



Länsstyrelsen
Blekinge

Regional bostadsmarknadsanalys för Blekinge län 2021

Rapport: 2021:2.

Rapportnamn: Regional bostadsmarknadsanalys för Blekinge län 2021

Utgåva: Endast publicerad på hemsida

Utgivare: Länsstyrelsen Blekinge län, 371 86 Karlskrona

Hemsida: www.lansstyrelsen.se/blekinge

Dnr: 405-3138-2021

ISSN: 1651-8527

Författare: Anna Martinsson, Lina Sandberg

Foto/Omslag: Länsstyrelsen

Kontaktperson: Anna Martinsson, anna.martinsson@lansstyrelsen.se & Lina Sandberg
lina.sandberg@lansstyrelsen.se

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

© Länsstyrelsen Blekinge

Rapporten utgör Länsstyrelsens resultatsammanställning av bostadsmarknadsenkäten 2021 för Blekinge län.

FÖRORD

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.

Bostadsmarknadsanalysen är en del i Länsstyrelsens arbete att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. 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.

Liksom mycket annat påverkas bostadsmarknaden av den pågående Coronapandemin. I vilken omfattning pandemin kommer att påverka bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet är i dag ännu svårt att se men det är stor sannolikhet att den bland annat kommer att påverka bostadsbyggandet och hushållens förmåga att tillgodose sina bostadsbehov.

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

Karlskrona juni 2021

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	9-11
Coronapandemins påverkan på bostadsmarknaden	12-13
Läget på bostadsmarknaden för olika grupper	13
Ungdomar	14-15
Studenter	16-17
Nyanlända	18-21
Äldre	22-23
Bostäder för personer med funktionsnedsättning	24-25
Barnrättsperspektivet	26-27
BLEKINGES BEFOLKNING	28-31
BOSTADSBYGGANDE OCH BOSTADSMARKNAD I BLEKINGE	32
Färdigställda bostäder	33
Påbörjade bostäder	34
Förväntat påbörjat byggande	35
Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande	36-38
ARBETET MED BOSTADSFÖRSÖRJNING LOKALT, REGIONALT OCH NATIONELLT	39
Nationella mål och prognoser	40
Länsstyrelsens arbete	41-42
Bygga mer i Blekinge	43
Statliga stöd till bostadsbyggande	44-45
Länsstyrelsens regleringsbrevsuppdrag B3 2020 – motverka vräkningar	46
Vräkningsförebyggande arbete – ett arbete som kräver kontinuerligt samarbete	47-48
Kommunernas arbete	49-50
Markinnehav	51
Riktlinjer för bostadsförsörjningen	51
Samverkan inom bostadsförsörjning	52-54
Hemlöshet	55-56
Vräkningsförebyggande arbete	57
Hushåll som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	57
Bostadsförmedling och förtur	58
Allmännyttan	58
SLUTORD	59
KÄLLOR	60-62

Sammanfattning

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys grundar sig i stor omfattning på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten 2021. Enkäten besvarades av kommunerna i slutet av 2020 och i början av 2021. Enligt bostadsmarknadsenkäten 2021 har fortfarande fyra kommuner i Blekinge brist på bostäder medan Olofströms kommun, precis som förra året, uppger att det råder balans i kommunen som helhet. Samtliga kommuner bedömer dessvärre fortfarande att det råder underskott på bostäder på centralorten medan tre kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden utanför centralorten.

För vissa av de särskilda grupperna har situationen förbättrats medan den har försämrats för andra grupper. Antalet nyanlända är inte längre lika stort varför situationen på bostadsmarknaden har lättat för denna grupp. För studenter har situationen i stället försämrats, detta trots att pandemin inneburit distansstudier och färre utlandsstudenter.

Blekinge hade en förhållandevis stor befolkningsökning under åren 2013–2018, men befolkningen har nu i stället börjat minska och minskade med 550 personer under 2020. Bostadsbyggandet ökar och bland de färdigställda bostäderna utgjordes störst andel (61 procent) av hyresrätter. Detta är glädjande statistik då kommunerna i tidigare bostadsmarknadsenkäter har uppgett att det finns ett stort behov av denna upplåtelseform. Bland påbörjade bostäder 2020 ser vi dock ett lägre antal bostäder än året innan. Trots att bostadsbyggandet har ökat senaste åren visar kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten att behovet av bostäder fortsätter att vara stort i länet.

Coronapandemin har haft en stor påverkan på bostadsmarknaden i Sverige och i Blekinge län i form av högre bostadspriser, enligt statistiken. Enligt bostadsmarknadsenkäten är det dock bara länets mest befolkningsrika kommun, Karlskrona, som ser att pandemin har haft en påverkan på bostadsmarknaden. Eventuellt kommer påverkan från pandemin att vara mer påtaglig nästa år.

Under 2020 och 2021 har länsstyrelserna även haft ett regleringsbrevsuppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka vräkningar, vilket bland annat genomförs genom att sprida en informations-film som tagits fram av länsstyrelsernas expertgrupp för bostadsförsörjning.



Syfte och bakgrund

“Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostads-situationen i länet och hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Genom rapporten redovisas och analyseras tydliga trender, tendenser och eventuella problem 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 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 2021 och från Statistikmyndigheten 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 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

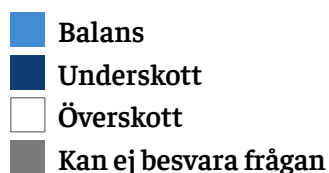
Avsnittet **Läget på bostadsmarknaden** utgår till stor del från de svar som Blekinges kommuner lämnat i bostadsmarknadsenkäten i januari i år. Bedömningarna har kommunerna gjort utifrån hur situationen på bostadsmarknaden såg ut vid tiden som enkäten fylldes i. Kommunerna har valt mellan olika svarsalternativ 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 enskilda bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott. (Boverket 2021a)

I bostadsmarknadsenkäten (BME) 2021 uppger samtliga kommuner att det råder underskott på bostäder på centralorten och fyra kommuner att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Den enda kommunen som visar på en balans i kommunen som helhet är Olofströms kommun. Tre kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden i övriga kommundelar, det vill säga utanför centralorten. Ronneby kommun har valt att inte svara på frågan om läget på bostadsmarknaden i övriga kommundelar, då de anser att det är svårt att ge ett så pass generellt svar. Situationen på bostadsmarknaden i länet är i stort sett oförändrad generellt. För vissa av de särskilda grupperna har situationen dock förbättrats, medan den har försämrats för andra särskilda grupper.

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?



Hela kommunen	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Olofström							
Karlskrona							
Ronneby							
Karlshamn							
Sölvesborg							

Centralorten	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Olofström							
Karlskrona							
Ronneby							
Karlshamn							
Sölvesborg							

Övriga kommundelar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Olofström							
Karlskrona							
Ronneby							
Karlshamn							
Sölvesborg							

Tabell 1, 2 och 3. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i januari 2021. Källa: BME 2021

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. Den intensiva flyktingsituationen vi har sett de senaste åren har kommit att bidra till den förändrade situationen på bostadsmarknaden i Blekinge, vilket på ett så tydligt sätt kunde avspeglas i BME 2016. Den stora inflyttningen har nu minskat i länet, men bostadsbristen består trots detta.

Samtliga kommuner har projekt för nybyggnation för bostäder på gång, framförallt på centralorterna. I Karlshamns kommun finns en efterfrågan på centrala boenden. Lägenheter, parhus/radhus och villor i Karlshamn, Mörrum och Asarum. Privata fastighetsägare bygger hyresrätter i Asarum och Karlshamn. Kommunens förhoppningar är att de kommer att skapa mera balans medan flera projekt som möjliggör bostadsrätter just nu befinner sig på planeringsstadium. Karlskrona kommun har haft en positiv befolkningsutveckling de senaste åren men kan se att bostadsbyggandet inte ökat i motsvarande grad, vilket har lett till ett ökat underskott på hela marknaden. Det råder stort tryck på kommunala tomter, det är fler som står i bostadskön till det allmännyttiga bostadsbolaget än vad som kan erbjudas lägenheter och det finns ett stort tryck på framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De flesta av kommunerna anger att det råder balans utanför centralorterna men påpekar också att betalningsviljan ser olika ut i olika delar av kommunen, vilket innebär stora utmaningar i byggandet.

I BME anger kommunerna spridda åsikter gällande de tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Flest kommuner (tre röster) anger brist på detaljplan på attraktiv mark. På andra plats (två röster), konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken (såsom riksintressen och strandskyddsbestämmelser), överklagande av detaljplaner och svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar. En röst per alternativ får också konflikter med allmänna intressen enligt PBL, brist på rätt kompetens inom kommunen (exempelvis planarkitekter, bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjörer) och svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor. Utöver dessa orsaker nämner kommunerna även dyra exploateringar, ett lågt kommunalt markinnehav samt att det går att se ökade tendenser att detaljplaner på privatägd mark där fastighetsägaren inte har för avsikt att realisera detaljplanen. Detaljplanen används istället som ett medel för att öka markvärdet och dyra exploateringar. En kommun anger som annan orsak att: "I många stadsnära detaljplaner brottas vi med saneringsproblematik. De flesta människor vill bo nära havet och där begränsar nuvarande strandskyddsregler utveckling i den omfattning kommunen skulle önska. Stigande havsnivåer och vissa riksintressen omöjliggör andra satsningar. Svårt att hitta lämpliga platser för utveckling när varken jordbruksmarken eller skogsbeklädda platser (med höga naturvärden) får tas i anspråk. Kvar blir saneringskrävande ytor som små kommuner oftast inte har råd att exploatera (pga höga saneringskostnader)."

Kommunerna lyfter de mest utsatta grupperna som de som är svårast att hitta/uppföra attraktiva boendeformer för, speciellt i mer attraktiva lägen. Karlskrona lyfter specifikt att den generella bostadsbristen gör att även socialförvaltningen får ett högre tryck av personer som inte kan komma in på den ordinarie bostadsmarknaden på grund av hög konkurrens. Bostadsbristen gäller även studenter och unga personer. För de grupper som har svårt att hitta bostad är en kritisk faktor bristande betalningsförmåga sett till priserna på bostadsmarknaden. Precis som tidigare år så lyfter några av kommunerna vid Länsstyrelsens kvalitetssäkring den svåra frågan om hur läget på bostadsmarknaden ska bedömas. Ska det förstås som att det finns efterfrågan på bostäder givet dagens prisnivåer för nyproduktion, eller efterfrågan utifrån äldre bostäders prisnivåer? Eller handlar det snarare om en mer strikt behovsbedömning utifrån sociala skäl? En annan fråga är om det är behov beaktat kommunens intresse av att växa, eller om det är av andra skäl.

Coronapandemins påverkan på bostadsmarknaden

När förra årets analys färdigställdes fanns det fortfarande stora osäkerheter kring hur Coronapandemin skulle komma att påverka bostadsmarknaden. I år kan det konstateras att pandemin haft en stor påverkan på bostadspriserna.

Pandemin har haft negativa effekter på sysselsättning och ekonomi i hela landet. Men bostadspriserna har inte sjunkit, vilket är det vanliga mönstret vid lågkonjunkturer. Priserna har i stället gått upp, med undantag från en kort period i början av pandemin, och det gäller inte minst i Blekinge län.¹² Enligt Länsförsäkringar fastighetsförmedlings rapport "Ett år med Coronapandemin" har Blekinge haft den största prisutvecklingen på bostadsrätter i hela landet. Med en ökning på 23 procent är detta även den största prisutvecklingen som skett totalt för ett län under året med pandemin, sett till samtliga upplåtelseformer. Detta kan jämföras med grannlänerna Kalmar och Kronoberg, som har haft den största prisutvecklingen för fritidshus, med en ökning på 22 respektive 19 procent, och Jämtlands län som har haft den högsta prisutvecklingen på villor, med 18 procent. Sett till den totala prisökningen i landet har priserna för bostadsrätter ökat med 7 procent, för villor med 13 procent och för fritidshus med 12 procent. I Sverige såldes det 13 procent fler fritidshus under 2020 jämfört med 2019, 7 procent fler bostadsrätter och 2 procent fler villor.³

Denna utveckling beror förmodligen på flera faktorer, vilket beskrivs både i "Ett år med Coronapandemin" och även i Riksbankens rapport "Snabbt stigande bostadspriser trots coronakris"⁴. Människors behov och önskemål när det gäller boendet har förändrats under pandemin. Att fler arbetar hemifrån och dessutom spenderar mer tid hemma till följd av restriktionerna har troligen medfört att man önskar sig ett större boende med plats för både arbete och fritid. I och med hemarbetet är det dessutom mindre viktigt med närhet till arbetsplatsen vilket öppnar upp för att bosätta sig längre från tätorterna där många arbetstillfällen finns. Fritidshus och tillgång till trädgård efterfrågas också i större utsträckning än tidigare. Även bostadsbristen kan ha bidragit till prisökningen.

Pandemin har inte haft någon stor negativ påverkan på sysselsättning och privatekonomi för personer med tillsvidareanställning, vilket gör att dessa personer har kunnat fortsätta att efterfråga bostäder utifrån sina nya behov och önskemål. Rapporterna från Länsförsäkringar och Riksbanken fokuserar på bostadspriser, varför det inte går att utläsa hur situationen på hyresmarknaden har förändrats eller hur situationen ser ut för de grupper som har svårare på bostadsmarknaden. Svaren i bostadsmarknadsenkäten ger dock en bild av situationen för särskilda grupper i Blekinge och utifrån kommunernas svar ser det än så länge ut som att Corona har haft en liten påverkan på bostadsmarknaden för dessa grupper.

Det är enbart Karlskrona kommun som uppger att bostadsmarknaden har påverkats av Coronapandemin, detta genom att bostadspriserna har ökat. Kommunen tillägger dock att det finns en oklarhet kring om prisökningen verkligen beror på Corona.

Däremot anger de att de ser att pandemin gett upphov till eller förstärkt en osäkerhet från bankernas sida sett till om de vill låna ut till större bostadsprojekt utanför centralorten. Bankerna har i och med detta ställt högre krav på andel sålda lägenheter än vad de annars skulle krävt. Kommunen har dock inte sett någon skillnad på försäljning av redan pågående projekt i Karlskronas centrala delar. Sett till studenter så har Coronapandemin inneburit distansstudier för många, vilket lättade på trycket på marknaden. En annan effekt är att de internationella studenterna som skulle kommit på vårterminen inte kunde ta sina platser. Det kommunala bostadsbolaget har märkt av en minskad rörelse, främst i form av ett minskat antal sökande på lediga bostäder. Även detta är svårt att avgöra exakt vad det beror på, men effekten kom en bit in i pandemin skriver kommunen. En annan effekt som går att se är att Karlskrona fått ett litet överskott på platser i särskilda boenden för äldre.⁵

Flera av de andra kommunerna i länet lyfter svårigheten att se effekter från Corona redan nu. Länsstyrelsen ser att det fortfarande kan vara för tidigt för kommunerna att dra slutsatser kring hur bostadsmarknaden har påverkats av pandemin och att vi eventuellt kommer att se fler effekter i nästa års bostadmarknadsanalys.

¹ Riksbanken 2021

² Länsförsäkringar fastighetsförmedling 2021

³ Länsförsäkringar fastighetsförmedling 2021

⁴ Riksbanken 2021

⁵ BME 2021

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

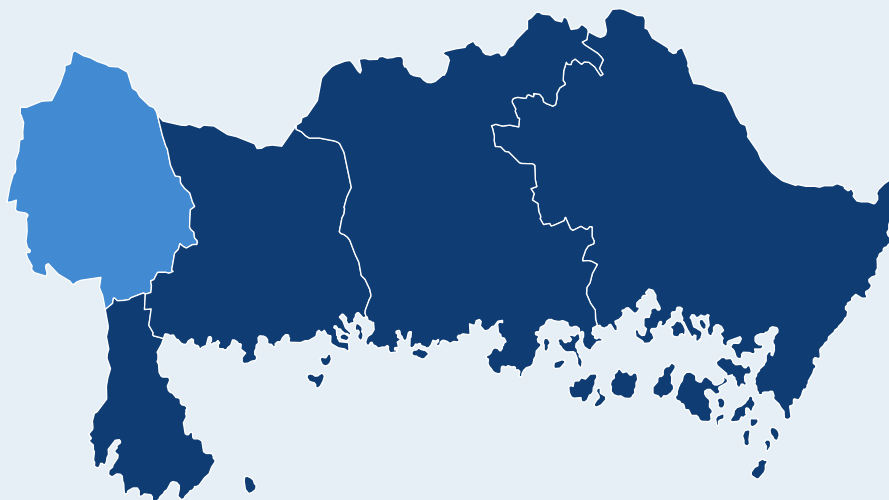
Samtliga kommuner har angett samma svar som de angav i förra årets enkät. Endast Olofströms kommun anger att det är balans på bostadsmarknaden för ungdomar mellan 19 och 25 år, samtliga kommuner har angett samma svar som de angav i förra årets enkät.

Resterande kommuner anger fortfarande underskott för ungdomar. Underskottet visar sig ha flera orsaker men kommunerna som upplever ett underskott anger framförallt att det generellt finns för få lediga bostäder och 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. Karlshamns kommun skriver även att det saknas billiga hyresrätter som första bostad.

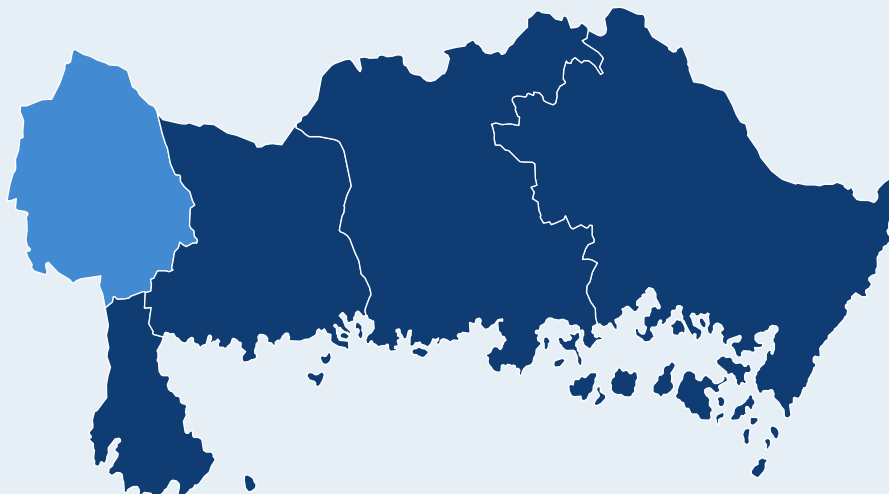
“Det saknas både insatslägenheter och hyreslägenheter till någorlunda överkomliga priser. Den privata marknaden har byggt flera småskaliga utvecklingsprojekt med rimliga hyror men det är inte tillräckligt.”



2020



2021



Figur 1. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för ungdomar. Källa: BME 2021

En av Blekinges kommuner har särskilda ungdomsbostäder. I Ronneby och Karlshamn pågår det inga insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad. I två kommuner arbetas det med att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad genom generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar och i Olofström har man även hyresrabatter. Sölvesborgs kommun vet inte om det pågår några riktade insatser mot ungdomar. Karlshamns kommun kommenterar att "det saknas både insatslägenheter och hyreslägenheter till någorlunda överkomliga priser. Den privata marknaden har byggt flera småskaliga utvecklingsprojekt med rimliga hyror men det är inte tillräckligt."

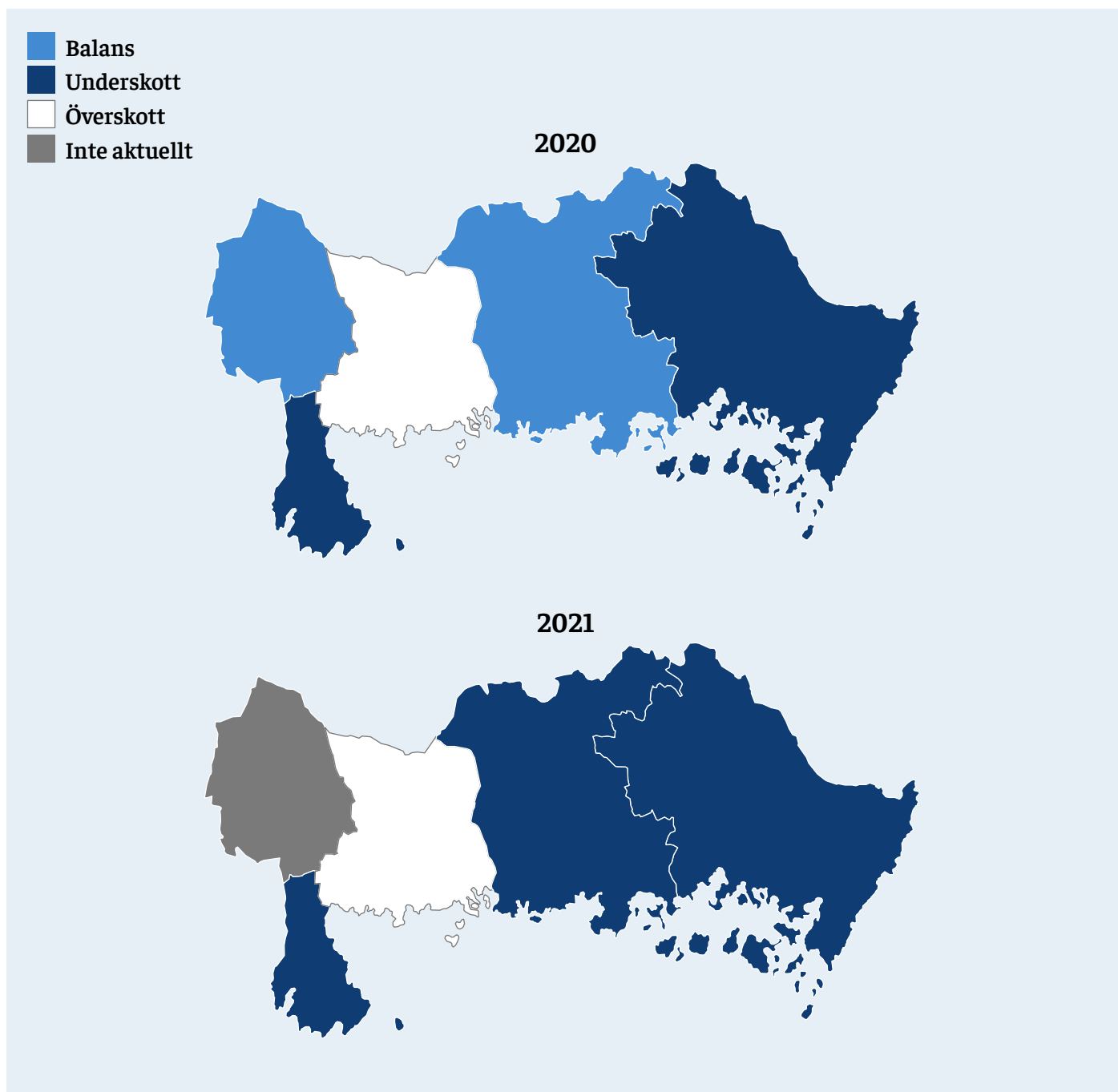


Studenter

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. I Olofström anger man att frågan inte är aktuell medan man i Karlshamn uppvisar ett överskott av bostäder. I länets övriga tre kommuner är det ett underskott på bostäder för studenter. Ronneby angav förra året att bostadsmarknaden för studenter var i balans men i år uppger de istället har ett underskott. Karlshamn kommenterar i samtal med Länsstyrelsen att: "Karlshamn är en av få kommuner i landet som kan leva upp till bostadsgaranti vad gäller studenter.". Karlshamns kommun har angett ett överskott i de senaste två årens BME.

“De lediga bostäderna ligger i områden som inte är attraktiva för studenter.”



Figur 5. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för studenter. Källa: BME 2021

I länets fem kommuner är det två som uppger sig ha särskilda studentbostäder i kommunen, Karlskrona (757 st) och Karlshamn (137 st). Ingen av kommunerna ser att många bostäder är lediga men Karlshamn noterar att det finns 14 procent överskott vid svarstillfället. Intagning sker endast på hösten och därigenom kommer dessa vara fyllda vid nästa antagningsomgång, även om kommunen tar viss höjd för Coronapandemins påverkan i form av minskat antalet studenter.

De tre kommuner som har underskott anger alla att underskottet beror på att de lediga bostäder som finns är för dyra för studenter och att det finns för få bostäder som är särskilt avsedda för studenter. Andra anledningar till underskottet som tas upp av någon av kommunerna är att det finns generellt för få lediga bostäder, för få små lediga bostäder och att de lediga bostäderna ligger i områden som inte är attraktiva för studenter. Ronneby kommun uppger även problematiken att studenter i regel är beroende av fungerande pendling mellan campus och städerna vilket minskar möjliga områden för bostadsutveckling.

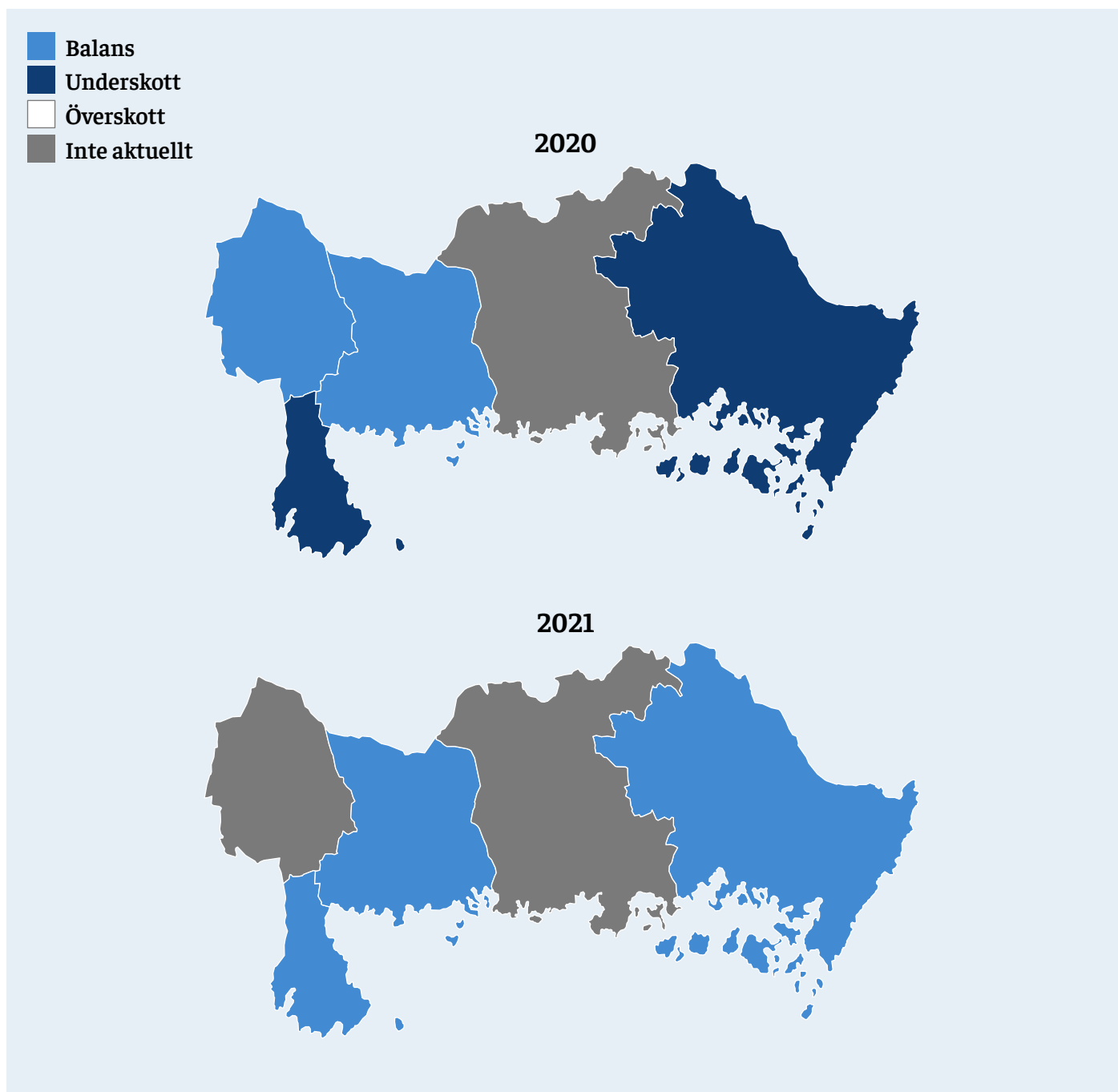


Nyanlända

Utifrån lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning anvisar Migrationsverket nyanlända personer till kommunerna (SFS nr: 2016:38). År 2021 är det Karlshamns, Sölvesborgs och Karlskrona kommuner som har anvisade platser för nyanlända. Då de övriga två kommunerna tidigare har tagit emot ett förhållandevis stort antal nyanlända med hänsyn till deras förutsättningar anvisas inte några nyanlända personer till dessa kommuner 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 stor skillnad i svaren, då två kommuner angav balans på bostadsmarknaden. I år ser vi en fortsättning på denna trend hos kommunerna. Två av kommunerna uppger att frågan inte är aktuell då de inte tar emot några anvisade nyanlända och tre uppger balans.

I samtal med Ronneby kommuns integrationshandläggare framkommer det situationen på bostadsmarknaden för nyanlända och självbosatta är bättre än vad den var 2017, men detta betyder inte att man kan se att marknaden är i balans, det handlar snarare om en nyansering av den obalans som råder. Men de som kom för två till tre år sedan kommer nu att komma ut på den ordinarie bostadsmarknaden vilket kommer sätta ytterligare press på offentliga organ såsom arbetsförmedling och socialförvaltning samt det bostadsbestånd som redan är hårt ansträngt.



Figur 3. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för nyanlända. Källa: BME 2021

De tre kommunerna som har anvisade nyanlända arbetar regelbundet med sina kommunala bostadsbolag för att kunna erbjuda nyanlända bostad och 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).

Sölvesborg erbjuder tidsbegränsade kontrakt till dess att nyanlända på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden i anvisningskommunen. Ronneby kommun har inte några anvisade nyanlända i dagsläget, men har istället en hög andel självbosättning och familjeanknytning till tidigare ensamkommande barn. De har samarbete med alla bostadsföretag (kommunalt och privata) och samarbete med samhällsföreningar på landsbygden för att förmedla tomma hus på landsbygden till nyanlända självbosatta familjer, speciellt till större familjer. De kommenterar att de arbetar långsiktigt med bosättning och hittar långsiktiga lösningar och tillsvidarehyresavtal.

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

Arbetssätt

Kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget

Kommunen tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare

Annat sätt

4

3

1

Antal kommuner som angivit detta arbetssätt

*Tabell 1. Kommunernas arbete med att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer.
Källa: BME 2021*

Notera att Ronneby kommun valt att svara på denna fråga i BME 2021 trots att de inte har några anvisade nyanlända, vilket ger alternativt ett extra röst. Ronneby kommun har som nämnt tidigare ingen anvisning men har däremot tagit emot många familjeanknytningar till ensamkommande barn och ungdomar. I dessa fall har kommunen det yttersta ansvar 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.

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" 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 i 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. Det framgår också av förordningen (1994:361) om mottagande av

asylsökande vilka kommuner som har möjlighet att anmäla till Migrationsverket att en eller flera delar av kommunen har sådana sociala och ekonomiska utmaningar som avses. Av propositionen framgår på s. 11 att regeringen instämmer i promemoriens förslag att begränsningen bör avse områden med socioekonomiska utmaningar. På s. 15 framgår också att kommunen förutsätts ange endast de områden där en områdesbegränsning behövs, det vill säga de områden där antalet asylsökande som har ordnat eget boende har bäring på de socioekonomiska utmaningar som området står inför. Det kan tillexempel handla om områden där det sedan tidigare bor många asylsökande i eget boende i förhållande till områdets storlek.⁶

Karlskrona kommun är en av de kommuner i landet som får anmäla områden till Migrationsverket. Antalet asylsökande i eget boende i Karlskrona kommun är relativt konstant över tid och år 2020 var antalet asylsökande i kommunen i princip detsamma som antalet asylsökande i eget boende. Det har inte gått att få fram uppgifter på i vilka områden de asylsökande i eget boende finns i dag. Även i det fall att samtliga i dag skulle vara bosatta i samma område är antalet individer lågt i förhållande till det totala antalet boende i området. Karlskrona kommun beslutade vid kommunstyrelsesammanträde den 17 mars 2020 att anmäla ett område i kommunen till Migrationsverket. Länsstyrelsen i Blekinge ställde sig negativt till förslaget i sitt yttrande till kommunen.

“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.”

⁶ Regeringen 2019



Äldre

När det gäller utbudet av särskilt boende för äldre har alla länets fem kommuner angett att de har balans.

Detta är en förbättring från föregående år då fyra kommuner av fem angav att de hade balans, året dessförinnan var det tre. Det går att ana att eftersom bostadsunderlaget är så pass litet blir också snabba svängningar och ökade behov och enskilda projekt tongivande på marknaden och mer kännbara vilket slår snabbt igenom i svaren kommunerna uppger i bostadsmarknadsenkäten.

I BME har kommunerna även svarat på hur många särskilt boende och korttidsboenden som finns i kommunen (tabell 10).

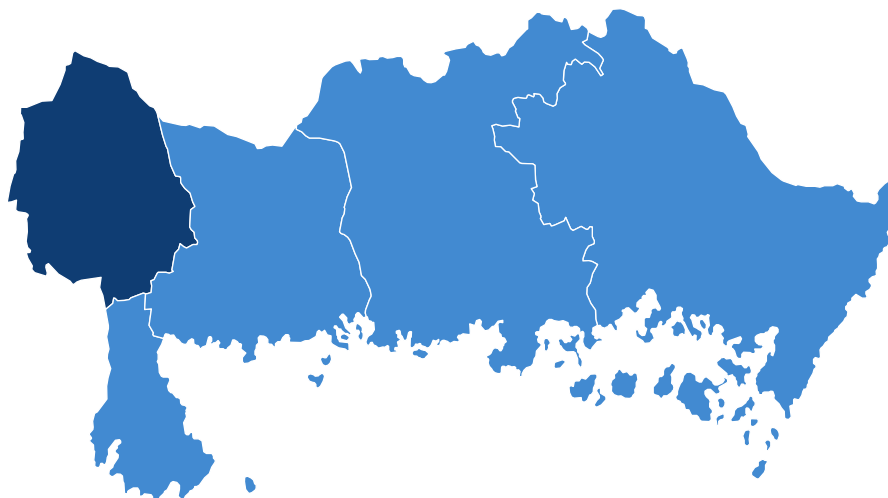
Hur många särskilda boende för äldre (ej korttidsplatser) och korttidsboenden finns i kommunen?

Kommun	Olofström	Karlskrona	Ronneby	Karlshamn	Sölvesborg
Särskilt boende	183	679	307	330	176
Korttidsboende	10	42	13	17	15

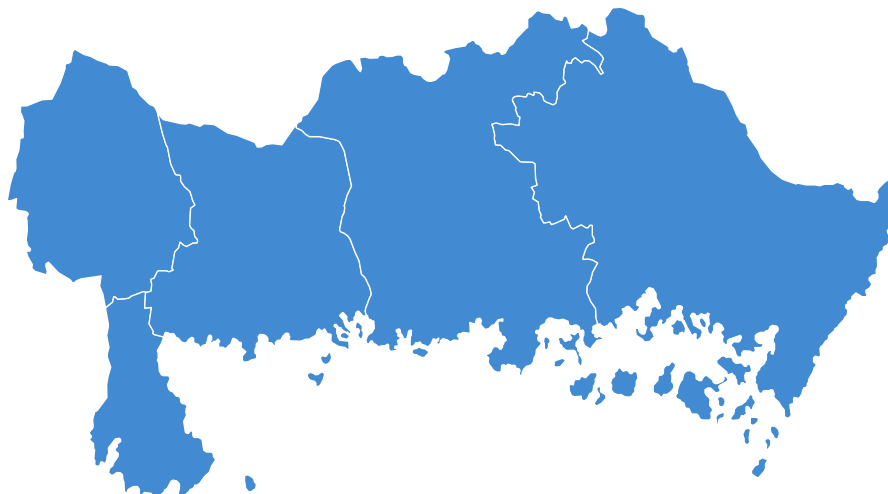
Tabell 2. Källa: BME 2021



2020



2021



Figur 7. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för äldre. Källa: BME 2021

Ingen av länets kommuner har infört bistanndsbedömt trygghetsboende, men Olofström och Karlshamn ser ett behov och pekar på det som ett underskott på bostadsmarknaden. Olofström saknar även boendeformen seniorbostäder i kommunen men har ett tillräckligt antal trygghetsbostäder. Karlskrona kommun har både seniorbostäder samt trygghetsbostäder men ser ett underskott av trygghetsbostäder. Frågan om seniorbostäder förklarar de däremot är svår att göra en säker bedömning av. Bilden är att det finns ett intresse och behov och tittar man på utbudet som helhet finns ett visst överskott vilket delvis bedöms vara en följd av pandemin. Ronneby erbjuder endast trygghetsbostäder och ser den marknaden vara i balans. Karlshamn erbjuder alla formerna av boende men anser sig befinna sig i en bristsituation, ”vi har runt 85 trygghetsbostäder utan bistanndsbedömning, vi behöver flera trygghetsbostäder med och utan bistanndsbedömning.”⁷ Sölvesborg ser att det är en bristsituation när det gäller trygghetsbostäder, men kommunen lyfter behovet av trygghetsboende i en annan form än det som erbjuds idag för att minska behov av SÄBO.

⁷ BME 2021



Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Ronneby och Sölvesborgs kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende.

Tre kommuner, Karlskrona, Karlshamn och Olofström, svarar dock att det är obalans i form av underskott, vilket är en kommun mer än vad som angav underskott vid förra årets analys.

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning finns i form av gruppboendestäder och serviceboendestäder och i BME ställdes frågor om bostadsmarknadsläget för respektive typ av bostad. Kommunernas svar illustreras i figur 9 och 10.



2020

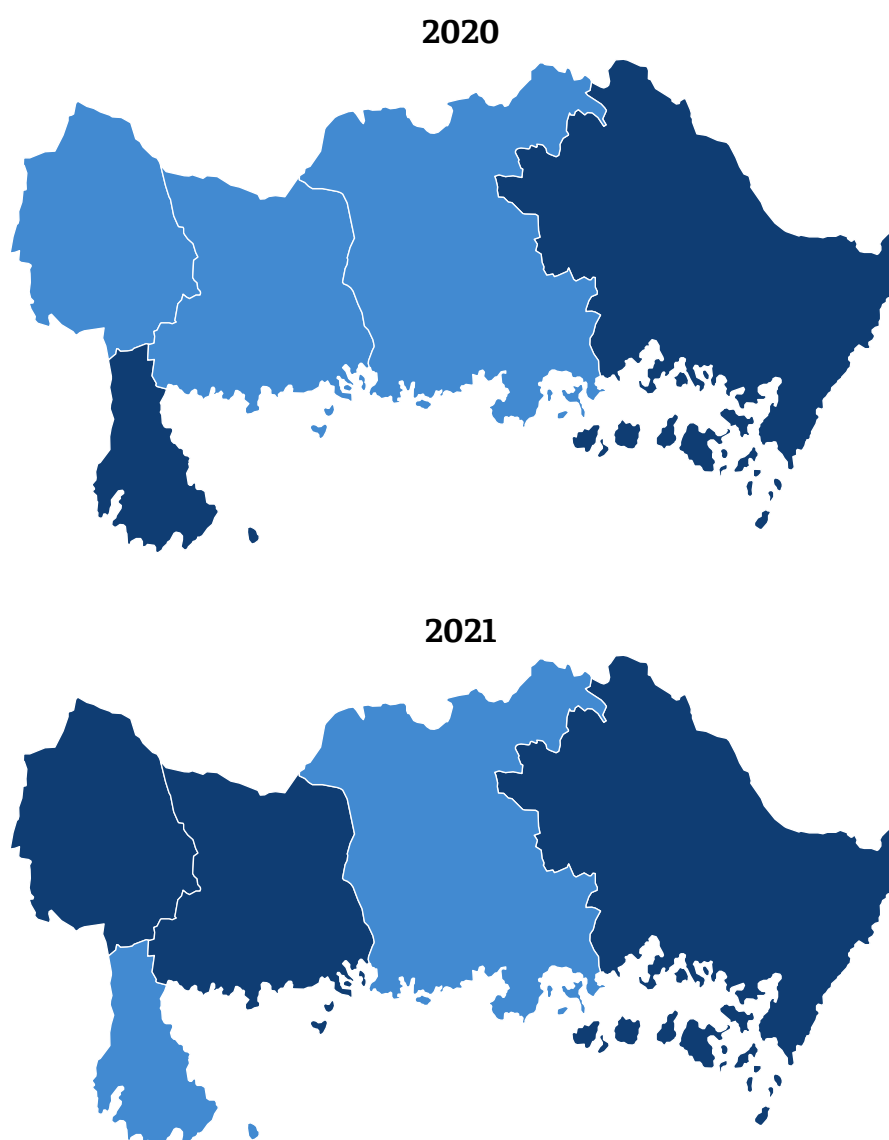
Kommun	Gruppboendestäder	Serviceboendestäder
Olofström	Balans	Balans
Karlskrona	Underskott	Underskott
Ronneby	Balans	Balans
Karlshamn	Balans	Underskott
Sölvesborg	Underskott	Balans

Figur 9. Källa: BME 2020

2021

Kommun	Gruppboendestäder	Serviceboendestäder
Olofström	Underskott	Underskott
Karlskrona	Underskott	Balans
Ronneby	Balans	Balans
Karlshamn	Underskott	Underskott
Sölvesborg	Balans	Balans

Figur 10. Källa: BME 2021



Figur 8. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Källa: BME 2021

Olofströms kommun går från balans för båda dessa boendeformer till obalans i form av ett underskott och gör också bedömningen att behovet kommer att öka i framtiden. Karlshamn uppger att även de kan se ett underskott på alla former av boenden, men att det pågår omfattande förändringar som kommer att möjliggöra flera servicebostäder i kommunen (ca 20 stycken). Karlskrona uppger att de i år är i balans vad gäller servicebostäder men ännu inte gruppboendestäder. Kommunen kommenterar däremot: "Vi har ett överskott på servicelägenheter i dagsläget, (finns inte i svarsalternativ) till största delen beroende på att personer tackar nej till erbjudna lägenheter, alltså inte brist på lägenheter. Oftast beror det på att de ligger i geografiska områden i kommunen, som personen inte vill bo i. Detta innebär en utmaning för att få fram lägenheter i andra områden för att kunna verkställa de beslut som fattats.". Övriga kommuner uppger sig ha balans på marknaden. I Ronneby pågår även en särskild boendeutredning för att ta reda på hur de ska planera på lång sikt.



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 åsikter⁸. Det finns många olika exempel på hur en BKA kan genomföras. Ett av exemplen finns hos Barnombudsmannen, se deras processbeskrivning i bilden nedan⁹.



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.

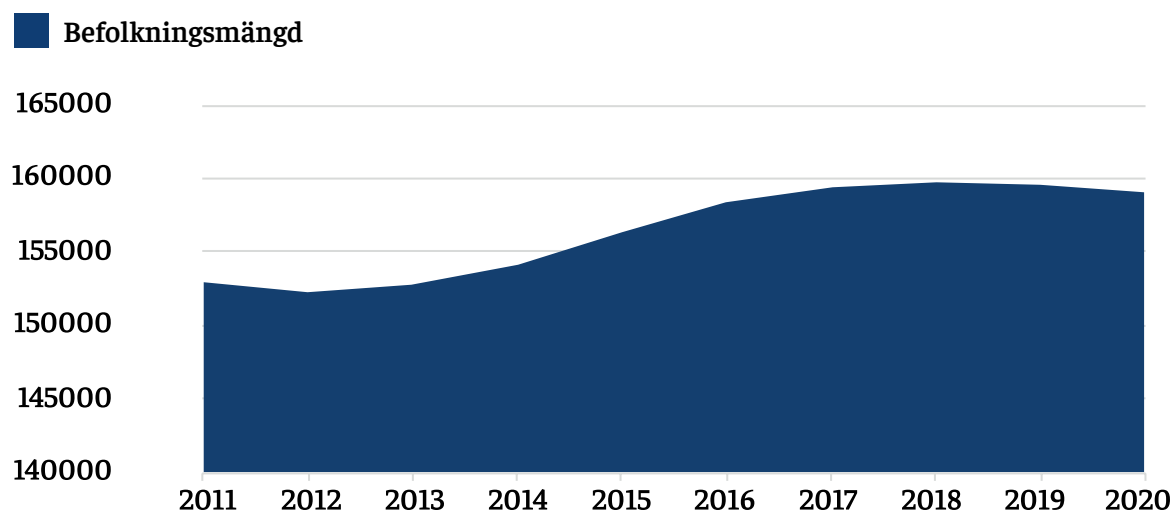
⁸ Boverket 2021c

⁹ Barnombudsmannen 2021



Blekinges befolkning

Blekinges befolkningsmängd

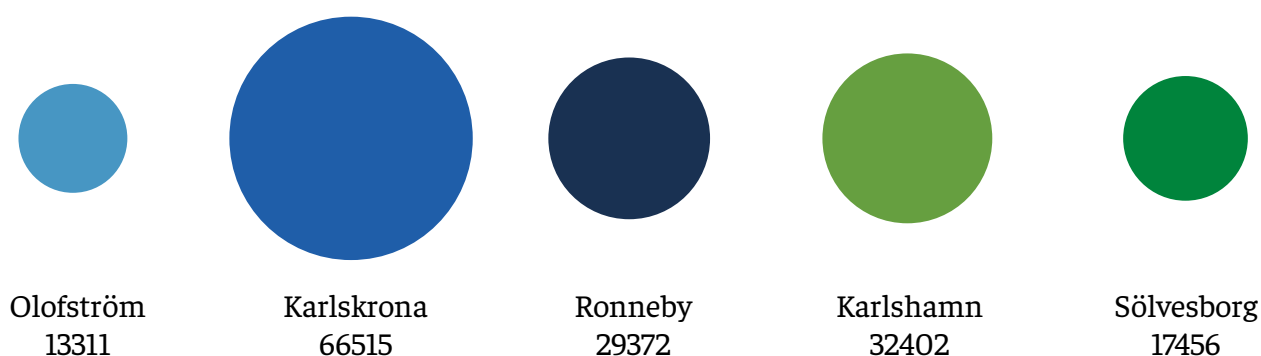


Figur 11. Källa: SCB 2021

Mellan åren 2013–2018 ökade Blekinges befolkning stadigt, till stor del på grund av flyktingströmmar, men de senaste två åren har befolkningen i stället minskat.

År 2020 var Blekinges befolkning 159 056 personer (77 915 juridiskt kön kvinna och 81 141 juridiskt kön man). Länets befolkning minskade med totalt 550 personer förra året och alla kommuner minskade i befolkning utom Sölvesborg som upplevde en svag ökning med fyra personer. Olofströms befolkning minskade med 115 personer, Karlskrona med 107, Ronneby med 261 och Karlshamn med 71 personer.

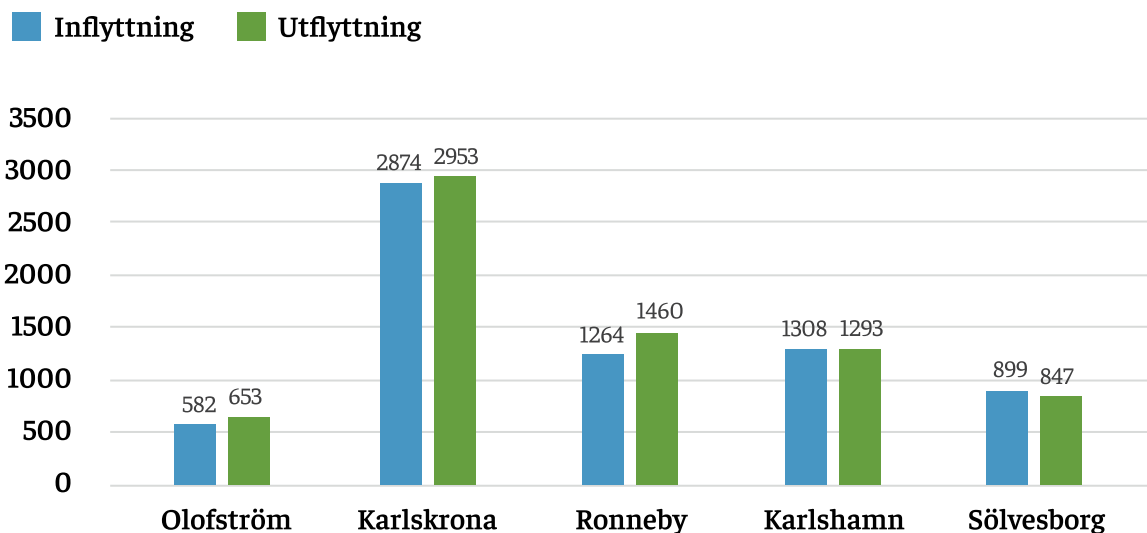
Kommunernas befolkningsmängd 2020



Figur 12. Källa: SCB 2021

I figur 13 illustreras in- och utflyttningen till Blekinges kommuner under 2020. Karlshamns och Sölvesborgs kommuner har haft ett högre antal inflyttade än utflyttade, medan resterande tre kommuner har haft fler utflyttade än inflyttade.

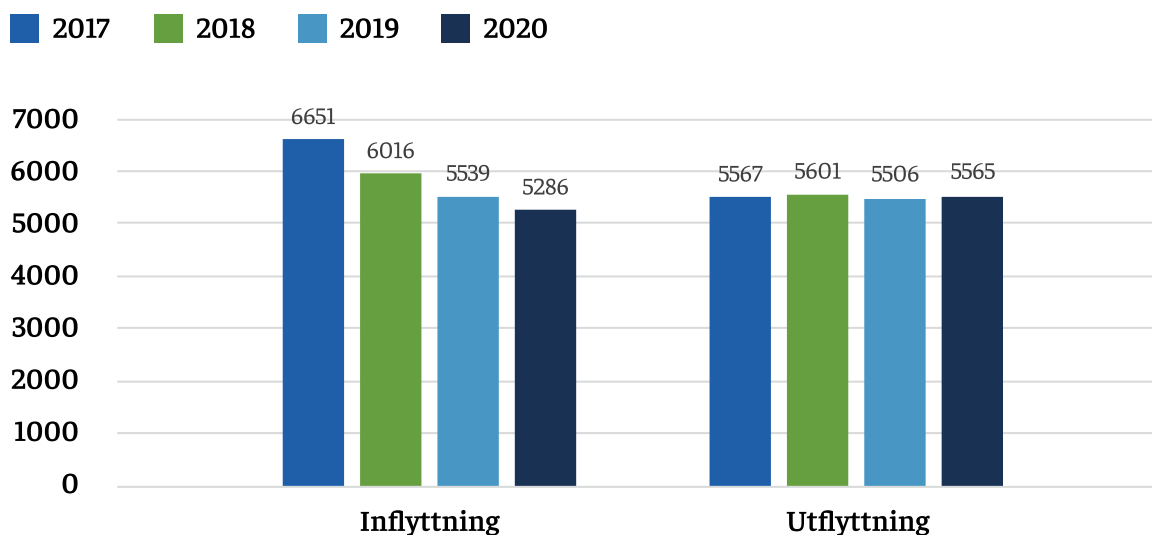
In- och utflyttning till Blekinges kommuner 2020



Figur 13. Källa: SCB 2021

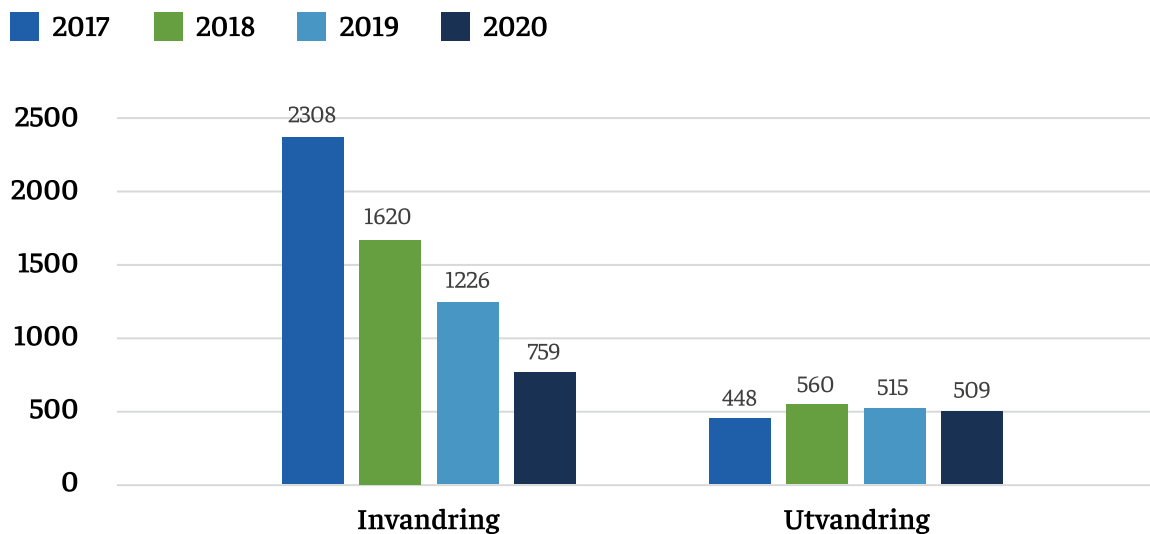
Effekterna som den stora flyktingvågen har haft på det inflyttande nettot har nu stannat av och under 2020 var inflyttningen till länet 5 286 invånare medan utflyttningen från länet var 5 565 invånare. Resultatet är ett negativt flyttnetto på 279 invånare (104 juridiskt kön kvinna och 175 juridiskt kön man). År 2018 hade länet ett positivt flyttnetto på 415 invånare och år 2019 på 33 personer. Antalet inflyttade minskar således, vilket är väl synligt i figur 14. Antalet inflyttade från utlandet minskar än mer drastiskt, vilket figur 15 illustrerar. Flyktingströmmarna har minskat och det senaste årets Coronapandemi har även haft en stor påverkan på rörligheten mellan länder.

Total in- och utflyttning till och från Blekinge



Figur 14. Källa: SCB 2021

Invandring och utvandring till och från Blekinge



Figur 15. Källa: SCB 2021

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.

Asylmottagande och anvisade i Blekinge län

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.

	Länstal och kommunaltal 2020	Mottagna 2020 (inkl. anvisade)	Länstal och kommunaltal 2021
Karlshamn	0	22	7
Karlskrona	28	73	39
Olofström	0	3	1
Ronneby	0	42	0
Sölvesborg	16	14	19
Blekinge totalt	44	154	66

Tabell 3: Asylmottagande och anvisade i Blekinge län. Källa Migrationsverket 2021

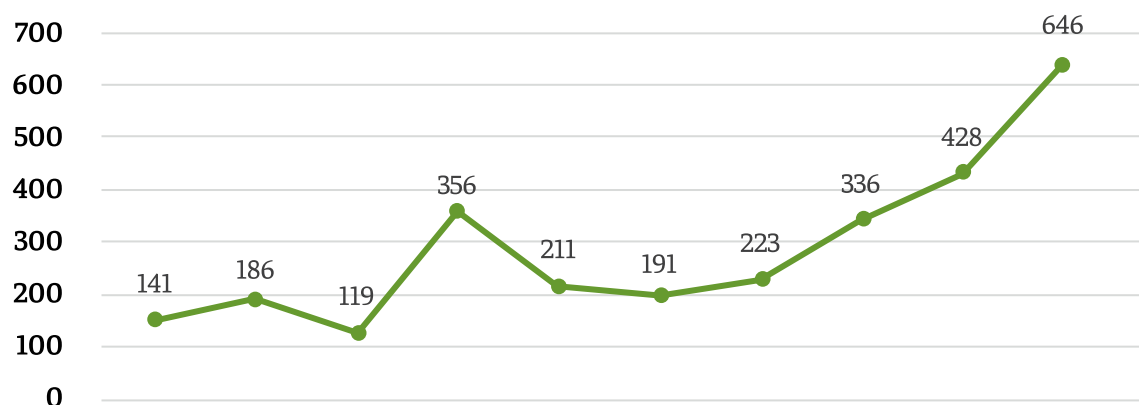
Bostadsbyggande och bostadsmarknad i Blekinge



Färdigställda bostäder

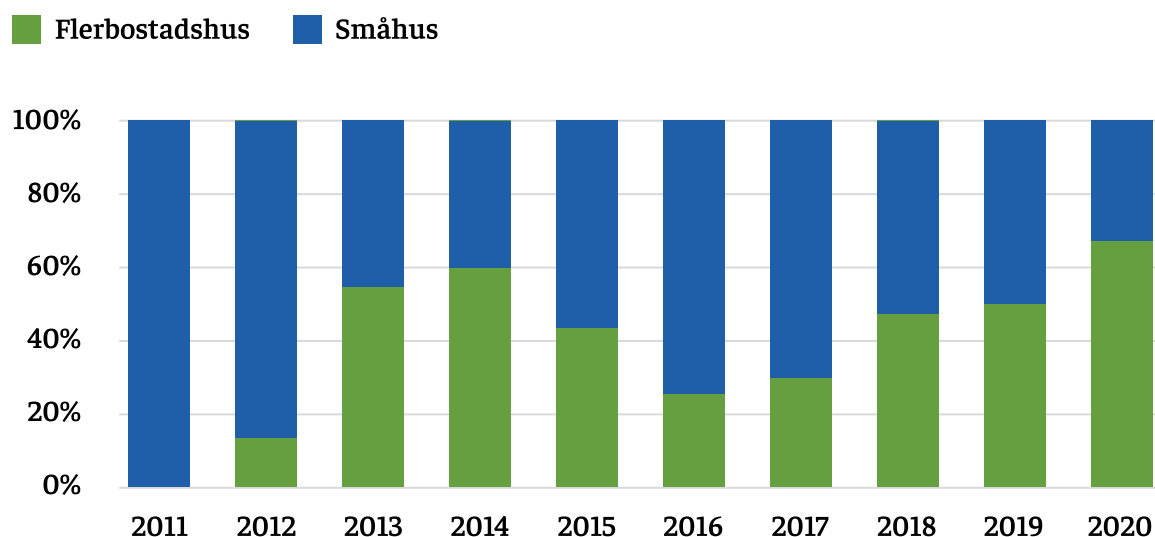
Sedan några år tillbaka ökar bostadsbyggandet stadigt i länet. Antalet färdigställda bostäder i nybyggda hus har blivit fler för varje år under de senaste fyra åren och år 2020 färdigställdes 646 bostäder. Detta innebär att 218 bostäder fler färdigställdes år 2020 jämfört med året innan.

Antal färdigställda bostäder i nybyggda hus i Blekinge län



Figur 16. Källa: SCB 2021

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



Figur 17. Källa: SCB 2021

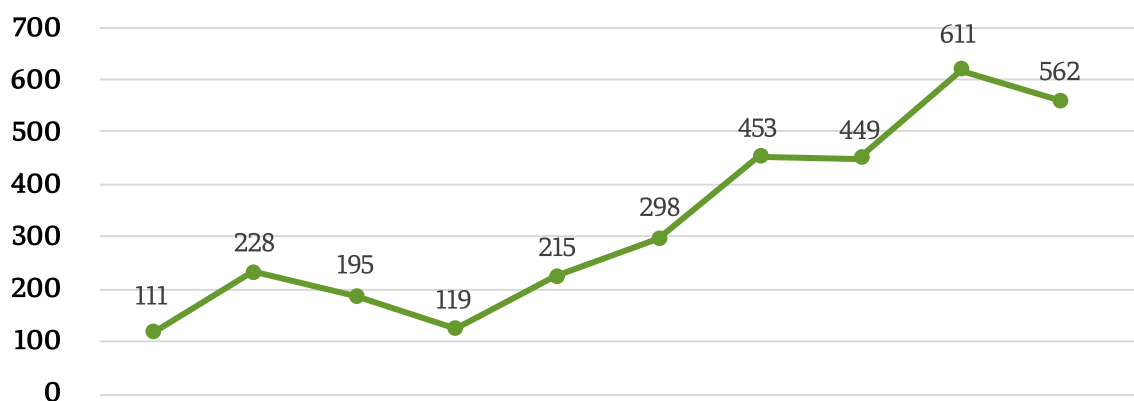
Under perioden 2010 till 2019 var 61 procent av de färdigställda bostäderna småhus och 39 procent bostäder i flerbostadshus. Under 2018 och 2019 var det väldigt jämnt fördelat mellan upplåtelseformerna men under 2020 var i stället en majoritet av de färdigställda bostäderna, 68 procent, bostäder i flerbostadshus.

Av de färdigställda bostäderna 2020 var hela 61 procent hyresrätter, vilket sticker ut jämfört med de senaste åren. Under det senaste decenniet har det varierat mellan flest färdigställda hyresrätter och flest färdigställda småhus, men andelen hyresrätter har inte varit så här stor sedan 2014.

Påbörjade bostäder

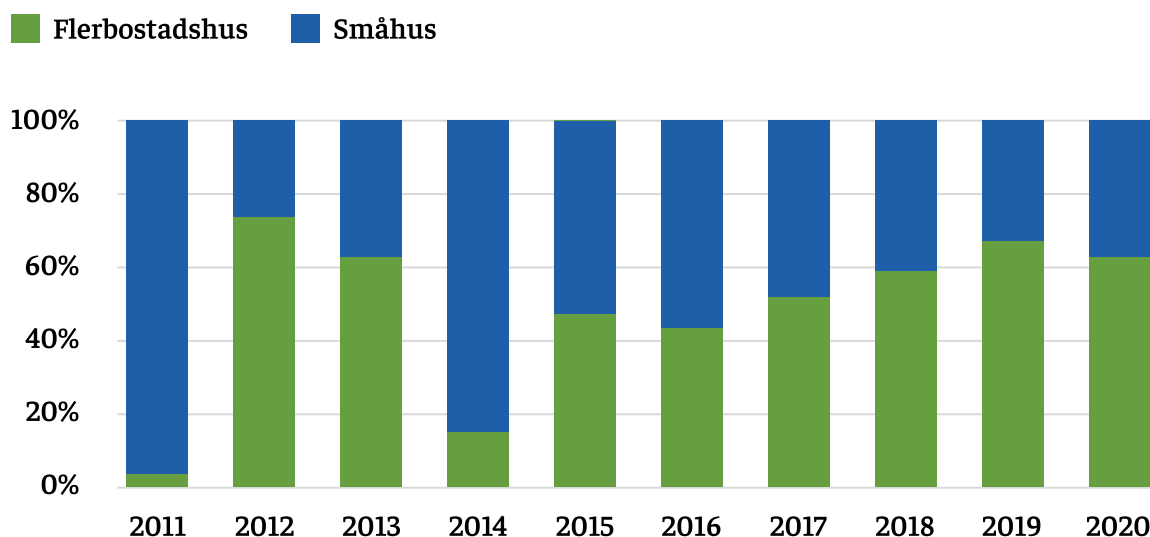
Antalet påbörjade bostäder ökade stadigt mellan 2014 och 2017 för att sedan plana ut under 2018. År 2019 påbörjades 611 bostäder i Blekinge och år 2020 påbörjades något färre – 562 bostäder.

Antal påbörjade bostäder i Blekinge län



Figur 18. Källa: SCB 2021

Andel flerbostadshus och småhus för påbörjade bostäder i Blekinge län



Figur 19. Källa: SCB 2021

År 2020 var 63 procent av de påbörjade bostäderna bostäder i flerbostadshus vilket är något färre än året innan då andelen var 68 procent.

Förväntat påbörjat byggande

I förra årets BME gjorde kommunerna uppskattningen att det skulle påbörjas 1 292 nya bostäder totalt i länet under 2020. Detta har tyvärr visat sig vara en skattning på mer än dubbelt så många bostäder som faktiskt påbörjades enligt SCB:s statistik. Detta är något som syns i flera läns bostadsmarknadsanalyser över en längre tid, vilket visar hur svårt det är för kommunerna att uppskatta antalet påbörjade bostäder. Huruvida detta är ett resultat av kommunernas överskattning av möjligheter att få igång byggnationer, en underskattning av de faktorer som kan fördröja byggnationer eller en kombination av de båda är svårt att avgöra.

Kommunerna gör en lägre uppskattning av antalet påbörjade bostäder för 2021 än de gjorde förra året. Totalt 1 069 bostäder i olika upplåtelseformer bedöms påbörjas (570 hyresrätter, 276 bostadsrätter, 223 småhus). Under 2022 förväntas bostadsbyggandet bli högre då kommunerna bedömer att totalt 1 590 bostäder kommer påbörjas (1010 hyresrätter, 337 bostadsrätter, 243 småhus). Utvecklingen med störst andel hyresrätter bland de nybyggda bostäderna kan således förväntas hålla i sig under den närmaste framtiden, enligt kommunernas bedömningar¹⁰.

En av kommunerna kommenterar att det är svårt att göra en prognos över bostadsbyggandet ju längre fram i tiden det gäller och att bostadsbyggandet beror mycket på initiativ från privata aktörer, som kommunen inte kan påverka. Svårigheterna i att göra dessa prognoser blir väldigt tydliga genom att prognoserna skiljer sig från statistiken från SCB och även att kommunerna gör olika prognoser för samma år i olika års BME. I BME gör kommunerna prognoser för innevarande år och nästkommande år och därför görs en prognos två gånger för samma år.

¹⁰ BME 2021



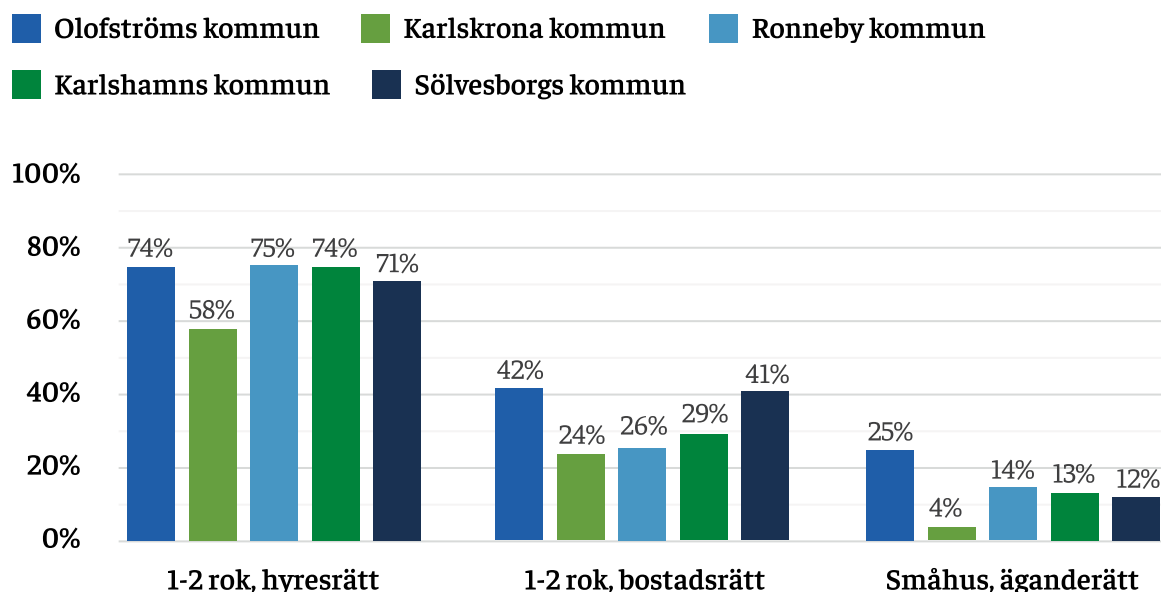
Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

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, även om vi nu kan se att denna trend börjar mattas av. 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. Det riskerar att få konsekvenser när det gäller möjligheten att rekrytera kompetens till offentlig förvaltning, små och stora företag samt näringslivet vilket påverkar kommunernas utvecklingsmöjlighet såväl ur välfärdsperspektiv som ur tillväxtperspektiv.

Länets uppdelade geografiska popularitet bland husköpare inom länet men även hos fritidshusköpare utifrån länet har ökat trycket på bostadsmarknaden längs med kusten, vilket 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 det egna länet.

På uppdrag av Länsstyrelsen tillsammans med Region Blekinge har Juni strategi tagit fram en rapport. I underlaget 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.

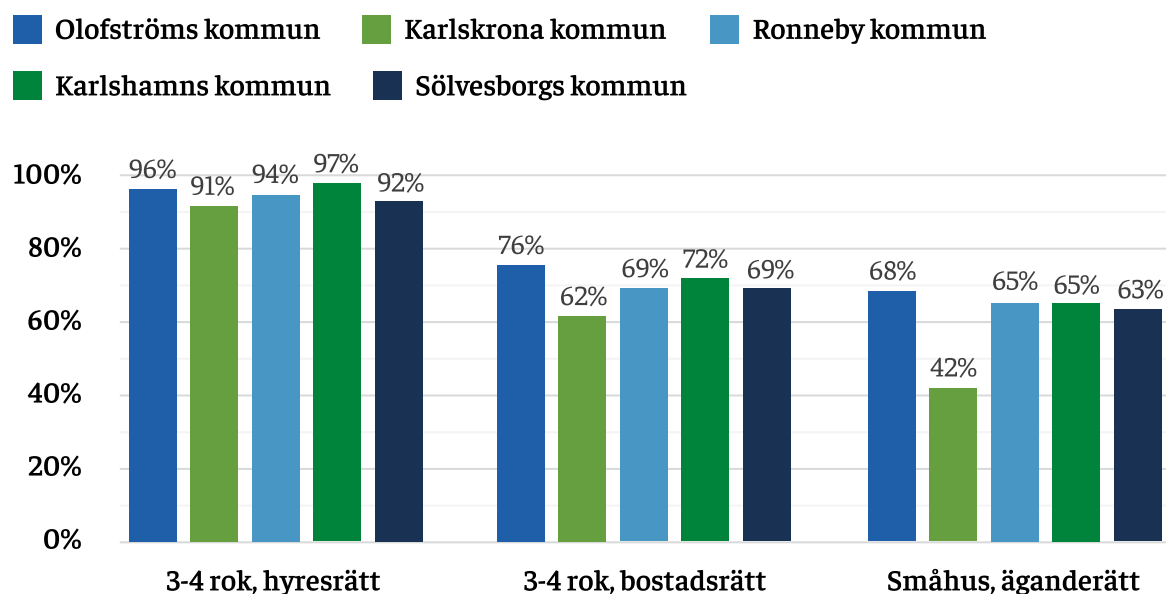
Andel ensamboende hushåll som klarar inkomstkravet



Figur 20. Andel ensamboende hushåll som klarar inkomstkravet Källa: Juni strategi 2021

¹¹ SCB:s inkomststatistik 2020

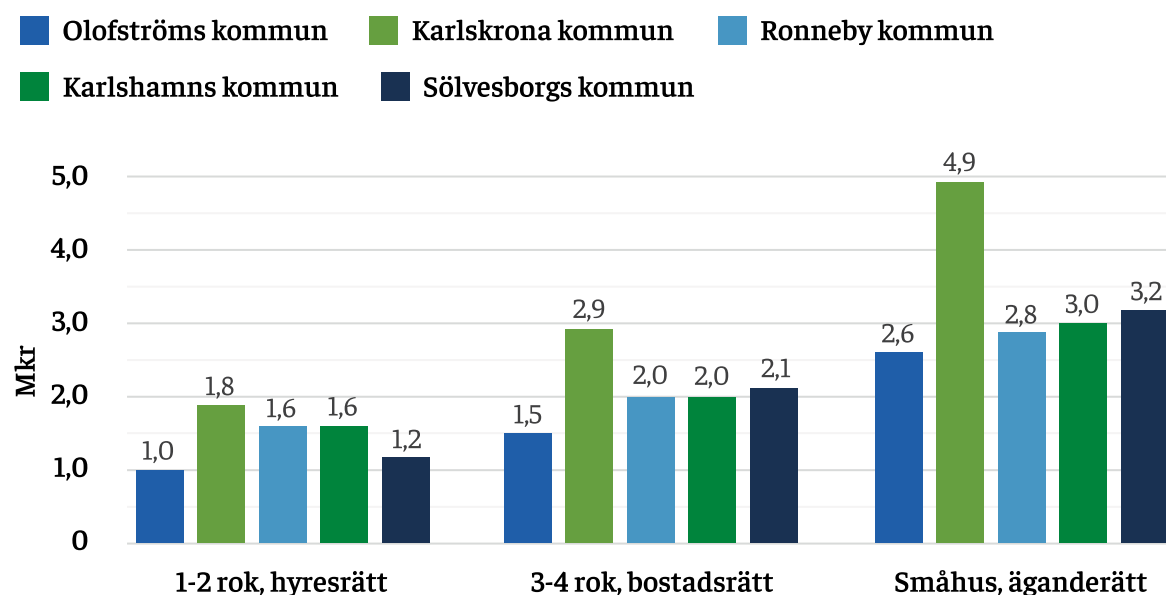
Andel sammanboende hushåll som klarar inkomstkravet



Figur 21. Andel sammanboende hushåll som klarar inkomstkravet Källa: Juni strategi 2021

I tillägg till detta går det även att se att nyproduktionspriserna ligger på väldigt höga nivåer. Blekinge är även det län som haft högst prisökning på bostadsrätter i hela landet under det första året med Coronapandemin, med 23 procent, följt av Gotland som haft en prisökning med 20 procent på bostadsrätter.¹²

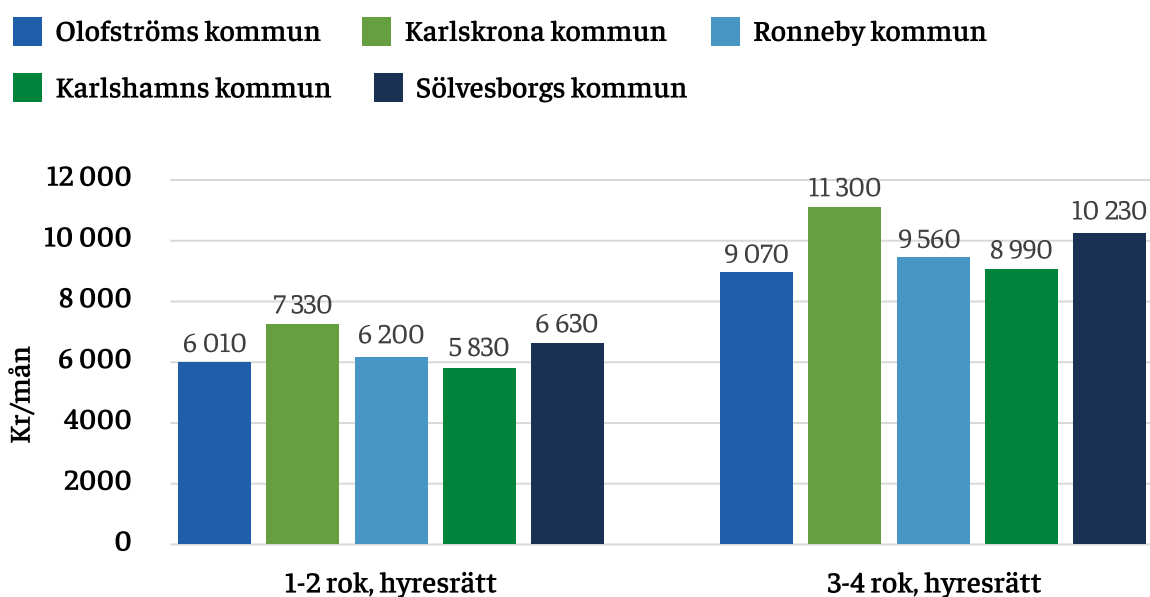
Nyproduktionspriser, ägda boendeformer



Figur 22: Nyproduktionspriser, ägda boendeformer. Källa Juni strategi 2021

¹² Länsförsäkringar fastighetsförmedling

Hyresnivå nyproduktion



Figur 23: Hyresnivå nyproduktion. Källa: Juni strategi 2021

Om man ser till 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, dvs två inkomster, klarar inkomstkraven för ett småhus. Övriga kommuner ligger mellan 63–68 procent. Tittar man på samma siffror för ensamstående hushåll är siffrorna ännu dystrare, där visar Karlskrona på 4 procent, Sölvesborg, Ronneby och Karlshamns kommuner ligger på 12–,13– och 14 procent och Olofström sticker ut med 25 procent.

Sammanfattningsvis ser Länsstyrelsen ett fortsatt 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 – 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 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**

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. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven."¹³

Bostadsmarknaden har utvecklats starkt under 2021, tvärtemot vårens dystra prognoser. Bostadsbyggandet har till och med överstigit bedömningen som Boverket gjorde före pandemin. I Boverkets nya prognos förväntas 54 000 bostäder påbörjas i år, inräknat nettotillskott genom ombyggnad, och 52 500 bostäder påbörjas år 2021. De utgår från att bostadsmarknaden rider ut vågen av globala nedstängningar, även om det är osäkert i vilken utsträckning efterfrågan kan hållas uppe vid en inbromsning av samhällsekonomin som möjligen kan bli längre än i våras.

Boverkets uppdaterade byggbehovsberäkning från december 2020 indikerar att antalet påbörjade bostäder nu är i takt med befolkningsökningen i åtta av de tio FA-regioner som har störst byggbehov. Men det finns ett stort underskott att ta igen. Det behöver tillkomma mellan 59 000 och 66 000 bostäder årligen under åren 2020–2029 för att svara mot den förväntade befolkningstillväxten och bygga ifatt det ackumulerade underskottet.¹⁴

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.

Likt situationen i Blekinge går det nationellt att se att det är fortsatt många, 207 kommuner, som anger underskott på bostäder i kommunen som helhet. Det är en minskning med 5 kommuner på ett år och med 33 kommuner på två år. Totalt 59 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en minskning med 7 kommuner sedan förra året, men en ökning med 13 kommuner jämfört med för två år sedan.

Antalet kommuner som bedömer underskott har minskat för fjärde året i rad som helhet, men även för en del grupper. Underskottet är dock fortfarande stort. Trots en kraftig ökning av antalet nybyggda bostäder på senare år har framför allt grupper som är nya på bostadsmarknaden svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Det gäller till exempel unga, studenter och nyanlända, men även personer med funktionsnedsättning och äldre personer som vill eller behöver byta bostad.¹⁵

¹³ Regeringskansliet 2021

¹⁴ Boverket 2020

¹⁵ Boverket 2021b

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 1 januari 2020 ingår även FN:s konvention om barns rättigheter i svensk lagstiftning och ska därmed beaktas i enlighet med övrig lagstiftning 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. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

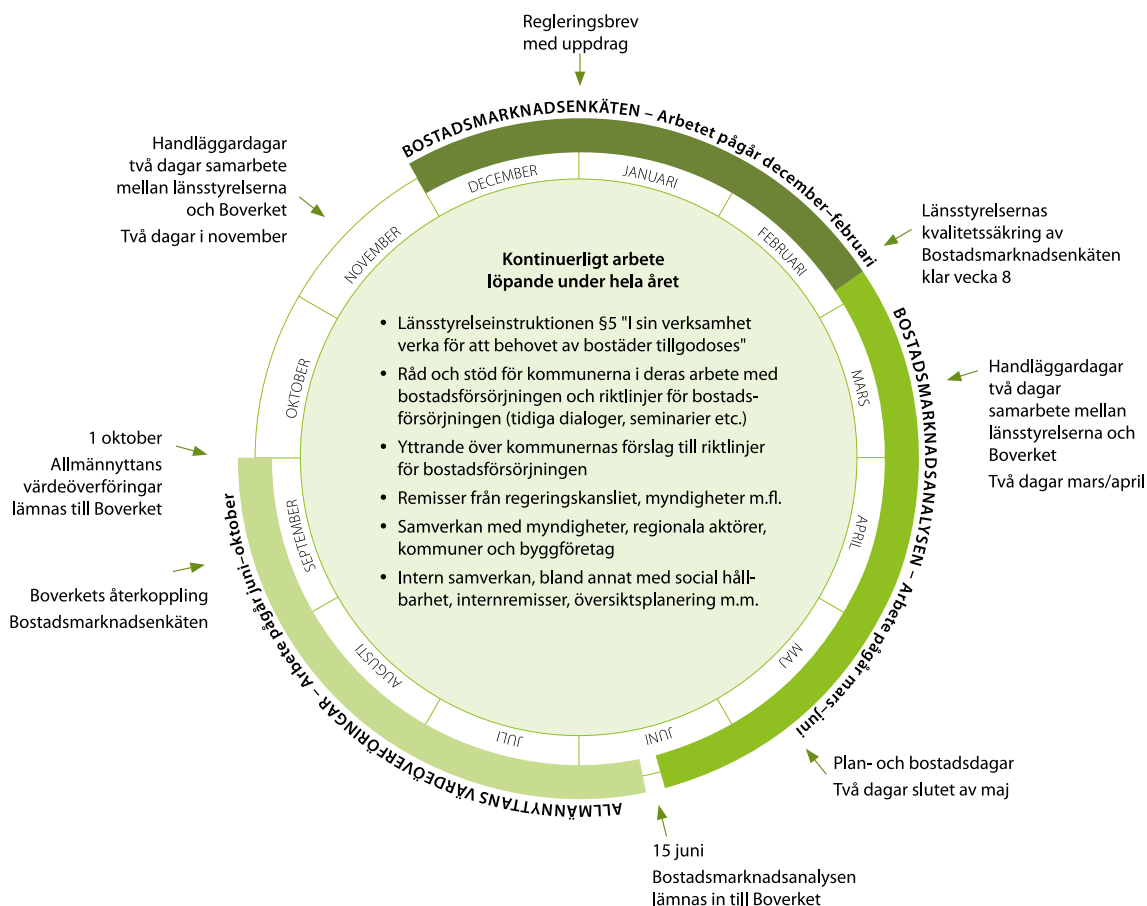
Enligt bostadsförsörjningslagen ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska även uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd. 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, Tvärsektoriellt informations- och samråds-möten (TIS-möte) 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. Dessvärre ställdes 2020 års plan- och byggträff för våren in på grund av arbetsbelastningen som kom av planeringen av länsstyrelsens plan- och bostadsdagar. Träffen avsågs bli av under hösten 2020, men tyvärr bidrog pandemin till att det inte genomfördes någon plan- och byggträff under föregående år. Förhoppningen är nu att det blir av till hösten 2021.

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 större ärenden i tidiga skeden. Dessa möten genomförs nu oftare eftersom fler funktioner än Plan- och kulturmiljö såg ett behov av att ha tvärsektoriella informationsmöten.

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 lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Därutöver pågår ett ständigt arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminarier, arrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement. Under nästa rubrik presenteras projektet "Bygga mer i Blekinge" som är ett egeninitierat projekt som Länsstyrelsen Blekinge har arbetat med sedan 2017.

I 2020 års regleringsbrev fick länsstyrelserna i uppdrag tillsammans med funktionen för social hållbarhet att följa och bedöma förutsättningarna i länet att anpassa beredskap och kapacitet till förändringar i mottagandet och sammansättningen av flyktinggruppen som tas emot. Det sker bland annat genom ett integrationsråd (kommundirektörer och chefer på berörda myndigheter som leds av länsrådet) samt en beredningsgrupp (där operativ personal med uppdrag kopplat till integration och mottagande träffas och som leds av integrationssamordnaren). Ett annat uppdrag är att länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Problematikeringen av de sociala aspekterna inom bostadsförsörjningen har gjort att arbetet internt på Länsstyrelsen Blekinge nu går över funktionsgränserna och man arbetar tillsammans inom fler forum för att bredda synen inom respektive ansvarsområde.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Figur 24. Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning Källa: länsstyrelserna 2018

Bygga mer 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.¹⁶ 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 och Olofströms kommun börjar och kallar till det första mötet.
- Presentera en länsgemensam inventering av byggbar mark. Inventeringen ska presenteras på 2020 års höstmöte och även på den stora allmänna "Bygga mer i Blekinge"-konferensen som Länsstyrelsen genomförde i oktober 2020 med gästföreläsningar av bland annat Gerth Wingårdh och Boverket.¹⁷

Ansvar 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.

¹⁶ SCB 2021

¹⁷ Länsstyrelsen i Blekinge 2019

Statliga stöd till bostadsbyggande

Det har under 2020 funnits ett par olika långsiktiga statliga stöd för att stimulera byggandet av nya bostäder. De bostadsstöd som redovisas nedan 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 15 projekt med planerat 331 lägenheter om stöd. Flest ansökningar rörde lite mindre projekt i Karlshamns kommun. Flest antal lägenheter söktes det stöd för i Karlskrona kommun. 173 nya studentbostäder utgör den stora andelen av dessa. Tre projekt med totalt 113 lägenheter beviljades stöd under året. I Ronneby kommun planeras det för 46 nya studentbostäder. I Olofströms kommun var det två ungefär lika stora projekt med hyresbostäder som beviljades stöd. Inget projekt färdigställdes under året och därmed betalades inget stöd ut under 2020.

“Inget projekt färdigställdes under året och därmed betalades inget stöd ut under 2020.”

Stöd till hyresbostäder och studentbostäder	2020	Karlskrona	Ronneby	Karlshamn	Olofström	Sölvesborg
Nya ansökningar, st	15	2	3	8	1	1
Nya ansökningar, antal lgh	331	185	106	31	6	3
Beviljade projekt, st	3		1		2	
Beviljade projekt, antal lgh	113		46		67	
Utbetalade projekt, st	0					
Utbetalade projekt, antal lgh	0					

Tabell 4. Källa: Länsstyrelsen Blekinge 2021

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 2020 kom det bara in en ny ansökan och den gällde anpassning av gemensamma utrymmen för att främja att äldre personer kan bo kvar. Det beviljades stöd till totalt tio projekt med planerat 214 nya bostäder. I Karlskrona kommun var det flest anpassningsprojekt som beviljades stöd, därav få lägenheter. I Ronneby och Sölvesborgs kommuner beviljades och betalades stöd ut till två större särskilda boenden. Ett av projekten som beviljades stöd i Karlshamns kommun blev även färdigställt under året och fick stödet utbetalat. I Olofströms kommun stod ett projekt med 36 trygghetsbostäder klart och det sedan tidigare beviljade stödet betalades ut under 2020.

“Under 2020 kom det bara in en ny ansökan och den gällde anpassning av gemensamma utrymmen för att främja att äldre personer kan bo kvar.”

Stöd till bostäder för äldre personer	2020	Karlskrona	Ronneby	Karlshamn	Olofström	Sölvesborg
Nya ansökningar, st	1	1				
Nya ansökningar, antal lgh	0					
Beviljade projekt, st	10	6	1	2		1
Beviljade projekt, antal lgh	214	8	77	69		60
Utbetalade projekt, st	7	3	1	1	1	1
Utbetalade projekt, antal lgh	219		77	46	36	60

Tabell 5. Källa: Länsstyrelsen Blekinge 2021

Länsstyrelsens regleringsbrevsuppdrag B3 2020

– motverka vräkningar

Länsstyrelsen har under 2020 och 2021 haft ett regleringsbrevsuppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med vräkningsförebyggande åtgärder, med fokus på vräkningar av barnfamiljer.

Länsstyrelsernas expertgrupp för bostadsförsörjning har, efter inventering och summering av regionala och nationella aktiviteter 2020–2021, tagit fram följande text som en rapportering av uppdraget.

Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna fick i 2020 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Coronapandemin har för många länsstyrelser inneburit att planerade aktiviteter har framflyttats då omprioriteringar har varit nödvändiga. Uppdragets placering internt hos respektive länsstyrelse skiljer sig också åt och påverkar både hantering och process av uppdraget.

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 Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Inspelat 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. I filmen berättar jämställdhets- och bostadsminister Märta Stenevi (MP) om bakgrunden till länsstyrelsernas uppdrag, företrädare från kommuner och bostadsbolag om goda exempel och arbetssätt för att undvika vräkningar av barnfamiljer, Kronofogdemyndigheten om statistik och vräkningsprocessen, samt företrädare från Rädda Barnen om centrala utmaningar och konsekvenser för barn som drabbas av vräkning.

Regionala aktiviteter

Flera länsstyrelser har arrangerat digitala seminarier och konferenser med innehåll som berör vräkningsförebyggande arbete, hemlöshet, barnperspektiv och former för lokal samverkan. Vidare planerar många länsstyrelser att arrangera liknande seminarier och enskilda kommunbesök framöver i anslutning till uppdraget.

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 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, t ex rätten till privatliv, hälsa och kultur. Ansvaret innebär olika insatser för att skapa balans mellan behov och efterfrågan på bostäder och att grupper inte utestängs 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 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 ökad förståelse för nödvändigheten av att se 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 arbete med att svara på bostadsmarknadsenkäten är en del av kommunernas arbete med bostadsfrågor. 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 2021.

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.

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.

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. Denna handbok har nu uppdaterats under en tid och är nu färdigreviderad och finns på Boverkets hemsida.

I årets BME anger alla kommuner i länet att de har tagit fram riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Olofströms, Sölvesborgs och Karlskronas riktlinjer antogs av kommunfullmäktige under 2016. Ronneby antog nya riktlinjer 2018 och Karlshamn antog nya riktlinjer 2020. Karlskrona har nu uppdaterat sina riktlinjer och beslut ska tas av politiken inom kort och Sölvesborg planerar att anta uppdaterade riktlinjer under 2021.

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 och att alla utom en samverkar med andra kommuner. Kommunerna verkar dock ha olika upplevelser av huruvida det sker en extern samverkan, varför frågan kan behöva utvecklas och diskuteras i samband med nästa års BME.

- 1. Sker samverkan inom kommunen mellan olika förvaltningar/sakområden i planeringen för bostadsförsörjningen?**
- 2. Mellan vilka förvaltningar/sakområden?**

Olofström

1. Ja.
2. Kommunledningsförvaltningen och socialförvaltningen.

Karlskrona

1. Ja.
2. 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

1. Ja.
2. TFK -Teknik Fritid Kultur, KLF- Kommunledningsförvaltning, MEX- Mark och Exploatering, Ronneby hus, ABRI, MT- Miljöteknik, SUE - Strategisk utvecklingsenhet

Karlshamn

1. Ja.
2. Samhällsbyggnadsförvaltningen (slås under 2021 ihop med Kommunledningsförvaltningen). Omsorgsförvaltningen. Förvaltningen för Arbete och välfärd. KABO (kommunalt bostadsbolag). Fastighetsägarna SYD Mäklarna

Sölvesborg

1. Ja.
2. Politik och tjänstepersoner från olika förvaltningar träffas regelbundet i en exploateringsgrupp.

- 1. Samverkar er kommun med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjning?**
- 2. Vilken typ av samverkan?**
- 3. Vilka kommuner sker samverkan med?**

Olofström

1. Ja.
2. Regionalt samverkan i regi med länsstyrelsen i Blekinge.
3. Övriga kommuner i Blekinge län

Karlskrona

1. Nej.

Ronneby

1. Ja.
2. Attraktiva områden, gemensamma målbilder, pendlar attraktivitet, samtal med regionen.
3. Karlskrona- och Karlshamns kommun

Karlshamn

1. Ja.
2. I enskilda fall mest kopplat till förvaltning för arbete och välfärd.
3. Angränsande kommuner.

Sölvesborg

1. Ja.
2. Möten anordnade av Länsstyrelsen eller Region Blekinge.
3. Samtliga kommuner i Blekinge.

- 1. Samverkar kommunen med andra aktörer kring bostadsförsörjningen?**
- 2. Vilka?**

Olofström

1. Ja.
2. Lokala och regionala byggherrar.

Karlskrona

1. Ja.
2. Det finns ett samarbete med studentkåren gällande studentbostäder. Socialförvaltningen samarbetar med såväl det kommunala bostadsföretaget som privata hyresvärdar för de personer som är aktuella för bistånd.

Ronneby

1. Ja.
2. Regionen och Länsstyrelsen

Karlshamn

1. Ja.
2. Fastighetsägarna Syd Mäklarna Intresseorganisationer (Pensionärer, studenter mfl).

Sölvesborg

1. Nej.
2. -

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.

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, Karlshamns kommun saknar dock ett resonemang kring hur riktlinjerna förhåller sig till barnkonventionen samt Agenda 2030 som nationella dokument. 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 för att aktivt kunna använda dokumenten på ett mer effektivt sätt.

Utifrån kommunernas svar i BME kan det även konstateras att en bredare samverkan mellan kommunerna är önskvärd. Vad som är intressant är att inga kommuner lyfter det gemensamma projektet "bygga mer i Blekinge" som en samverkansyta mellan kommunerna. Om man däremot ser till de svar som angetts är det tydligt att samarbetet med Länsstyrelsen spelar en viktig roll vilket indirekt visar på projektet som samverkansyta för kommunerna. Generellt saknas gemensamma regionala och lokala underlagsdokument som skulle kunna bidra till en tydligare bild av bostadsbehovet inom länet. Länsstyrelsen i samarbete med Region Blekinge, med delfinansiering av Tillväxtverket, har tagit fram en demografisk bostadsprognos samt en efterfrågeanalys för att på detta sätt stödja kommunerna i deras arbete. Resultatet kommer presenteras av Juni strategi under en halvdagskonferens den 17 juni 2021.

Kommunernas verktyg
för bostadsförsörjningen.





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 befinna 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.¹⁸

I BME svarar kommunerna på frågan om hur de arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet vilket presenteras i tabell 18.

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
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	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
Vi arbetar för närvarande inte aktivt för att motverka eller avhjälpa hemlöshet	1

Tabell 6. Källa: BME 2021

Karlskrona kommun anger att de arbetar med Bostad först, men tillägger i kommentarsfältet att arbetet ännu inte har påbörjats i praktiken eftersom lägenhetsförsörjning saknas.

¹⁶ Socialstyrelsen 2017

Vräkningsförebyggande arbete

I årets BME ingick även frågorna om kommunerna arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder generellt samt specifikt för barnfamiljer, vilket samtliga kommuner i Blekinge svarar att de gör.

Olofströms kommun skriver att de arbetar med uppsökande verksamhet och när det gäller barnfamiljer är även andrahandskontrakt en åtgärd. Även Ronneby arbetar med uppsökande verksamhet generellt och när det gäller barnfamiljer med hyresskuld skickar kommunen ett brev med kontaktuppgifter till Socialförvaltningen så att personerna kan söka hjälp och stöd. Kommunen genomför även alltid ett samtal med föräldrarna inför avhysning. I Karlskrona kommun finns en etablerad tjänst i samverkan med kommunala bostadsbolaget, med rutiner för arbetet. I den rutin som finns vid anmälan om uppsägning och hot om vräkning prioriteras barnfamiljer av kommunen. Karlshamns kommun arbetar generellt med rådgivning och stöd samt särskilda insatser. När det gäller barnfamiljer tar de kontakt med familjerna i syfte att hjälpa till med avbetalningsplan med mera när de får anvisning från det allmännyttiga bostadsbolaget eller Kronofogden.

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. Samtliga kommuner i länet hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Den 1 januari 2021 hade Olofström 12, Karlskrona 152, Ronneby 7, Karlshamn 0 och Sölvesborg 16 sådana lägenheter. Ingen av kommunerna tillhandahåller andra boendelösningar i form av bostäder som kommunen hyr ut i andra hand utan biståndsbeslut enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §. Två kommuner direktäger bostäder i form av till exempel bostadsrätter och småhus.



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 fyra kommuner har en lista med hyresvärdar på sin webbplats. Två kommuner 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. I Karlshamn finns det möjlighet att ställa sig i tomtkö via kommunens hemsida. Sölvesborgs kommun skriver "En person kan ansöka om stöd att söka bostad enligt 4 Kap §1 SoL. Utredning och bedömning görs om personen har sådana svårigheter att söka bostad på egen hand som avses i Socialtjänstlagen och denna insats kan då beviljas." (BME 2021)

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

Tre kommuner, Olofström, Karlskrona och Sölvesborg, har förturssystem. I alla dessa tre behöver personen som ansöker om förtur styrka behovet med ett intyg från en läkare, psykolog, kurator, socialsekreterare eller liknande. I Olofströms kommun kan personer som fyllt 55 eller fått behovsprövning få förtur till vissa av kommunens seniorlägenheter. Karlshamns kommun skriver att personer som fått en lägenhet via Socialtjänsten i enskilda fall kan få ett eget kontrakt på lägenheten om personen sköter sitt kontrakt. Under 2020 har två av kommunerna, Karlskrona och Sölvesborg, gett förtur till personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (exempelvis med hiss) samt till personer med medicinska eller sociala skäl. Karlskrona tillämpar förtur för redan boende hyresgäster med syfte att de ska kunna bo kvar.

Vidare svarar fyra kommuner att det förekommer att vissa hyresbostäder (ej kategori-bostäder) reserveras för vissa grupper. Detta gäller för grupperna studenter och äldre.

Allmännyttan

Samtliga kommuner i Blekinge har ett allmännyttigt bolag. I BME framgår att 110 bostäder tillkom i det allmännyttiga beståndet i hela länet under 2020, i form av nyproducerade bostäder och ombyggnation. Olofström färdigställde 54 bostäder genom nyproduktion, Karlskrona färdigställde 35 och Ronneby 10. I Karlshamn tillkom 8 bostäder genom ombyggnation.

Karlshamns kommunala bostadsföretag sålde 4 lägenheter till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning i syfte att förbättra ekonomin och effektivisera förvaltningen i bolaget. Inga bostäder uppges ha rivits i allmännyttan under 2020 i någon av Blekinges kommuner.

“Samtliga kommuner i Blekinge har ett allmännyttigt bolag.”

Slutord

Den relativt höga ny- och ombyggnadstakten i Sverige ger en förstärkning till bostadsmarknaden. Däremot går det att se att många av de bostäder som byggs är för dyra för stora delar av befolkningen och de bostadssociala problemen lämnas ofta olösta. 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.

Kommunerna behöver se över rutiner och arbetssätt och hur man arbetar med bostadsförsörjning 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 för att inte få följd effekter för den sociala sammanhållningen, tryggheten och tilliten till den svenska modellen. Konsekvenserna kan också bli stora för näringslivet som väljer att flytta till platser där det finns både personal och bostäder.

Även regeringen har ett ansvar i att utforma en bostadspolitik som gör det möjligt för alla att ha någonstans att bo genom goda förutsättningar för ett jämnt byggande.

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. Det är också fortsatt så att även om byggandet har ökat den senaste femårsperioden i länet (2,3 bostäder per 1000 invånare) är utvecklingen svag i jämförelse med riket. Under 2018 och 2019 var det väldigt jämnt fördelat mellan upplåtelseformerna men under 2020 var i stället en majoritet av de färdigställda bostäderna, 68 procent, bostäder i flerbostadshus. Av de färdigställda bostäderna 2020 var hela 61 procent hyresrätter, vilket sticker ut jämfört med de senaste åren.

Länets prisvariation och popularitet bland fritidshusköpare har ökat trycket på bostadsmarknaden, vilket har lett till att bostadspriserna på vissa platser har skjutit i höjden. Detta har i sin tur lett till en försvåring för hushåll med små eller begränsade resurser att komma in på bostadsmarknaden. Detta tillsammans med länets generellt låga inkomstnivåer medför att Blekingebon generellt har svårt att tillgodogöra sig länets bostadsmarknad.

Vi kan även se att det byggs fler nya bostäder än vad det flyttar in ny befolkning i våra kommuner. Det finns dock en brist på bostäder för personer som vill ta första steget in på marknaden, studenter, unga och personer med funktionsnedsättning, men som vi lyft tidigare är det inte dessa målgrupper som har möjlighet att efterfråga eller flytta in i de nybyggda bostäderna, hyres- eller bostadsrätt. Kommunerna har de senaste åren hänvisat till att flyttkedjorna kommer lösa deras behov, detta har vi ännu inte kunnat se. Med hänsyn till de generella prisnivåer vi nu också statistiskt kan se, är det sannolikt att dessa grupper tillsammans med en stor del av övrig befolkning får sätta sin tillit till det äldre bostadsbeståndet och förhoppningar om flyttkedjor, startade av den lilla procentdelen av befolkningen som klarar inkomstkraven och har en önskan om att flytta. Detta är ett snabbt eskalerande problem, inte bara i Blekinge utan också många andra delar av landet. Kommunerna tillsammans med myndigheter och regionala organ måste arbeta tillsammans för att trygga varje individs rätt till bostad.

Att planera för och bygga nya bostäder är en komplex process där flera aktörer kan vara inblandade såsom stat, kommuner, exploatörer, bostadsutvecklare, mäklare och långgivare, såväl som den enskilda medborgaren.

Sammanfattningsvis ser Länsstyrelsen ett fortsatt behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för särskilda grupper såsom ungdomar, unga vuxna, studenter samt personer med funktionsnedsättning. Men även att kommunerna tittar på hur de enklare kan överbrygga gapet för förstagångs köpare som nu har svårt att ta steget ut på marknaden. För att bostadsbyggandet ska möta den efterfrågan som finns i Blekinge är det avgörande att det finns en gemensam kunskapsgrund att stå på. Vidare behövs insikt och förståelse för vilka roller och förutsättningar de olika aktörerna har. Vi ser en fördjupad analys och ett bättre samarbete mellan kommunerna som en förutsättning för ökad och bättre dialog med aktörerna på marknaden vad gäller bostadsbyggande.



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 och länets kommuner (2021a). BME 2021

Boverket (2021b). Bostadsmarknadsenkäten 2021

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

Boverket (2020). Boverkets indikatorer 17 december 2020

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2020/boverkets-indikatorer-juni-2020/>

Boverket (2021c). <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande-atgarder/metoder/kunskapsinhamtning/konsekvensanalyser/>

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

Migrationsverket (2021). Statistik

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

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

Regeringskansliet (2021). Mål för boende och samhällsplanering

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

Riksbanken (2021) Snabbt stigande bostadspriser trots coronakris

<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penningpolitisk-rapport/fordjupningar-i-de-penningpolitiska-rapporterna/>

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 (2021). Hitta statistik
www.scb.se/hitta-statistik

Statistikmyndigheten SCB (2021). 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