituationen 2015. Linköping gick även om Norrköping 2018 i totalt antal mottagna. Fortfarande är det de minsta kommunerna som generellt sett har det största mottagande per 1000 invånare med Valdemarsvik i toppen sedan 2014.

5.3 Hemlösa

I bostadsmarknadsanalysen 2018 redovisades resultat från socialstyrelsens nationella hemlöshetskartering, som genomfördes 2017. Kartläggningen visade att Östergötland har en förhållandevis hög andel hemlösa, vilket inte är förvånande med tanke på länets allmänna bostadsmarknadssituation. I Socialstyrelsens kartläggning beskrivs fyra olika situationer av hemlöshet enligt följande.

Situation 1: Akut hemlöshet

Personen är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande. Här ingår också personer som sover i offentliga lokaler, utomhus eller i trappuppgångar, tält, bilar eller motsvarande.

Situation 2: Institutionsvistelse och stödboende

Personen är antingen intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, ett hem för vård och boende (HVB), ett familjehem eller en SiS-institution¹, eller bor på ett stödboende som drivs av socialtjänst/hälso- och sjukvård. Personen ska flytta därifrån inom tre månader efter mätveckan, men har inte någon egen bostad ordnad inför flytten eller utskrivningen. Hit räknas även de personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat, men som är kvar på grund av att de inte har någon egen bostad ordnad.

Situation 3: Långsiktiga boendelösningar

Personen bor i en av kommunen (socialtjänsten) ordnad boendelösning såsom försökslägenhet, träningslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt eller motsvarande på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om boendelösningar med någon form av hyresavtal (eller kontrakt) där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler.

Situation 4: Eget ordnat kortsiktigt boende

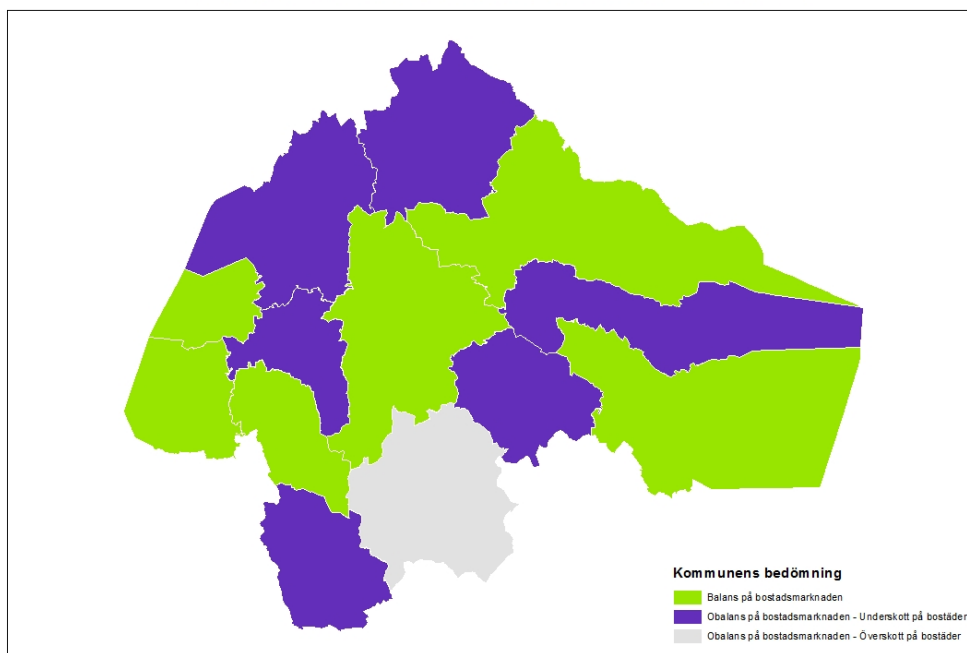
Personen bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (max tre månader efter mätveckan) inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson. Den uppgiftslämnande verksamheten har haft kontakt med personen av detta skäl och kände till att denna hemlöshetssituation gällde under den aktuella mätveckan.

Östergötland har en i nationell jämförelse hög andel personer i situation 4, Eget ordnat kortsiktigt boende. Frågan om hemlöshet är fortsatt viktig att bearbeta i länets bostadsplanering.

5.4 Äldre

Kommunernas bedömning av utbudet på särskilt boende för äldre, Källa BME 2018

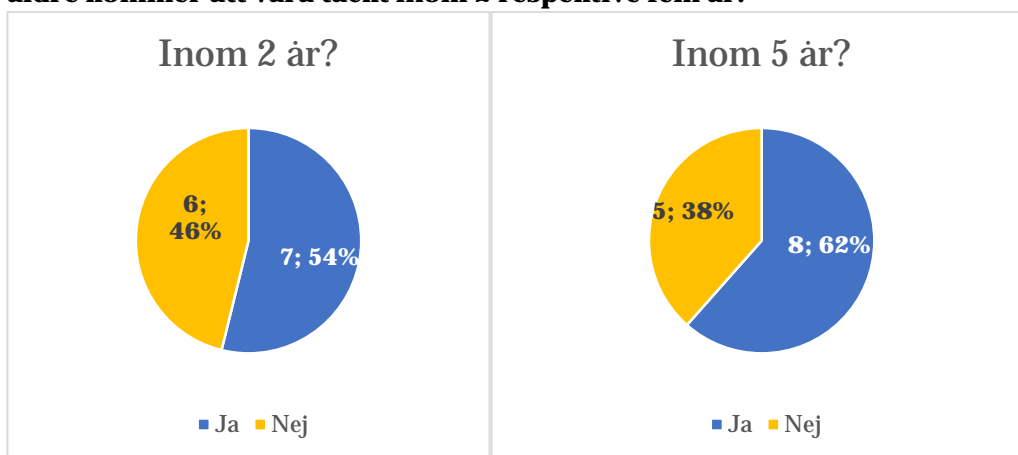
59. Hur bedömer ni för närvarande utbudet av särskilt boende för äldre?



Kartan ovan illustrerar bostadsmarknadsläget av särskilt boende för äldre i Östergötland. Lika många kommuner, sex stycken vardera, uppger att de har underskott respektive balans. Kinda kommun har överskott på bostäder för äldre. Jämfört med 2018 års bostadsmarknadsenkät är läget ungefär detsamma men det finns vissa skillnader. Kinda och Mjölby hade då balans på bostadsmarknaden i fråga om bostäder för äldre. Vid jämförelse med 2017 och tidigare är det nu fler kommuner som uppger att man har balans på bostadsmarknaden för äldre.

Äldre är en växande grupp i de flesta kommuner och dessutom ett särskilt kommunalt ansvar. Därför är det intressant att se hur kommunerna bedömer möjligheterna att tillgodose dessa bostadsbehov i framtiden. Nedanstående diagram visar antalet kommuner som bedömer att man kommer att kunna ordna tillräckligt med bostäder för äldre på två respektive fem års sikt.

Diagram 11 och 12. Kommunernas bedömning av om behovet av bostäder för äldre kommer att vara täckt inom 2 respektive fem år.



Både Linköping och Norrköping, där de största kvantitativa behoven finns, har tidigare haft underskott på bostäder för äldre men har redovisat balans 2018 och 2019. Norrköping förklarar att man nu, efter lång tid av underskott, har lyckats bygga ikapp den kö som funnits och planering pågår för ytterligare tillskott som gör att balansen bedöms vara stabil. Av de sex kommuner som redovisar underskott på särskilt boende räknar ingen med att behovet kommer att vara täckt inom två år. Endast en av dem, Söderköping, bedömer att behovet kommer att vara täckt inom fem år. Övriga räknar med att underskottet kommer att kvarstå. Vissa av de kommuner som bedömer att man inte kommer att klara balans inom fem år uppger förklaringar till detta, bland annat att behoven är för stora och att det tar för lång tid mellan beslut och färdigbyggt äldreboende. Flera uppger också att man arbetar efter en långsiktig plan eller håller på att ta fram en sådan plan.

Trygghetsbostäder och seniorboenden

I Östergötland är det åtta kommuner som har uppgett att de har trygghetsbostäder och sex kommuner som har seniorbostäder. Baserat på kommunernas uppgifter i bostadsmarknadsenkäten 2018 finns det nu minst 250 trygghetsbostäder i Östergötland men det verkliga antalet är högre då uppgift om antalet lägenheter saknas för två kommuner. Allra mest trygghetsbostäder finns i Linköping (109) och Norrköping (43). I Boxholm, Motala, Vadstena och Valdemarsvik saknas trygghetsbostäder.

Trygghetsbostäder är ett alternativ för att ge äldre personer tillgång till större gemenskap och trygghet. Vilken typ av trygghetsboende det handlar om varierar i landet, men boendet är en mellanboendeform som överbryggat glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsvård. Ett trygghetsboende har anknytning till den kommunala hemtjänsten och kan innehålla gemensamma utrymmen, särskild personal och olika tillgängligheter.

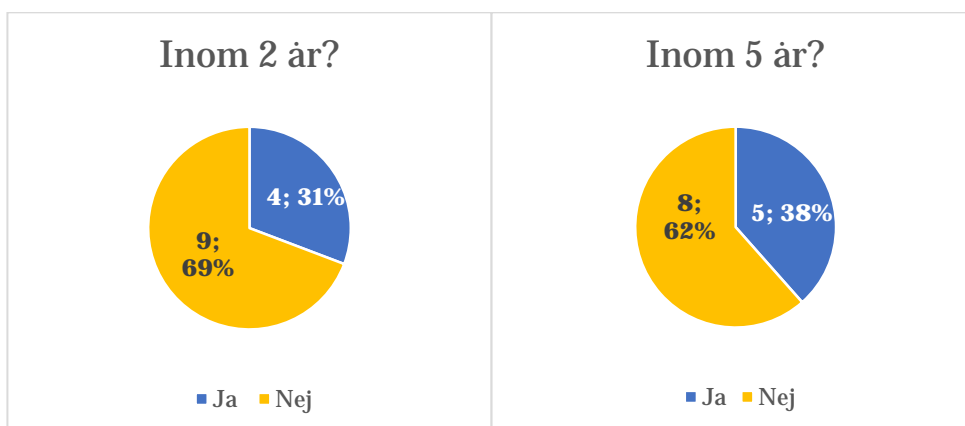
Seniorbostäder är en mindre reglerad boendeform som tillhör den ordinarie bostadsmarknaden. Sådana boende finns i både hyresrätt och bostadsrätt och kan se lite olika ut. Gemensamt är att bostäderna förbehålls enbart personer som har uppnått en viss ålder, vanligtvis 55 år och många har också en övre åldersgräns för vilka som får flytta in, till exempel 75 år. Ofta utmärks seniorboenden också av en god tillgänglighet och tillgång till gemensamhetslokaler. Baserat på kommunernas uppgifter i bostadsmarknadsenkäten 2019 finns det nu närmare 1000 seniorbostäder i Östergötland. Seniorbostäder finns dock inte i alla kommuner. Allra mest trygghetsbostäder finns i Linköping, över 400.

5.5 Personer med funktionsnedsättning

Enligt enkätsvaren 2019 har nio av länets kommuner underskott på bostäder för funktionshindrade. I alla dessa kommuner saknas gruppboendestäder och i fem av dem även serviceboendestäder. Arbete pågår i flertalet kommuner för att lösa dessa behov men enkätsvaren indikerar att det finns svårigheter att komma till rätta med underskotten i ett kortsiktigt perspektiv. Ingen av Östergötlands kommuner räknar med att behoven kommer att vara täckta inom två år. Inom fem år räknar däremot hälften av dem att ha uppnått balans. Knappt hälften av länets kommuner arbetar med andra särskilt anpassade bostäder än gruppboendestäder eller serviceboendestäder. Sammantaget speglar enkätsvaren en stor tveksamhet till hur det här ska lösas. Mjölby och Norrköping framför att det är svårt att hitta lämplig mark för byggande och Vadstena efterlyser initiativ för att söka andra boendeformer än gruppboendestäder och serviceboendestäder. Några kommuner har en aktiv planering för att hantera bostadsförsörjning för personer med funktionshinder medan andra inte tycks ha det.

Nedan redovisas kommunernas bedömningar av hur behoven av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende kommer att vara tillgodosedda inom två respektive fem år.

Diagram 14 och 15. Kommer behovet av bostäder för personer med funktionsvariation att vara täckt inom två respektive fem år?



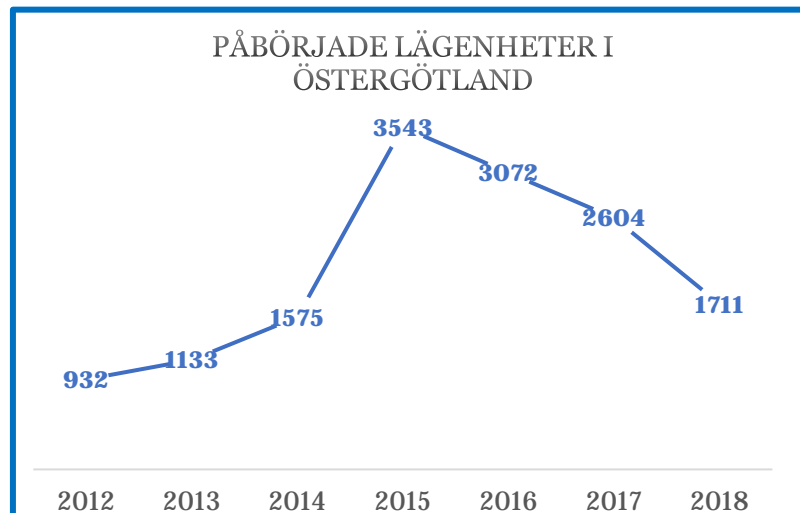
Sammanfattningsvis ser Länsstyrelsen att det kvarstår mycket planeringsarbete för länets kommuner för att lösa bostadsbehoven för äldre och för personer med funktionshinder. Tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet har stor betydelse då en ökad tillgänglighet kan förlänga kvarboende och begränsa behoven av att nyproducera specialanpassade bostäder.

Arbetet med tillgänglighetsförbättringar är dock inte särskilt omfattande i länets kommuner. Endast sex, dvs mindre än hälften, av kommunerna i länet har gjort någon form av tillgänglighetsinventering och i några fall då endast i det allmännyttiga bostadsbeståndet. I Finspång, Linköping, Mjölby och Ydre används inventeringen till att ta fram ett handlingsprogram för ökad tillgänglighet i det allmännyttiga beståndet. I övriga kommuner tycks ingen planering pågå alls för att förbättra tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Mot bakgrund av hur många kommuner som har underskott på bostäder för grupper där det är nödvändigt med god tillgänglighet i bostäderna är detta förvånande.

6. Diskussion och slutsatser

6.1 Bostadsmarknadssituationen i Östergötland

Östergötlands bostadsbyggande har varit starkt de senaste åren. Antalet påbörjade bostäder i Linköping år 2015 var till exempel den högsta siffran sedan början på 90-talet och även Norrköping har haft en påtaglig uppgång i byggandet under några år. Sedan dess har länet årligen fått ganska stora tillskott av bostäder även om antalet påbörjade bostäder har minskat.



Utvecklingen följer den nationella trenden att bostadsbyggandet minskar eller planar ut. Minskningen från 2017 till 2018 var 34% vilket är nästan dubbelt så stort som genomsnittet i Sverige. Länets två stora kommuner, Linköping och Norrköping, dominerar bostadsbyggandet i länet och av förklarliga skäl är det också dessa som har haft den största minskningen. Minskningen avser till ungefär lika delar bostadsrätter och hyresrätter. Byggandet av småhus har haft en ganska liten minskning.

Frågan är då om det innebär några problem med att byggandet nu minskar eller planar ut. Enligt beräkningar som Region Östergötland har gjort över länets teoretiska behov av bostäder så behöver Östergötland årligen tillföras 2125 nya bostäder under en tioårsperiod. Räknat som antal färdigställda bostäder översteg byggandet denna volym 2018, då 2481 lägenheter färdigställdes. Det minskande antalet påbörjade bostäder, som 2018 var 1711 lägenheter, indikerar dock att bostadsmarknaden inom några år inte kommer att tillföras bostäder i den omfattning som behövs om inte trenden vänder så att antalet byggstarter ökar de kommande åren. Kommunerna i Östergötland har enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten en förväntan på att så kommer att ske. Här syns också att antalet bostäder som skulle behöva tillföras för att eliminera nuvarande problem med hemlöshet och trångboddhet är betydande.

Samtidigt är det inget som talar för att de specifika bostadsbehoven skulle tillgodoses oavsett fortsatt ökad byggtakt, i vart fall inte om byggandet fortsätter att ha den inriktning som det har haft de senaste åren. Det beror till stor del på att bostadsbyggandet inte riktar sig till de grupper eller områden som har de främsta behoven.

6.2 Viktiga utmaningar för länet

Östergötland har mycket goda utvecklingsförutsättningar med starkt näringsliv, många attraktiva livsmiljöer och aktiva kommuner som planerar för en fortsatt utvecklad gemensam bostads- och arbetsmarknad med hjälp av förbättrade kommunikationer. Att tillföra attraktiva bostäder som hushållen har råd att betala kommer att vara en mycket viktig faktor för en fortsatt god tillväxt och välfärd i länet. Trots stora tillskott de senaste åren har priserna på bostadsrätter och villor i Östergötland varit ganska stabila, vilket tyder på en fortsatt hög efterfrågan. Samtidigt vittnar resultatet av bostadsmarknadsenkäten om att det behövs omfattande insatser för att klara de nuvarande bostadsbehoven på lokal nivå, inte minst när det gäller att se till att ungdomar, nyanlända, äldre och funktionshindrade samt andra särskilda grupper får tag på en fungerande bostad. Dagens brist på bostäder för dessa grupper leder till problem med hemlöshet och trångboddhet som får svåra konsekvenser för både individer och det allmänna. För att bygga ett samhälle som motverkar segregation och ökade inkomstklyftor måste lösningar på dessa frågor komma fram.

Alla kommunerna i länet har underskott på bostäder och mycket få av dessa kommuner räknar med att bristen på bostäder kommer att vara avhjälpda inom tre år. Detta trots att kommunerna planerar för att stora mängder bostäder ska komma till under de närmaste åren. Kommunernas svar på frågan om vilket antal bostäder som skulle behövas för att uppnå balans på bostadsmarknaden indikerar omfattningen på problemet. Oaktat att alla kommuner inte har kunnat uppge en volym gör Länsstyrelsen den övergripande bedömningen att det saknas ungefär 10 000 bostäder i Östergötland enbart för att undanröja det nuvarande underskottet. Det är en ansevärd volym som inte kan tillskapas på ett fåtal år men som ändå måste tas på allvar. Bristen på bostäder kommer annars att allvarligt hämma möjligheten att nå en ekonomiskt och socialt god utveckling i länet.

Byggekostnaderna och bostadspriserna uppfattas enligt kommunerna fortfarande som den mest begränsande faktorn för ökat bostadsbyggande. Brist på detaljplanerad attraktiv mark samt överklaganden är andra vanliga orsaker till att färre bostäder byggs än vad som skulle behövas. Det leder till att planeringen behöver inriktas på att hålla nere kostnaderna för bostadsbyggandet och att fler detaljplaner behöver komma fram som erbjuder möjlighet att bygga till lägre kostnader än tidigare. De statliga investeringsstöden till hyres- och studentlägenheter samt äldreboenden syftar till att förbättra möjligheten att bygga bostäder med rimliga hyror. Investeringsstödet har inte kunnat nyttjas sedan årsskiftet 2018/2019. Därmed har färre bostäder med sådan inriktning tillförts marknaden än vad som annars kunnat ske men det har också inneburit att ungefär ett dussin bostadsprojekt i länet har hamnat i ett vänteläge där arbetet fått stanna av på grund av osäkerheter i de ekonomiska och administrativa villkoren för byggandet.

Länsstyrelsen drar slutsatsen att det behövs omfattande fortsatta initiativ för att komma till rätta med bostadsförsörjningen i länet. I områden med goda marknadsförutsättningar måste utbudet av tomter och lägenheter vara tillräckligt för att priserna ska hållas på en rimlig nivå. Kommunerna behöver tillsammans med andra aktörer hitta effektiva arbetsätt för att snabbare få fram byggbara tomter för bostäder av olika kvalitet. Inte minst Länsstyrelsen har här ett viktigt ansvar för att bistå kommunerna i arbetet, både genom råd för själva bostadsplaneringen och att brett verka för bostadsförsörjningen i myndighetens samlade

verksamhet. En del av detta är att undvika onödiga fördröjningar i den fysiska planeringen, både vid planläggning och tillämpning av andra regelverk. Detta kan förebyggas genom förbättrade planeringsunderlag och tidig rådgivning om hur planläggningen kan samordnas med andra processer.

Arbetet med kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen har kommit långt i länet men det behöver vidareutvecklas ytterligare. Bostadsplaneringen behöver här få en bredare ansats och framför allt är det planeringen av bostäder för särskilda grupper som behöver stärkas. Här behövs ökad kunskap om både de lokala och regionala förutsättningarna. Tydligare handlingsprogram och genomförandestrategier behöver också tas fram och förankras. Planeringen behöver breddas så att den omfattar såväl riktade satsningar på nybyggnad som modifieringar av det befintliga bostadsbeståndet genom ombyggnader och kvalitetsförbättringar. En positiv förändring är att alltfler kommuner har initierat en intern förvaltningsövergripande och tvärsektoriell samverkan i bostadsplaneringsfrågor. Det är också viktigt att stärka och fördjupa samarbetet mellan kommunerna i bostadsplaneringen. Svaren i bostadsmarknadsenkäten visar att fem (38%) av länets kommuner inte samverkar med andra kommuner i sin planering av bostadsförsörjningen. Det självklara målet ska här vara att alla samverkar. Det faller på berörda kommuner såväl som på Länsstyrelsen och Regionen att förbättra detta i den kommande hanteringen.

För att hitta lösningar på bostadsfrågan för hemlösa eller andra grupper med behov av särskilt stöd krävs insatser av många olika slag. Flertalet kommuner arbetar här med vråkningsförebyggande insatser eller andra stödåtgärder för att underlätta de berörda hushållen/individerna inträde på bostadsmarknaden. Flertalet av dem som har kommunala bostadsbolag ger förtur till särskilt behövande hushåll. Det är viktigt att kommunen även här arbetar förvaltningsövergripande mellan socialtjänst, boendeplanering och andra berörda förvaltningar. Så sker också, i varierande grad, inom länets kommuner.

Mot bakgrund av de stora underskotten på bostäder ser Länsstyrelsen att fler konkreta insatser skulle kunna göras i kommunerna för att tillskapa bostäder för särskilt behövande grupper. Tillskotten av bostäder genom ombyggnad tycks bland annat vara ganska små. Svaren i bostadsmarknadsenkäten visar också på en låg aktivitet när det gäller att utnyttja de möjligheter att uppföra enkla och tillfälliga bostäder med tidsbegränsat bygglov som infördes i lagstiftningen (9 kap 33a§ plan- och bygglagen) från och med år 2018. Tidsbegränsat bygglov för bostäder beviljades endast i en kommun 2018 (Mjölby) och inför 2019 är det ingen kommun som räknar med eller känner till att några sådana bostäder kommer att uppföras. Det tyder på att intresset för nämnda lagreform i praktiken saknas helt i Östergötland. Bestämmelserna, som upphör att gälla 2023, infördes med syfte att under en begränsad tid möjliggöra uppförande av tillfälliga och enkla bostäder för att råda bot på akut bostadsbrist, Länsstyrelsen har sökt förklaringar på varför inte fler projekt med tillfälliga bostäder initieras i länet, dock utan att få någon heltäckande bild. Vissa byggherrar har uppgett att det är svårt att få lönsamhet på sådant byggande trots att förre krav ställs på bostädernas kvalitet. En annan kan vara brist på mark och planeringsresurser.

6.3 Sammanfattande slutsatser

Nedan följer Länsstyrelsens viktigaste slutsatser kring bostadsmarknadssituationen i länet 2019.

Stora underskott på bostäder

Det är första gången sedan bostadsmarknadsenkäten infördes som alla kommuner i länet bedömer att man har underskott på bostäder. Tre av kommunerna bedömer att bostadsmarknaden kommer att vara i balans inom tre år. Den samlade bilden för länet är att underskotten på bostäder kommer att bestå under lång tid framöver. Utifrån kommunernas svar på vilket antal bostäder som skulle behövas för att uppnå balans gör Länsstyrelsen bedömningen att bostadsmarknaden i Östergötland totalt sett, skulle behöva tillföras ungefär 10 000 bostäder för att undanröja de nuvarande underskotten. Mot bakgrund av att färre än 2 000 bostäder påbörjades 2018 är det en hög volym. Situationen motiverar en höjd ambitionsnivå från både nationella, regionala och lokala aktörer för att inte underskotten på bostäder ska bli en hämmande faktor för den regionala och lokala utvecklingen.

Bostadsbyggandet minskar

Antalet påbörjade bostäder i Östergötland minskade med 34% mellan 2017 och 2018. Efter en stark uppgång i byggandet 2014–2015 har nu antalet årliga byggstarter minskat tre år i rad. Att byggtakten dämpas eller minskar är en trend som syns över hela landet men nedgången är särskilt tydlig i Östergötland och ytterligare några län. Det är främst lägenheter i flerbostadshus som minskar, vilket sannolikt kan förklaras av stagnerande priser och ökade kreditrestriktioner men kanske också överutbud på vissa typer av bostäder i de större städerna. Mot bakgrund av de utbredda underskotten och länets i övrigt gynnsamma utvecklingsförutsättningar skulle byggtakten behöva höjas och utbudet av bostäder breddas. För att möjliggöra det behövs ökad kunskap om åtgärder som begränsar kostnaderna för bostadsbyggandet och insatser som skapar incitament för att skapa större rörlighet på bostadsmarknaden.

Kommunernas bostadsplanering utvecklas

Trots förra årets minskning av antalet byggstarter räknar länets kommuner med att bostadsbyggandet kommer att vara fortsatt högt under de kommande åren. I förra årets bostadsmarknadsanalys lyftes kapacitetsbrist fram som en viktig förklaringsfaktor till varför inte fler bostäder byggdes. I år dominerar, tillsammans med höga byggkostnader, brist på attraktiv detaljplanerad mark som förklaringsfaktor. Samtidigt syns en tydligt ökad aktivitet med bostadsplanering i flertalet av länets kommuner. Länsstyrelsen ser att fortsatta ansträngningar behöver göras, både för att tillgängliggöra mer mark för bostadsbyggande och för att effektivisera både planering och genomförande av de bostadsprojekt som initieras. Länsstyrelsen har en viktig roll för att, på olika sätt, stödja dessa processer.

Bostadsbehoven för särskilda grupper måste lösas

En stor del av underskotten på bostadsmarknaden utgörs av brist på bostäder för ungdomar, nyanlända, äldre och andra särskilda grupper. Enkätsvaren visar att det finns fortsatt stora behov att hitta boendelösningar för hushåll med särskilda behov eller begränsad betalningsförmåga. Dessa frågor kan inte lösas enbart genom ökat byggande utan en mängd åtgärder behöver också ske inom andra samhällsområden. Fler initiativ tas nu i länets kommuner för att ändra arbetssätten med ökad tvärspektoriell och förvaltningsövergripande samverkan för att motverka segregation för att stödja grupper av hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. En vilja finns att gemensamt vidareutveckla dessa arbetssätt, vilket Länsstyrelsen ser som mycket positivt.

7. Referenser

Boverket, Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025, Rapport 2017:17

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2017/berakning-av-behovet-av-nya-bostader-till-2025.pdf>

Boverkets Indikatorer, Analys av utvecklingen på bygg och bostadsmarknaden med byggprognos -nr 2 2018

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/boverkets-indikatorer-december-2018.pdf>

Boverket, Bostadsmarknadsenkät 2019, Öppna data

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Länsstyrelserna, Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande, Länsstyrelsen Skåne 2018

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.6ae610001636c9c68e535af3/1529498128586/Bostadsforsorjning%20mer%20an%20bostadsbyggande.pdf>

Institutet för samhällsbyggnad i balans <https://www.sambainstitutet.se>

Region Östergötland, Länsplan för regional transportinfrastruktur 2018-2029

https://wssext.regionostergotland.se/regsam/Samhallsbyggnad/Infrastruktur/Lanstransportplan2018-2019_190307.pdf

Region Östergötland, Funktionalitetens betydelse för regional utveckling, februari 2019

<https://wssext.regionostergotland.se/regsam/Samhallsbyggnad/Funktionalitetens%20betydelse%20for%20Ostergotlands%20utveckling.pdf>

Region Östergötland, Regionalt utvecklingsprogram >2030 för Östergötland

https://wssext.regionostergotland.se/regsam/Samhallsbyggnad/RUP%202030_webprint.pdf

SABO, Allmännyttans byggagenda, Åtgärder för ökad och uthållig nyproduktion, 2018

<https://www.sabo.se/trycksaker/allmannyttans-byggagenda/>

Svensk Mäklarstatistik, Bostadspriser i Östergötlands län

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/ostergotlands-lan/>

Utredning och åtgärdsförslag angående boendeförhållanden i Norrköping, Norrköpings kommun, Kommunstyrelsens kontor 2018-05-22

Länsstyrelsen Östergötland
Östgötagatan 3 581 86 Linköping
Växel: 010-223 50 00
E-post: oostergotland@lansstyrelsen.se

lansstyrelsen.se/ostergotland

Länsstyrelsen är en statlig myndighet som finns nära människorna i varje län. Vi är en viktig länk mellan människor och kommuner å ena sidan och regering, riksdag och centrala myndigheter på den andra. Landshövdingen är chef för Länsstyrelsen och har i uppdrag att följa utvecklingen och informera regeringen om länets behov.



LÄNSSTYRELSEN
ÖSTERGÖTLAND