

Regional bostadsmarknadsanalys för Blekinge län 2019



Rapport: 2019:9

Rapportnamn: Regional bostadsmarknadsanalys för Blekinge län 2019

Utgåva: Endast publicerad på hemsida

Utgivare: Länsstyrelsen Blekinge län, 371 86 Karlskrona

Hemsida: www.lansstyrelsen.se/blekinge

Dnr: 405-2705-2019

ISSN: 1651-8527

Författare: Lina Sandberg

Kontaktperson: Lina Sandberg, lina.sandberg@lansstyrelsen.se

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

Förord

Rapporten utgör länsstyrelsens resultatsammanställning av bostadsmarknadsenkäten 2019 för Blekinge län.

Boverket är ansvarig för framtagningen av bostadsmarknadsenkäten och genomför undersökningen i samarbete med samtliga länsstyrelser i landet. Syftet med den årliga bostadsmarknadsenkäten 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

Enkätsvaren utgörs av kommunernas egna bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Boverket gör en slutgiltig sammanställning och utvärdering av enkätresultatet ur ett riksperspektiv, som presenteras på hemsidan under adressen www.boverket.se/bme. Länsstyrelsen bidrar med egen årlig redovisning till Boverket och regeringen enligt uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Det är en viktig uppgift för landets kommuner att verka för att människors behov av ett bra boende kan mötas, både i ett kort och långt perspektiv. Det är i detta sammanhang Bostadsmarknadsenkäten kommer till nytta.

Härmed vill jag och mina kollegor tacka samtliga Blekingekommuner och bostadsbolag som medverkat och besvarat enkätformulärets frågeställningar!

Karlskrona i juni 2019

Håkan Anderberg

Avdelningschef Avd. för Samhällsbyggnad och miljöskydd

Innehållsförteckning

FÖRORD	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
SYFTE OCH BAKGRUND	6
LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN.....	7
Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden.....	7
Behovet av bostäder.....	10
Läget på bostadsmarknaden för olika grupper.....	12
Ungdomar	12
Studenter	13
Nyanlända.....	14
Äldre.....	16
Bostäder för personer med funktionsnedsättning.....	18
Barnrättsperspektivet.....	20
BLEKINGES BEFOLKNING	21
BOSTADSBYGGGANDE I BLEKINGE	25
Färdigställda bostäder.....	25
Påbörjade bostäder.....	27
Förväntat påbörjat byggande.....	28
ARBETET MED BOSTADSFÖRSÖRJNING LOKALT, REGIONALT OCH NATIONELLT	29
Nationella mål och prognoser.....	29
Länsstyrelsens arbete	29
Bygga mer i Blekinge	31
Bostadsstöd	32
Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande	33
Kommunernas arbete.....	33
Riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	34
Tillgänglighet.....	38
Hemlöshet	39
Hushåll som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	41
Bostadsförmedling och förtur	42
Allmännyttan	43
KÄLLOR.....	44

Sammanfattning

Enligt bostadsmarknadsenkäten 2019 råder det fortsatt underskott på bostäder i alla kommuner i länet, så som det gjort sedan 2017. Samtliga kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder både på centralorten och i kommunen som helhet. Endast två kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden utanför centralorten, medan resterande tre bedömer ett underskott även här. En svag förbättring kan eventuellt ses om tre år då Ronneby kommun bedömer att situationen kan ändras till balans både i kommunen som helhet, på centralorten och utanför centralorten. Karlshamns kommun gör bedömningen att det kan komma att råda balans på bostäder utanför centralorten om tre år. Övriga kommuner bedömer att bristsituationen kommer att bestå även om tre år.

I Blekinge finns ett stort behov av fler hyresrätter av alla storlekar, men framförallt av två och tre rum och kök. Av bostadsrätter behövs framförallt fler bostäder med tre rum och kök och när det gäller äganderätter behövs framförallt fler bostäder med fyra och fem rum och kök.

Blekinge har haft en förhållandevis stor befolkningsökning sedan 2013, men befolkningsökningen har nu börjat plana ut. Förra året ökade länets befolkning med 313 personer. Bostadsbyggandet har också ökat i länet de senaste åren och förra året påbörjades 449 bostäder i länet medan 336 bostäder färdigställdes. Trots att bostadsbyggandet har ökat visar kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten att behovet av bostäder fortsätter att vara stort i länet.

Syfte och bakgrund

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 en regional bostadsmarknadsanalys (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 tydliga trender, tendenser och eventuella problem inom området. Uppgifterna som presenteras i BMA om befolkning, byggande och läget på bostadsmarknaden är hämtade från bostadsmarknadsenkäten 2019 och från Statistiska centralbyrån (SCB). Information har även inhämtats från bland annat Boverket och Socialstyrelsen och om inte annat anges så kommer informationen från länsstyrelsen.

Rapporten vänder sig till såväl Boverket och regeringen som till olika berörda aktörer så som kommuner, kommunala bostadsbolag, byggföretag med flera, som är intresserade av och kan påverka bostadsmarknadens utveckling. Syftet med enkäten och rapporten är att sätta fokus på viktiga frågor inom området och utgöra en inspiration och ett underlag för olika kommunala diskussioner och dokument, så som riktlinjer för bostadsförsörjningen och översiktsplaner.

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. I vissa fall har kommunerna även ombetts bedöma hur situationen kan komma att se ut om ett antal år. Kommunerna har valt mellan olika svarsalternativ och har även haft möjlighet att komplettera sina svar med egna kommentarer.

Begreppen balans och obalans på bostadsmarknaden

Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

Obalans på bostadsmarknaden innebär att det är **underskott** eller **överskott** på bostäder i förhållande till behov och efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att 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 lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott. (Boverket 2019a)

I bostadsmarknadsenkäten (BME) 2019 uppger samtliga kommuner att de har underskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet och på centralorten. Ronneby och Sölvesborgs kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden i övriga kommundelar, det vill säga utanför centralorten. Olofström, Karlskrona och Karlshamn bedömer dock underskott även utanför centralorten. Kommunerna har svarat likadant på frågan om bostadsmarknadsläget i år som förra året.

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

	Balans
	Underskott
	Överskott

Hela kommunen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Olofström							
Karlskrona							
Ronneby							
Karlshamn							
Sölvesborg							

Centralorten	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Olofström							
Karlskrona							
Ronneby							
Karlshamn							
Sölvesborg							

Övriga kommundelar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Olofström							
Karlskrona							
Ronneby							
Karlshamn							
Sölvesborg							

Tabell 1, 2 och 3. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i januari 2019. Källa: BME 2019

Innan 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. Från och med 2017 berör bostadsbristen samtliga länets kommuner. Den intensiva flyktingsituationen har kommit att bidra till den förändrade situationen på bostadsmarknaden i Blekinge, vilken på ett så tydligt sätt kunde avspeglas i BME 2017. Denna stora inflyttning har nu minskat i länet, men bostadsbristen består.

Olofströms kommun bedömer att det för närvarande föreligger ett underskott på 50–100 bostäder. Karlskrona och Ronneby kommuner bedömer underskottet till 501–1000 bostäder och Karlshamns kommun bedömer underskottet till 101–500 bostäder. Sölvesborgs kommun skriver ”Kommunen har ingen kvantitativ bedömning av behovets storlek”.

I BME anger kommunerna de tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Flest kommuner (tre) anger att höga produktionskostnader är den främsta faktorn. På andra plats hamnar brist på byggarbetskraft, brist på detaljplan på attraktiv mark och konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL

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

Bostadsmarknaden 2022	Hela kommunen	Centralorten	Övriga kommunen
Olofström			
Karlskrona			
Ronneby			
Karlshamn			
Sölvesborg			

Tabell 4. Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget om tre år. Källa: BME 2019

Fyra av länets kommuner bedömer att det fortsatt kommer att vara underskott på bostadsmarknaden om tre år, i kommunen som helhet och på centralorten. Enbart Ronneby kommun bedömer att det kommer att vara balans på bostadsmarknaden om tre år. Om detta skriver kommunen: ”Den närmaste treårsperioden kommer ett flertal projekt igång som balanserar marknaden men det finns en risk att underskottet består beroende på hur fort byggnationerna kommer igång”.

Karlshamns och Sölvesborgs kommuner bedömer att det kommer att råda balans i kommunens övriga delar om tre år. Karlshamns kommun skriver: ”Det som allmännyttan byggt och planerar att bygga fram till 2021 i kommunens övriga delar bedöms täcka behovet av hyresrätter”. Karlskrona kommun skriver: ”Tre år är för kort tid för att vända en trend”.

Behovet av bostäder

Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande tre åren?

Kommun	Hyresrätter				
	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk eller större
Olofström		X	X	X	
Karlskrona	X	X	X	X	
Ronneby	X	X	X	X	X
Karlshamn	X	X	X	X	X
Sölvesborg	X	X	X		X

Kommun	Bostadsrätter				
	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk eller större
Olofström					
Karlskrona	X	X	X	X	
Ronneby		X	X	X	
Karlshamn		X	X		
Sölvesborg			X	X	

Kommun	Äganderätter				
	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk eller större
Olofström					
Karlskrona				X	X
Ronneby					X
Karlshamn		X	X		
Sölvesborg				X	

Tabell 5, 6 och 7. Kommunernas bedömning av vilka typer och storlekar av bostäder som behöver tillkomma under de kommande tre åren. Källa: BME 2019

Det finns behov av hyresrätter av alla storlekar i Blekinge län. Samtliga kommuner uppger att hyresrätter med två rum och kök (rk) samt tre rum och kök behöver tillkomma under de kommande tre åren medan fyra kommuner uppger att även bostäder med ett rk och fyra rk behöver tillkomma.

För bostadsrätter är behovet störst av bostäder med tre rk, men även två rk och fyra rk behövs enligt tre av kommunerna. Karlskrona kommun uppger att fler bostadsrätter med ett rk behöver tillkomma. Karlskrona kommun skriver också: "Viss efterfrågan finns även på 5rk eller större lägenheter som är hyresrätter men det är svårt att tillgodose eftersom hyresnivåerna då oftast blir för höga."

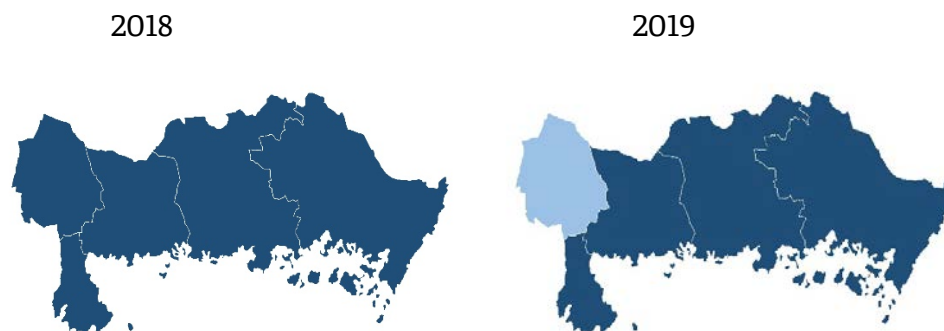
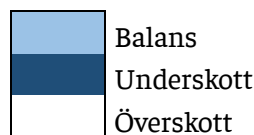
När det gäller äganderätter behöver det tillkomma bostäder med fyra och fem rk eller större i Karlskrona kommun, två och tre rk i Karlshamns kommun, fyra rk i Sölvesborgs kommun och fem rk eller större i Ronneby kommun. Olofströms kommun har inte angett att bostadsrätter eller äganderätter behöver tillkomma i kommunen under de kommande tre åren.

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

Endast Olofströms kommun anger att det är balans på bostadsmarknaden för ungdomar mellan 19 och 25 år, vilket är en liten förbättring jämfört med förra året då samtliga kommuner angav underskott. Resterande kommuner anger fortfarande underskott för ungdomar. Underskottet beror framförallt på att det finns generellt få lediga bostäder och att det finns för få små lediga bostäder. Det handlar också om att de bostäder som finns är för dyra för ungdomar.



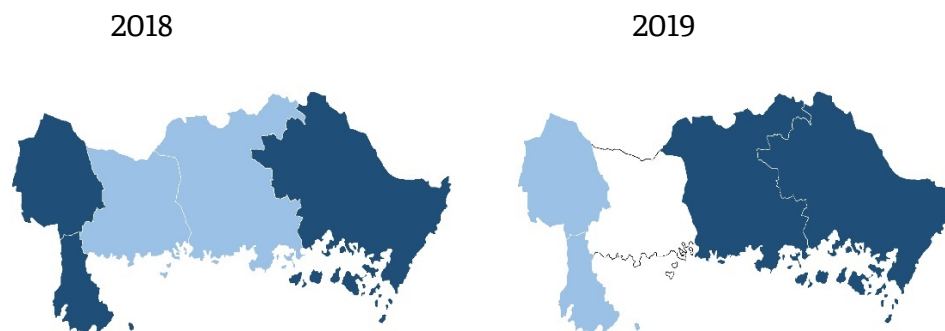
Figur 1. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för ungdomar. Källa: BME 2019

Ingen av Blekinges kommuner har särskilda ungdomsbostäder. Kommunerna arbetar med att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad genom nyproduktion av små bostäder med överkomliga hyror, hyresrabatter och genom generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar. I Karlskrona kommun har Socialförvaltningen andrahandsavtal och gör även andra stödinsatser till särskilt utsatta ungdomar. Sölvesborgs kommun skriver att man arbetar med att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad genom: "Förtursmöjlighet för högskolestudier, eget företagande och arbete som man idag har mer än 75 min pendling till."

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. (Boverket 2019a)

Situationen på bostadsmarknaden för studenter varierar i länet. I Olofströms och Sölvesborgs kommuner är det balans på bostadsmarknaden för studenter. Sölvesborgs kommun skriver att balansen bedöms bero på att det finns förtursmöjlighet för studenter. I Karlskrona och Ronneby kommuner är det ett underskott på bostäder för studenter. Ronneby skriver: "Lämpliga bostäder nära kollektivtrafik saknas för pendling till studieorter" och Karlskrona skriver "Det pendlar mellan balans och obalans. Sett generellt är det en obalans men vissa tider (ex. mellan terminsstarter) kan det vara balans."



Figur 2. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för studenter. Källa: BME 2019

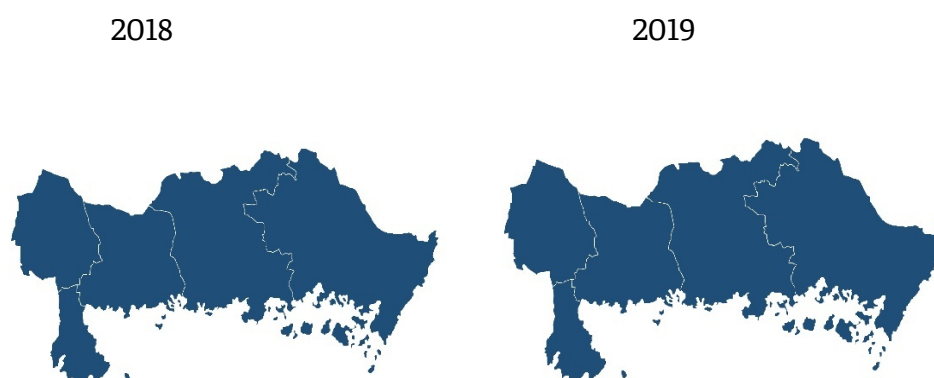
Karlshamns kommun har däremot överskott på bostäder. Om detta skriver Karlshamn: "Det kommunala bostadsbolaget garanterar bostad till studenter som läser på BTH i Karlshamn. Just nu är det överskott på dessa. Vet ej vad överskottet beror på.". Att Karlshamns kommun anger överskott är en förändring jämfört med förra årets BME, då kommunen angav balans. Olofström och Sölvesborg angav att det var underskott förra året men anger balans i år och Ronneby kommun angav balans förra året, men underskott i år. Karlskrona kommun angav underskott förra året precis som i år.

De två kommuner som har underskott anger båda att underskottet beror på att det finns för få små lägenheter och att det finns generellt få lediga bostäder. Andra anledningar till underskottet som tas upp av någon av kommunerna är att de lediga bostäderna är för stora för de flesta studenthushåll, lediga små bostäder är för dyra för studenter och att de lediga bostäderna ligger i områden som inte är attraktiva för studenter. Karlskrona kommun har 687

särskilda studentbostäder och Karlshamns kommun har 78 stycken. Övriga tre kommuner har inga särskilda studentbostäder.

Nyanlända

Det råder underskott på bostadsmarknaden för nyanlända i alla kommuner i länet och situationen var densamma förra året. Kommunerna uppger en mängd olika anledningar till varför situationen ser ut som den gör. Alla kommuner utom Sölvesborg anger att det beror på generellt underskott på hyreslägenheter och alla utom Olofström anger att det beror på ett underskott på stora lägenheter.



Figur 3. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för nyanlända. Källa: BME 2019

Som ytterligare orsaker anger Karlskrona, Karlshamns och Sölvesborgs kommuner att hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning och Karlskrona och Karlshamn svarar även att det beror på underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå. I Karlskrona kommun är även underskott på små lägenheter en av orsakerna. Karlskrona tillägger följande som en kommentar: "Bristen på bostäder gör att nyanlända har mycket svårt att få hyra av privata fastighetsbolag då de istället väljer infödda med referens, anställning och inkomst.". Karlshamns kommun skriver att nyanlända inte hunnit samla tillräckligt med köpoäng och Ronneby kommun skriver att man saknar lämpliga stora bostäder till nyanlända familjer.

Vidare anger alla kommuner utom Olofström att de gör bostadsrelaterade insatser för nyanlända som själva bosatt sig i kommunen. Ronneby kommun har ett projekt om bosättning på landsbygden där 42 hus har förmedlats till nyanlända familjer, ofta till stora familjer med sex personer eller fler. Olofström och Karlskrona ger rådgivning i hur man kan söka bostad. Karlskrona kommun har även genomgångslägenheter och lägenheter som hyrs ut i andra hand.

I Karlshamns kommun gör allmännyttan kontroller över att det inte bor för många personer per kvadratmeter i bostäderna med mera.

Utifrån lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning anvisar Migrationsverket nyanlända personer till kommunerna (SFS nr: 2016:38). År 2019 är det bara Sölvesborgs och Karlskrona kommuner som har anvisade platser för nyanlända. Då övriga tre kommuner tidigare tagit emot ett förhållandevis stort antal nyanlända med hänsyn till deras förutsättningar anvisas inte några nyanlända personer till dessa kommuner i år. I BME svarade Sölvesborg, Karlskrona och Karlshamn på hur de arbetar för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer (tabell 8).

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

Arbetssätt	Antal kommuner som angivit detta arbetssätt
Kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget	3
Kommunen har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	2
Kommunen tar vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget	2
Kommunen tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	1
Kommunen blockhyr fastigheter	2
Kommunen bygger om lokaler till bostäder	1
Kommunen hyr eller förmedlar bostäder från privatpersoner	1

Tabell 8. Kommunernas arbete med att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Källa: BME 2019

Sölvesborgs kommun tillägger i en kommentar "Rådgivning ges i processen att söka bostad för att höja förmågan att få en bostad" och Olofströms kommun skriver "Kommunen har 0 anvisningar för nyanlända. Annars som för övriga kommuninvånare dvs information om det kommunala bostadsbolaget samt en förteckning över privata fastighetsägare."

Mottagande och bosättning av nyanlända

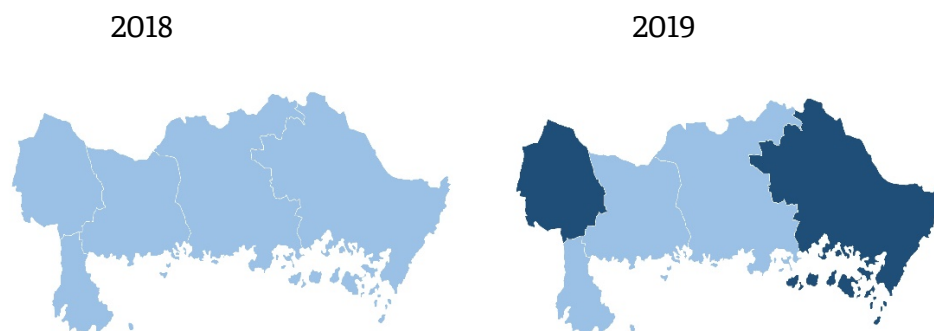
Sedan den 1 januari 2017 har Migrationsverket ansvaret att anvisa nyanlända för bosättning. Länsstyrelserna har som uppdrag att verka för regional samverkan samt beredskap och kapacitet hos kommunerna att ta emot nyanlända invandrare, både anvisade nyanlända och nyanlända som på egen hand bosätter sig i kommunen. I Blekinges regionala överenskommelse "Från asyl till arbete - Regional överenskommelse för etablering i Blekinge län" 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.

Mottagandeutredningen (A 2015:02) har fått i uppdrag av regeringen att föreslå ett sammanhållet system för mottagande av asylsökande och nyanlända och betänkandet lämnades 2018. Ett prioriterat område i Mottagandeutredningen är att förändra boendeformen eget boende för asylsökande (EBO). Asylsökande som under asylprocessen ordnar eget boende har i vissa kommuner med socioekonomiska utmaningar lett till segregation samt trångboddhet, osäkra boendeförhållanden och flyttkedjor som riskerar att försena etableringen. Därför föreslår Mottagandeutredningen att kommunerna ska få möjlighet att begränsa EBO i områden med socioekonomiska utmaningar. Detta föreslås genomföras genom att asylsökande som under asylprocessen ordnar eget boende i ett område med socioekonomiska utmaningar inte ska ha rätt till dagersättning. (Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet de gröna 2019) Detta ställer dock högre krav på att det finns tillgängliga bostäder för de asylsökande i andra områden i kommunen. Förslaget skulle kunna bidra med positiva effekter på integrationen.

Äldre

När det gäller utbudet av särskilt boende för äldre har två av länets kommuner underskott och tre kommuner har balans. Detta är en försämring jämfört med året innan då samtliga kommuner angav balans på bostadsmarknaden för äldre.



Figur 4. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för äldre. Källa: BME 2019

Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om 2 år och 5 år?

Kommun	Om 2 år	Om 5 år
Olofström	Nej	Ja
Karlskrona	Nej	Nej
Ronneby	Ja	Nej
Karlshamn	Ja	Nej
Sölvesborg	Ja	Nej

Tabell 9. Källa: BME 2019

Tre kommuner svarar ja på frågan om behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om 2 år, men bara en kommun svarar att behovet kommer att vara täckt om 5 år. Situationen på bostadsmarknaden för äldre väntas därmed försämrats ytterligare inom fem år, i länet som helhet. Kommunerna anger olika orsaker till detta, bland annat att det väntas bli fler äldre samt att det byggs för få trygghetsboenden.

Kommunernas kommentarer visar dock på en osäkerhet kring hur läget kommer att se ut i framtiden. Karlshamns kommun skriver: "Det finns en plan för nybyggnation inom en fem års period som dels ska ersätta en äldre del av bostadsbeståndet och dels ett nytillskott, om planen verkställs bedöms det vara tillräckligt." I kommentarerna framgår det även att marknaden spelar stor roll samt att trygghetsboenden skulle kunna förbättra situationen. Kommunerna vet dock inte hur mycket som kommer att byggas av den boendeformen.

I BME har kommunerna även svarat på hur många seniorbostäder och hur många trygghetsbostäder som finns i kommunen (tabell 10). Ingen av kommunerna hade några outhyrda/osålda seniorbostäder eller outhyrda trygghetsbostäder den 1 januari 2019.

Hur många seniorbostäder och trygghetsbostäder finns i kommunen?

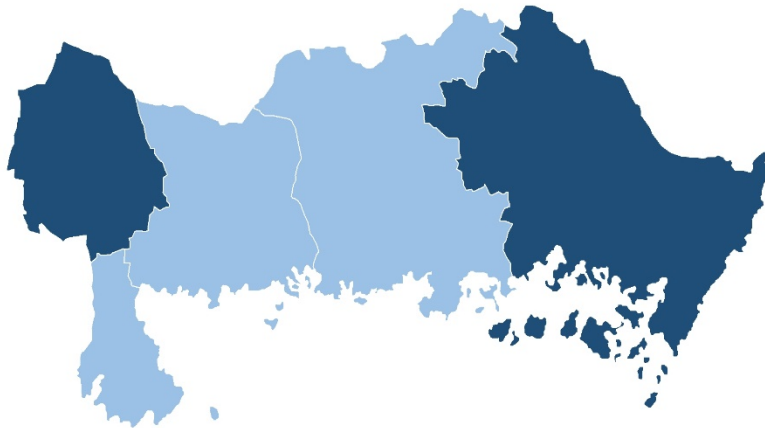
Kommun	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder
Olofström	5	24
Karlskrona	72	28
Ronneby	0	109
Karlshamn	55	40
Sölvesborg	2	32

Tabell 10. Källa: BME 2019

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

För personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende bedömer tre kommuner, Ronneby, Karlshamn och Sölvesborg, att det är balans på bostadsmarknaden. Olofström och Karlskrona bedömer att det råder underskott.

2019



Figur 5. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning. Källa: BME 2019

I BME 2018 ingick inte någon fråga om den övergripande situationen på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning, utan enbart för respektive typ av bostad. Det går därför inte att se hur situationen har förändrats generellt sett. I tabell 12 och 13 visas hur situationen har förändrats för respektive typ av bostad för personer med funktionsnedsättning.

Kommer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning att vara täckt om 2 år och 5 år?

Kommun	Om 2 år	Om 5 år
Olofström	Ja	Ja
Karlskrona	Nej	Nej
Ronneby	Ja	Ja
Karlshamn	Ja	Ja
Sölvesborg	Ja	Ja

Tabell 11. Källa: BME 2019

Alla kommuner utom Karlskrona bedömer att behovet kommer att vara täckt om både två år och fem år. Om detta skriver Karlskrona kommun: "Det är mycket svårt att beräkna på 5 års sikt. Kommunen beräknar med att det kommer behövas nya gruppboendestäder ca vartannat/vart tredje år. Långa plan- och byggprocesser påverkar också."

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning finns i form av gruppboendestäder, serviceboendestäder och annan särskilt anpassad bostad och i BME ställdes frågor om bostadsmarknadsläget för respektive typ av bostad. Kommunernas svar illustreras i tabell 12 och 13.

	Balans
	Underskott
	Överskott
	Kommunen saknar bostadstypen / har ej svarat

2018

Kommun	Gruppboendestäder	Serviceboendestäder	Annan särskilt anpassad bostad
Olofström			
Karlskrona			
Ronneby			
Karlshamn			
Sölvesborg			

2019

Kommun	Gruppboendestäder	Serviceboendestäder	Annan särskilt anpassad bostad
Olofström			
Karlskrona			
Ronneby			
Karlshamn			
Sölvesborg			

Tabell 12 och 13. Källa: BME 2019

Karlskrona kommun anger både 2018 och 2019 att det råder underskott på gruppboendestäder, medan övriga kommuner svarar att det råder balans. För serviceboendestäder svarar tre kommuner att det råder underskott i år, jämfört med två kommuner förra året. Övriga kommuner anger

balans. Karlskrona kommun saknar "annan särskilt anpassad bostad" för personer med funktionsnedsättning. Olofström lämnade inte svar för denna bostadstyp förra året men anger i år balans, vilket även Ronneby, Karlshamn och Sölvesborg anger.

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.

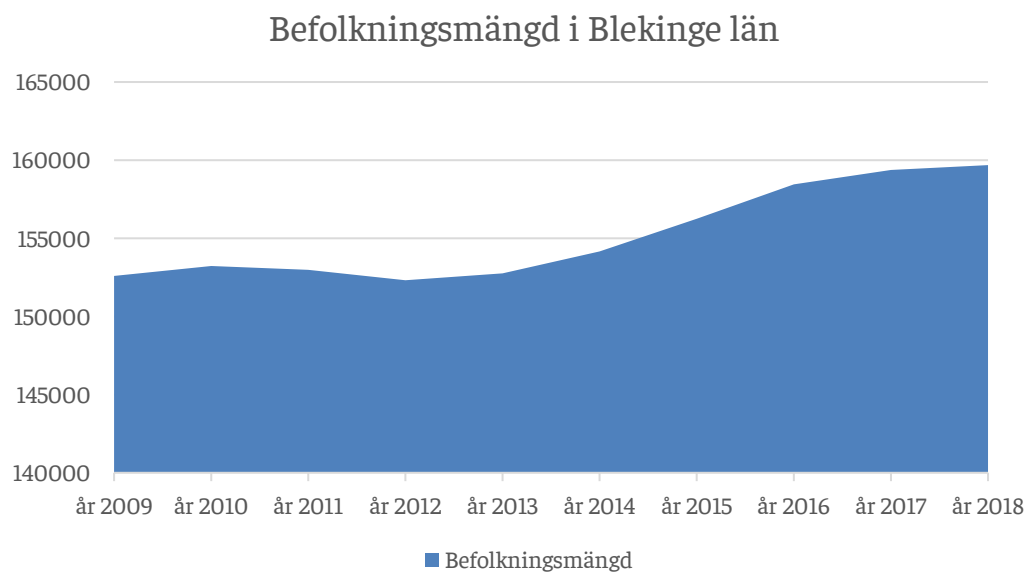
Grupper som kräver särskild uppmärksamhet är ungdomar och unga vuxna, studenter, asylsökande ensamkommande barn och ungdomar, andra asylsökande och nyanlända, personer med funktionsnedsättning, kvinnor och barn i behov av skyddat boende, äldre personer med flera.

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. Konventionsstaterna 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. År 1989 ratificerade Sverige barnkonventionen och från och med den 1 januari 2020 inkorporeras den i svensk lagstiftning.

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.

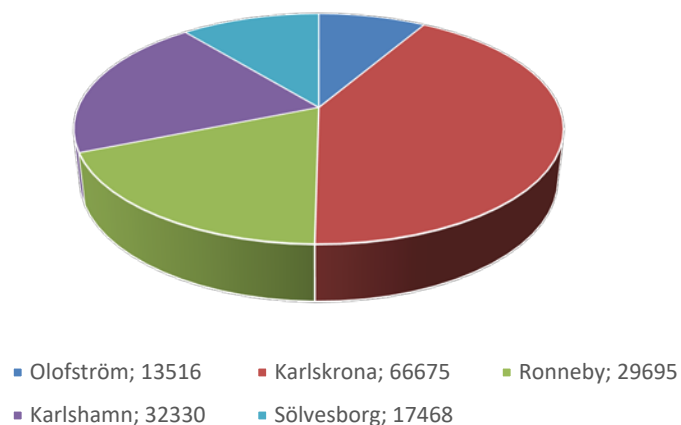
Blekinges befolkning



Figur 6. Källa: SCB 2019

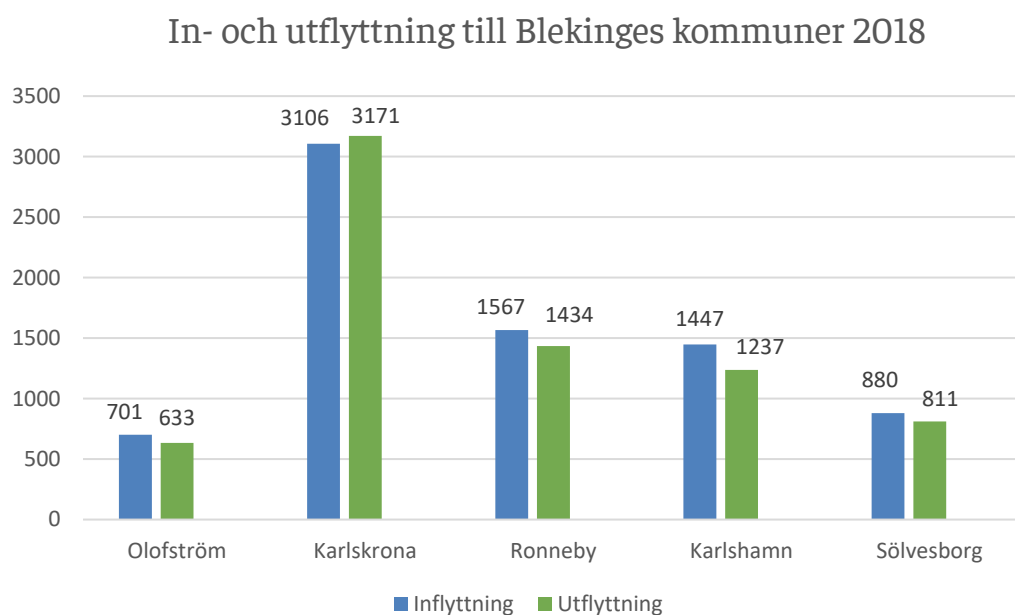
Blekinges befolkning ökade med enbart 313 personer år 2018 och befolkningsökningen som ägt rum i länet de senaste åren har nu börjat plana ut. Befolkningsmängden ökade i länets samtliga kommuner under 2018. Ökningen var dock mindre än både 2016 och 2017 förutom i Karlshamns kommun.

Kommunernas befolkningsmängd 2018



Figur 7. Källa: SCB 2019

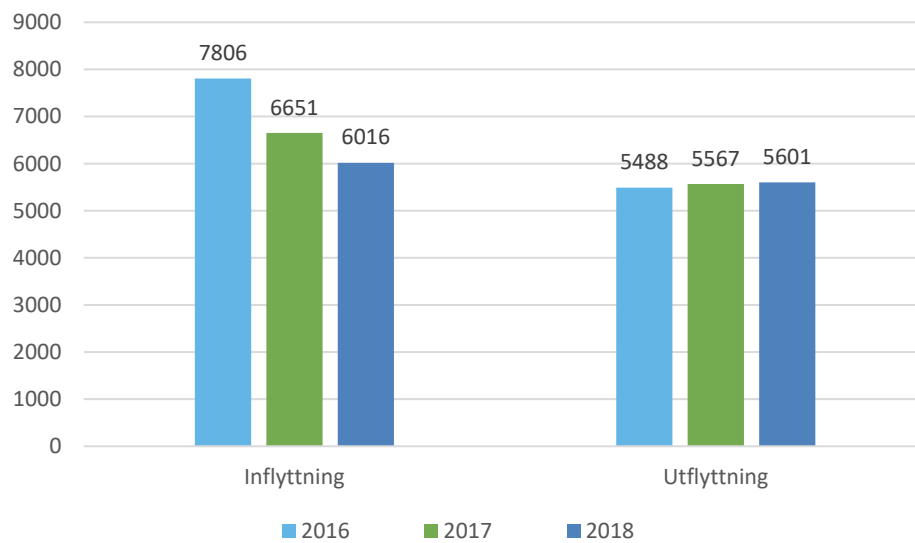
Karlshamns kommun hade den största befolkningsökningen bland länets kommuner under 2018, en ökning med 130 invånare, tätt följt av Ronneby kommun där befolkningen ökade med 127 invånare. Olofströms kommuns befolkning ökade med 34 invånare och Sölvesborgs kommuns befolkning ökade med 13 invånare. Karlskrona kommuns befolkning ökade med 9 invånare, vilket är betydligt mindre än 2016 och 2017 då kommunens invånarantal ökade med 882 respektive 404 personer. (SCB 2019) I figur 8 illustreras in- och utflyttningen till Blekinges kommuner under 2018. Bortsett från Karlskrona kommun har samtliga kommuner haft ett högre antal inflyttade än utflyttade.



Figur 8. Källa: SCB 2019

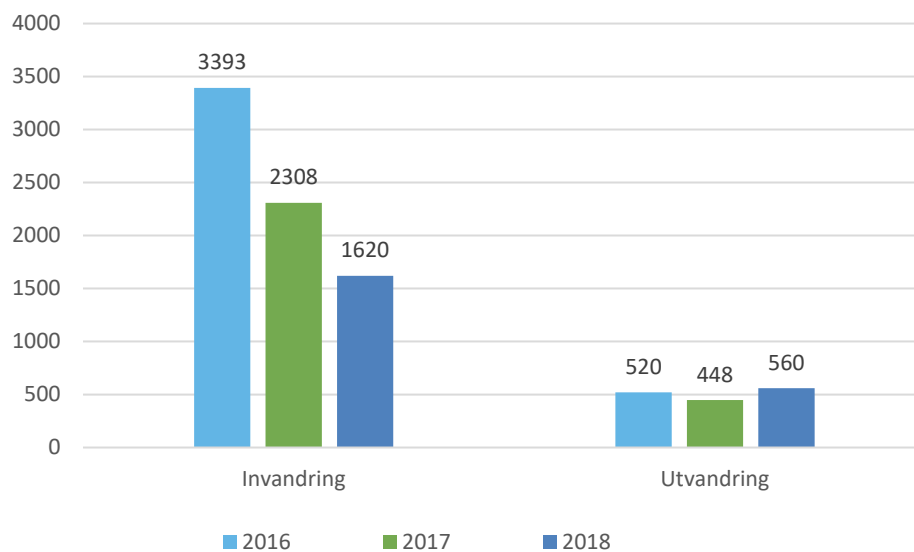
Under 2018 fortsatte den totala inflyttningen till Blekinge att vara större än utflyttningen (figur 9). Inflyttningen till länet var 6016 invånare medan utflyttningen från länet var 5601 invånare. Resultatet är ett positivt flyttnetto på 415 invånare som stannar kvar i länet och bidrar till länets befolkningstillväxt. År 2018 var det totala antalet inflyttade till länet dock lägre än året innan och utflyttningen var något högre. I figur 10 illustreras in- och utflyttning till och från utlandet, där det görs synligt att inflyttningen från utlandet har minskat markant sedan 2016.

Total in- och utflyttning till och från Blekinge



Figur 9. Källa: SCB 2019

Invandring och utvandring till och från Blekinge



Figur 10. Källa: SCB 2019

En stor del av de som sökt sig till Blekinge de senaste åren utgörs av asyl- eller skyddssökanden från krigsdrabbade regioner runt om i världen. Även ensamkommande barn, personer med familjeanknytning till asylsökanden som erhållit uppehållstillstånd i Sverige, kvotflyktingar och EU-medborgare utgör en omfattande andel av de inflyttade till Sverige och Blekinge. Blekinge län har tagit emot många nyanlända i förhållande till sin storlek. I tabellerna nedan

framgår antalet anvisade respektive självbosatta nyanlända under åren 2016–2019 samt antalet asylsökande i Blekinge under åren 2013–2019. I takt med att många ärenden gällande uppehållstillstånd nu avklaras beräknas anhörvandringen öka i Sverige och i Blekinge (Migrationsverket 2019).

Asylmottagande och anvisade i Blekinge län

	Anvisningsbara platser	Självbosatta (antagande)	Totalt
2016	132	1192	1324
2017	201	1156	1357
2018	83	1174	1257
2019	44	883	927

Tabell 14: Källa: Migrationsverket

Antal asylsökande i Blekinge

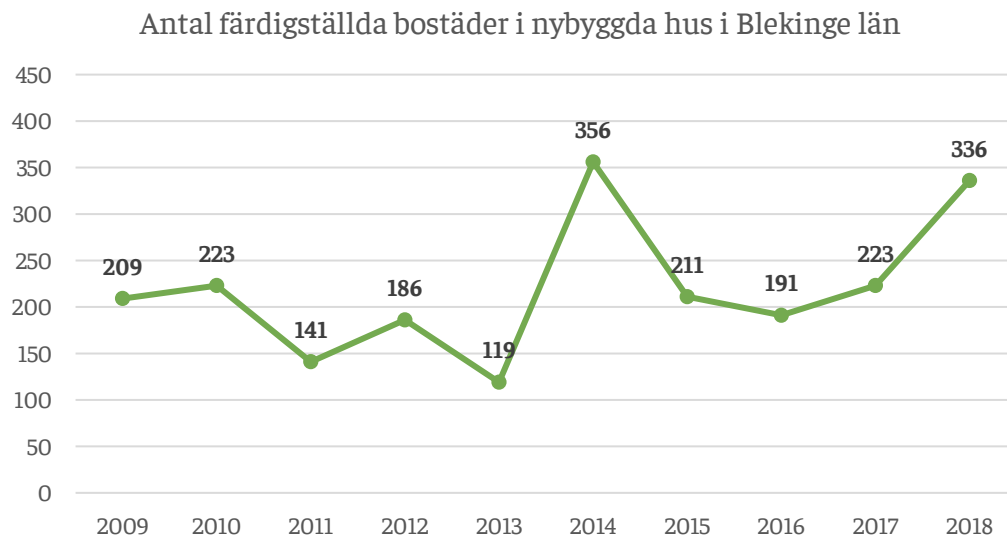
2013-01-01	1032
2014-01-01	1280
2015-01-01	2126
2016-01-01	4069
2017-01-01	2867
2018-01-01	1391
2019-01-01	900

Tabell 15. Källa: Migrationsverket

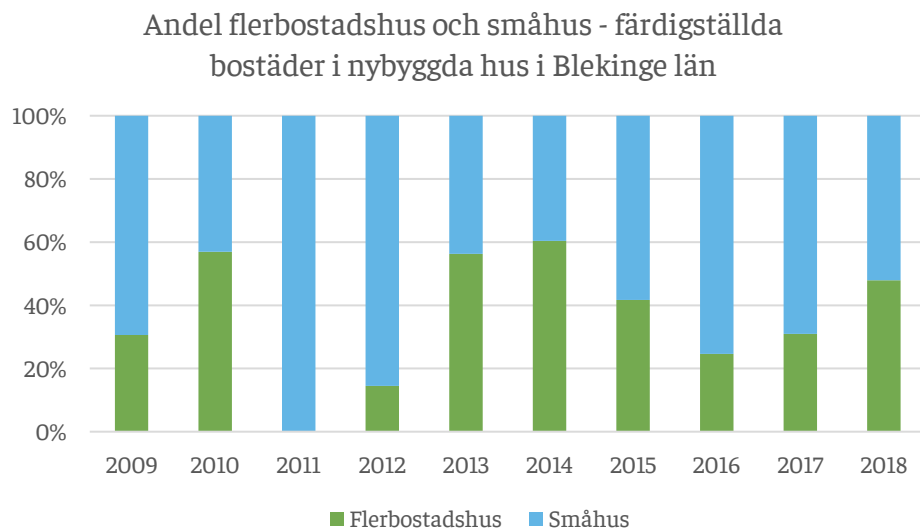
Bostadsbyggande i Blekinge

Färdigställda bostäder

Antalet färdigställda bostäder i nybyggda hus har ökat i länet de senaste två åren. Förra året färdigställdes 336 bostäder, vilket är 113 bostäder fler än 2017. Sett över en tioårsperiod (2009–2018) var nivån 2018 den näst högsta. År 2014 färdigställdes något fler bostäder än förra året.



Figur 11. Källa: SCB 2019

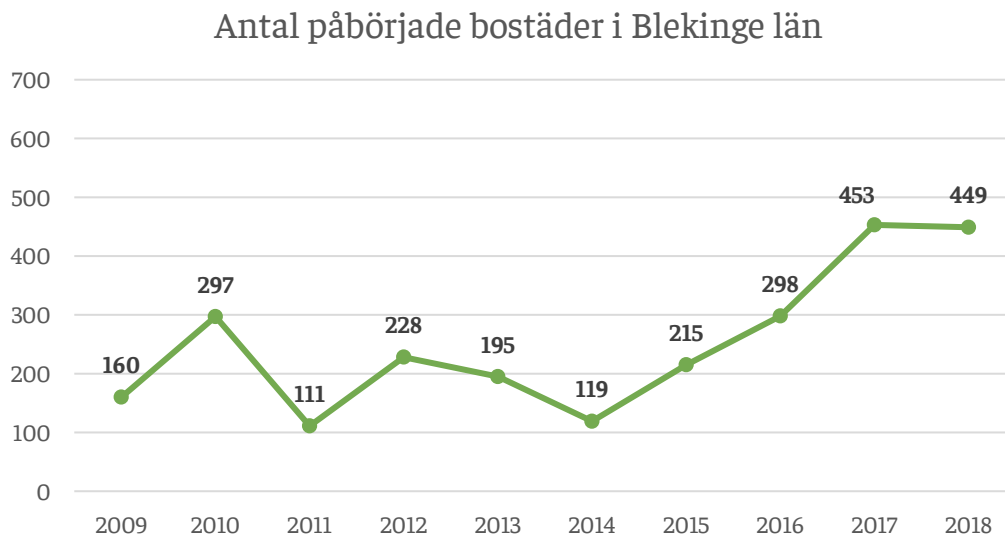


Figur 12. Källa: SCB 2019

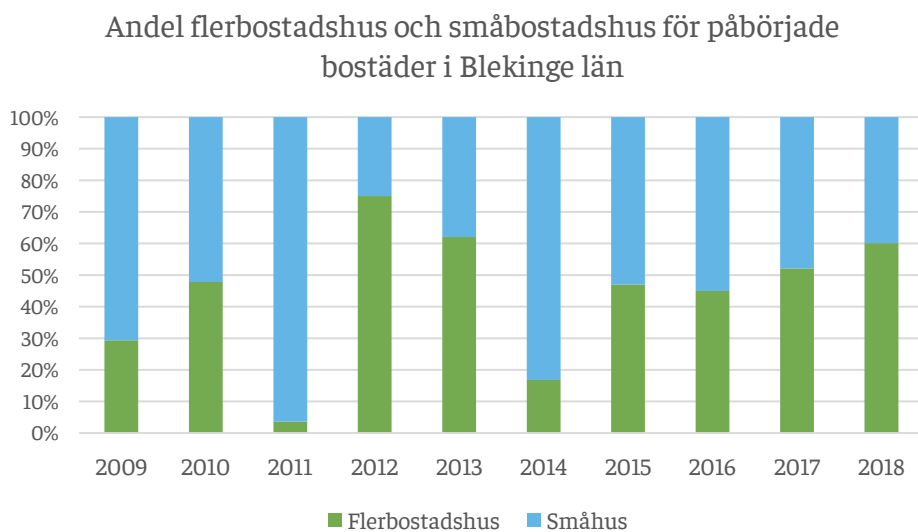
De senaste tio åren har småhus stått för en majoritet av de nybyggda färdigställda bostäderna. Mellan åren 2009 och 2018 färdigställdes 61 procent av bostäderna i småhus medan andelen färdigställda bostäder i flerbostadshus var 39 procent. Förra året färdigställdes dock nästan lika många bostäder i flerbostadshus som i småhus, då andelen bostäder i flerbostadshus var 48 procent och andelen bostäder i småhus var 52 procent.

Påbörjade bostäder

Antalet påbörjade bostäder ökade stadigt mellan 2014 och 2017 för att sedan plana ut under 2018. Förra året påbörjades 449 bostäder i Blekinge.



Figur 13. Källa: SCB 2019



Figur 14. Källa: SCB 2019

De senaste tio åren har andelen påbörjade bostäder totalt varit ungefär lika många i småhus (1246) som i flerbostadshus (1279) (figur 14). År 2018 var dock 60 procent av de påbörjade bostäderna bostäder i flerbostadshus och 40 procent var bostäder i småhus.

Förväntat påbörjat byggande

Enligt kommunernas uppskattning i BME 2019 kommer det att påbörjas 1564 nya bostäder totalt i länet under 2019. Kommunerna uppskattar även att 159 påbörjade bostäder kommer att tillkomma genom ändring av byggnad under 2019.

Arbetet med bostadsförsörjning lokalt, regionalt och nationellt

Nationella mål och prognoser

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. Delmål för bostadspolitikerna är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. (Regeringskansliet, 2018)

Boverket beräknar att det behöver färdigställas 67 000 nya bostäder i Sverige varje år de närmaste åren för att möta det demografiska behovet av bostäder. Antalet färdigställda bostäder beräknas i år bli 55 000, vilket är långt under behovet. Även antalet påbörjade bostäder var för lågt 2018 och förväntas bli ännu lägre 2019. År 2018 påbörjades 54 500 bostäder och Boverkets prognos för påbörjade bostäder 2019 ligger på 51 000 bostäder. 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. (Boverket 2018a)

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.

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 tillsammans med bostadsmarknadsenkäten exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. 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 se till att en sådan samordning kommer till stånd. Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner. För att underlätta kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, byta erfarenheter och diskutera aktuella bostadsfrågor bjuder länsstyrelsen in kommunerna till seminarier, TIS-möten och 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 in till TIS-möten varannan vecka där kommunerna har möjlighet att diskutera sina fysiska planer i tidiga skeden.

Årshjulet (figur 15) 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 föregående räkenskapsår där man bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i allbolagen. Därutöver pågår ett ständigt arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement. Ett sådant uppdrag var det länsstyrelsegemensamma Hemlöshetsuppdraget som pågick mellan 2012–2016. Länsstyrelserna fick därefter två liknande uppdrag varav det sista, "Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande", slutrapporterades januari 2018. Under nästa rubrik presenteras projektet "Bygga mer i Blekinge" som är ett egeninitierat projekt som Länsstyrelsen Blekinge har arbetat med sedan 2017.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Figur 15. Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning Källa: länsstyrelserna 2018

Bygga mer i Blekinge

Under 2017 startade Länsstyrelsen Blekinge ett gemensamt arbete 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.

Under de senaste åren har Blekinge fått en kraftigt ökad inflyttning av nya invånare och den positiva befolkningsutvecklingen har också skapat ett ökat behov av bostäder.

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 (Statistiska centralbyrån 2019). 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.

Bostadsstöd

Det har under 2018 funnits ett antal långsiktiga stöd för att underlätta byggandet av nya bostäder och för renoveringar av befintliga bostäder. De bostadsstöd som redovisas nedan administrerade länsstyrelsen på regional nivå. Framtiden för flera av investeringsstöden till bostadsbyggande är oviss. I skrivande stund är det enbart stöd till bostäder för äldre som har en tydlig fortsättning även under 2019.

Stöd till renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden (REN): Syftet med stödet var att stimulera renovering och energieffektivisering av hyresbostäder i områden med socioekonomiska utmaningar. Stödet skulle öka renoveringstakten så att de boende fick en förbättrad miljö. Länsstyrelsen i Blekinge har bara haft en ansökan om stöd till renovering och energieffektivisering. Ansökan kom in 2016 och gällde en fastighet i Ronneby kommun. Sökande återkallade sin ansökan under 2018 i samband med att fastigheten såldes.

Riksdagen tog i december 2018 beslut om statens budget för 2019. I samband med detta beslutade man även att avveckla vissa av de bostadspolitiska stöden. Stödet för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden var ett av de stöd man beslöt avveckla. Stödet är alltså inte möjligt att söka längre. (Boverket 2019b)

Stöd för nya hyresbostäder och studentbostäder (HYS): Syftet med stödet var att det skulle byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande. Bostäderna skulle ha rimliga boendekostnader och låg energianvändning. Under 2018 ansökte 12 projekt om stöd för hyresbostäder och bostäder till

studerande, varav en sökande återkallade sin ansökan. Ett projekt som byggt 14 nya hyreslägenheter i Karlshamns kommun blev beviljat stöd och fick utbetalt stöd för hyresrätter. Framtiden för detta investeringsstöd är något oviss och regeringen avser att återkomma om stödets framtida utformning. (Boverket 2019b)

Stöd till bostäder för äldre personer (ÄBO): Detta stöd kan fortsatt sökas under 2019. 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 2018 kom det in tre ansökningar om stöd till bostäder för äldre personer. Under året blev två projekt beviljade stöd. Det ena projektet gällde anpassning av hissar i en bostadsrättsförenings fastighet i Karlskrona kommun. Det andra projektet gällde ombyggnad av affärslokaler till ett trygghetsboende med 37 lägenheter i Olofströms kommun. Detta trygghetsboende planeras vara färdigt under 2019. Inget projekt med bostäder för äldre personer färdigställdes eller fick stöd utbetalat under 2018.

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår – om inte omöjlig – 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 förfogande räcker inte för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. De allmännyttiga bolagen tar ett stort bostadsförsörjningsansvar men bristen på hyresbostäder 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. Det här bör göras inom ramen för en bostadssocial utredning som får god tid på sig. På kort sikt behöver kommunerna reformera bostadsförsörjningsarbetet, bland annat hur man arbetar med förturer.

Kommunernas arbete

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. Ansvaret innebär olika insatser för att skapa balans mellan behov och efterfrågan på bostäder och att grupper inte utesluts från bostadsmarknaden.

Det finns många olika strukturella förhållanden som påverkar vilka utmaningar som en kommun ställs inför i planeringen för bostadsförsörjningen. Behoven av bostäder ska också tillgodoses på en marknad, bostadsmarknaden. En rad ekonomiska faktorer styr marknaden och påverkar byggandet varför bostadsmarknaden och dess förutsättningar också skiljer sig åt mellan landets kommuner. I flera kommuner saknas marknadsförutsättningar för större nyproduktion av bostäder. De bostäder som har byggts svarar inte heller mot allas behov. Hyror och avgifter för de nybyggda husen blir ofta för höga för hushåll med svag betalningsförmåga. Sammantaget har det lett till en ökande obalans mellan utbud och efterfrågan och att allt fler har svårt att få en bostad.

Kommunernas arbete med att varje år svara på bostadsmarknadsenkäten kan ses som en del av kommunernas arbete med boendefrågor. Enkätens frågor 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 2019.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

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

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 BME 2019 anger alla kommuner i länet att de har tagit fram riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Olofströms, Sölvesborgs och Karlskronas riktlinjer antogs av kommunfullmäktige under 2016. Ronnebys riktlinjer antogs 2018. Karlshamns riktlinjer antogs 2011 och kommunen arbetar just nu med nya riktlinjer som planeras att antas hösten 2019 (Karlshamns kommun 2019).

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i BME 2019

I BME svarar kommunerna på frågor om sina riktlinjer. Här presenteras kommunernas svar om vilka mål som finns och om kommunen samverkar mellan förvaltningar samt med andra kommuner inom bostadsförsörjningen.

Vilka mål för bostadsförsörjningen har kommunen angett i sina riktlinjer?

Olofström

"Olofströms kommuns ambition är att År 2025 är vi 14 000 invånare. Utifrån denna vision utgår kommunfullmäktiges tre övergripande mål – Nära till allt, Barnen i centrum och Jobb till 1000."

Karlskrona

"Karlskrona kommun ska strategiskt arbeta för att ha utrymme för en befolkningstillväxt på 2,0 % per år. I ett kortare planeringsperspektiv (3 år) ska kommunen säkerställa en tillväxt om minst 1,5 % per år. Karlskrona kommun ska tillvarata och förstärka Karlskronas unika värden med skärgården, staden och landsbygden för att skapa attraktiva boendemiljöer. Karlskrona kommun ska genom nyproduktion främja ökad rörlighet i det befintliga bostadsbeståndet och stärka social hållbarhet. Karlskrona kommun ska förstärka strategiska serviceorter med

grundläggande kommunal service för att öka attraktionskraften för landsbygden och skärgården som bostadsort. Karlskrona kommun ska ha ett markinnehav som möjliggör en god bostadsplanering. AB Karlskronahem ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden. Karlskrona kommun ska ha en aktiv samverkan med samtliga aktörer på bostadsmarknaden.”

Ronneby

”650 nya bostäder till 2020”

Karlshamn

”Kommunen förlängde de gamla riktlinjerna i väntan på att nya ska klubbas igenom. Dessa kommer att antas under året.”

Sölvesborg

”Goda och tillgängliga boendemiljöer med god samhällsservice där människor mår bra ska skapas”

Samverkar er kommun med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjning?

Vilken typ av samverkan? Med vilka?

Olofström

Nej

Karlskrona

Nej

Ronneby

Nej

Karlshamn

Ja. ”VD-träffar inom allmännyttan LST-träffar Samråd i planeringssammanhang.”

”LST Fastighetsägarorganisationer Mäklare Det kommunala bolaget”

Sölvesborg

Ja. ”I möten arrangerade av Länsstyrelsen/Region Blekinge.”

”Andra kommuner i Blekinge, Regionen och Länsstyrelsen”

Samverkar flera förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen? Hur?

Olofström

Ja. Svartalernativ: Arbetet utförs av en grupp förvaltningschefer (och eventuellt handläggare)

Karlskrona

Ja. Svartalternativ: Arbetet utförs av en grupp handläggare från olika förvaltningar

Ronneby

Ja. Svartalternativ: Samverkan sker på annat sätt. Kommentar: "Projektgrupper med handläggare från olika förvaltningar sätts samman"

Karlshamn

Ja. Svartalternativ: Arbetet utförs av en grupp handläggare från olika förvaltningar

Sölvesborg

Ja. Svartalternativ: Arbetet utförs av en grupp handläggare från olika förvaltningar

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 de fyra riktlinjer för bostadsförsörjning som är antagna efter förtydligandet av lagen 2014, det vill säga Olofströms, Karlskronas, Ronnebys och Sölvesborgs riktlinjer.

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 fyra riktlinjer grundar sig i en analys av kommunens förutsättningar och innehåller även 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 fyra 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. Generellt skulle kommunerna behöva utveckla riktlinjerna när det gäller den sociala aspekten och det skulle vara positivt med en större tydlighet kring frågor som till exempel social hållbarhet, grupper som står utanför bostadsmarknaden, trångboddhet, barnfamiljer med svag ekonomi etcetera.

Utifrån kommunernas svar i BME kan det även konstateras att en större samverkan mellan kommunerna är önskvärd.

Tillgänglighet

Kommunerna svarar även på frågor om tillgänglighetsinventering i det kommunala respektive privata flerbostadshusbeståndet. Svaren syns i tabell 16.

- *Har flerbostadshusbeståndet tillgänglighetsinventerats? (Det kommunala respektive det privata flerbostadshusbeståndet.)*
- *Vilket år gjordes den senaste inventeringen i det kommunala flerbostadshusbeståndet?*
- *Vad används inventeringen till?*

Kommun	Kommunala beståndet	Vad används inventeringen till?	Privata beståndet	Vad används inventeringen till?
Olofström	Nej		Nej	
Karlskrona	Ja, 2011	Informera bostadssökande om var det finns bostäder med viss tillgänglighet.	Ja, delvis, 2010	Informera bostadssökande om var det finns bostäder med viss tillgänglighet.
Ronneby	Ja, 2013	Skapa ett åtgärdsprogram	Nej	
Karlshamn	Ja, delvis, 2018	Skapa ett åtgärdsprogram + Vid förmedling av tillgängliga bostäder	Ja, delvis	
Sölvesborg	Ja, 2015	Skapa ett åtgärdsprogram	Ja, delvis, 2015	Skapa ett åtgärdsprogram

Tabell 16. Källa: BME 2019

Många av kommunerna har tillgänglighetsinventerat sitt bestånd mellan åren 2010 och 2018. Olofströms kommun planerar att genomföra en tillgänglighetsinventering av det kommunala flerbostadshusbeståndet under 2019.

Hemlöshet

Socialstyrelsen genomförde 2017 en ny hemlöshetskartläggning, där det framgick hur många som var hemlösa i landets kommuner. Alla landets kommuner deltog inte i undersökningen och undersökningen genomfördes under en vecka och ska därför ses som en ögonblicksbild och inte som ett heltäckande resultat över antalet hemlösa. Socialstyrelsen har definierat hemlöshet genom att dela in det i fyra olika situationer som personer kan befinna sig i under en kortare eller längre tid.

Situation 1: Akut hemlöshet

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

Situation 2: Institutionsvistelse och stödboende

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

Situation 3: Långsiktiga boendelösningar

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

Situation 4: Eget ordnat kortsiktigt boende

Personen bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (max tre månader efter mätveckan) inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson. Den uppgiftslämnande verksamheten har haft kontakt med personen av detta skäl och kände till att denna hemlöshetssituation gällde under den aktuella mätveckan. (Socialstyrelsen 2017)

Tabell 17 visar antalet hemlösa i olika situationer i Blekinges kommuner, vecka 14 år 2017.

	Antal hemlösa i respektive situation				
	1	2	3	4	Totalt
Olofström	X	–	X	X	X
Karlskrona	–	15	X	X	18
Ronneby	X	X	X	10	X
Karlshamn	X	X	21	22	67
Sölvesborg	X	X	X	12	19
Blekinge	22	23	27	48	124

Tabell 17. Källa: Socialstyrelsen 2017

Förklaring av tabellen: Om en kommun har 1–5 hemlösa i någon hemlöshetssituation eller totalt, ersätts siffran med ett X. I vissa fall kryssas högre värden för att inte länssumman ska möjliggöra bakvägsidentifikation. Om enbart en hemlöshetssituation är X-markerad, kryssas ytterligare en hemlöshetssituation för att undvika bakvägsidentifikation. Ett '-' innebär att inga uppgifter lämnats in, vilket kan bero på att inga i denna hemlöshetssituation vistades i kommunen under vecka 14.

Ett X i totalsiffran innebär att även den cell som visar antalet hemlösa per 10 000 invånare kryssas.

I BME svarar kommunerna på frågan om hur de arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet och kommunernas svar syns i tabell 18.

Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?

Åtgärder	Antal kommuner som angivit denna åtgärd
Hysesgarantier	2
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser	3
Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst	2
Överenskommelse med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande t.ex. godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst	1
Uthyrning av andrahandslägenheter till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	5
Annat	1

Tabell 18. Källa: BME 2019

Samtliga kommuner arbetar med någon typ av åtgärd för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Kommunerna arbetar alla med uthyrning av andrahandslägenheter till personer som inte blivit

godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Karlskrona kommun anger även svarsalternativet "Annat" och skriver här "Socialförvaltningen har ett vräkningsförebyggande arbete både med privata fastighetsägare och allmännyttan".

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. Orsaken till att hushållen inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden och kan få möjlighet till att erhålla förstahandskontrakt på en bostad kan vara en följd av betalningsanmärkningar, hyresskulder, arbetslöshet, missbruksproblem med mera. Samtliga kommuner i länet hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Hur många andrahandslägenheter hade kommunen den 1 januari 2019?

Kommun	Andrahandslägenheter
Olofström	24
Karlskrona	120
Ronneby	15
Karlshamn	25
Sölvesborg	5

Tabell 19. Källa: BME 2019

Karlskrona kommun tillägger: "Kommunen har även 20 lägenheter för hemlösa som det för tillfället inte tas ut någon avgift för."

Karlskrona kommun direktäger tre bostadsrätter. Karlshamns kommun direktäger två sommarstugor på strategiskt viktig mark, som ska rivas. Med "direktägda bostäder" menas bostäder som inte ägs av kommunen via något allmännyttigt kommunalt bostadsbolag utan som kommunen förvärvat direkt med användande av det kommunala organisationsnumret (Boverket 2019a). Karlshamns kommun har köpt in enskilda hyresfastigheter, bostadsrätter eller småhus under 2018, för att tillgodose behovet av bostäder för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för. Olofströms kommun hyr ut sju lägenheter i andrahand, via Socialförvaltningen.

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 det allmännyttiga bostadsföretaget har en egen kö och att kommunen har en lista med hyresvärdar på sin webbplats. Karlskrona kommun tillägger också "Det går att få bistånd från socialförvaltningen till bostad." och "Från socialförvaltningen kan man få hjälp både med att söka bostad och att få en bostad. Det är detta vi menar med bistånd i frågan ovan." Ronneby kommun skriver "Det allmännyttiga bostadsbolaget har ett prenumerationssystem som innebär att intresserade prenumererar på ett digitalt nyhetsbrev där lediga lägenheter läggs ut. Är en enskild intresserad av ett ledigt objekt meddelar den intresse genom aktivt val, digitalt. Då hamnar vederbörande i en "kölista" som baseras på antal dagar som prenumerant (köpoäng)"

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

Tre kommuner, Karlskrona, Karlshamn och Sölvesborg, har förturssystem. Olofströms kommun anger inte att de har ett särskilt förturssystem, men under 2018 har förtur givits till hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad, hushåll som på grund av separation behöver ny bostad samt till kvinnor i behov av skyddat boende. Av de tre kommuner som svarar ja har samtliga gett förtur till nyanlända, studenter och personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet under 2018. Svar som anges av en eller två av de kommuner som svarat ja på frågan är trångbodda familjer, personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd), hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad och kvinnor i behov av skyddat boende.

Alla tre anger också svarsalternativet personer med andra förtursgrunder. Här skriver Karlskrona kommun "Från socialförvaltningen får barnfamiljer, ungdomar och personer med missbruk förtur när det finns särskilda skäl." och Sölvesborgs kommun skriver "Förturen för nyanlända tillkommer Sölvesborgs kommun. Förtur kan ges till den som vill etablera nytt företag i kommunen. Förtur av dokumenterade sociala och medicinska skäl kan ges, men bara till medborgare i kommunen. Förtur kan också ges till personer som bedriver högstskolestudier på heltid, som driver företag, eller som ska pendla till arbete som de idag har mer än 75 min pendling till."

Allmännyttan

Samtliga kommuner i Blekinge har ett allmännyttigt bolag. I BME framgår att 119 bostäder tillkom i det allmännyttiga beståndet i hela länet under 2018, i form av nyproducerade bostäder. Karlskrona kommun skriver att hälften av de färdigställda nya bostäderna i allmännyttan är studentbostäder och hälften är vanliga lägenheter.

Inga bostäder uppges ha rivits i allmännyttan under 2018, däremot har 267 bostäder sålts i allmännyttan i Karlskrona kommun, 642 bostäder i Ronneby kommun och två bostäder i Karlshamns kommun. Karlskronahem och Ronnebyhus sålde dessa bostäder till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning och motivet bakom försäljningarna var att möjliggöra nyproduktion. För Karlshamns del såldes de två bostäderna till privatpersoner för eget boende.

Källor

Boverket (2018a). *Boverkets indikatorer nr 2 december 2018*

Boverket (2018b). *Indikatorer och byggprognos*

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

Boverket (2019a). *Bostadsmarknadsenkäten 2019*

Boverket (2019b). *Stöd för ökat byggande, renovering och energieffektivisering*

<https://www.boverket.se/byggstod>

Karlshamns kommun (2019). [https://www.karlshamn.se/bo-trafik-och-](https://www.karlshamn.se/bo-trafik-och-miljo/oversiktsplanering/andra-oversiktliga-planer-och-program/bostadsforsorjningsprogram/)

[miljo/oversiktsplanering/andra-oversiktliga-planer-och-program/bostadsforsorjningsprogram/](https://www.karlshamn.se/bo-trafik-och-miljo/oversiktsplanering/andra-oversiktliga-planer-och-program/bostadsforsorjningsprogram/)

Migrationsverket (2019). <https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik.html>

Regeringskansliet (2018). www.regeringen.se

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

Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet de gröna (2019). *Utkast till sakpolitisk överenskommelse mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet de gröna*

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

Statistiska centralbyrån (2019). *53 000 lägenheter påbörjades under 2018*

[https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-](https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/statistiknyhet/paborjad-nybyggnation-av-bostadslagenheter-4e-kvartalet-2018-preliminara-uppgifter/)

[bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-](https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/statistiknyhet/paborjad-nybyggnation-av-bostadslagenheter-4e-kvartalet-2018-preliminara-uppgifter/)

[bostader/pong/statistiknyhet/paborjad-nybyggnation-av-bostadslagenheter-4e-kvartalet-2018-preliminara-uppgifter/](https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/statistiknyhet/paborjad-nybyggnation-av-bostadslagenheter-4e-kvartalet-2018-preliminara-uppgifter/)

Statistiska centralbyrån (2019). www.scb.se/hitta-statistik



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