



Länssstyrelsen
Blekinge

A photograph of a balcony on a light-colored building. A black patterned jacket hangs on a hanger on the balcony railing. The railing is green corrugated metal. The balcony is in front of a large window. The text "Regional bostadsmarknadsanalys för Blekinge län 2022" is overlaid on the balcony railing.

Regional bostadsmarknadsanalys för Blekinge län 2022

Rapport: 2022:09

Rapportnamn: Regional bostadsmarknadsanalys för Blekinge län 2022

Utgåva: Endast publicerad på hemsida

Utgivare: Länsstyrelsen Blekinge län, 371 86 Karlskrona

Hemsida: www.lansstyrelsen.se/blekinge

Dnr: 405-3037-2022

ISSN: 1651-8527

Författare: Anna Martinsson och Lina Sandberg

Foto/Omslag: Camilla Zilo, länsstyrelsens bildbank

Kontaktperson: Lena Ekroth lana.ekroth@lansstyrelsen.se

Länsstyrelsens rapporter: www.lansstyrelsen.se/blekinge/tjanster/publikationer

© Länsstyrelsen Blekinge

FÖRORD

Syftet med den årliga bostadsmarknadsanalysen är att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser inför den framtida utvecklingen. Resultatet är därmed ett viktigt verktyg i det fortsatta utvecklingsarbetet.

Det finns ett fortsatt underskott på bostäder i länet, varför det är viktigt att fortsätta samlas och samverka kring frågorna. Detta gör kommunerna på ett mycket positivt sätt i det länsstyrelseinitierade projektet "Bygga mer hållbart i Blekinge".

I årets analys visar det sig att det finns ett stort behov av småhus och att efterfrågan på villor och landsbygdsboende har ökat till följd av Coronapandemin. Juni strategi och analys lyfte i sin bostadsmarknadsanalys förra året att länets största åldersgrupp är 90-talister, som nu är i familjebildande ålder och söker småhus. Blekinge län har stor potential att kunna erbjuda goda boendemiljöer som möter denna efterfrågan.

Härmed vill jag och mina kollegor tacka samtliga Blekingekommuner och bostadsbolag som medverkat och besvarat årets bostadsmarknadsenkät och gjort denna rapport möjlig!

Karlskrona juni 2022

Lena Stävmo

Avdelningschef för samhällsbyggnad och miljöskydd

Innehållsförteckning

FÖRORD	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
SYFTE OCH BAKGRUND	6-7
LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN	8
Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden	9-12
Coronapandemins påverkan på bostadsmarknaden	13
Läget på bostadsmarknaden för olika grupper	14
Ungdomar	15-16
Studenter	17-18
Nyanlända	19-22
Äldre	23-24
Bostäder för personer med funktionsnedsättning	25-26
Barnrättsperspektivet	27-28
BLEKINGES BEFOLKNING	29-32
BOSTADSBYGGANDE OCH BOSTADSMARKNAD I BLEKINGE	33
Färdigställda bostäder	34-35
Påbörjade bostäder	36
Förväntat påbörjat byggande	36-37
Behov av upplåtelseformer och storlekar	37
Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande	38-40
ARBETET MED BOSTADSFÖRSÖRJNING LOKALT, REGIONALT OCH NATIONELLT	41
Nationellt arbete	42
Länsstyrelsens arbete	43-45
Bygga mer i Blekinge	45-46
Statliga stöd till bostadsbyggande	46-47
Länsstyrelsens regleringsbrevsuppdrag B3 2020 – motverka vräkningar	48-49
Vräkningsförebyggande arbete – ett arbete som kräver kontinuerligt samarbete	49-51
Kommunernas arbete	52-53
Markinnehav	54
Riktlinjer för bostadsförsörjningen	54-55
Samverkan inom bostadsförsörjning	56-58
Hemlöshet	59-60
Vräkningsförebyggande arbete	61
Hushåll som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	61
Bostadsförmedling och förtur	62
Allmännyttan	62
SLUTORD	63
KÄLLOR	64-65

Sammanfattning

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys grundar sig i stor omfattning på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten 2022. Enkäten besvarades av kommunerna i slutet av 2021 och i början av 2022. Enligt bostadsmarknadsenkäten 2022 har fortfarande tre kommuner i Blekinge underskott på bostäder i kommunen som helhet medan två kommuner har balans. Detta innebär glädjande nog att ytterligare en kommun, Ronneby, har balans i år jämfört med förra året. Samtliga kommuner har dock fortsatt underskott i sina centralorter, så som det sett ut i flera års tid.

För de särskilda grupperna har det skett några mindre förändringar i svaren. De största förändringarna gäller bostadsmarknaden för äldre; förra året hade alla kommuner balans på bostadsmarknaden för äldre personer, men i år anger en kommun underskott, en anger överskott och en har inte svarat. Ungdomar, studenter och personer med funktionsnedsättning har en fortsatt svår situation på bostadsmarknaden i flera delar av länet. Mellan tre och fyra kommuner anger underskott för de respektive grupperna. Pandemin har såldes inte inneburit något minskat tryck på bostadsmarknaden för studenter i Blekinge län. Gruppen nyanlända delas in i självbosatta och anvisade. För självbosatta nyanlända är det en kommun mindre som har underskott i år jämfört med förra året. Nu har bara två kommuner underskott för denna grupp. För anvisade nyanlända bedömer kommunerna att de har medelgoda till mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning.

Blekinges befolkning fortsätter att minska svagt, enligt statistik från Statistiska centralbyrån (SCB). Bostadsbyggandet har dock länge varit för lågt för att kunna möta behovet, varför det är underskott på bostäder trots att befolkningen minskar. Nu minskar dessvärre bostadsbyggandet i länet. Både antalet färdigställda och påbörjade bostäder var lägre år 2021 än 2020, med reservation för att siffrorna för färdigställda bostäder i denna rapport är preliminära. Nästa års rapport kommer att uppdateras med slutgiltiga siffror. Den stora åldersgruppen 90-talister är nu i familjebildningsstadiet, vilket gör att efterfrågan på småhus ökar. Det märks tydligt i Blekinge län, då kommunerna anger att det finns ett stort behov av småhus de kommande tre åren.

I årets bostadsmarknadsenkät skriver tre kommuner att pandemin har haft en påverkan på bostadsmarknaden, bland annat genom att efterfrågan har ökat framför allt på villor och större bostäder och att intresset för landsbygdsboende har ökat.

Länsstyrelsen rapporterar också sitt regleringsbrevsuppdrag från 2021 om att stödja kommunerna i att motverka vräkningar, vilket genomfördes i form av en konferens med kunskapsspridning och erfarenhetsutbyte.



Syfte och bakgrund

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen i länet och hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Genom rapporten redovisas och analyseras trender, tendenser och utmaningar inom området.

Länsstyrelserna har genom Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2011:1160) uppdraget att ta fram en skriftlig rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras. I rapporten ska även en uppföljning göras om kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och om länsstyrelsen har lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Den regionala bostadsmarknadsanalysen baseras på den bostadsmarknadsenkät (BME) som skickas ut till Sveriges samtliga 290 kommuner. Enkätsvaren utgörs av kommunernas egna bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. För enkäten ansvarar Boverket men det är länsstyrelsens uppgift att följa upp och kvalitetssäkra enkätsvaren samt att sammanställa resultatet i den regionala bostadsmarknadsanalysen (BMA). Boverket gör sedan en nationell sammanställning över läget på bostadsmarknaden i hela Sverige vilken rapporteras till regeringen.

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen i länet och hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Genom rapporten redovisas och analyseras trender, tendenser och utmaningar inom området. Uppgifterna som presenteras i BMA om befolkning, bostadsbyggande och läget på bostadsmarknaden är hämtade från bostadsmarknadsenkäten 2022 och från Statistiska centralbyrån (SCB). Information har även inhämtats från bland annat Boverket, Migrationsverket och Socialstyrelsen och om inte annat anges så kommer informationen från länsstyrelsen.

Rapporten vänder sig till såväl Boverket och regeringen som till kommuner, kommunala bostadsbolag, byggföretag med flera, som är intresserade av och kan påverka bostadsmarknadens utveckling.

Läget på bostadsmarknaden



Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden

Avsnittet Läget på bostadsmarknaden utgår till stor del från de svar som Blekinges kommuner lämnat i bostadsmarknadsenkäten i januari i år. Bedömningarna har kommunerna gjort utifrån hur situationen på bostadsmarknaden såg ut vid tiden som enkäten fylldes i. Kommunerna har valt mellan olika svarsalternativ och har även haft möjlighet att komplettera sina svar med egna kommentarer.

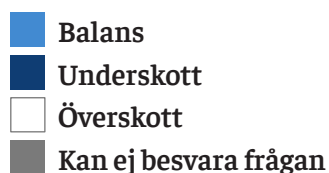
Begreppen balans, underskott och överskott på bostadsmarknaden

- **Balans** innebär att konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.
- **Underskott** på bostäder 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.
- **Överskott** på bostäder 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.

(Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022)

I bostadsmarknadsenkäten 2022 uppger samtliga kommuner att det råder underskott på bostäder på centralorten och tre kommuner att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. De kommuner som visar på en balans i kommunen som helhet är Olofströms och Ronneby kommuner. Tre kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden i övriga kommundelar, det vill säga utanför centralorten. Att ytterligare en kommun har balans på bostadsmarknaden i år jämfört med förra året, i kommunen som helhet, är mycket glädjande. Utöver detta är förändringarna på bostadsmarknaden i länet små jämfört med de senaste åren. (BME 2022)

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?



Hela kommunen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Olofström	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Karlskrona	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Ronneby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Karlshamn	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sölvesborg	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

Centralorten	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Olofström	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Karlskrona	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Ronneby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Karlshamn	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sölvesborg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

Övriga kommundelar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Olofström	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Karlskrona	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Ronneby	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Kan ej besvara frågan	Balans
Karlshamn	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Sölvesborg	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott

Tabell 1, 2 och 3. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i januari 2022. Källa: BME 2022

Före år 2015 var förändringarna i kommunernas svar i BME inte så stora från år till år. Bostadsmarknadsläget var i huvudsak i balans, med enbart mindre variationer. BME 2015 uppvisade tendenser på en begynnande bristsituation, som sedan berörde nästan alla kommuner 2016. Den intensiva flyktingsituationen med början år 2015–2016 har kommit att bidra till den förändrade situationen på bostadsmarknaden i Blekinge. Detta kunde på ett tydligt sätt avspeglas i BME 2016, då det var underskott på bostäder i alla kommuner utom en. Sedan dess har BME visat övervägande bostadsunderskott både i kommunernas centralorter och i kommunerna som helhet. Under 2022 ser vi en ny stor omflyttning av individer till följd av kriget i Ukraina vilket kan komma att påverka bostadsmarknaden framöver. Bostadsmarknadsenkäten 2022 besvarades innan kriget bröt ut.

Samtliga kommuner har projekt för nybyggnation för bostäder på gång, framför allt i centralorterna. Det råder ett stort tryck på kommunala tomter och på framtagande av nya detaljplaner för bostäder. Fler personer står i bostadskö hos de allmännyttiga bostadsbolagen än vad bolagen har möjlighet att erbjuda lägenheter till. För de grupper som har svårt att hitta bostad är en kritisk faktor bristande betalningsförmåga sett till priserna på bostadsmarknaden. I många delar av länet efterfrågas en komplettering till det befintliga bostadsutbudet med bostadstyper som inte finns idag, inte minst på landsbygden där många efterfrågar exempelvis lägenheter. Det är stopp i flyttkedjorna av flera anledningar, vilket innebär stora utmaningar i byggandet.

I Karlshamn har året präglats mestadels av privata initiativ till bostadsbyggande. Förfrågningar har handlat om detaljplaner, förhandsbesked och bygglov. Kommunen upplever också ett större intresse från privata aktörer som vill bygga, utveckla och förvalta vårdboenden, skolor och förskolor och andra offentliga byggnader. Det har hittills inte varit aktuellt, men det går att se att allt fler mindre aktörer visar intresse för den typen av affärsmodell. Karlskrona kommun har haft en positiv befolkningsutveckling de senaste tio åren, men bostadsbyggandet har inte ökat i motsvarande grad, vilket har lett till ett ökat underskott på hela bostadsmarknaden.

Samtliga kommuner har angett att den främsta orsaken till underskottet på bostadsmarknaden är att det finns ett generellt underskott på bostäder. Tre kommuner bedömer också att det finns ett underskott på bostäder med rimliga boendekostnader. Två av länets kommuner har angett att det finns ett underskott på små bostäder medan två andra anger att det saknas stora bostäder. Karlskrona kommun skriver även att det är en lång väntetid i kommunen på ett förstahandskontrakt.

(BME 2022)

Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om tre år?

Alla kommuner utom Karlskrona bedömer att bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet kommer att vara i balans om tre år. Karlskrona gör bedömningen att samtliga kommuner fortfarande kommer lida av ett underskott om tre år. Karlshamns och Olofströms kommuner gör bedömningen att det kommer råda ett fortsatt underskott i kommunernas centralorter. Flera kommuner lyfter dock att det råder stor osäkerhet i svaren på denna fråga och att det är många faktorer som spelar in. En kommun menar att tre år för kort tid för att vända trenden. En annan kommun skriver att "Då många av våra detaljplaner blir överklagade och det statliga stödet försvann kan det vara svårt att bedöma hur läget blir om tre år."

(BME 2022)

"Då många av våra detaljplaner blir överklagade och det statliga stödet försvann kan det vara svårt att bedöma hur läget blir om tre år." (kommun i Blekinge)

Vilka faktorer begränsar bostadsbyggandet i kommunen?

I BME anger kommunerna flera olika uppfattningar kring de tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet. Flest kommuner (fyra röster) anger brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (allt marknadsaktörer) vill bebygga. På andra plats (tre röster) kommer konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken (såsom riksintressen och strandskyddsbestämmelser), överklagande av detaljplaner samt konflikter med allmänna intressen enligt PBL. Två kommuner anger även svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar. En röst per alternativ får också vikande befolkningsunderlag, kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande samt lågt kommunalt markinnehav.

En kommun anger som annan orsak att: "Många kommuner styrs av blocköverskridande koalitioner vilket innebär att man tex vill satsa både på landsbygd och stad i samma utsträckning och ekonomin tillåter inte alltid det. På mindre orter kan det vara svårare att få lån. Bostadsfrågan är bara en liten del av samhällsbyggandet: skola, vård och omsorg, kultur och idrott samt infrastruktur måste utvecklas parallellt med bostäder om nya människor ska vilja flytta till en ort. Rikt kulturliv och omväxlande fritid betyder alltmer för yngre generationer och då är det inte enbart attraktivt boende som lockar! Många kommuner brister i eller inte har råd att satsa på helheten.". Samma kommun kommenterar även: "Generellt sett upplevs det allt svårare att komma fram i detaljplaneprocesser. Den planerade utvecklingen krockar oftare med något eller några av nedanstående faktorer: stigande havsnivåer, strandskydd, förorenad mark, jordbruksmark, dagvattenhantering, kulturmiljöintresse mm. Miljöbalken och Plan- och bygglagen motarbetar varandra i allt större utsträckning! Det som var möjligt för tio år sedan är inte möjligt längre."

Kommunerna lyfter att de mest utsatta grupperna är svårast att erbjuda/uppföra attraktiva boendeformer för, i synnerhet i mer attraktiva lägen. Karlskrona lyfter att den generella bostadsbristen gör att socialförvaltningen får ett högre tryck av personer som inte kan komma in på den ordinarie bostadsmarknaden på grund av hög konkurrens.

(BME 2022)

Coronapandemins påverkan på bostadsmarknaden

I tidigare analyser fanns det fortfarande osäkerheter kring vilken påverkan Coronapandemin hade på länets bostadsmarknad. I år kan det konstateras att pandemin haft en påverkan på efterfrågan i delar av länet.

Under förra året kunde Länsförsäkringar fastighetsförmedlings rapport "Ett år med Coronapandemin" (2021) visa att Blekinge haft den största prisutvecklingen på bostadsrätter i hela landet. Med en ökning på 23 procent var detta även den största prisutvecklingen som skedde totalt för ett län under första året med pandemin, sett till samtliga upplåtelseformer. (Länsförsäkringar fastighetsförmedling 2021) Bostadspriserna steg generellt i hela landet under pandemins första år men nu sjunker priserna igen.

Boverket lyfter att en effekt som pandemin har på bostadsmarknaden i dagsläget är att ett osäkert leveransläge för byggprodukter kan bromsa bostadsbyggandet under 2022. (Boverket 2022)

Förra året var det enbart Karlskrona kommun som svarade att bostadsmarknaden hade påverkats av Coronapandemin, detta genom att bostadspriserna hade ökat. I år kan vi se att tre av de fem kommunerna svarar att bostadsmarknaden har påverkats i anslutning till pandemin. Alla tre har angett att det framför allt är efterfrågan på bostäder som har förändrats. Kommunerna anger att efterfrågan har ökat på framför allt villor och större bostäder och att intresset för landsbygdsboende har ökat, precis som den generella trenden i landet sett ut. Det går även att se en ökning av bygglovsansökningar för ombyggnad/tillbyggbyggnad av fritidshus då många, framför allt äldre, avser bosätta sig permanent i dessa. Avsaknaden av resor och andra aktiviteter gör också att fler har möjlighet att lägga mer pengar på sitt boende. (BME 2022)

Flera av de planerade och redan pågående byggprojekten fortsatte i samma takt under pandemin. Den övergripande bilden är att det fanns ännu fler mindre aktörer som var villiga att satsa på marklägenheter/ parhus/radhus samt större intresse från externa aktörer att satsa på byggnation i kommunerna. (BME 2022)

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS nr: 2000:1383) följer att samtliga förekommande samhällsgruppers behov av ändamålsenliga bostäder i samhället ska beaktas i den kommunala planeringen. Under denna rubrik redovisas kommunernas bedömningar avseende bostadsutbudet för olika grupper.



Ungdomar

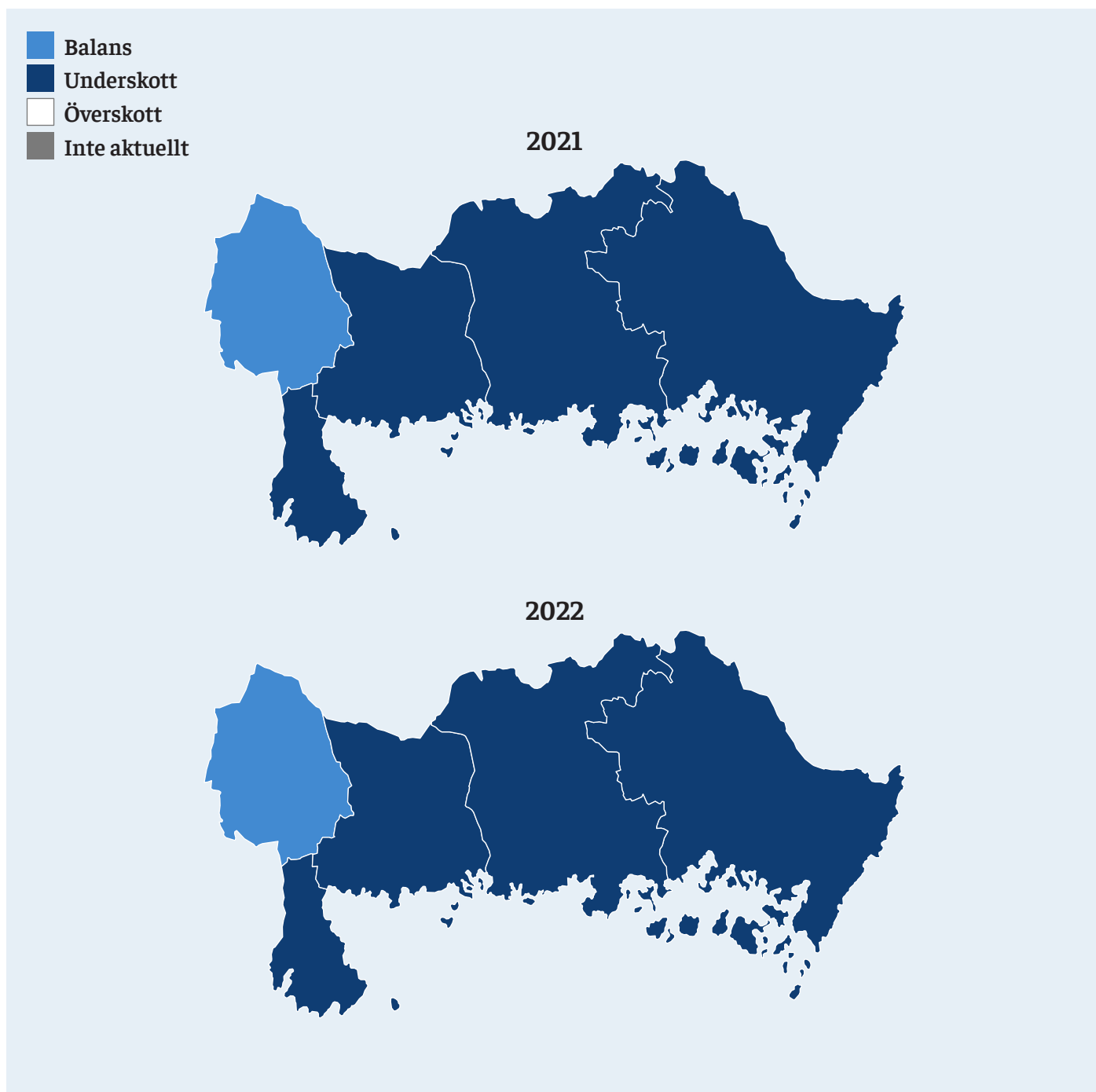
Samtliga kommuner har angett samma svar som de angav i förra årets enkät. Endast Olofströms kommun anger att det är balans på bostadsmarknaden för ungdomar mellan 19 och 25 år. Övriga kommuner anger att gruppen lider av ett underskott på bostadsmarknaden.

Underskottet visar sig ha flera orsaker men kommunerna som upplever ett underskott anger framför allt att det generellt finns för få lediga bostäder och att de bostäder som finns är för dyra för ungdomar. Några anger även att det finns för få små lediga bostäder samt att de bostäder som finns inte ligger i vad ungdomar upplever som attraktiva områden.

Olofströms kommun arbetar med hyresrabatter och bostadsinformation särskilt riktat till ungdomar. I Karlskrona och Karlshamn gör man en generell satsning på bostadsbyggande som även kommer att gynna ungdomar. I Karlshamn läggs även ett särskilt fokus på nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror och det finns flera privata initiativ till prisvärda hyresrätter i centralorten.

(BME 2022)

Fyra av kommunerna har ett underskott på bostäder för ungdomar.



Figur 1. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för ungdomar. Källa: BME 2022

En av Blekinges kommuner har särskilda ungdomsbostäder men skriver att antalet varierar kraftigt såväl mellan åren som under årets gång. Sett till den prisutveckling som sker i länet är ungdomar en grupp med särskilda svårigheter att ta första steget in på bostadsmarknaden.
(BME 2022)



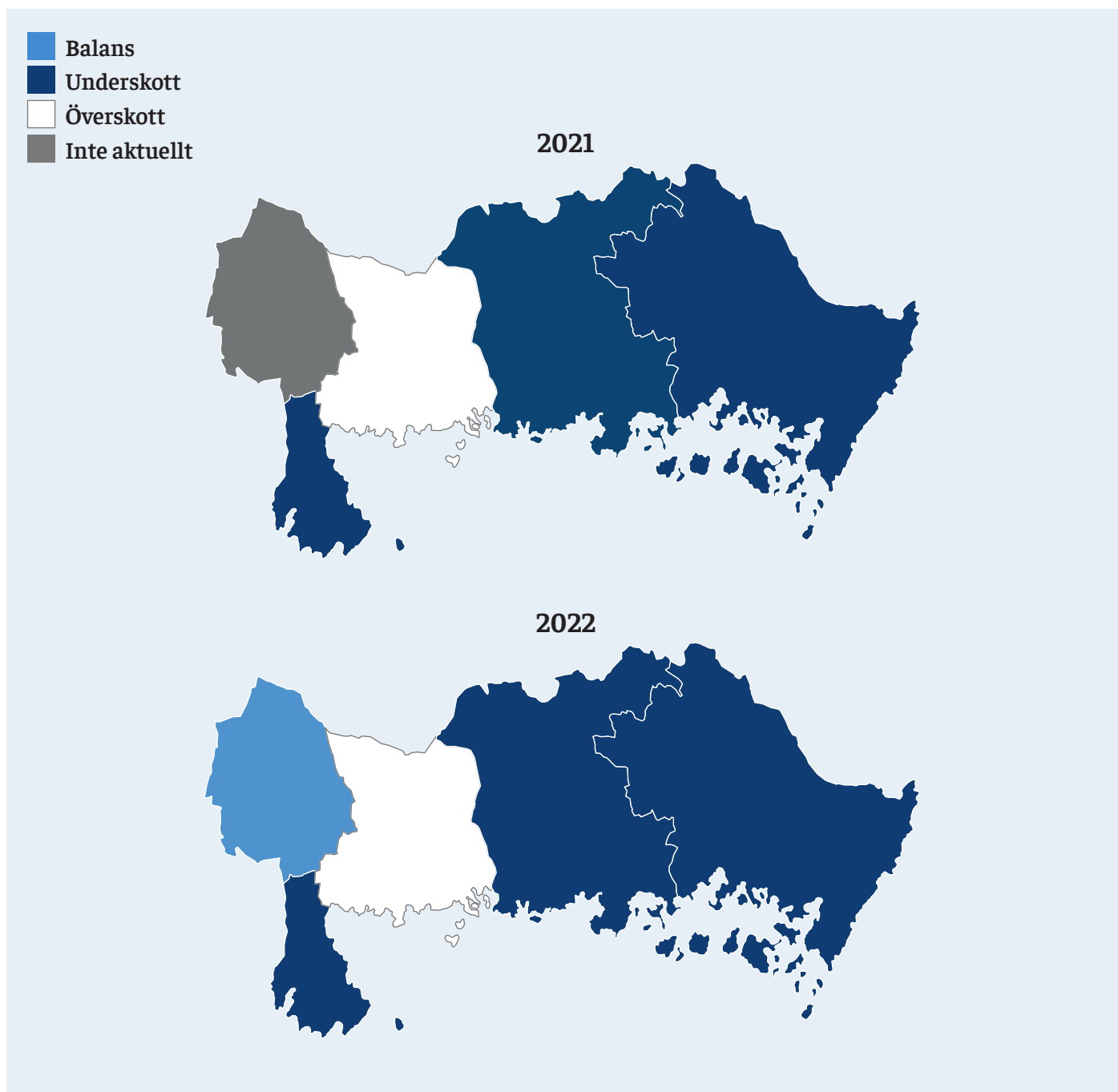
Studenter

I bostadsmarknadsenkäten definieras studenter som studerande vid universitet och högskolor. Som studentbostäder räknas både särskilda studentbostäder och övriga bostäder som studerande bor i. Särskilda studentbostäder är studentlägenheter, korridorsrum och liknande bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studerande vid universitet och högskolor.

Situationen på bostadsmarknaden för studenter varierar i länet. Olofström anger att läget är i balans medan det i Karlshamn finns ett överskott av bostäder. I länets övriga tre kommuner är det ett underskott på bostäder för student er.

Karlshamn kommenterar i samtal med länsstyrelsen att: "Karlshamn är en av få kommuner i landet som kan leva upp till bostadsgaranti vad gäller studenter." (BME 2022) Karlshamns kommun har angett ett överskott i de senaste tre årens BME.

Det finns generellt för få lediga bostäder i kommunerna och de lediga bostäder som finns är för dyra för studenter och ungdomar.



Figur 2. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för studenter. Källa: BME 2022

Av länets fem kommuner är det tre som uppger att de har särskilda studentbostäder; Olofström (30), Karlskrona (757) och Karlshamn (134). Olofström och Karlskrona ser att få bostäder är lediga men i Karlshamn är det ett överskott på ca 20 procent. Under 2022 kommer därför ett par lägenheter att byggas om till vanliga bostäder.

De tre kommuner som har underskott anger alla att underskottet beror på att det finns generellt få lediga bostäder i kommunen, de lediga bostäder som finns är för dyra för studenter och att det finns för få bostäder som är särskilt avsedda för studenter. En annan anledning till underskottet som tas upp av en av kommunerna är att de lediga bostäderna ligger i områden som inte är attraktiva för studenter.

(BME 2022)



Nyanlända

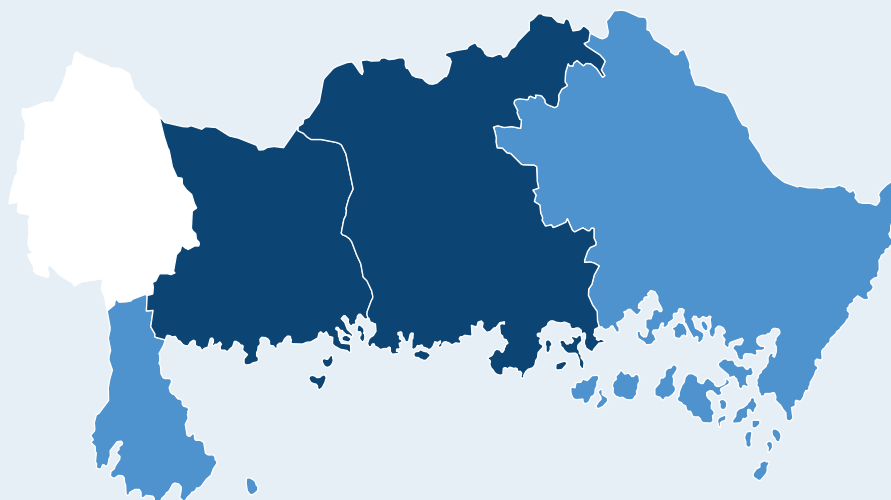
Utifrån lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning anvisar Migrationsverket nyanlända personer till kommunerna (SFS nr: 2016:38). År 2022 är det Olofströms, Karlshamns, Sölvesborgs och Karlskrona kommuner som har anvisade platser för nyanlända. Då Ronneby tidigare har tagit emot ett förhållandevis stort antal nyanlända med hänsyn till sina förutsättningar anvisas inte några nyanlända personer till kommunen i år.

Fram till år 2020 redovisade alla kommuner underskott på bostadsmarknaden för nyanlända under flertalet år. Förra året såg vi för första gången på länge en förbättring, då två kommuner angav balans på bostadsmarknaden för nyanlända. I år ser vi en fortsättning på denna trend hos kommunerna. Bostadsmarknadsenkäten innehåller dock inte någon fråga om balans, underskott eller överskott för anvisade nyanlända i år. Kommunerna har i stället fått svara på frågan "Hur bedömer ni för närvarande kommunens möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända?". Bedömningen har kommunerna fått göra på en skala från 1–7 där 1 är "Mycket dåliga" och 7 är "Mycket goda".

(BME 2022)



2022



Figur 3. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Källa: BME 2022

De fyra kommuner som har anvisade nyanlända arbetar regelbundet med sina kommunala bostadsbolag för att kunna erbjuda nyanlända bostad, de tar även vid behov kontakt med privata fastighetsägare. Karlskrona och Karlshamn erbjuder tidsbegränsade kontrakt som efter en längre tid kan övergå i, eller följas av, tillsvidarekontrakt/första-handskontrakt (Längre tid avser minst ett år. Det avser kontrakt som erbjuds av kommunen i den egna kommunen, vanligtvis under vissa förutsättningar eller efter prövning). Karlshamn och Sölvesborgs allmännyttiga bostadsbolag har även i uppdrag att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända.

För självbosatta nyanlända (figur 3) rapporterar Ronneby och Karlshamns kommuner att det finns ett underskott på bostäder. Olofströms kommun rapporterar i stället att det finns ett överskott på bostäder för gruppen och i Karlskrona och Sölvesborg råder det balans.

Hur arbetar ni för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer?

Arbetsätt

Kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget

Kommunen har ett regelbundet samarbete/en överenskommelse med privata fastighetsägare

Kommunen tar vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget

Kommunen tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag har i uppdrag att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända

4

1

2

2

2

Antal kommuner som angivit detta arbetsätt

Tabell 4. Kommunernas arbete med att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer.
Källa: BME 2022

Även om Ronneby inte har några anvisade nyanlända tar kommunen emot många familjeanknytningar till ensamkommande barn och ungdomar. I dessa fall har kommunen det yttersta ansvaret att ombesörja boende för familjen. Barnen är placerade i Ronneby och familjen som kommer är direkt placerade i Ronneby. Det handlar då om återförening enligt socialtjänstlagen med ett minderårigt barn och barnet har inget ansvar att själv ombesörja boende åt sin familj. (BME 2022)

Ronneby är också den enda kommun som gör någon form av bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända. Kommunen har ett samarbete med alla bostadsföretag (kommunalt och privata) och samarbete med samhällsföreningar på landsbygden för att förmedla tomma hus på landsbygden till nyanlända självbosatta familjer, särskilt till större familjer. Kommunen har även tillfälliga, akuta, möblerade bostäder till familjer som kommer direkt från utlandet med uppehållstillstånd som anknytning till ensamkommande barn. (kvalitetssäkringsmöte för BME)

”Familjer bor i dessa bostäder 3–5 månader tills vi hittar permanent boende som är lämplig för familjen.” (Ronneby kommun)

Mottagande och bosättning av nyanlända

Sedan den 1 januari 2017 har Migrationsverket ansvaret att anvisa nyanlända för bosättning. I Blekinges regionala överenskommelse ”Från asyl till arbete - Regional överenskommelse för etablering i Blekinge län” (Länsstyrelsen Blekinge 2019) finns olika regionala utvecklingsområden, varav ett är att motverka segregation. Länsstyrelserna har även en stödjande roll i mottagandet och ska i sitt uppdrag verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Propositionen (2019/20:10) ”Ett socialt hållbart eget boende för asylsökande” föreslog införande av begränsningar i vilka områden asylsökande får bo i eget boende. En ändring i 10a§ av lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl. (LMA) som innebär att asylsökande som bosätter sig i eget boende i ett område som vid inflyttningen och under den tid den asylsökande bor där anses ha sociala och ekonomiska utmaningar inte har rätt till dagersättning eller särskilt bidrag trädde i kraft den 1 januari 2020. Karlskrona kommun är en av de kommuner i landet som får anmäla områden till Migrationsverket. Länstalet för Blekinge var år 2021 på 66 personer. Majoriteten av de individer som anvisades till länet under 2021 bosattes av kommunerna i områden som har någon form av socio-ekonomiska utmaningar.

Länsstyrelsen Blekinge skrev i återrapporteringarna kring uppdragen om beredskap och mottagandekapacitet för nyanlända och för ensamkommande barn för 2021 att länets beredskap är bristande om det skulle ske en snabb ökning av mottagandet i länet. Detta gäller nyanlända i stort och ensamkommande barn i synnerhet. Länets kommuner har under de senaste åren förändrat sina organisationer kring mottagandet och handläggare som tidigare arbetade med mottagande av nyanlända har fått andra arbetsuppgifter. Handläggare med erfarenhet av mottagande av ensamkommande barn har antingen fått andra arbetsuppgifter eller gått vidare till andra arbetsgivare. Även på chefsnivå saknas i vissa kommuner erfarenhet av arbete med ensamkommande barn.

Länsstyrelsen bedömde i återrapporteringen för 2021 länets kapacitet att möta en ökning i kapacitetsbehovet som övervägande dåliga. I återrapporteringen avseende beredskap och mottagandekapacitet för nyanlända lyfte Länsstyrelsen Blekinge även att vissa kommuner har en bekymmersam bostadsmarknad, där det framför allt finns lediga bostäder i områden där det redan bor en hög andel utrikesfödda och/eller i ytterområden med längre till service och med sämre kommunikationer.

Länsstyrelserna har som uppdrag att verka för regional samverkan samt beredskap och kapacitet hos kommunerna att ta emot nyanlända invandrare, både anvisade nyanlända och nyanlända som på egen hand bosätter sig i kommunen.



Äldre

När det gäller utbudet av särskilt boende för äldre har läget försämrats jämfört med förra året, då alla kommuner angav balans. I år anger enbart två kommuner, Karlskrona och Sölvesborg, att de har balans på bostadsmarknaden för äldre. Olofström anger att de har ett underskott av platser, Ronneby har tvärtom ett överskott och Karlshamns kommun har inte svarat på denna fråga i BME.

Det går att ana att eftersom bostadsunderlaget är så pass litet blir också snabba svängningar och ökade behov samt enskilda projekt tongivande på marknaden och mer kännbara. Detta slår igenom i svaren kommunerna uppger i bostadsmarknadsenkäten. projekt tongivande på marknaden och mer kännbara vilket slår snabbt igenom i bostadsmarknadsenkäten.

Ingen av länets kommuner har infört biståndsbedömt trygghetsboende. Karlshamn ser ett behov av det medan Olofström, Karlskrona och Sölvesborg inte vet om behovet finns idag. Sölvesborg är däremot den enda kommun som har planer på att upprätta den typen av boendeform inom de närmaste tre åren. Karlskrona kommer utreda frågan om biståndsbedömt trygghetsboende under år 2022. (BME 2022)

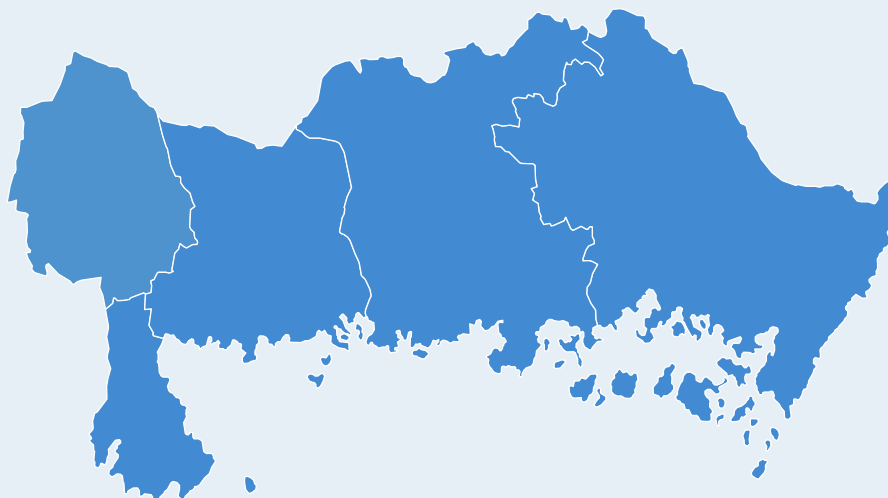
Hur många särskilda boende för äldre (ej korttidsplatser) och korttidsboenden finns i kommunen?

Kommun	Olofström	Karlskrona	Ronneby	Karlshamn	Sölvesborg
Särskilt boende	173	726	288	inget svar	204
Korttidsboende	10	43	17	inget svar	15

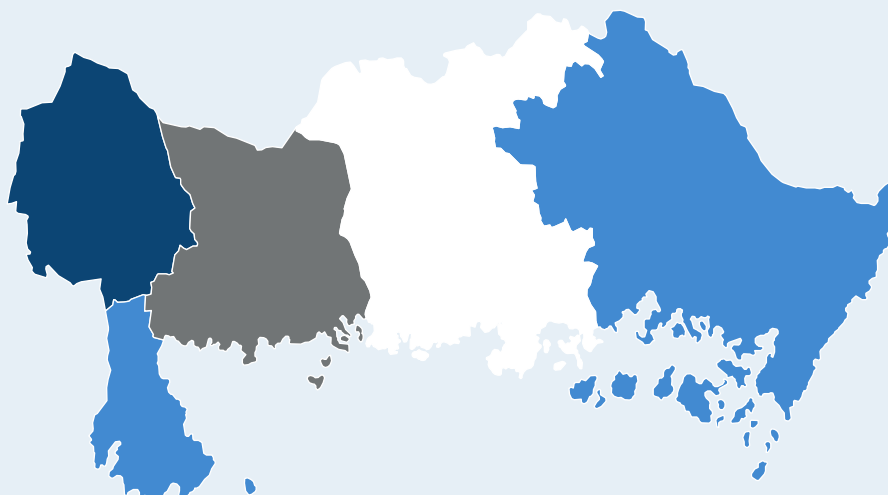
Tabell 5. Källa: BME 2022



2021



2022



Figur 4. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för äldre. Källa: BME 2022

Sölvesborg saknar även boendeformen seniorbostäder i kommunen och ser att behovet för boendeformen finns. Karlskrona kommun har både seniorbostäder och trygghetsbostäder (65 st) men ser ett underskott av båda boendelösningarna. Kommunen kommenterar frågan med: "Vi kan inte lämna ett svar på antal seniorbostäder i kommunen. Gränsdragning är osäker och vi har inte heller fullständig kunskap/information. Bedömningen är att det generellt finns ett underskott av bostäder anpassade/lämpliga för äldre."

Ronneby kommun anger svaret "Vet ej" på frågan om det finns seniorbostäder i kommunen. Det finns för närvarande 35 stycken trygghetsbostäder, men kommunen bedömer ett underskott av denna boendeform. Karlshamns kommun erbjuder båda boendeformerna men anger att det råder brist på dem. Olofströms kommun har balans på bostadsmarknaden gällande såväl seniorbostäder som trygghetsbostäder. Tre av länets kommuner gör bedömningen att behovet av trygghetsbostäder inte kommer att vara täckt om två år. Olofström och Ronneby har valt att inte göra någon bedömning. Ser vi till utvecklingen om fem år anser fyra av kommunerna att det inte går att göra en bedömning medan en bedömer att det fortfarande kommer råda ett underskott av boendeformen. (BME 2022)



Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Ronneby och Sölvesborgs kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Övriga tre kommuner svarar dock att det råder underskott av denna boendeform, vilket är samma antal som angav underskott i förra årets enkät.

Tre kommuner bedömer att behovet inte kommer att vara täckt om två år och två kommuner bedömer att det inte heller kommer att vara täckt om fem år. Ronneby kommun har inga SOL-boenden för personer med funktionsnedsättning och kan inte bedöma hur behovet kommer att se ut framöver. (BME 2022)

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning finns i form av gruppbostäder och servicebostäder och i BME ingår frågor om bostadsmarknadsläget för respektive boendeform. Kommunernas svar illustreras i tabell 6 och 7.



2021

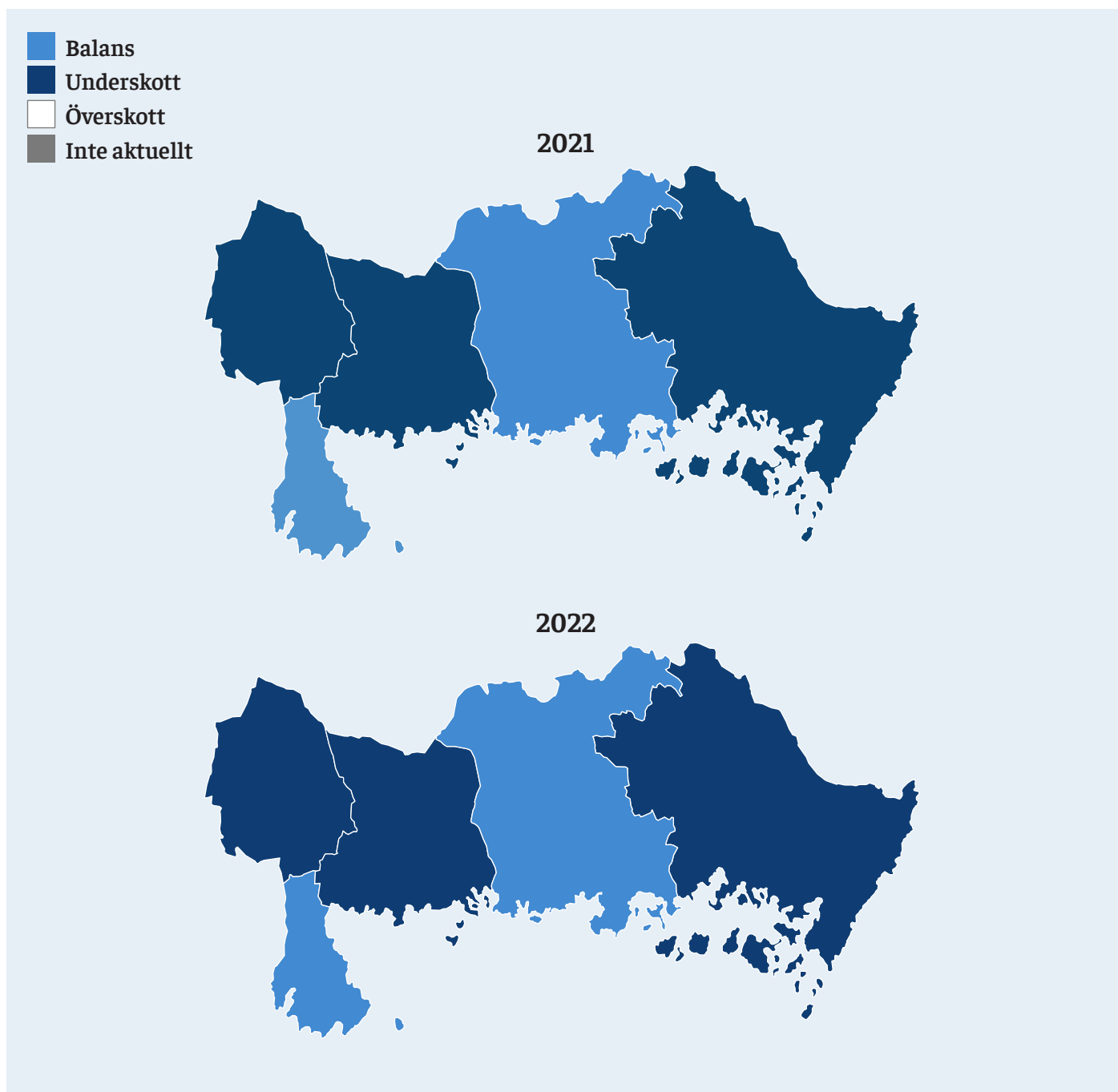
Kommun	Grupp- bostäder	Service- bostäder
Olofström	Underskott	Underskott
Karlskrona	Underskott	Balans
Ronneby	Balans	Balans
Karlshamn	Underskott	Underskott
Sölvesborg	Balans	Balans

Tabell 6. Källa: BME 2021

2022

Kommun	Grupp- bostäder	Service- bostäder
Olofström	Underskott	Balans
Karlskrona	Underskott	Balans
Ronneby	Balans	Underskott
Karlshamn	Underskott	Överskott
Sölvesborg	Balans	Balans

Tabell 7. Källa: BME 2022



Figur 5. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Källa: BME 2022

Olofströms kommun anger även i år ett underskott och gör också bedömningen att behovet inte kommer att vara täckt varken om två eller om fem år. Karlshamn anger att även de kan se ett underskott på gruppboendestäder, men nybyggnation av serviceboendestäder har precis öppnats så kommunen bedömer att det kommer att råda balans till sommaren 2022. Kommunen har även ett boendeteam. Karlskrona uppger att de i år har balans vad gäller serviceboendestäder men ännu inte vad gäller gruppboendestäder. Sölvesborgs kommun anger att det råder balans för dessa boendeformer. Ronneby anger balans gällande gruppboendestäder men ett underskott av serviceboendestäder.
(BME 2022)



Barnrättsperspektivet

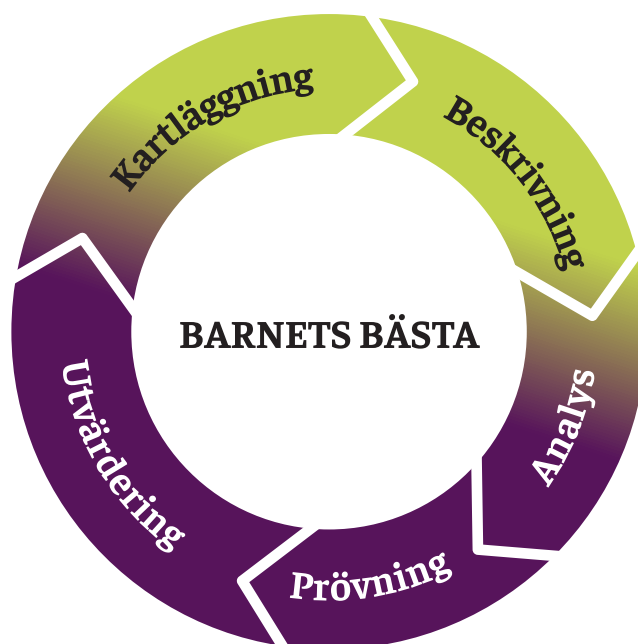
Barn ingår inte som en av de särskilda grupperna i bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen Blekinge uppmuntrar dock länets kommuner att förstärka barnrättsperspektivet i arbetet med bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningslagens mål om att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder kräver att kommunala riktlinjer omfattar samtliga grupper i samhället. Olika grupper har olika önskemål och behov, vilket ställer krav på analys av enskilda gruppers behov.

Grupper som kräver särskild uppmärksamhet är ungdomar och unga vuxna, studenter, asylsökande ensamkommande barn och ungdomar, andra asylsökande och nyanlända, personer med funktionsnedsättning, kvinnor och barn i behov av skyddat boende, äldre personer med flera.

Barn generellt är ytterligare en grupp vars villkor och förutsättningar kräver särskild analys. Barns uppväxtvillkor är avgörande för den fortsatta livsutvecklingen vilket gör rätten till en trygg och långsiktig bostad mycket viktig ur ett barnrättsperspektiv. Artikel 27 i barnkonventionen slår fast barnets rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. De stater som ratificerat konventionen (konventionsstater) ska vidta lämpliga åtgärder för att bistå barnets vårdnadshavare att säkerställa barnets rätt till en skälig levnadsstandard samt vid behov erbjuda materiellt bistånd och utarbeta stödprogram för att garantera rättigheten gällande bostad. Sverige ratificerade FN:s barnkonvention 1990 och sedan den 1 januari 2020 ingår den också i svensk lag.

Barnkonventionen innehåller fyra grundprinciper, som tillsammans ska genomsyra alla beslut. Dessa grundprinciper innebär att; alla barn har lika värde och rättigheter (Artikel 2), barns bästa ska beaktas i alla beslut som rör dem (Artikel 3), alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling (Artikel 6) och barn har rätt att uttrycka åsikter och få dem beaktade i beslut som rör dem (Artikel 12). Ett bra exempel på åtgärd för att säkerställa att beslut tar hänsyn till barnkonventionen är att inför beslut genomföra en barnkonsekvensanalys (BKA). En BKA kan användas inom samhällsplanering för att bland annat kartlägga barn och ungas behov och åsikter (Boverket 2021b). Det finns många olika exempel på hur en BKA kan genomföras. Ett av exemplen finns hos Barnombudsmannen, se deras processbeskrivning i bilden. (Barnombudsmannen 2021)



Figur 6. Barnkonsekvensanalys. Källa: Barnombudsmannen

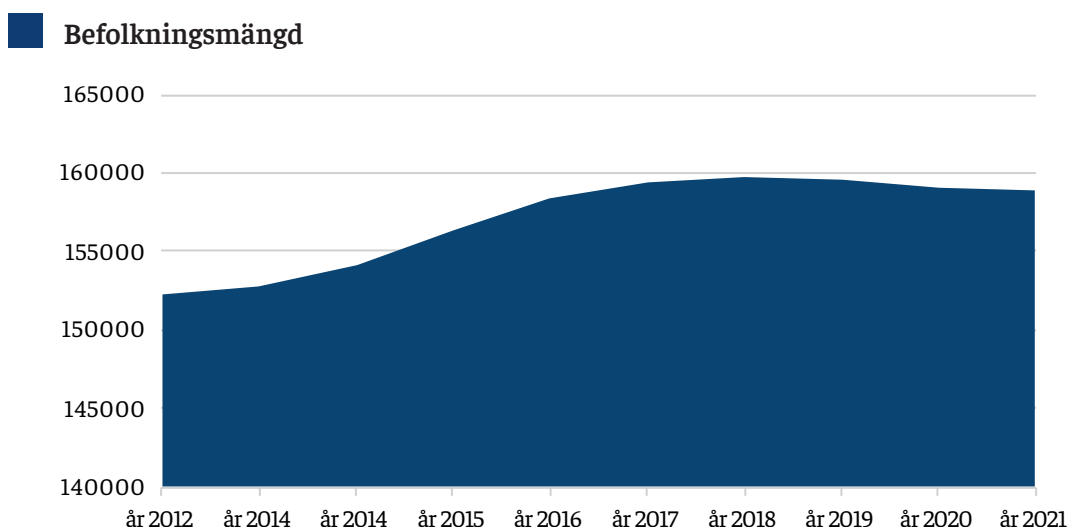
En trygg och säker bostad bidrar till att barn får flera rättigheter tillgodosedda. Till exempel ska bostaden också skapa förutsättningar för barnet att få sin rätt till lek, vila och fritid enligt artikel 31 i barnkonventionen tillgodosedd. Det ska finnas förutsättningar för barns studiero för att säkerställa rätten till utbildning enligt artikel 28 och 29.

I dagsläget saknas enhetlighet i hur kommuner mäter och följer upp barns boendesituation. FN:s barnrättskommitté tydliggör att Sverige som en av konventionsstaterna, ska ha en god uppfattning om barns levnadssituation.



Blekinges befolkning

Blekinges befolkningsmängd

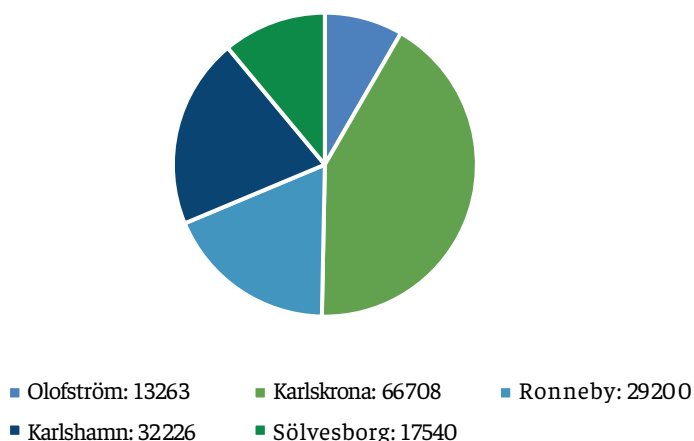


Figur 7. Länets befolkningsmängd. Källa: SCB 2022

Mellan åren 2012–2018 ökade Blekinges befolkning stadigt, till stor del på grund av flyktingströmmar, men de senaste tre åren har befolkningen i stället minskat.

År 2021 var Blekinges befolkning 158 937 personer (77 854 juridiskt kön kvinna och 81 083 juridiskt kön man). Länets befolkning minskade med totalt 119 personer förra året och det var tre kommuner som minskade i befolkning. Sölvesborg upplevde en ökning med 84 personer och Karlskrona upplevde en ökning med 193 personer. Olofströms befolkning minskade med 48 personer, Ronneby med 172 och Karlshamn med 176 personer. (SCB 2022)

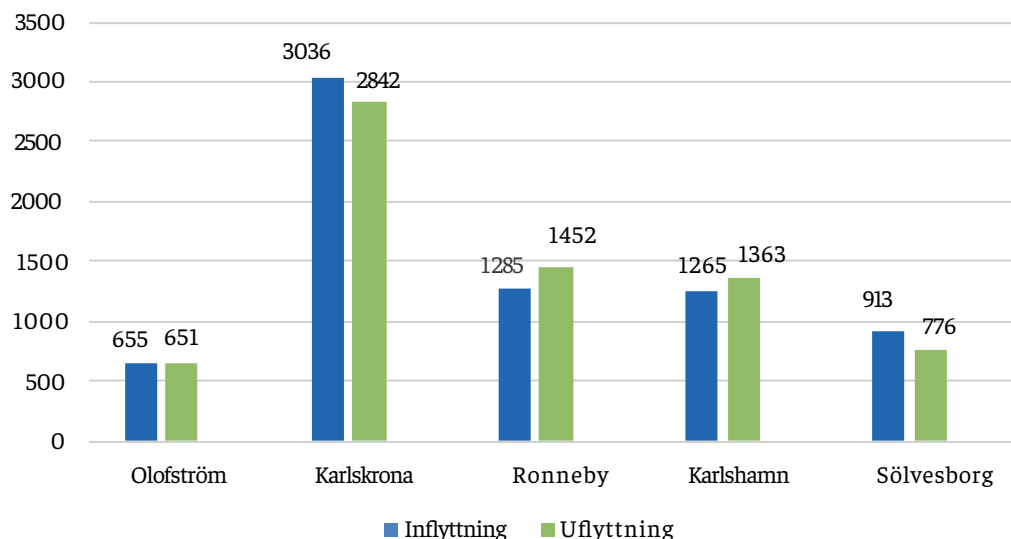
Kommunernas befolkningsmängd 2021



Figur 8. Kommunernas befolkningsmängd. Källa: SCB 2022

I figur 9 illustreras in- och utflyttningen till Blekinges kommuner under 2021. Olofströms, Karlskrona och Sölvesborgs kommuner har haft ett högre antal inflyttade än utflyttade, medan resterande två kommuner har haft fler utflyttade än inflyttade.

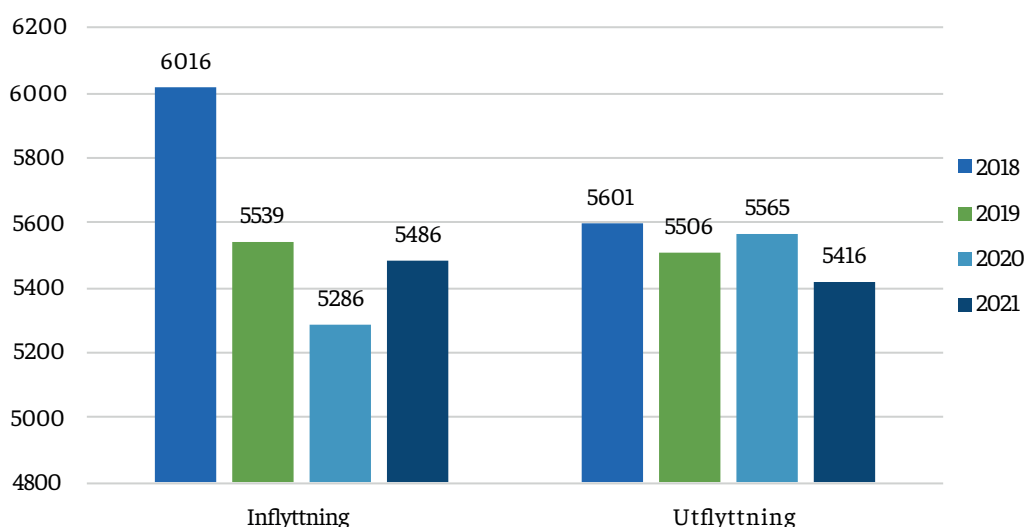
In- och utflyttning till Blekinges kommuner 2021



Figur 9. In- och utflyttning till Blekinges kommuner. Källa: SCB 2022

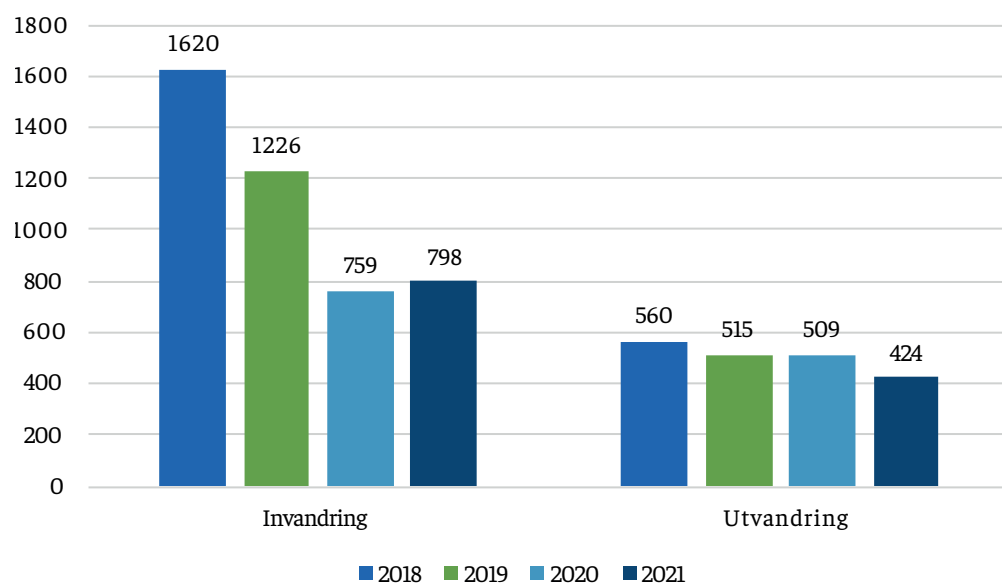
Effekterna som den stora flyktingvågen hade på det inflyttade nettot har under de senaste åren stannat av. Under 2021 var inflyttningen till länet 5 486 invånare medan utflyttningen från länet var 5 416 invånare. Resultatet är ett svagt positivt flyttnetto på 70 invånare (37 juridiskt kön kvinna och 33 juridiskt kön man). År 2019 hade länet ett positivt flyttnetto på 33 personer och år 2020 ett negativt flyttnetto på 279 personer. Antalet inflyttade från utlandet minskar än mer drastiskt, vilket figur 11 illustrerar. Flyktingströmmarna har minskat och det senaste årens Coronapandemi har även haft en stor påverkan på rörligheten mellan länder. (SCB 2022)

Total in- och utflyttning till och från Blekinge



Figur 10. Total in- och utflyttning till och från Blekinge. Källa: SCB 2022

Invandring och utvandring till och från Blekinge



Figur 11. Invandring och utvandring till och från Blekinge. Källa: SCB 2022



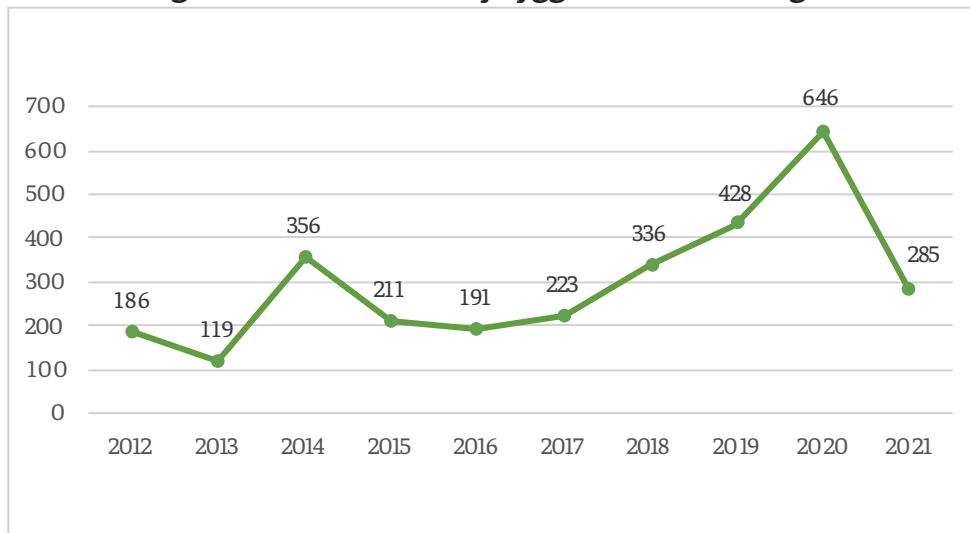
Bostadsbyggande och bostadsmarknad i Blekinge



Färdigställda bostäder

Antalet färdigställda bostäder i nybyggda hus blev fler för varje år mellan 2016 och 2020. Förra året färdigställdes dock betydligt färre bostäder i länet än år 2020, enligt preliminära uppgifter från SCB. (SCB 2022)

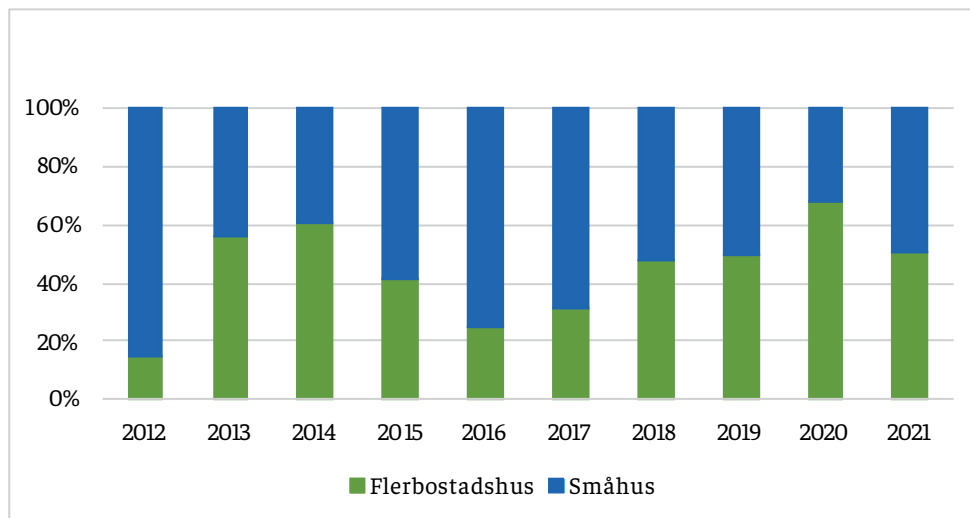
Antal färdigställda bostäder i nybyggda hus i Blekinge län



Figur 12. Antal färdigställda bostäder i nybyggda hus i Blekinge län Källa: SCB 2022

Statistiken över färdigställda bostäder är försenad hos SCB i år, varför siffrorna för år 2021 i figur 12 är preliminära och beräknade utifrån uppgifter som SCB fått in kvartalsvis. De preliminära siffrorna är inte helt tillförlitliga och detta kan vara en anledning till det stora gapet mellan antalet färdigställda bostäder år 2020 och antalet färdigställda bostäder år 2021. Den slutgiltiga statistiken från SCB kan komma att visa ett annat resultat och figuren kommer att uppdateras med dessa siffror i nästa års BMA.

Andel flerbostadshus och småhus - färdigställda bostäder i nybyggda hus i Blekinge län



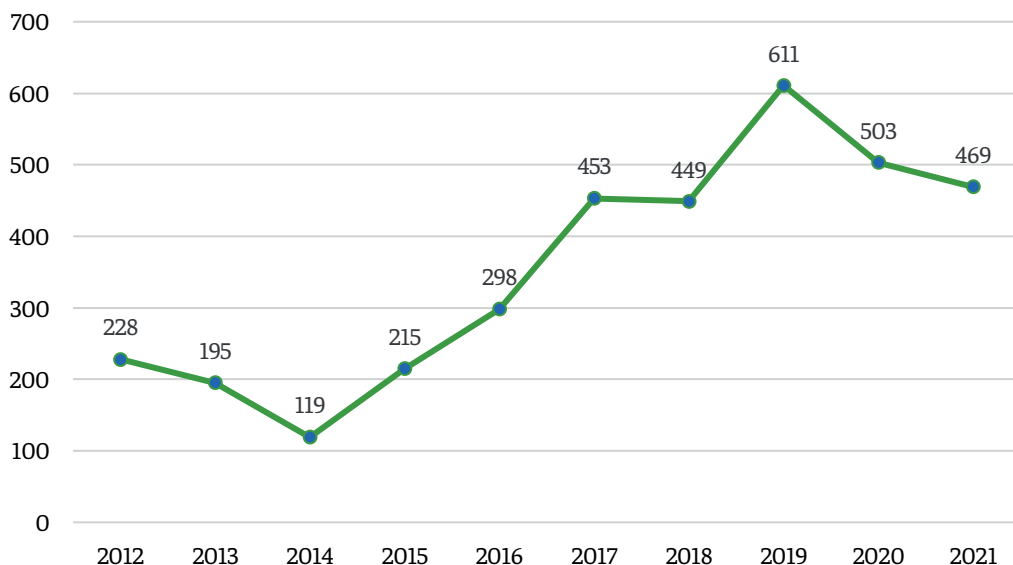
Figur 13. Andel flerbostadshus och småhus - färdigställda bostäder i nybyggda hus. Källa: SCB 2022

Andelen färdigställda bostäder i flerbostadshus respektive småhus har varierat mycket under de senaste tio åren. Förra året var andelen färdigställda bostäder i flerbostadshus betydligt större än i småhus, medan det i år är väldigt jämnt fördelat, enligt den preliminära statistiken. Även här kan det ske förändringar i siffrorna när den slutgiltiga statistiken har färdigställts, vilket presenteras i BMA 2023. (SCB 2022)

Påbörjade bostäder

Antalet påbörjade bostäder ökade stadigt mellan åren 2014 och 2019, men de senaste två åren har det skett en minskning i antalet påbörjade bostäder. År 2020 påbörjades 503 bostäder i Blekinge och år 2021 påbörjades ännu färre - 469 bostäder. (SCB 2022) Se figur 14.

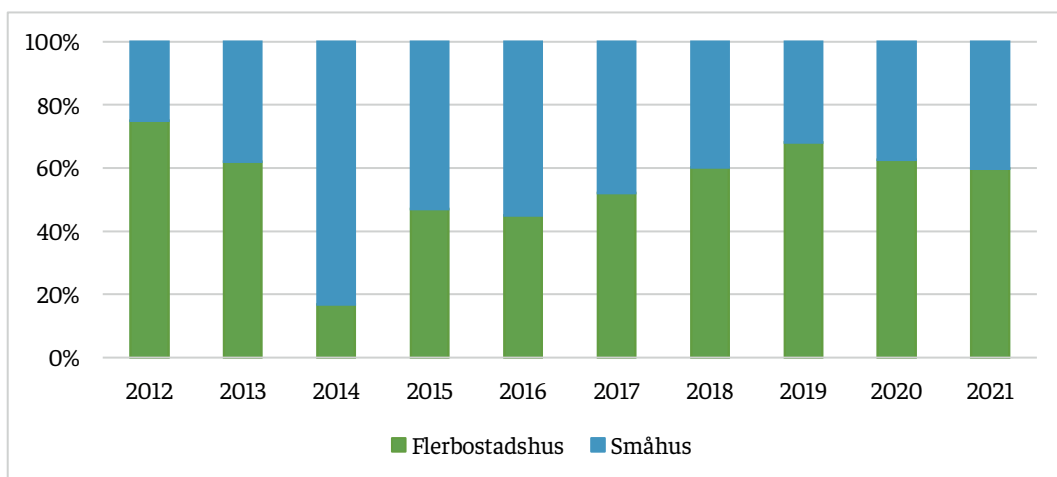
Antal påbörjade bostäder i Blekinge län



Figur 14. Antal påbörjade bostäder i Blekinge län. Källa: SCB 2022

Det byggs fler bostäder i flerbostadshus än i småhus i länet. År 2021 var 60 procent av de påbörjade bostäderna bostäder i flerbostadshus och året innan var andelen 63 procent. (SCB 2022)

Andel flerbostadshus och småhus för påbörjade bostäder i Blekinge län



Figur 15. Andel flerbostadshus och småhus för påbörjade bostäder i Blekinge län. Källa: SCB 2022

Förväntat påbörjat byggande

I förra årets BME gjorde kommunerna uppskattningen att det skulle påbörjas 1 069 nya bostäder totalt i länet under 2021. Detta motsvarar tyvärr inte i närheten av det antal som statistiken nu visar, det vill säga 469 påbörjade bostäder (se figur 14). En överskattning av antalet framtida påbörjade bostäder har synts i flera läns bostadsmarknadsanalyser över en längre tid, vilket visar hur svårt det är för kommunerna att uppskatta antalet påbörjade bostäder. Detta kan vara ett resultat av kommunernas överskattning av möjligheten att få i gång byggnationer, en underskattning av de fak-

torer som kan fördröja byggnationer eller en kombination av de båda.

Under 2022 bedömer kommunerna att totalt 1 345 bostäder i olika upplåtelseformer kommer att påbörjas (519 hyresrätter, 438 bostadsrätter, 388 småhus). Under 2023 förväntas bostadsbyggandet bli ännu högre då kommunerna bedömer att totalt 1 476 bostäder kommer att påbörjas (765 hyresrätter, 299 bostadsrätter, 412 småhus).

Två kommuner kommenterar att det är svårt att göra en uppskattning av antal bostäder per upplåtelseform. I den ena kommunen beror det på att bostäderna byggs av privata aktörer och att det därför är svårt att förutse. Båda kommenterar också att det är svårt att avgöra om det kommer att bli villor eller radhus/parhus då detaljplanerna ofta tillåter båda formerna. Det är stor efterfrågan på marklägenheter skriver den ena kommunen.

(BME 2022)

Behov av upplåtelseformer och storlekar

Kommunerna har ombetts uppskatta hur stort behovet av olika upplåtelseformer är de kommande tre åren. Alla kommuner utom Olofström svarar då att det finns ett stort behov av äganderätter/småhus. I den bostadsmarknadsanalys som konsultbolaget Juni strategi och analys skrev på uppdrag av länsstyrelsen och Region Blekinge förra året beskrivs det att länets största åldersgrupp är 90-talister. Denna grupp är nu i familjebildande ålder och söker därför småhus i stor utsträckning, vilket kan förklara kommunernas svar i BME. Karlskrona, Karlshamn och Sölvesborg ser även ett stort behov av hyresrätter och Karlskrona och Karlshamn ser också att behovet av bostadsrätter är stort. I länets två största kommuner är det således ett stort behov av samtliga upplåtelseformer, men sett till länet som helhet är det framför allt småhus som behöver tillkomma/tillgängliggöras.

Olofström, som anger att bostadsmarknaden är i balans i kommunen som helhet, anger svarsalternativet "inget behov" när det gäller hyresrätter och bostadsrätter och "litet behov" när det gäller småhus. Kommunen har underskott på bostäder i centralorten, så det skulle således behöva tillkomma eller tillgängliggöras något fler småhus i centralorten. Men kommunen kommenterar att det finns en oerhörd osäkerhet i dessa svar beroende på Sydostlänkens framtid som i sin tur påverkar kommunens större arbetsgivare och därmed behovet av bostäder.

I Ronneby finns "inget behov" av hyresrätter, "litet behov" av bostadsrätter och "stort behov" av småhus. Sölvesborg har "stort behov" av både hyresrätter och småhus, men kan inte bedöma behovet av bostadsrätter. Kommunen tillägger att det finns ett stort behov av marklägenheter i hela kommunen.

När det gäller hyresrätter behöver det framför allt tillkomma 1:or och 2:or, detta svarar tre kommuner. Två kommuner svarar att även 4:or behöver tillkomma. En anger 3:or och en annan 5:or eller större. För bostadsrätter är det framför allt 2:or och 3:or (tre kommuner) och därefter 1:or och 4:or (två kommuner) som behöver tillkomma. För äganderätter/småhus behövs större bostäder, framför allt 5:or eller större (fyra kommuner) och därefter 4:or (tre kommuner). Karlskrona kommun skriver: "Det finns behov av även större hyreslägenheter men de blir för dyra så de som behöver dessa har inte råd att efterfråga dem."

(BME 2022)

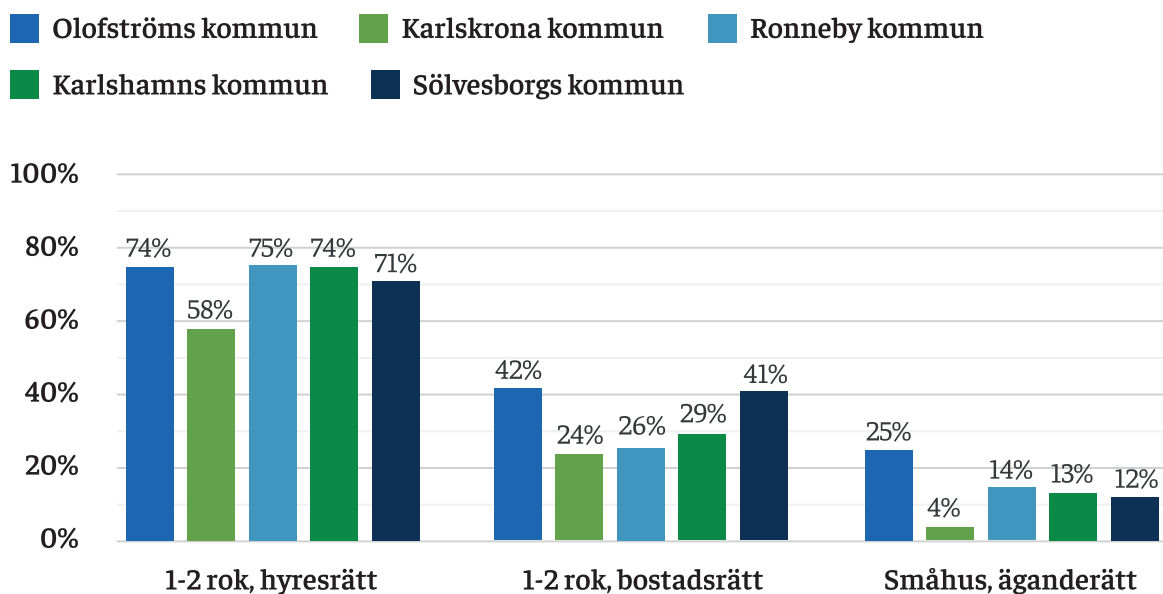
Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Av kommunernas inrapporterade svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät framgår att länet sedan flera år tillbaka haft ett underskott på bostäder, både totalt sett och på centralorten. Underskottet på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster. Underskottet på bostäder får även negativa konsekvenser för arbetsmarknaden när det gäller möjligheten att rekrytera kompetens till offentlig förvaltning, små och stora företag samt näringslivet. Detta påverkar kommunernas utvecklingsmöjligheter såväl ur ett välfärdsperspektiv som ur ett tillväxtperspektiv.

Länets ojämna geografiska popularitet hos husköpare inom länet, men även hos fritidshusköpare, har ökat trycket på bostadsmarknaden längs med kusten. Detta har lett till att bostadspriserna har skjutit i höjden i många av dessa områden. Tillsammans med länets generellt låga inkomstnivåer¹¹ medför det att Blekingebon i många områden har svårt att efterfråga bostäder på länets bostadsmarknad, vilket i sin tur leder till en splittrad bostadsmarknad inom länet. Stigande räntor minskar också möjligheterna för förstagångs köpare. Att levnadskostnaderna för mat och så vidare stiger kan också göra det än svårare att ta sig in på bostadsmarknaden.

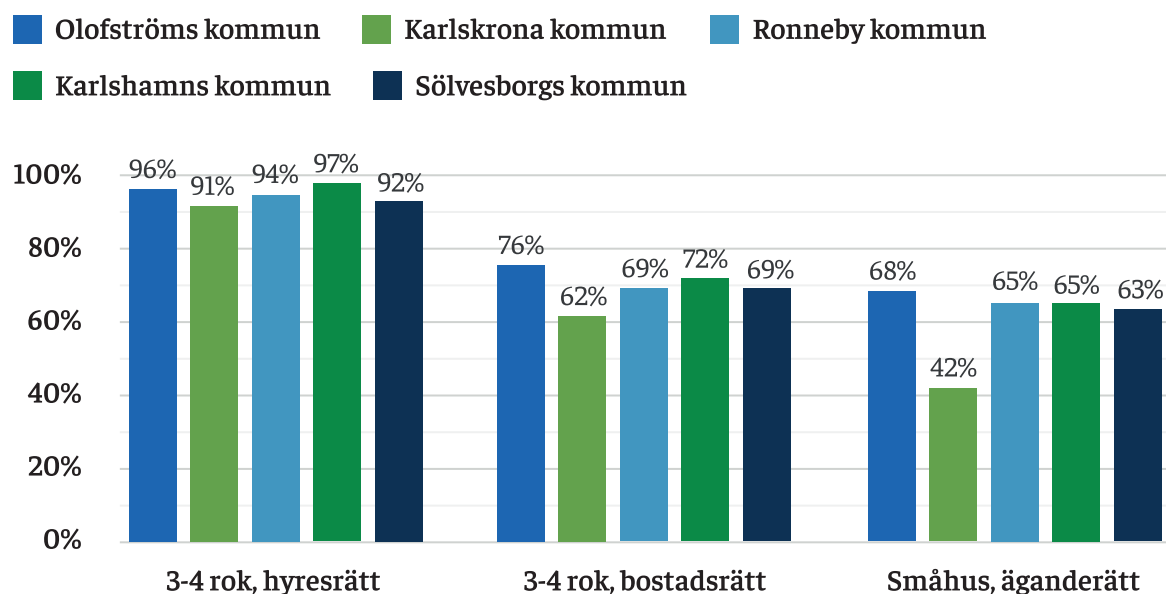
På uppdrag av länsstyrelsen och Region Blekinge tog konsultbolaget Juni strategi och analys förra året fram en rapport om bostadsmarknaden i länet. I rapporten presenteras den disponibla inkomstnivån för ensamboende respektive sammanboende hushåll. Generellt sett är inkomststrukturen väldigt jämn i länets kommuner sett till ensamhushållen. Andelen ensamhushåll som tjänar minst 350 tkr är som högst i Karlskrona och Sölvesborg (15 %) och lägst i Ronneby (12 %) vilket indikerar en viss skillnad i betalningsförmåga, kommunerna emellan. Även bland sammanboende hushåll är Karlskrona den kommun med högst inkomstnivå, hälften av hushållen i denna kommun har en disponibel inkomst om minst 550 tkr/år och vart fjärde hushåll har en disponibel inkomst om minst 700 tkr/år. Tabellerna och siffrorna nedan är baserade på nyproduktionskostnader. (Juni strategi och analys, 2021)

Andel ensamboende hushåll som klarar inkomstkravet



Figur 16. Andel ensamboende hushåll som klarar inkomstkravet Källa: Juni strategi och analys 2021

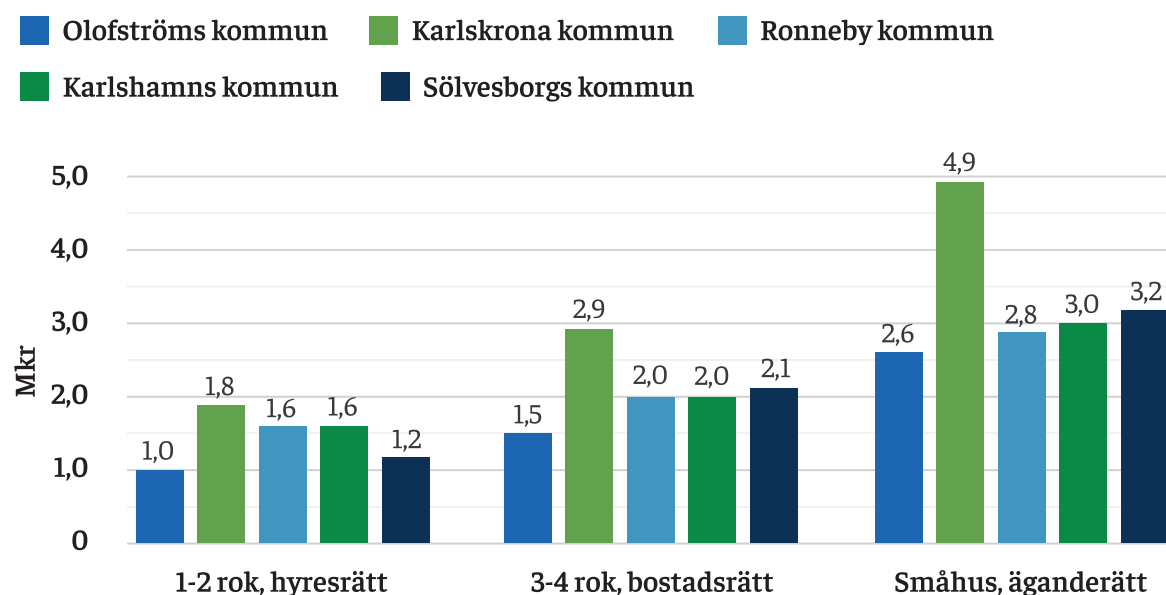
Andel sammanboende hushåll som klarar inkomstkravet



Figur 17. Andel sammanboende hushåll som klarar inkomstkravet Källa: Juni strategi och analys 2021

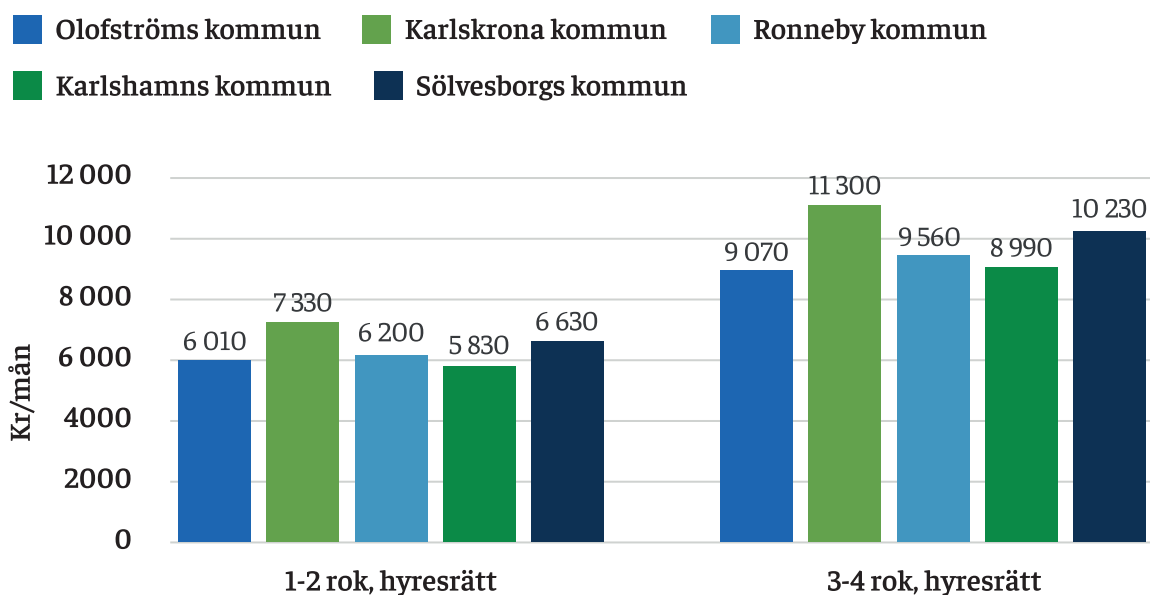
I tillägg till detta går det även att se att nyproduktionspriserna ligger på väldigt höga nivåer.

Nyproduktionspriser, ägda boendeformer



Figur 18: Nyproduktionspriser, ägda boendeformer. Källa Juni strategi och analys 2021

Hyresnivå nyproduktion



Figur 19: Hyresnivå nyproduktion. Källa: Juni strategi och analys 2021

I och med länets generellt låga medelinkomst jämfört med riket blir det tydligt att även grupper som inte räknas som socioekonomiskt utsatta har svårigheter att hävda sig på bostadsmarknaden. I tabellen för andel personer som har råd med de inkomstkrav som ställs ser vi att Karlskrona sticker ut där endast 42 procent av sammanboende hushåll, d.v.s. två inkomster, klarar inkomstkraven för ett småhus. Övriga kommuner ligger mellan 63–68 procent. Siffrorna för ensamstående hushåll är ännu dystrare, där visar Karlskrona på 4 procent, Sölvesborg på 12 procent, Ronneby 13 procent och Karlshamns 14 procent. Olofström sticker ut med att 25 procent av ensamstående hushåll klarar inkomstkraven. (Juni strategi och analys, 2021)

Länsstyrelsen ser ett behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för särskilda grupper. Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår uppgift för den enskilda kommunen att lösa. Kommun och bransch klarar av att planera och bygga bostäder för hushåll med stabila inkomster, men de verktyg som kommunen har till sitt förfogande räcker inte för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. De allmännyttiga bolagen tar ett stort bostadsförsörjningsansvar men bristen på billiga bostäder omöjliggör ansvaret fullt ut.

Bostadsforskare och aktörer i och omkring fastighetsbranschen menar att det nationellt sett behövs en svensk modell som omfattar alla. Det relaterar även till FN:s globala mål i Agenda 2030 och till EU:s sociala pelare om rättigheter för boende och hemlösa. Vi behöver diskutera nya lösningar som inte bara omfattar åtgärder som är riktade till akut hemlösa. Många med lägre inkomster behöver hjälp på bostadsmarknaden.



**Arbetet med bostads-
försörjning lokalt, regionalt
och nationellt**

Nationellt arbete

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet 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." (Regeringskansliet 2021)

Det behöver tillkomma cirka 60 000 nya bostäder varje år till och med 2030 för att svara mot den förväntade befolkningstillväxten och bygga ifatt underskottet av bostäder.¹⁴ Under 2022 färdigställs cirka 61 000 bostäder, enligt Boverkets prognos. Det är den högsta nivån på 30 år, men ändå bara marginellt fler än det långsiktiga byggbehovet. (Boverket 2021)

Bostadsbristen leder till ökad trångboddhet, ökad hemlöshet, ökat kvarboende i föräldrahemmet för unga, svårigheter för nyanlända att hitta rimlig bostad, svårigheter för studenter att hitta boende och större prisökningar på bostadsmarknaden. Det är fortsatt många kommuner i landet, 204 stycken, som anger att de har ett underskott på bostäder i kommunen som helhet. Antalet kommuner med underskott har dock minskat med 36 kommuner sedan 2019. Totalt 66 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en ökning med 7 kommuner sedan förra året, men i samma antal som angav balans för två år sedan. (Boverket 2022b)

Lagändringar

Den 1 oktober 2022 kommer lagändringar i bostadsförsörjningslagen att träda i kraft. Ändringarna innebär att kraven på den analys som ska ligga till grund för uppgifterna i riktlinjerna får en tydligare inriktning mot bostadsbristen i kommunen. Utöver den analys av den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna som ska göras ska uppgifterna i riktlinjerna särskilt grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Kommunen ska även genomföra analysen med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Ytterligare underlag som kommunen bedömer behövs för analysen kan också användas. (Regeringskansliet 2022)

Boverket arbetar med att ta fram underlag som kommunerna kan använda för bedömningar över vilka bostadsbehov som inte kan tillgodoses på bostadsmarknaden. I dagsläget finns uppgifter för 2012-2018 avseende mått på bostadsbrist i Boverkets öppna data. Ett nytt underlag kommer att finnas tillgängligt via Boverkets webbplats i samband med att lagändringen börjar gälla den 1 oktober. (Boverket 2022c)

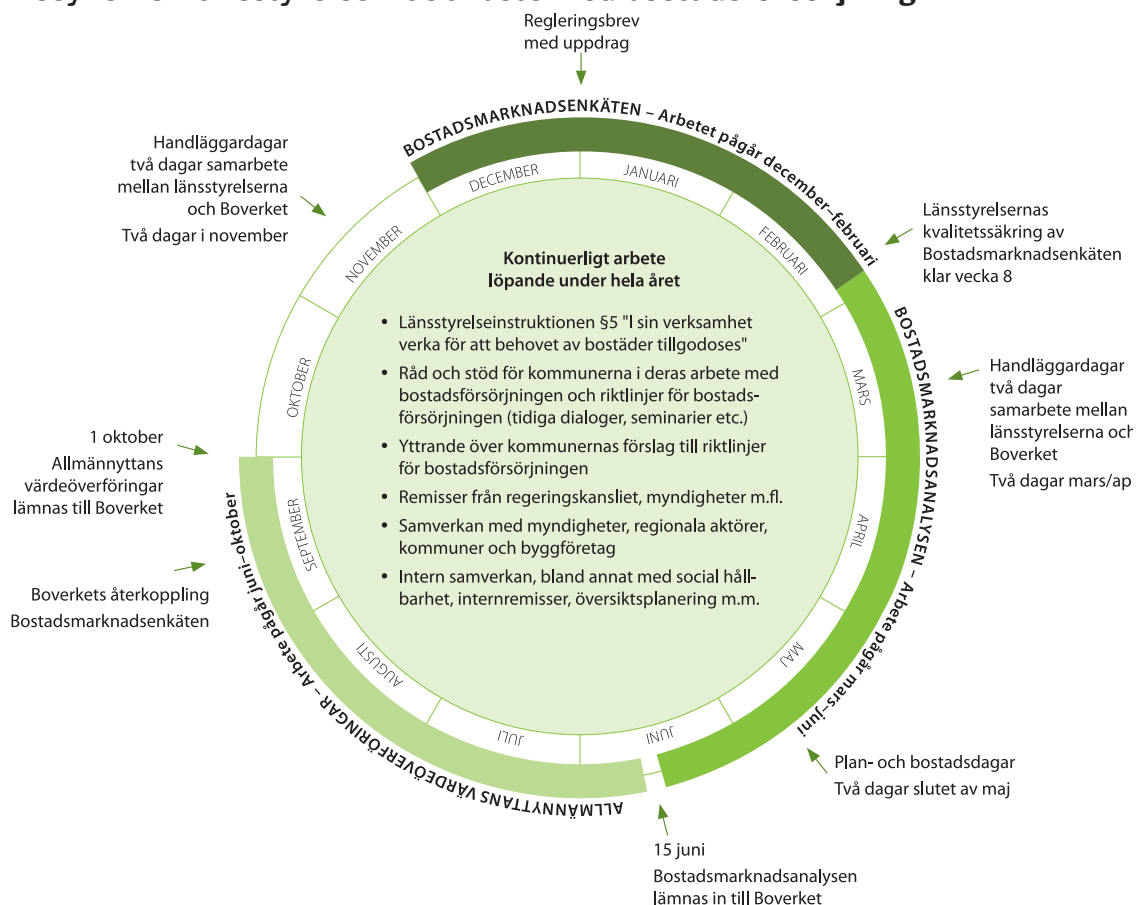
Länsstyrelsens arbete

Länsstyrelsen arbetar med bostadsförsörjning på flera sätt, utifrån olika uppdrag. År 2017 lades det till i länsstyrelseinstruktionen, som lägger grunden för hela myndighetens verksamhet, att länsstyrelsen ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Uppdraget är ett sektorsövergripande ansvar och i och med detta tillägg förstärktes länsstyrelsens uppdrag inom bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen har även ett ansvar inom bostadsförsörjning utifrån perspektivet mänskliga rättigheter. Myndigheten har ett sektorsövergripande uppdrag att i den egna verksamheten belysa, analysera och beakta de mänskliga rättigheterna och särskilt skyddet mot diskriminering. Ingen människa ska förringas, förnekas eller förvägras rätten till bostad och en skälig levnadsstandard. Skyddet mot diskriminering på bostadsmarknaden är en förutsättning för att säkerställa efterlevnaden av FN:s allmänna förklaring och konventionerna om de mänskliga rättigheterna. Sedan den 1 januari 2020 ingår även FN:s konvention om barns rättigheter i svensk lagstiftning och ska därmed beaktas i enlighet med övrig lagstiftning som är relevant för arbetet med bostadsförsörjning.

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen) har länsstyrelsen en utpekad roll och myndigheten ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Den regionala bostadsmarknadsanalysen är exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Figur 20. Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning Källa: länsstyrelserna 2018

För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket. Enligt bostadsförsörjningslagen ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska även uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt verka för att en sådan samordning kommer till stånd. Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner samt hanterar bostadsstöd som en del i vårt arbete med bostadsförsörjningen.

För att underlätta kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning och diskutera aktuella bostadsfrågor bjuder länsstyrelsen in kommunerna till seminarier, Tvärsektoriella informations- och samrådsmöten (TIS-möten) samt plan- och byggträffar. Flera kommuner anser att plan- och byggträffarna är ett bra forum för samverkan och ett tillfälle att förankra den egna kommunens arbete med bostadsförsörjningen med berörda grannkommuner och andra aktörer.

Länsstyrelsen bjuder från och med i år in till TIS-möten varje vecka i stället för varannan, där kommunerna har möjlighet att diskutera sina fysiska planer eller andra ärenden i tidiga skeden. Dessa möten genomförs nu oftare eftersom fler funktioner än Plan- och kulturmiljö såg ett behov av dem.

Årshjulet (figur 20) beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. Tyngdpunkten i länsstyrelsens arbete ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar länsstyrelsen in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten och sammanställer denna rapport (BMA) om bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelsen samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar för föregående räkenskapsår där vi bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Därutöver pågår ett ständigt arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, konferenser och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement.

Den 6 maj 2021 fick länsstyrelserna ett uppdrag att motverka medverkan till aktiv bosättning i annan kommun. Uppdraget var att initiera samverkan mellan kommuner. Länsstyrelsen höll möten med företrädare för Blekinges samtliga kommuner utifrån uppdraget. I dialogerna med kommunerna framkom att ingen av länets kommuner upplever att social dumpning är ett problem. De uppgav också att de inte aktivt medverkar till bosättning i annan kommun. Däremot fanns en viss medvetenhet om att arbetssätt och metoder ibland kan leda till en indirekt och ofta omedveten påverkan på individen mot en flytt till annan kommun. Uppdraget rapporterades till ansvarigt departement i december 2021.

I 2022 års regleringsbrev fick länsstyrelserna i uppdrag att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten Motverka och förebygga hemlöshet (2021-9-7582). Inom ramen för detta uppdrag samt 2021 års regleringsbrevsuppdrag om att motverka vräkningar anordnade länsstyrelserna i Blekinge, Kalmar och Kronoberg en konferens för personer som arbetar med bostadssociala frågor på kommun samt bostadsföretag. Här föreläste Socialstyrelsen om sina framgångsfaktorer och även Kronofogden och Växjöbostäder föreläste om vräkningsförebyggande åtgärder. Ett ytterligare steg i att genomföra uppdraget för 2022 är att genomföra dialogmöten med kommunerna om Socialstyrelsens framgångsfaktorer senare i år. Mer information och vägledning om vräkningsförebyggande arbete återfinns under rubriken Länsstyrelsens regleringsbrevsuppdrag B3 2020 – motverka vräkningar.

Under nästa rubrik presenteras även projektet ”Bygga mer hållbart i Blekinge” som är ett egeninitierat projekt som Länsstyrelsen Blekinge har arbetat med sedan 2017.

Bygga mer hållbart i Blekinge

Under 2017 startade Länsstyrelsen Blekinge ett gemensamt arbete tillsammans med kommunerna och ett antal företag i fastighets- och byggbranschen verksamma i länet. Utgångspunkten för arbetet var att försöka bidra till en ökad produktionen av bostäder i länet.

Ökat bostadsbyggande är en väsentlig förutsättning för tillväxt, utveckling och kompetensförsörjning till länets privata och offentliga näringsliv. En nyckelfaktor för långsiktig och god etablering av unga, nyanlända och de som söker sig till Blekinge för jobb i regionen, är tillgången till bostäder. Blekinge har, precis som de flesta övriga län i landet, en svag nyproduktion av bostäder i förhållande till behovet. En stor andel av den nyproduktion av bostäder som sker är dessutom ofta för dyr för många grupper som ska nyetablera sig på bostadsmarknaden, till exempel ungdomar, studenter och nyanlända.

Detta var anledningen till att Länsstyrelsen Blekinge under 2017 tog initiativ till en process för att driva utvecklingen av ett bredare utbud av den blekingska bostadsproduktionen framåt. Processen har genomförts i nära samverkan med aktörerna inom området där bland annat flera workshops, rundabord-samtal och branschseminarium har ägt rum. Vid ett av seminarierna under våren 2018 beslutade deltagarna att samlas i ett antal gemensamma intentioner och åtaganden för att sätta ytterligare fokus på en ökad bostadsproduktion och förstärka byggandet av bostäder i Blekinge. På residenset i Karlskrona hösten 2019 skrev samtliga kommunstyrelseordförande under ett gemensamt dokument med 5 utpekande intentioner med tillhörande åtaganden för att gemensamt driva Blekinges bostadsbyggande framåt. Några av intentionerna var bland annat:

- Ett gemensamt Byggråd bildas med start under kvartal 1/ 2020. En kommun i taget kommer att ansvara för mötena ett år var. Det blev bestämt att köra 2 ggr/år, vår och höst.
- Presentera en länsgemensam inventering av byggbar mark.

Ansvaret för att driva detta projekt vidare och fullfölja sina åtaganden ligger nu på kommunernas egna kommunstyrelser. Länsstyrelserna deltar som informerande och stödjande part i det kommunerna själva anser att de behöver det. Under hösten 2021 arrangerade länsstyrelsen och Region Blekinge en gemensam konferens inom ramen för projektet, där även regionens strukturbildsarbete presenterades.

Statliga stöd till bostadsbyggande

Det har under 2021 funnits ett par olika långsiktiga statliga stöd för att stimulera byggandet av nya bostäder. De stöd som redovisas här administrerade länsstyrelsen på regional nivå.

Stöd för nya hyresbostäder och studentbostäder (HYS): Syftet med stödet var att det skulle byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande. Bostäderna skulle ha relativt låga hyror och låg energianvändning.

Under året ansökte 26 projekt om investeringsstöd. Sammanlagt planerar man bygga 931 nya lägenheter i länets alla kommuner. Flest ansökningar rör projekt i Ronneby kommun. Flest antal lägenheter söks det stöd för i Karlskrona kommun. Av dessa lägenheter är drygt hälften studentbostäder. Elva projekt med totalt 255 lägenheter beviljades stöd under året. Flest beviljade projekt var det i Ronneby kommun. Under året blev ett projekt med fyra lägenheter i Karlshamns kommun färdigställt och fick stödet utbetalat.

Riksdagen har, i samband med beslut om statens budget för 2022, beslutat att avveckla investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande efter årsskiftet 2021/22. Detta innebär att ansökningar som kommer in till länsstyrelsen efter den 31 december 2021 inte får beviljas.

Stöd till hyresbostäder och studentbostäder	2021	Karlskrona	Ronneby	Karlshamn	Olofström	Sölvesborg
Nya ansökningar, st	26	7	10	6	1	2
Nya ansökningar, antal lgh	931	494	292	106	12	27
Beviljade projekt, st	11	1	6	2	1	1
Beviljade projekt, antal lgh	255	12	200	28	12	3
Utbetalade projekt, st	1			1		
Utbetalade projekt, antal lgh	4			4		

Tabell 8. Källa: Länsstyrelsen Blekinge 2022

Stöd till bostäder för äldre personer (ÄBO): Stödet syftar till att det ska byggas fler bostäder för äldre personer, i form av särskilda boenden och trygghetsbostäder.

Stödets inriktning är att skapa fler hyresrätter och ges till projekt som skapar bostäder genom nybyggnad eller ombyggnad. Stöd kan även ges till anpassning av gemensamma utrymmen för att främja att äldre personer kan bo kvar genom ökad tillgänglighet och trygghet. Det kan exempelvis röra sig om förbättringar i trapphus, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler.

Under 2021 kom det in tre nya ansökningar om stöd och sex projekt beviljades stöd. Av de projekt som blev klara och fick stödet utbetalat under året var det fem bostadsrättsföreningar som gjorde anpassningar av gemensamma utrymmen för att äldre personer ska kunna bo kvar. Det skapades 115 nya lägenheter för äldre personer i Karlskrona och Karlshamns kommuner med hjälp av stödet. Av dessa var 67 trygghetsbostäder och 48 lägenheter i särskilt boende.

Det skapades 115 nya lägenheter för äldre personer i Karlskrona och Karlshamns kommuner med hjälp av stödet.

Stöd till bostäder för äldre personer	2021	Karlskrona	Ronneby	Karlshamn	Olofström	Sölvesborg
Nya ansökningar, st	3	1		1	1	
Nya ansökningar, antal lgh	24			24		
Beviljade projekt, st	6	5		1		
Beviljade projekt, antal lgh	107	83		24		
Utbetalade projekt, st	9	8		1		
Utbetalade projekt, antal lgh	115	91		24		

Tabell 9. Källa: Länsstyrelsen Blekinge 2022

Redovisning av regleringsbrevsuppdrag B3 2021 – motverka vräkningar

Länsstyrelsen har under flera år haft i regleringsbrevsuppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med vräkningsförebyggande åtgärder. Nedan redovisas 2021 års regleringsbrevsuppdrag.

Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna fick i 2021 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten skapar. Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som ska lämnas enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och pandemin har för många länsstyrelser fortsatt inneburit att planerade aktiviteter har flyttats fram eller ställts in. Vidare har Rysslands invasion av Ukraina medfört att omprioriteringar har varit nödvändiga för att bemanna de sakområden som arbetar med att säkerställa beredskap för ett bra mottagande av skyddsbehövande flyktingar i landets kommuner. De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven under 2020, 2021 samt 2022 och som har bäring på det vräkningsförebyggande arbetet är likartade varandra. Det har heller inte alltid framgått vilket år i Bostadsmarknadsanalysen som uppdragen ska rapporteras. Det har inneburit att länsstyrelserna har tolkat inrapportering på olika sätt och att olika aktiviteter som har gjorts inom uppdraget på respektive länsstyrelse har gått in i varandra. Till exempel så har vissa aktiviteter under 2021 varit en förberedelse för uppdraget som kom 2022.

Långsiktigt samarbete är nödvändigt

Uppdragets vikt kräver långsiktig samverkan och bygger till stora delar på kommunernas resurser och möjligheten för socialtjänsten att utifrån given budget kunna prioritera förebyggande arbete. Länsstyrelserna vill också uppmärksamma att den mellankommunala samverkan blir mer och mer aktuell med hänsyn till olika uppdrag, såsom aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, den pågående flyktingsituationen, det vräkningsförebyggande arbetet och stadigvarande boende för våldsutsatta. Det kräver att en pågående samverkan också behöver utvecklas till ett aktivt samarbete mellan relevanta aktörer.

Nationell samverkan

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

Kommunikationsplan till utbildningspaket

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av Expertgruppen för Bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas

samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd.

Som en del av 2021 års uppdrag gjordes en kommunikationsplan som syftar till att sprida det inspelade utbildningspaketet samt att stärka samverkan mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten. Målet med kommunikationsplanen var att få stor spridning av materialet till relevanta målgrupper. Spridning har skett både internt inom länsstyrelsernas olika sakområden, externt och nationellt till olika organisationer och myndigheter såsom Fastighetsägarna, Sveriges allmännytt, Kronofogdemyndigheten, SKR och Hyresgästföreningen. Respektive länsstyrelse har genom kommunikationsplanen prioriterat spridning till kommuner och framför allt socialtjänst samt förvaltningar/tjänstepersoner som arbetar med bostadsförsörjning, vräkningsförebyggande arbete, budget och skuldrådgivning, störsningsjour och att motverka hemlöshet. Vidare har utbildningspaketet också spridits till privata och kommunala hyresvärdar och fastighetsägare samt frivilligorganisationer såsom Stadsmissionen, Räddningsmissionen, Röda Korset och Rädda Barnen.

Vräkningsförebyggande arbete – ett arbete som kräver kontinuerligt samarbete

De flesta kommuner arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Det visar både kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och erfarenheterna från den dialog som förts med kommunerna inom uppdraget.

Vissa kommuner uppger att de inte arbetar vräkningsförebyggande eller uppsökande men har sedan upparbetade rutiner när barn riskerar att drabbas. Centralt blir därför också att definiera vad som är förebyggande åtgärder; när är åtgärden proaktiv och när är den aktiv? Länsstyrelsernas erfarenheter är att det inte alltid finns en tydlig gräns kring detta och att det hos vissa kommuner finns ett behov av att både definiera det vräkningsförebyggande arbetet och att precisera hur det ser ut.

Utifrån genomförda aktiviteter och samverkan med berörda aktörer och myndigheter vill länsstyrelserna lyfta fram följande iakttagelser och utmaningar:

Tidig dialog är centralt

En tidig dialog med hyresgäster som har en sen hyresinbetalning, hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning är centralt för en bra samverkan och ett förebyggande arbete. Detta kan innefatta både kontakt via brev eller telefon men också genom hembesök. Här är också budget- och skuldrådgivning en viktig aktör för hjälp och stöd.

Samarbete med fastighetsägare – en förutsättning för ett bra arbete

En majoritet av kommunerna uppger att det finns en upparbetad och aktiv samverkan med de kommunala bostadsbolagen. Vissa kommuner har kontinuerliga samverkansmöten mellan socialtjänst och det kommunala bostadsbolaget. Däremot svarar många att det är svårare att få till samverkan med privata fastighetsägare. Att få till en ökad samverkan med privata fastighetsägare är därför av stor vikt inför det framtida arbetet.

En Väg In

För att underlätta den tidiga dialogen och samverkan är det viktigt att det finns personer som har ett mandat och en roll som innefattar en tydlig länk mellan hyresvärd och socialtjänst. Vissa kommuner har särskilda boendekoordinatorer som fungerar som en "spindel i nätet" för att underlätta den tidiga kontakten.

Tydliga rutiner med barnperspektiv

Länsstyrelserna upplever att det vräkningsförebyggande arbetet i många kommuner är väldigt personberoende. Det betyder att det ofta tappar fart när medarbetare som har byggt upp rutiner slutar. Därför är det av stor vikt att det finns tydliga och upprättade rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet, i dessa bör det finnas med ett barnperspektiv och tydliga åtgärder som blir aktuella om barnfamiljer riskerar att vräkas.

Information till hyresgäster – en möjlighet att förhindra framtida problem

Flera fastighetsägare och kommuner har ett aktivt boendestöds- och informationsarbete för de hyresgäster som behöver det. I detta ingår bland annat att informera om vad som händer vid sen hyresinbetalning och hur de kan kontakta hyresvärderna om problem uppstår.

Resurser påverkar arbetet

Flera kommuner uppger att resursfrågan är central för att kunna arbeta med det förebyggande arbetet. Saknas resurser så blir både det proaktiva uppsökande arbetet och det vräkningsförebyggande arbetet som endast gäller vuxna hushåll lidande eftersom barnfamiljer prioriteras.

Aktiv medverkan påverkar behovet av vräkningsförebyggande arbete

Några kommuner anger att det uppstår en problematisk situation när andra kommuner medverkar till en aktiv medverkan till bosättning av särskilt utsatta hushåll i kommunen. Detta påverkas också av att det i samma kommuner finns undermåliga fastigheter där dessa hushåll ofta bor. Sammantaget skapar det ett ökat behov av vräkningsförebyggande åtgärder och ett aktivt arbete från socialtjänstens sida i kommuner där resurserna och möjligheterna att arbeta med detta är begränsade.

Olovlig andrahandsuthyrning försvårar uppföljning

Den ansträngda bostadsmarknaden med underskott av bostäder i flertalet kommuner har medfört ett ökat antal hushåll som bor olovligen i andra eller tredje hand. För socialtjänsten är det ibland svårt att veta vilka som bor i bostaden och det kan uppstå en situation där den som står på kontraktet inte vet om att de som bor i lägenheten riskerar att vräkas. Det innebär också att det finns barn som drabbas av vräkning men som inte syns i statistiken.

Svår avvägning vid information till barn

När barnfamiljer riskeras att vräkas eller står inför en stundande vräkning uppger vissa företrädare från socialtjänsten att det är svårt att göra rätt avvägning vad gäller information till barnen. Ibland kan information som handlar om att de kommer att tvingas flytta från sitt hem eller att de snabbt måste plocka ihop sina saker göra mer skada än nytta för barnen. Avvägningen mellan att ge barnen den information de har rätt till men samtidigt inte förvärra barnens situation upplevs som svår.

Föräldrars eget ansvar är en viktig utgångspunkt

Ur ett individperspektiv så påpekar flera kommuner och fastighetsägare att föräldrar vars leverne riskerar att drabba familjen, och framtida situationer där vräkning kan uppstå, har ett eget ansvar för att undvika att det går så långt som till verkställd avhysning. Här uppger flera kommuner att det finns möjlighet till samtalsstöd och hjälp för att undvika vräkning, men att individens egna vilja/ovilja att ta emot hjälp också är central.

Barn som utvisas särskilt utsatta

Erfarenheter från kommunernas arbete visar att det har funnits fall där det har saknats stöd från Migrationsverket och Polis när barn som ska utvisas vräks. Det har inneburit att hushåll vräks men sedan inte har någonstans att bo i väntan på utvisning. Hanteringen av detta har inneburit att vissa aktörer tar på sig ett personligt ansvar där exempelvis Kronofogdens personal skjutsar personer till andra orter för tillfälliga boenden. Här behövs ett mer strukturerat arbetssätt och tydliga rutiner för att undvika bristfälliga och för barnen särskilt påfrestande lösningar.

Kommunernas arbete

Lagen om kommuner Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS nr: 2000:1383) anger att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Arbetet med bostadsförsörjningen berör invånares mänskliga rätt till en bostad och till skälig levnadsstandard. En fungerande bostadsförsörjning villkorar även andra rättighetsområden, till exempel rätten till privatliv och hälsa. Ansvaret innebär olika insatser för att skapa balans mellan behov och efterfrågan på bostäder och att grupper inte utesluts från bostadsmarknaden.

En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för att kunna skapa ett attraktivt och långsiktigt hållbart Blekinge – såväl ekonomiskt som socialt och miljömässigt. Bostadsbyggandet kan dock inte ses isolerat. Hur infrastruktur, bostäder, näringsliv och grönområden samordnas är avgörande för att länet fortsatt ska vara attraktivt och långsiktigt hållbart samt knyter an till behovet att främja social sammanhållning.

Att främja social sammanhållning genom fysisk planering är att skapa förutsättningar för att ny bebyggelse inte ytterligare ökar de negativa konsekvenserna av den socioekonomiska segregation som finns i länet. Det är av stor vikt att den fysiska planeringen omfattar Blekinge som helhet och att satsningar görs både i centralorten, i övriga orter och på landsbygden. Det krävs en förståelse för hur en del av länet fungerar i samspel med andra delar. Regionen utgörs inte av några centralorter och omgivande landsbygd utan är en sammanhängande struktur där olika delar i hög grad är beroende av och påverkar varandra.



Att varje kommun ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder ställer krav på kommunerna att det finns kompetens och resurser att arbeta med bostadsförsörjning samt att arbetet sker förvaltningsövergripande och i nära dialog med den politiska ledningen. För arbetet med den kommunala bostadsförsörjningen finns olika verktyg som kommunerna kan använda för att påverka och bidra till nybyggnation av bostäder och skapa förutsättningar för god bostadsförsörjning. I detta kapitel görs en beskrivning av några av dessa verktyg och hur länets kommuner använder dem.

Kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten är en del av kommunernas arbete med bostadsfrågor. Enkäten aktualiserar årligen många av de frågor som behöver tas fram som underlag vid kommunernas boendeplanering. Den engagerar också tjänstemän inom olika förvaltningar som genom enkäten tillsammans bidrar till ett bra kunskapsunderlag som grund för fortsatt planering. Under kommande rubriker presenteras kommunernas arbete med bostadsförsörjningen och en stor del av informationen är hämtad från BME 2022.



Markinnehav

Ett viktigt instrument för kommunen i arbetet med att styra bostadsbyggandet är markinnehav och strategiska köp och försäljningar av byggbar mark. Att äga mark som kan exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och i viss mån prissättningen av mark. Ett markinnehav innebär också att kommunen kan välja att sälja eller upplåta mark med tomträtt vid exploatering och genom markanvisningar eller försäljningar arbeta aktivt för att främja den lokala konkurrensen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen med hjälp av riktlinjer, enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska, enligt 2 § lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, innehålla minst följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Det innebär att om förutsättningarna för de antagna riktlinjerna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska dessutom antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Ändringar i bostadsförsörjningslagen träder i kraft den 1 oktober 2022. (Regeringskansliet 2022)

Boverkets digitala handbok - Kommunernas bostadsförsörjning

Under 2016 publicerade Boverket en handbok om kommunernas bostadsförsörjning på deras webbplats. Handboken är i första hand till för kommuner som tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Handboken innehåller även allmän information om hur en kommun kan arbeta med bostadsförsörjningen.

Handboken redovisar vad som gäller enligt bostadsförsörjningslagen och ger förslag och tips på hur kommunerna kan gå till väga för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Handboken innehåller goda exempel på riktlinjer från olika kommuner. Genom dessa exempel kan kommuner som ska påbörja arbetet eller redan arbetar med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen få vägledning och inspiration.

I årets BME anger alla kommuner utom Sölvesborg att de har tagit fram riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Olofströms riktlinjer antogs dock 2016 och behöver uppdateras, eftersom riktlinjer ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Sölvesborgs kommun skriver att riktlinjer beräknas bli antagna under 2022.

Länsstyrelsens redovisning av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen

I bostadsmarknadsanalysen ska länsstyrelsen redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen har därför granskat alla länets kommuners riktlinjer för bostadsförsörjning, utifrån nuvarande lagstiftning (innan ändringarna 1 oktober 2022).

Målen för kommunens bostadsförsörjningsarbete framgår tydligt i tre riktlinjer. Samtliga riktlinjer innehåller insatser för att uppnå målen, om än i varierande omfattning. En kommun har otydliga mål och här har även insatserna en svag koppling till målen. Alla riktlinjer grundar sig i en analys av kommunens förutsättningar och innehåller även i varierande grad en beskrivning av nationella och regionala mål, planer och program. Det varierar hur många och vilka mål som tas upp men alla kommuner tar upp det nationella bostadspolitiska målet samt den regionala utvecklingsstrategin. Samtliga fem kommuner behöver dock utveckla hur de har tagit hänsyn till målen, planerna och programmen.

Kommunerna pekar på de utmaningar och behov som finns för flertalet av de särskilda grupperna. Det varierar hur tydliga kommunerna är med konkreta åtgärder för att underlätta för dessa grupper på bostadsmarknaden. Kommunerna behöver utveckla riktlinjerna när det gäller den sociala aspekten och visa på en större tydlighet kring frågor som till exempel social hållbarhet, grupper som står utanför bostadsmarknaden, trångboddhet, barnfamiljer med svag ekonomi etcetera. Detta också för att kunna presentera konkreta åtgärder och handlingar så att dokumenten kan användas på ett mer effektivt sätt. Behovet förstärks dessutom i och med lagändringarna som träder i kraft i oktober; att riktlinjerna ska grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Samverkan inom bostadsförsörjning

Planeringen för bostadsförsörjningen behöver samordnas såväl internt som med andra kommuner och i BME svarar kommunerna på frågor om hur denna samverkan ser ut. Mycket positivt är att samtliga kommuner har någon form av intern samverkan samt samverkan med andra kommuner. Här presenteras kommunernas svar på vilken form av samverkan som genomförs.

Mellan vilka förvaltningar/sakområden sker den interna samverkan kring planeringen för bostadsförsörjningen?

Olofström

Främst med Socialförvaltningen om boende för äldre.

Karlskrona

Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen (plan-, miljö- och bygglovavdelningen), Kommunledningsförvaltningen (mark- och exploateringsenheten och strategienheten), Äldreförvaltningen, Socialförvaltningen, Funktionsstödsförvaltningen, Drift- och serviceförvaltningen, Arbetsmarknadsförvaltningen, det allmännyttiga bostadsbolaget (Karlskronahem).

Ronneby

Ronnebyhus, Miljöteknik, Kommunledningsförvaltning, ABRI, Teknik-fritid och kulturförvaltningen.

Karlshamn

Socialtjänsten Mark och exploatering Fastighet Kommunalt bostadsbolag Stadsbyggnadsavdelningen Kommunledningen

Sölvesborg

Politik och tjänstepersoner från kommunens olika förvaltningar träffas regelbundet i en exploateringsgrupp en gång i månaden. VD från Sölvesborghem och Sölvesborgs energi deltar också.

- 1. Vilken typ av regional samverkan finns? (svarsalternativ)**
- 2. Vilka kommuner sker samverkan med? (svarsalternativ)**
- 3. Möjlighet att lämna kommentar om den regionala samverkan.**

Olofström

1. Gemensamma analyser av bostadsmarknaden. Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov. Annan typ av samverkan: Byggpaket Blekinge.
2. Kommun/kommuner i den egna regionen
3. Det bedöms finnas ett behov av att öka kommunens interna samverkan, inte minst med avseende på behov som uppstår inom exempelvis utbildnings och socialsektorn.

Karlskrona

1. Gemensamma analyser av bostadsmarknaden. Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov.
2. Kommun/kommuner i den egna regionen. Kommun/kommuner i annan region
3. Länsstyrelsen och regionen har genomfört en bostadsmarknadsanalys över hela länet till förmån för alla kommuner.

Ronneby

1. Gemensam regionplanering. Gemensamma analyser av bostadsmarknaden. Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov.
2. Kommun/kommuner i den egna regionen
3. Främst samverkan med Karlskrona och Karlshamns kommun

Karlshamn

1. Gemensam regionplanering. Gemensamma analyser av bostadsmarknaden. Annan typ av samverkan: Samverkan i samband med översiktsplaneringen.
2. Kommun/kommuner i den egna regionen. Kommun/kommuner i annan region. Annan: Tingsryd
3. I samband med översiktsplaneringen samverkar man med angränsande kommuner.

Sölvesborg

1. Gemensam exploatering vid kommungränsen. Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov. Annan typ av samverkan: Olika typer av större infrastrukturprojekt som berör mer än en kommun.
2. Kommun/kommuner i den egna regionen

- 1. Samverkar kommunen med andra aktörer kring bostadsförsörjningen?
(svarsalternativ)**
- 2. Andra? (fritext)**

Olofström

1. Länsstyrelsen
2. Lokala och regionala byggherrar.

Karlskrona

1. Länsstyrelsen. Byggbolag/byggproducenter. Privata bostadsbolag.
2. Det finns ett samarbete med studentkåren gällande studentbostäder.

Ronneby

1. Länsstyrelsen. Byggbolag/byggproducenter. Kommunala bostadsbolag/ allmännyttan. Privata bostadsbolag
2. Region Blekinge i form av analysunderlag och kompetensutveckling.

Karlshamn

1. Länsstyrelsen. Byggbolag/byggproducenter. Kommunala bostadsbolag/ allmännyttan. Privata bostadsbolag
2. Fastighetsägarna Syd

Sölvesborg

1. Kommunala bostadsbolag/ allmännyttan.

1. Sker samverkan med andra kommuner när det gäller personer som utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun? (svarsalternativ)
2. Kommentarer (fritext)

Olofström

1. Ja. Samverkan sker med aktörer utanför det egna länet. Samverkan sker inom länet
2. Samverkan med länsstyrelsen sker genom dialogtillfällen och genom verktyg som är regionsövergripande.

Karlskrona

1. Ja.
2. Samverkan sker på individnivå i den typen av ärenden.

Ronneby

1. Ja. Samverkan sker med aktörer utanför det egna länet. Samverkan sker inom länet
2. Region Blekinge i form av analysunderlag och kompetensutveckling.

Karlshamn

1. Ja. Samverkan sker med aktörer utanför det egna länet. Samverkan sker inom länet
2. Utbyte sker även med kvinnoorganisationer mfl.

Sölvesborg

1. Ja. Samverkan sker inom länet.
2. Samarbete med grannkommuner finns gällande akuta och kortsiktiga lösningar. Förslag har lagts fram till politiken när det gäller permanent boende för målgruppen men förslaget ej antaget.





Hemlöshet

Tillgången till bostad är en mänsklig rättighet och Konventionen för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter anger även att hemlöshet ska motverkas som en fråga av högsta prioritet. Den omfattande bostadsbristen gör dock att många har svårt att komma in på bostadsmarknaden. I längden medför det även att många har svårigheter att sedan vidareetablera sig på marknaden med långsiktiga bostadslösningar.

Socialstyrelsen genomförde 2017 en hemlöshetskartläggning, där det framgick hur många som var hemlösa i landets kommuner. Alla landets kommuner deltog inte i undersökningen och den genomfördes under en vecka och ska därför ses som en ögonblicksbild och inte som ett heltäckande resultat över antalet hemlösa. Enligt kartläggningen är män något överrepresenterade bland de personer som lever i hemlöshet med 62 procent, men antalet kvinnor ökar.

Drygt en tredjedel av alla personer i hemlöshet är föräldrar till barn under 18 år och något fler kvinnor än män är föräldrar. Den vanligaste faktorn som bidragit till dessa föräldrars hemlöshet var att de inte godkännts på den ordinarie bostadsmarknaden. Drygt hälften av personerna är födda i Sverige men drygt hälften av de utlandsfödda har levt i Sverige i minst fem år. Mer än hälften av personerna har varit i hemlöshet i minst ett år och en av tio har varit hemlös i mer än 10 år. Försörjningsstöd är den enskilt vanligaste inkomstkällan för personer i hemlöshet men cirka en av tio har lön från regelbundet eller tillfälligt arbete. För nästan var femte person var en bidragande faktor till deras hemlöshetssituation att de blivit avhysta från sin bostad och mer än var femte person uppgavs inte ha några andra behov som föranleder stöd, insatser eller behandling, utöver boendet.

Personer som befinner sig i hemlöshet är inte en heterogen grupp utan består av personer i olika situationer av hemlöshet, kvinnor såväl som män, både personer som bor i landet och EU-medborgare som vistas här tillfälligt, unga vuxna och föräldrar, personer som har ekonomiskt bistånd och personer som inte har behov av något annat än en bostad. Det finns också personer med missbruk, personer med psykisk ohälsa och personer som inte vet var de ska sova kommande natt. Det som är gemensamt för dem är att de befinner sig i mer eller mindre osäkra boendesituationer och har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Socialstyrelsen har definierat hemlöshet genom att dela in det i fyra olika situationer som personer kan finna sig i under en kortare eller längre tid.

Orsaken till att ett hushåll har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden och inte kan få ett förstahandskontrakt på en bostad kan vara låga inkomster, brist på referenser, avsaknad av tillsvidareanställning, betalningsanmärkningar, hyresskulder, missbruksproblem eller tidigare störningar. Eftersom en del hyresvärdar inte godkänner försörjningsstöd som inkomst utestängs många personer från den ordinarie bostadsmarknaden, något som visar på att förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse.

I Blekinge fanns under mätningen 2017 ca 124 hemlösa personer i olika typer av osäkra boendesituationer. I Ronneby och Olofström fanns det mellan en och fem personer, i Karlskrona 18 personer, i Karlshamn 67 personer och i Sölvesborg fanns det 19 personer. Blekinge län hade vid mätningen 7,8 hemlösa per 10 000 invånare. Detta kan jämföras med grannlänerna Kalmar, Kronoberg och Skåne som hade en större andel hemlösa än Blekinge: 20,1, 23,5 respektive 41,2 per 10 000 invånare. (Socialstyrelsen 2017)

I BME svarar kommunerna på frågan om hur de arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet vilket presenteras i tabell 10.

Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?

Åtgärder	Antal kommuner som angivit denna åtgärd
Hyresgarantier	2
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser	4
Ägardirektiv eller överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst	1
Överenskommelse med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande t.ex. godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst	0
Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden	0
Uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden*	2
Bostad först	1

Tabell 10. Källa: BME 2022

Vräkningsförebyggande arbete

I årets BME ingår även frågorna om kommunerna arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder generellt samt specifikt för barnfamiljer. Tre kommuner svarar att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder generellt och fyra kommuner när det gäller särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer. Karlshamns kommun har inte svarat på frågorna.

Olofströms kommun skriver att kontakt tas med utsatta grupper och med barnfamiljer om risken för vräkning är känd. Ronneby kommun arbetar enbart med vräkningsförebyggande åtgärder när det gäller barnfamiljer och tar kontakt med familjer när det finns risk för vräkning.

Karlskrona kommun har en etablerad tjänst för vräkningsförebyggande arbete och samverkan sker med socialförvaltningen och det kommunala bostadsbolaget. Kommunen har även ett samarbete med Kronofogden och arbetsmarknadsförvaltningen. I kommunens rutin för anmälan om uppsägning och hot om vräkning är barnfamiljer prioriterade.

Sölvesborgs kommun arbetar med uppsökande verksamhet och erbjuder hjälp att söka bostad. När kommunen får en avisering om hyresskuld från hyresvärdar/inkasso/KFM skickas meddelande till den enskilde med information och kontaktuppgifter till socialtjänsten och kommunen försöker även nå personen per telefon. Vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer är desamma tillsammans med att det sker en samverkan med socialsekreterare på Barn- och familjeavdelningen.

Hushåll som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden

Den sekundära bostadsmarknaden är en samlande beteckning för kommunernas boendelösningar för personer som av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Tre kommuner svarar att de hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Svar saknas från Karlshamns kommun. Den 1 januari 2022 hade Olofström 15, Karlskrona 139 och Ronneby 11 sådana lägenheter. Ingen av kommunerna anger att de tillhandahåller andra boendelösningar i form av bostäder som kommunen hyr ut i andra hand utan biståndsbeslut enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §.

Bostadsförmedling och förtur

I bostadsmarknadsenkäten svarar kommunerna även på frågor om hur de arbetar med service och stöd till bostadssökande.

Vilken service får de som söker bostad i kommunen?

Samtliga kommuner anger att de har en lista med hyresvärdar på sin webbplats och fyra kommuner anger att det allmännyttiga bostadsföretaget har en egen kö. En kommun svarar att de hänvisar till privata, digitala plattformar/annonsplatser för uthyrning av bostäder. Karlskrona kommun skriver att de har ett samarbete med studentkåren för de studenter som söker bostad. Sölvesborgs kommun skriver "Socialtjänsten kan, efter utredning och beslut, bevilja insats i form av stöd i att söka bostad om bedömning görs att den enskilde har ett behov av detta och inte kan tillgodose detta själv." (BME 2022)

Finns det någon form av förturssystem för att få en bostad inom kommunen?

Tre kommuner, Olofström, Karlskrona och Sölvesborg, har förturssystem. I samtliga tre kommuner behöver personen som ansöker om förtur styrka behovet med ett intyg från en läkare, psykolog, kurator, socialsekreterare eller liknande. Färre än 10 bostäder fördelades till bostadssökande genom förtur i varje kommun, under 2021. Bostäderna fördelades till personer med medicinska skäl, personer som flyttade in från annan kommun, personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd) samt personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (exempelvis med hiss).

Allmännyttan

Samtliga kommuner i Blekinge har ett allmännyttigt bolag. I BME framgår att 132 bostäder tillkom i det allmännyttiga beståndet i hela länet under 2021, i form av nyproducerade bostäder, köpta bostäder och ombyggnation. Karlskrona färdigställde 35 och Ronneby 85 bostäder. I Karlshamn tillkom 7 bostäder genom ombyggnation och 2 i Ronneby. I Karlshamn tillkom även 3 köpta bostäder till beståndet.

Det skedde även en minskning på totalt 68 bostäder i allmännyttorna i länet. Detta genom försäljning. Anledningarna till försäljningarna var att förbättra det kommunala bostadsföretagets ekonomi, möjliggöra nyproduktion i det kommunala bostadsföretagets regi, effektivisera förvaltningen i det kommunala bostadsföretaget samt att få in fler privata hyresvärdar och andra aktörer på hyresmarknaden.

Samtliga kommuner i Blekinge har ett allmännyttigt bolag.

Slutord

Blekinge län har haft en långsam utveckling av bostadsbeståndet under de senaste decennierna. Mellan 1990–2020 har det i årligt genomsnitt uppförts 2,1 bostäder per 1000 invånare, medan det i riket är 3,3 bostäder. Det är den lägsta byggnadstakten i södra Sverige under perioden och den fjärde lägsta i riket. Nu minskar bostadsbyggandet i länet, efter att ha ökat i några år.

Många av de bostäder som byggs är för dyra för stora delar av befolkningen och de bostadssociala problemen fortsätter. Konsekvenserna blir ökad bostadsbrist som leder till ökad trångboddhet och i värsta fall hemlöshet. Det räcker därför inte att enbart bygga bostäder utan det krävs även en rörlighet på marknaden som ger ekonomiskt svaga grupper tillträde till bostäder med en kostnad i nivå med deras betalningsförmåga. Därför är det en stor utmaning att det är stopp i flyttkedjorna i delar av länet.

Kommunerna behöver se över rutiner och arbetssätt inom bostadsförsörjningen, där bostadsbyggandet är en viktig hörnsten. I arbetet med bostadsförsörjningen krävs att kunskapen finns om vilken typ av bostäder som behöver tillkomma på lokal nivå. Ett välplanerat byggande över tid behöver vara varierat till pris, storlek och upplåtelseform. Kommunerna behöver även förbereda sig inför ändringarna i bostadsförsörjningslagen som träder i kraft den 1 oktober 2022. Även regeringen har ett ansvar i att utforma en bostadspolitik som gör det möjligt för alla att ha någonstans att bo.

Även om fler kommuner i år anger att de ser en påverkan på bostadsmarknaden till följd av Coronapandemin kan pandemins långsiktiga effekter på samhället inte analyseras än. Det säkerhetspolitiska läget, stigande räntor, inflation, högre drivmedelspriser och levnadskostnader är fler faktorer som kan komma att påverka bostadsmarknaden framöver.





Källor

Barnombudsmannen (2021): Barnkonsekvensanalyser - Uppnå kvalitet i beslut som rör barn och unga

<https://www.barnombudsmannen.se/barnombudsmannen/publikationer/genomfora-barnkonventionen/barnkonsekvensanalyser-uppna-kvalitet-i-beslut-som-ror-barn-och-unga/>

Boverket (2021). Indikatorer med byggprognos.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/>

Boverket (2021b). Konsekvensanalyser

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande-atgarder/metoder/kunskapsinhamtning/konsekvensanalyser/>

Boverket och länets kommuner (2022). BME 2022

Boverket (2022b). Bostadsmarknadsenkäten 2022

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

Boverket (2022c) Information till länsstyrelserna via e-post

Juni strategi och analys (2021). Bostadsmarknadsanalys Blekinge län

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling (2021) Ett år med Coronapandemin - så påverkas bostadsmarknaden, delrapport ur "Hur hållbar är bostadsmarknaden?"

<https://www.lansfast.se/hallbarhet/delrapport-1-ett-ar-med-coronapandemin/>

Länsstyrelsen Blekinge (2019) Från asyl till arbete - Regional överenskommelse för etablering i Blekinge län

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.2acfa0fa16d-6c5bdb4d8089/1570637175091/RÖK%202019%20-%202021.pdf>

Länsstyrelsen Blekinge (2019) Gemensamma intentioner för bostadsbyggande i Blekinge – En avsiktsförklaring mellan kommunerna i Blekinge Län.

Proposition (2019/20:10) Ett socialt hållbart eget boende för asylsökande

Regeringskansliet (2021). Mål för boende och samhallsplanering

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/>

Regeringskansliet (2022) Ett bättre underlag för åtgärder på bostadsmarknaden

<https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/proposition/2022/01/prop.-20212295/>

SFS nr: 2000:1383 (2013). Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Stockholm: Finansdepartementet BB

SFS nr: 2016:38 (2016). Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Stockholm: Arbetsmarknadsdepartementet

Socialstyrelsen (2017). Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär
<https://www.socialstyrelsen.se/stod-i-arbetet/hemloshet/>

Statistikmyndigheten SCB (2022). Hitta statistik
www.scb.se/hitta-statistik

Statistikmyndigheten SCB (2022). Statistikdatabasen
<http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

Unicef (2021). Barnkonventionen
<https://unicef.se/barnkonventionen/las-texten#hela-texten>





Länsstyrelsen Blekinge

SE- 371 86 Karlskrona
Telefon: 010-224 00 00
E-post: blekinge@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/blekinge

Rapporter Länsstyrelsen Blekinge län ISSN 1651-8527