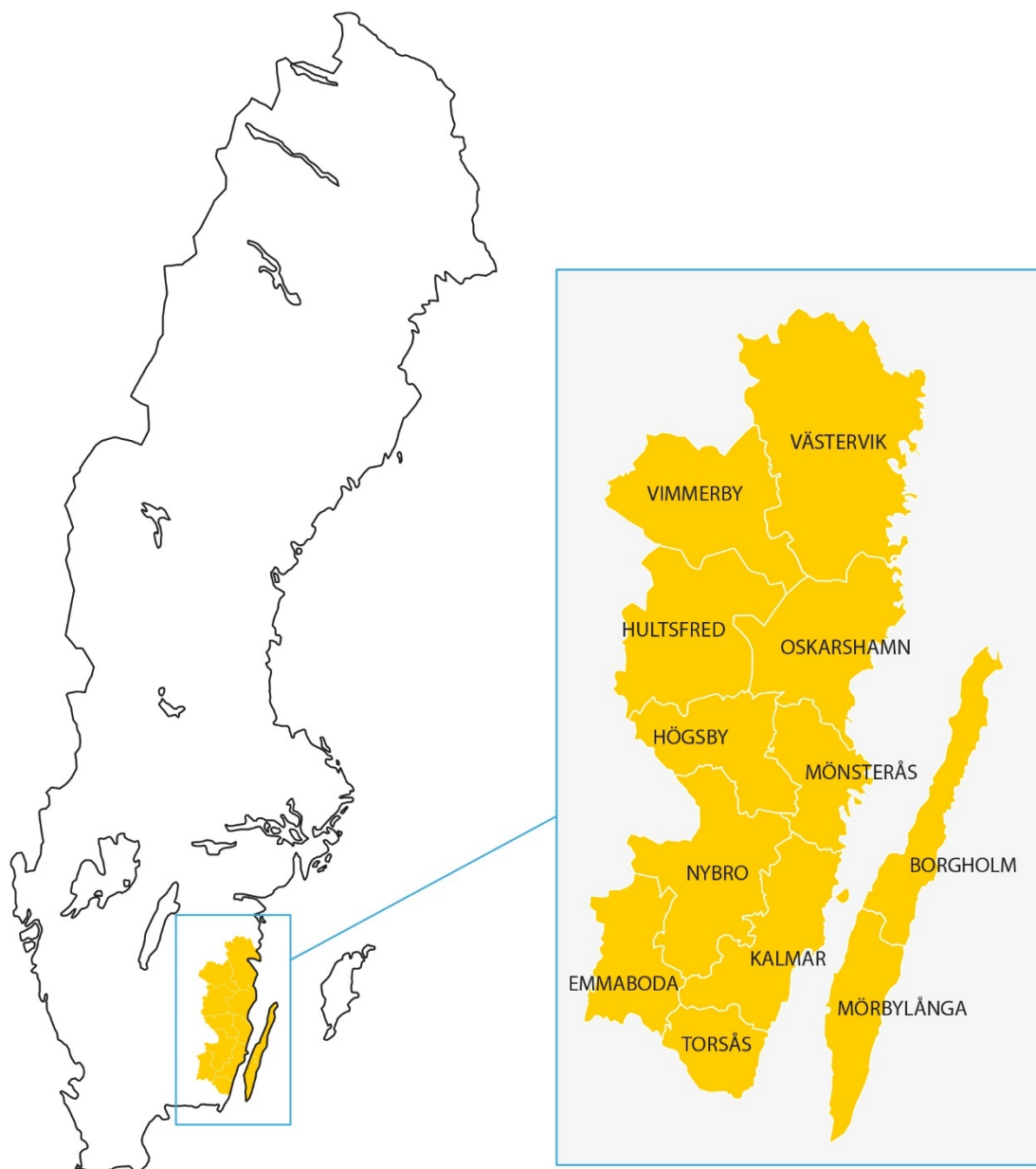


Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2020

Läget i länet - Bostadsmarknaden i Kalmar län 2020



Länsstyrelsen
Kalmar län



Kartbild över Sverige till vänster och karta över Kalmar län med kommuner till höger.

Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2020

Meddelandeserien nr 2020:09

ISSN 0348-8746

Utgiven av: Länsstyrelsen Kalmar län

Ansvariga enhet: Samhällsbyggnadsenheten och Enheten för social hållbarhet

Karttillstånd: Länsstyrelsen Kalmar län © Lantmäteriet

Omslagsfoto: Mostphotos

Förord

Ingenting går opåverkat av coronapandemin, inte heller bostadsmarknaden. Även om bostadsbyggandet just nu är stabilt i Sverige och statistiken i dagsläget bara visar små prisförändringar på både bostadsrätter och villor, så finns en stor osäkerhet hur det kommer att bli med bostadsbyggandet framöver. Det behövs fortfarande fler bostäder i Sverige och i Kalmar län. Även om flera av länets kommuner i årets bostadsmarknadsenkät anger att det nu är balans på bostadsmarknaden, så är det fortfarande ett underskott av bostäder i majoriteten av kommunerna.

I Kalmar län har arbetsmarknaden varit stark, men coronapandemin har snabbt ändrat förutsättningarna. Antalet arbetslösa och varslade personer har den senaste tiden ökat enormt. Det finns stor risk att många företag kommer att drabbas av konkurs på grund av coronapandemin. Regeringen har satt in stödinsatser, men hur följderna kommer att bli för länets företag och arbetsmarknaden går i dagsläget inte att förutse, bara att det kommer att få stora konsekvenser. Detta ökar risken att fler kommer att få ekonomiska problem, med svårigheter att betala hyra och i förlängningen riskera att vräkas från sitt hem. Länsstyrelserna har i år i uppdrag av regeringen att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar av barnfamiljer. Uppdraget pågår under 2020 och kommer att redovisas i nästa års bostadsmarknadsanalys.

En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig del i ett socialt hållbart samhälle. Det är därför angeläget att bostadsbyggandet inte stannar av och ännu viktigare nu än någonsin att alla aktörer gemensamt arbetar för en hållbar bostadssituation.

Denna rapport vänder sig till alla som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i länet; kommuner, fastighetsägare, byggföretag och andra aktörer som är engagerade i frågor om bostadsmarknaden. Förhoppningen är att rapporten kan bidra till kommunernas arbete med bostadsförsörjningen samt att skapa ökad medvetenhet och diskussion om läget på bostadsmarknaden i länet.

Kalmar, juni 2020



Cecilia Schelin Seidegård

Landshövding Kalmar län

Innehållsförteckning

Sammanfattande iakttagelser	2
Om denna rapport.....	4
Rätten till en lämplig bostad – en mänsklig rättighet.....	5
Utblick på bostadsmarknaden i Sverige.....	9
Vem bor i Kalmar län?.....	13
Läget på bostadsmarknaden i Kalmar län	19
Bostadsbehov hos de särskilda grupperna.....	23
Bostadsbyggande i Kalmar län.....	35
Vad hindrar bostadsbyggandet?	40
Insatser från staten	42
Arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden	45
Ansvar för bostadsförsörjningen.....	49
Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning.....	51
Länsstyrelsens ansvar.....	56
Regeringens mål för boende och byggande	59
Källor	62

Sammanfattande iakttagelser

Länsstyrelsen har regeringens uppdrag att årligen analysera och göra en bedömning av läget på bostadsmarknaden i länet. Detta presenteras i en regional bostadsmarknadsanalys, som i stor omfattning baseras på Boverkets bostadsmarknadsenkät. Enkäten besvaras varje år av alla kommuner. Syftet med enkäten är att få en aktuell överblick över läget på bostadsmarknaden, följa utvecklingen över tid samt bidra med underlag för bedömningar av kommande utveckling.

Bostadsmarknadsenkäten besvarades av kommunerna i slutet av 2019 och i början av 2020, innan coronapandemin. Hur pandemin kommer att påverka bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet är idag svårt att svara på. Men det är stor sannolikhet att den bland annat kommer att påverka bostadsbyggandet, hushållens förmåga att tillgodose sina bostadsbehov och därmed också hemlösheten och inträdet på bostadsmarknaden. Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys blir därmed främst en analys över förhållanden i länets kommuner innan coronapandemin bröt ut.

Befolkningen i Kalmar län ökade med 776 personer under 2019, trots att sju av kommunerna minskade sin befolkningsmängd. Största ökningarna står Kalmar, Mörbylånga och Oskarshamn för. Under året fortsatte det starka bostadsbyggandet i länet, även om antalet färdigställda bostäder var något lägre än förra året. Kommunerna i länet gör bedömningen att förväntat påbörjande av bostäder inte heller kommer att fortsätta i samma höga takt. Positivt är dock att alla tolv kommuner bedömer att det kommer att påbörjas bostäder under 2020 och 2021. Kommunerna ser en fortsatt trend med en hög andel hyresrätter, vilket är viktigt för att möta den stora efterfrågan på hyresrätter som kommunerna identifierar.

I årets enkät ökade antalet kommuner i Sverige som anger att bostadsmarknaden är i balans. Trots det anger fortfarande 74 procent av kommunerna att de har underskott på bostäder. Kalmar län visar en försiktig optimism, då fem av kommunerna uppger att det är balans på bostadsmarknaden jämfört med förra året då samtliga kommuner angav att det var brist på bostäder. Även i kommunernas bedömning om den framtida bostadsmarknaden finns i årets enkät en mer positiv bild än tidigare, då sex av kommunerna bedömer balans på bostadsmarknaden om tre år, jämfört med endast en kommun 2018.

Bostadsmarknaden fungerar precis som andra marknader, vilket gör att det byggs där det är lönsamt att bygga, det vill säga där hushållen är beredda att betala mest för en bostad. På många platser i länet är det svårt att få till ett bostadsbyggande på marknadens villkor. Därför är det inte förvånande att de faktorer kommunerna lyfter i årets enkät som begränsar bostadsbyggandet, nästan uteslutande rör ekonomi.

Trots en kraftig ökning av antalet nybyggda bostäder i Sverige på senare år, har framförallt grupper som är nya på bostadsmarknaden svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Det gäller till exempel unga, studenter, nyanlända och personer med funktionsnedsättning, men även äldre personer som vill eller behöver byta bostad. Trots att Kalmar läns mottagande av nyanlända mer än halverades 2018-2019, är det underskott på bostäder för nyanlända i hela länet. I länet råder också fortfarande brist på bostäder för unga och studenter. Fem kommuner anger dock i årets enkät att det är balans på bostadsmarknaden för ungdomar och studenter. Enligt SFS, Sveriges förenade studentkårer, har antalet bostäder för studenter ökat i Kalmar, vilket gör att situationen ser bättre ut än tidigare år.

I årets bostadsmarknadsenkät har antalet kommuner i Sverige som anger underskott för särskilda boendeformer för äldre minskat. En förklaring kan vara att bostadsbyggandet av specialbostäder har ökat de senaste åren. Befolkningen i Kalmar län har en högre genomsnittsålder än Sverige i övrigt. Det innebär att antalet äldre är stort i länet och behovet av särskilda bostäder för äldre sannolikt kommer att öka framöver. I årets enkät anger åtta av kommunerna att det idag är underskott på särskilda bostäder för äldre. Endast två av kommunerna bedömer att detta behov kan vara täckt om två år och sex kommuner gör bedömningen att behovet är täckt om fem år.

Kronofogdens senaste statistik visar att allt fler barn berörs av vräkningar. Ingen av länets kommuner anger dock i årets enkät att hushåll med barn som hyr i andra hand av kommunen, har blivit avhysta. Under 2020 har länsstyrelserna ett regleringsbrevsuppdrag att stödja kommunerna i arbetet att motverka vräkningar av barnfamiljer. Uppdraget kommer att redovisas i nästa års bostadsmarknadsanalys.

I januari 2020 blev barnkonventionen lag, vilket innebär att barns rättigheter i högre grad än tidigare ska tillgodoses utifrån barns bästa. Hur detta kommer att få genomslag i bostadsförsörjningsfrågor är än så länge inte helt tydligt, men eftersom barn är en särskilt utsatt grupp vid bostadsbrist, trångboddhet och hemlöshet är det en mycket viktig fråga. Barnombudsmannen och Boverket ska i olika uppdrag under året utreda den praktiska tillämpningen av barnkonventionen.

Om denna rapport



Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2020.

Denna rapporten, *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Kalmar län 2020*, vänder sig till regering och riksdag men ska också vara till nytta för länets kommuner, byggföretag, fastighetsägare och andra som är intresserade av utvecklingen på bostadsmarknaden ur ett regionalt perspektiv. Rapporten tas fram årligen och redovisas till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsernas uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Många uppgifter om situationen i kommunerna är hämtade från Boverkets och länsstyrelsernas *Bostadsmarknadsenkät 2020*. Ytterligare information kring länet är hämtad från bland annat "Fakta om Kalmar län" från Region Kalmar läns webbplats som i sin tur bygger på statistik från Statistikmyndigheten, SCB. Upplägg och delar av texterna bygger på föregående års bostadsmarknadsanalyser.

Rapporten har tagits fram av Samhällsbyggnadsenheten och Enheten för social hållbarhet. Kartor och presentation i StoryMaps har tagits fram av Kommunikationsenheten.

Rätten till en lämplig bostad – en mänsklig rättighet

Rätten till en lämplig bostad är en mänsklig rättighet enligt FN-deklarationen, formuleras som mål i Agenda 2030 och nämns i EU:s sociala pelare. I Sveriges regeringsform slås dessutom fast att ”Det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad...”. I bostadsförsörjningslagen slås vidare fast att kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare. Kommunerna har dessutom ett särskilt ansvar för vissa grupper enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Dessa så kallade rättighetslagar slår fast att kommunerna ska tillhandahålla boende med service till kvinnor och män med funktionsnedsättning. Kommunerna har också ansvar för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i en kommun.

Agenda 2030 – De globala målen för hållbar utveckling

Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Globala målen är integrerade och odelbara och balanserar de tre dimensionerna av hållbar utveckling: ekonomisk, social och miljömässig.



Globala målen Agenda 2030.

Det regionala och lokala bostadsläget är kopplat till de globala målen på olika vis men framförallt genom Mål 11, Hållbara städer och samhällen samt Mål 10, Minskad ojämlikhet. Trots att målen är globala sker effekterna på lokal och regional nivå. Det är därför viktigt att omvandla de globala målen till vad som är utmaningarna i Kalmar län.



Mål 11 syftar till att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Mål 11 har ett delmål som lyder:

11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad

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

I Regeringens handlingsplan för Agenda 2030 så anges det som en åtgärd för detta att ge investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, vilket har medfört att fler lägenheter med lägre hyror byggs. Stödet bidrar även till ett hållbart byggande genom att premiera låg energianvändning.¹



Mål 10 syftar till att minska ojämlikheten mellan olika grupper i befolkningen. Grunden för ett hållbart samhälle är en rättvis fördelning av resurser och såväl ekonomiskt, socialt och politiskt inflytande i samhället. Enligt Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling, är Sverige ett av de mest jämlika länderna i världen, men samtidigt det OECD-land, där den ekonomiska ojämlikheten ökar allra mest. Ökade inkomstskillnader, bostads-arbetsmarknads-segregation är två utmaningar.

Regeringen har genom handlingsplanen för Agenda 2030 beslutat om ett långsiktigt reformprogram för minskad segregation. Syftet är att förbättra situationen i områden med socioekonomiska utmaningar och motverka strukturella orsaker till segregation. Från och med 2018 och tio år framåt genomför regeringen stora satsningar på att förbättra situationen i kommuner och områden med socioekonomiska utmaningar.²

Enligt SCB så ökar trångboddheten i Kalmar län som tidigare har legat under riksgenomsnittet. Detta kan bero på att många saknar en bostad och bor då hos sina vänner eller släktingar.³

Förutom trångboddhet kan bostadsbrist enligt Boverket leda till följande:

- Ökad hemlöshet
- Ökat kvarboende i föräldrahemmet
- Svårigheter för nyanlända att hitta en rimlig bostad
- Svårigheter för studenter att hitta bostad
- Större prisökningar på bostadsmarknaden
- Ökad trångboddhet, i synnerhet för vissa grupper

¹ Läs mer om Mål 11 Hållbara städer och samhällen <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>

² Läs mer om Mål 10 Minskad ojämlikhet <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-10-minskad-ojamlikhet/> och för mer information om de globala målen, <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/>.

³ För fler jämförelser se www.kolada.se.

De globala målens ledord är att ingen ska lämnas utanför vilket belyser vikten av att bostads- och samhällsplanering har en viktig roll i att minska ojämlikheten och folks utsatthet.

Det finns dock en mängd åtgärder som en kommun kan vidta för att främja rätten till bostad för kommuninvånarna. Det första är naturligtvis att skapa sig en tydlig bild av hur situationen ser ut i kommunen. Hur många saknar helt bostad? Hur många bor hos släktingar eller vänner därför att de saknar en egen bostad? Hur många är alltför trångbodda? Finns det överrepresentation av vissa utsatta grupper bland dem som saknar bostad? En högt prioriterad åtgärd blir sedan att skapa strukturer som i möjligaste mån minskar utrymmet för diskriminering på bostadsmarknaden.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Barnkonventionen har sedan den antogs 1990 visserligen varit juridiskt bindande för Sverige, men det har visat sig att det inte är tillräckligt. Genom att göra konventionen till lag blir det ännu tydligare att barn är egna individer med egna rättigheter.⁴

Barnkonventionen får en högre status som svensk lag men det innebär inga nya rättigheter för barn. Det kommer dock att bli skillnad genom att det läggs ett större ansvar på myndigheter, rättsväsendet och andra beslutsfattare, att tillämpa rättigheterna i konventionen så att de får ett större genomslag vid bedömningar, ärenden och beslut som rör barn.

Barnkonventionen har nu samma status som andra svenska lagar (till exempel socialtjänstlagen, utlänningslagen och föräldrabalken) och kommer även att ensamt kunna åberopas i svenska domstolar – något som tidigare inte varit möjligt. Barnkonventionen lägger grunden för barns rättigheter och är tänkt att vara det yttersta skyddsnätet då övriga lagar inte räcker till.

Att barnkonventionen blivit lag innebär att barns rättigheter i högre grad än tidigare ska tillgodoses utifrån barns bästa. Barnkonventionens grundprinciper handlar om att varje pojke och flicka har samma rättigheter och lika värde, barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn, varje barn har rätt till liv och utveckling och att varje barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad. Framförallt artikel 16 (rätt till privat och familjeliv), 19 (skydd mot övergrepp), 26 (social trygghet), 27 (rätt till skälig levnadsstandard), samt 31 (vila och fritid) har bäring på barns bästa när det gäller plan och bostadsfrågor. Enligt FN:s konvention om barns rättigheter är stat och kommun skyldiga att arbeta för varje barns rätt till den *”levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling”*. Stat och kommun ska *”vidta lämpliga åtgärder för att tillhandahålla materiellt bistånd och stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder och bostad”*.

I FN:s globala mål, Agenda 2030, lyfts vikten av att utveckla hållbara städer och samhällen. Bostaden spelar en central roll i en sådan utveckling och i delmål 11.1 står det att konventionsstaterna *”Senast 2030 ska säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster...”*. Särskild hänsyn ska tas till bland annat kvinnor och barns behov.

Barn är en särskilt utsatt grupp vid bostadsbrist, trångboddhet och hemlöshet. För barnen som drabbas är det extra svårt att upprätthålla grundläggande rättighetsfunktioner som att klara skolan, göra läxor, upprätthålla kamratrelationer och ett socialt aktivt liv, vilket också kan leda till stigmatisering, psykisk ohälsa och sämre utveckling både psykosocialt och fysiskt. Detta är något som lyfts i rapporter som till exempel Rädda barnens barnfattighedsrapporter.⁵

⁴ Läs mer om Barnkonventionen <https://unicef.se/barnkonventionen>

⁵ Länk till Barnfattigdom i Sverige https://resourcecentre.savethechildren.net/node/14233/pdf/rb_rapport_2018_final.pdf, Rädda Barnen 2018 och *En plats att kalla hemma*, Rädda barnen 2017 https://resourcecentre.savethechildren.net/node/12150/pdf/rb-rapport_enplatsattkallahemma.pdf

Generellt saknas barnrättsperspektiv på boendefrågor och särskilt barn i ekonomiskt utsatta situationer är en grupp som ofta hamnar utanför arbetet med plan och bostadsplanering. Barn och unga är en viktig målgrupp när bostäder ska planeras och byggas och i processen behövs rutiner för barnrättskonsekvensanalyser, barnchecklista och för att fånga målgruppen i olika former av samråd.

PBL och barnkonventionen

Enligt en analys av Johan Larsson, förbundsjurist på Sveriges kommuner och Regioner SKR, handlar barnkonventionen till stor del om frågor som inte är relevanta i ärenden enligt plan- och bygglagen, PBL. Lagen om barnkonventionen har heller inte någon särställning i förhållande till PBL – den gäller parallellt med PBL och är inte överordnad.

Vare sig barnkonventionen eller PBL innehåller några krav på genomförande av barnkonsekvensanalyser i enskilda ärenden. En barnkonsekvensanalys är ett arbetsverktyg som kan användas för att säkerställa att barnperspektivet tillgodoses i ett enskilt ärende. Det är upp till byggnadsnämnden att se till att handlägningsprocessen är utformad så att den uppfyller de rättsliga kraven.

Beslut i PBL-ärenden kan inte överklagas med hänvisning till lagen om barnkonventionen eller konventionen i sig, eftersom dessa inte innehåller några bestämmelser om talerätt för barn eller barnrättsorganisationer. Ytterst kommer det att vara upp till myndigheterna och domstolarna att tolka barnkonventionen i varje enskilt ärende.

Insatser för ökad kunskap

Barnombudsmannen har sedan 2017 i uppdrag att stödja myndigheter, kommuner och landsting i deras arbete med den praktiska tillämpningen av barnkonventionen, det så kallade kunskapslyftet. Dessa utbildnings- och spridningsinsatser ska pågå under 2019–2020 och syftar till att de som tillämpar lagen inom offentlig verksamhet ska få fördjupad kunskap om hur man kan gå till väga när man tolkar och tillämpar barnkonventionen.⁶

En vägledning med syfte att utgöra ett stöd för tolkning och tillämpning av barnkonventionen, har tagits fram av en arbetsgrupp på regeringskansliet. Vägledningen har utformats som en promemoria i departementsserien (Ds 2019:23).⁷

Boverket har fått ett uppdrag att kartlägga och analysera den praktiska tillämpningen av barnkonventionen. Uppdraget som genomförs i samråd med Barnombudsmannen, Trafikverket, Folkhälsomyndigheten, Naturvårdsverket och Sveriges Kommuner och Landsting, ska redovisas till finansdepartementet senast den 2 november 2020.

⁶ Läs mer om Barnombudsmannen <https://www.barnombudsmannen.se/barnratt-i-praktiken/vagledning/>

⁷ Länk till Vägledning vid tolkning och tillämpning av FN:s konvention om barnets rättigheter <https://www.barnombudsmannen.se/barnratt-i-praktiken/vagledning/>

Utblick på bostadsmarknaden i Sverige

Den 31 december 2019 uppgick folkmängden till 10 327 589 personer, en ökning med 986 907 personer sedan den 31 december 2009.

Under 2019 ökade befolkningen med 97 404 personer, 44 028 kvinnor och 53 376 män. Det var den lägsta folkökningen sedan 2013, och lägre än den genomsnittliga ökningen under årtiondet på 98 691 personer.

Befolkningen i Sverige ökar för tillfället på grund av att det dels föds fler än det dör, men framförallt är invandringen större än utvandringen. Cirka 73 procent av folkökningen förklaras av migrationen.

Förra årets ökning med 97 404 personer var lägre än de senaste årens historiskt stora folkökning, 11 procent lägre än 2018 och 32 procent lägre än toppnoteringen 2016, då folkmängden ökade med 144 136 personer. Under hela decenniet ökade folkmängden med nästan 1 miljon personer. Att folkökningen förra året var lägre än de föregående åren förklaras till stor del av den minskade invandringen.

Preliminärt påbörjades nybyggnation av cirka 49 000 lägenheter i Sverige under 2019. Det är 7 procent färre lägenheter jämfört med 2018 då 52 654 lägenheter började byggas.

I flerbostadshus påbörjades cirka 39 000 lägenheter att byggas under året vilket är 6 procent färre än under 2018. Av dessa lägenheter är cirka 62 procent hyresrätter vilket kan jämföras med 60 procent för 2018.

I småhus påbörjades cirka 9 850 lägenheter att byggas vilket är 12 procent färre än under 2018.

Under 2019 gav även påbörjade ombyggnationer ett tillskott på cirka 3 400 lägenheter, jämfört med ett tillskott på 3 100 lägenheter under motsvarande period 2018.

Siffrorna för 2019 är uppräknade med 3 procent för nybyggnad, vilket har att göra med eftersläpningen i rapporteringen för motsvarande period det senaste året. Siffrorna för ombyggnad är uppräknade med 18 procent. Påbörjade lägenheter mellan åren 1998–2019.

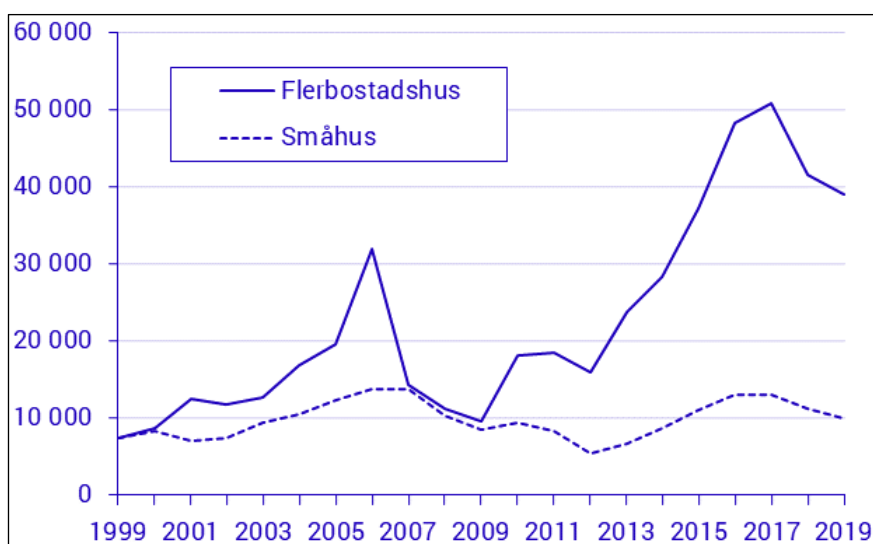


Diagram 1. Antal påbörjade byggnationer av flerbostadshus och småhus i landet.

Källa: SCB

”Sällan känner man sig så fri som när man sätter nyckeln i dörren till sin första lägenhet.

Bostadsbyggandet ska göras snabbare, billigare och mer hållbart. Rörligheten på bostadsmarknaden ska öka. Hyresmodellen reformeras med bland annat fri hyressättning vid nybyggnation. Lägenheternas kvalitet och läge får ett större genomslag i hyressättningen.

Investeringsstöden för byggandet av hyresrätter koncentreras, effektiviseras och riktas mot hyresrätter i hela landet. Räntan på uppskovsbeloppet vid flytt avskaffas. Straffen för försäljning av svartkontrakt skärps och köpen kriminaliseras.

Reform för reform ska bostadsbristen bort.”

Ur statsminister Stefan Löfvens regeringsförklaring den 21 januari 2019

Antalet bostadslägenheter uppgick 31 december förra året till 4 978 239. Statistiken visar att lägenheterna fördelas på 2 087 965 (42 procent) i småhus, 2 548 530 (51 procent) i flerbostadshus, 260 406 (5 procent) i specialbostäder samt 81 338 lägenheter (2 procent) i övriga hus.

Källa SCB 2020-04-23

Sveriges befolkningsökning

År 2028, beräknas Sveriges folkmängd att passera 11 miljoner. Enligt SCB:s senaste prognos kommer det då att vara 231 000 fler barn och unga, 399 000 fler i åldrarna, 19–64 år, och 309 000 fler som är 65 år och äldre jämfört med idag. Allra mest, procentuellt sett, ökar de som är 80 år och äldre och år 2028 beräknas de vara 255 000 fler än idag, en ökning med 50 procent. Därefter beräknas det dröja ytterligare drygt 20 år innan folkmängden i början av 2050-talet passerar 12 miljoner.

Framskrivningen av den framtida befolkningen bygger på antaganden om hur barnafödandet, dödligheten samt in- och utvandringen kommer att utvecklas.

År 2028 beräknas det att:

- 126 800 barn föds, vilket är 11 000 fler än det föddes år 2017. Av dem har en tredjedel en utrikes född mamma, en något högre andel än idag.
- 112 000 invandrar, vilket är 32 000 färre än 2017. Av dem är 15 000 personer födda i Sverige som återvänder och 97 000 är födda utomlands.
- 76 000 utvandrare, vilket är 30 000 fler än 2017. Av dem är 22 000 födda i Sverige och 54 000 är födda utomlands.
- 100 000 avlider, vilket är 8 000 fler än vad som avled 2017. Av dem är, precis som idag, över en fjärdedel 90 år eller äldre.
- 65–79-åringarna är 55 000 fler än 2017.
- Gruppen 80 år och äldre är 255 000 fler än 2017, vilket är en ökning med 50 procent. Förutom att det är stora födelsekullar som är i denna åldersklass bidrar också den ökande livslängden till att antalet ökar.

Senast SCB publicerade en framskrivning av befolkningen liknande denna, var för fem år sedan, 2015. Enligt de beräkningarna skulle befolkningen passera 11 miljoner redan år 2025

och folkmängden om 40 år skulle vara en halv miljon större än vad som nu beräknas. Att folkökningen inte beräknas bli lika stor som tidigare beräknats, beror framförallt på följande:

- Barnafödandet för kvinnor födda i Sverige antas vara lägre de närmaste åren än vad som tidigare antagits.
- Livslängden i denna framskrivning inte antas öka i samma takt som tidigare antagits.
- Fler förväntas utvandra än vad tidigare antagits.

Antalet som invandrar är svårast att förutse och styrs till viss del av lagar och regler. Det är framförallt åren 2015–2018 som det tidigare antogs att fler skulle invandra än vad som observerats. Sedan 2015 har det bland annat införts gränskontroller både i Sverige och Europa som har inneburit en minskad flyktinginvandring.⁸

Boverkets iakttagelser i Bostadsmarknadsenkäten 2020

Färre kommuner anger underskott på bostäder

Totalt 212 kommuner anger underskott på bostäder, vilket motsvarar 74 procent av de 286 kommuner som besvarat frågan. Det är en minskning med 28 kommuner på ett år och 31 kommuner på två år. Totalt 66 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en ökning med 20 kommuner sedan förra året och 24 kommuner på två år.

Svårt för vissa grupper att tillgodose sitt bostadsbehov

Antalet kommuner som bedömer underskott har minskat för tredje 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 det framförallt för grupper som är nya på bostadsmarknaden svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Det gäller till exempel unga, studenter och nyanlända, personer med funktionsnedsättning, men även äldre personer som vill eller behöver byta bostad.

Underskott på bostäder för nyanlända

Det råder underskott på bostäder för anvisade nyanlända i drygt hälften av landets kommuner. Men särskilt svår är situationen för självbosatta nyanlända där cirka två av tre kommuner bedömer underskott på bostäder. Kommuner beskriver hur självbosatta nyanlända, med svag förankring på bostadsmarknaden, tvingas acceptera otrygga och undermåliga boendeformer med ofullständiga kontrakt och inte sällan oskäligen hyreskostnader.

Det allmännyttiga bostadsbeståndet ökade

En ökning med närmare 9 600 bostäder skedde inom allmännyttan under 2019. Därmed tillkom 3,5 gånger så många allmännyttiga bostäder som året innan. Bland annat färdigställdes drygt 10 200 nya bostäder, cirka 2 350 såldes och drygt 330 bostäder ombildades till bostadsrätter.

Förtur till personer som fått arbete i kommunen

Arbete i kommunen är åter det vanligaste skälet när kommunerna ger förtur till bostad. Under ett par år har det varit gruppen nyanlända som flest kommuner gett förtur till. Svartalernativet har i år formulerats om och gäller nu enbart självbosatta nyanlända personer, en grupp som inte har förtursrätt, medan det tidigare även berörde anvisade nyanlända.

⁸ Läs mer på SCB:s webbplats <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/pong/statistiknyhet/sveriges-framtida-befolkning-20182070/>

Färre lägenheter hyrs ut av kommunerna i andra hand

Det är 248 kommuner som hyr ut lägenheter med särskilda villkor. Sammanlagt beräknas det finnas cirka 20 500 lägenheter som hyrs ut i andra hand med stöd av socialtjänstlagen. Antalet så kallade sociala hyreskontrakt är nu betydligt färre jämfört med bostadsmarknadsenkäterna åren 2017–2019.

Minskat underskott inom särskilda boendeformer

Antalet kommuner som anger underskott på särskilda boendeformer för äldre har minskat från 127 till 109 kommuner. Statistik från SCB visar att det har skett ett ökat byggande av specialbostäder de senaste åren, vilket kan vara en förklaring.

Vem bor i Kalmar län?

Enligt ekonomifakta - regional statistik, är Kalmar län till landytan det 9:e största länet i landet. Landet består av tolv kommuner och har en landareal på 11 219 kvadratkilometer, vilket är ungefär 3 procent av hela Sveriges landareal. Residensstad är Kalmar.

För att förstå situationen på bostadsmarknaden och därmed hur bostadsbeståndet behöver utvecklas är det avgörande att veta vilka som bor i Kalmar län. Det handlar dels om hur befolkningen och dess sammansättning har förändrats över tid, dels hur den kan komma att förändras framöver.⁹

- Befolkningen i Kalmar län var 245 446 personer, 121 490 kvinnor och 123 956 män den 31 december 2019.
- Länets befolkning ökar sedan 2013 på grund av invandringen.
- Antalet födda är lägre än antalet döda, men skillnaderna minskar.
- Kalmar kommuns andel av länets befolkning ökar.
- Inflyttningen till Kalmar län är lägre än utflyttningen.
- Det är fler personer i ålder 20–30 år som flyttar till och från länet.
- Från 55 år och uppåt är inflyttningen till länet större än utflyttningen.
- Kalmar läns befolkning är näst äldst i landet efter Gotlands län
- Borgholms kommun har äldst befolkning i landet.
- Andelen befolkning i arbetsför ålder (20–64 år) minskar.
- Cirka 50 000 personer (21 procent) av länets befolkning bor på landsbygden.

Befolkningen fortsätter att öka

Befolkningen i Kalmar län ökar sedan 2013 efter att ha minskat sedan mitten av 1990-talet. Ökningen beror på invandringen till Sverige. Fyra av länets kommuner har en större befolkning 2019 än 1950. Detta gäller Mönsterås, Mörbylånga, Oskarshamn och Kalmar.

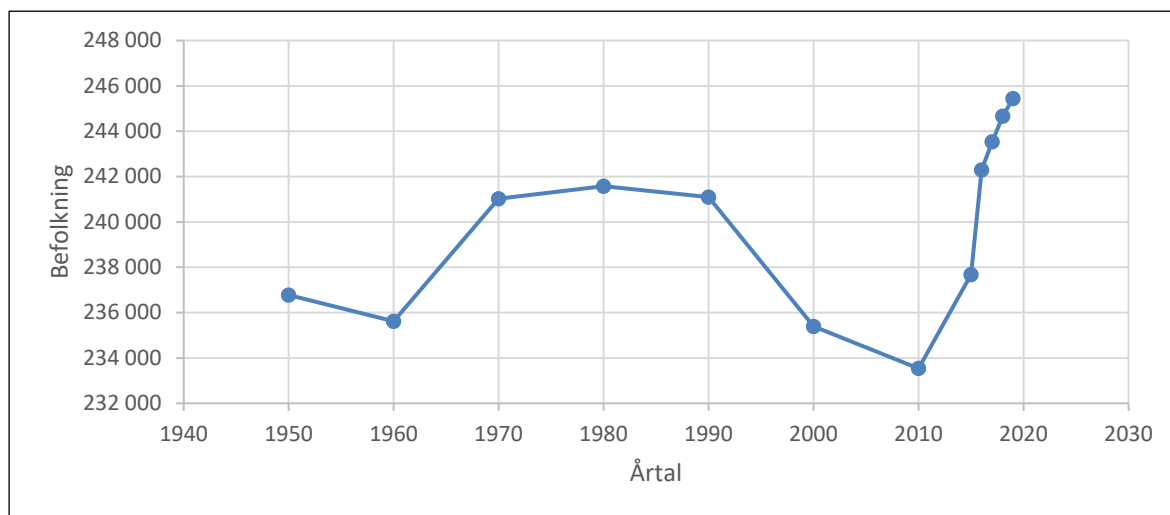


Diagram 2. Kalmar läns befolkning 1950–2019. Källa: Region Kalmar

⁹ Läs mer på "Fakta om Kalmar län" på Region Kalmars webbplats <https://regionkalmar.se/detta-gor-region-kalmar-lan/vi-arbatar-for-att-utveckla-lanet/statistik/>

Sedan 1950 har befolkningen i Kalmar län centrerats i allt högre grad till Kalmar kommun. 1950 bodde 19 procent av länsbefolkningen i Kalmar kommun, att jämföra med 28 procent 2019. Även Mönsterås, Mörbylånga och Oskarshamn har ökat sin andel av länets befolkning.

Kommun	2019	Diff sedan 1968	%	Senaste året
Borgholm	10 839	204	1,9%	-34
Emmaboda	9 445	-2 223	-23,5%	45
Högsby	5 921	-2 648	-44,7%	-173
Hultsfred	14 224	-5 238	-36,8%	-136
Kalmar	69 467	17 988	25,9%	957
Mönsterås	13 430	95	0,7%	-135
Mörbylånga	15 249	5 310	34,8%	201
Nybro	20 318	-1 748	-8,6%	-32
Oskarshamn	27 102	2 120	7,8%	174
Torsås	7 125	-658	-9,2%	27
Västervik	36 679	-5 406	-14,7%	-1
Vimmerby	15 647	-1 505	-9,6%	-117

Tabell 1. Befolkningsförändringar Kalmar län. Källa: Region Kalmar

Det dör fler människor än det föds

Kalmar län har ett negativt födelsenetto, vilket innebär att det föds färre än det dör. Trenden sedan början av 2000-talet är emellertid positiv, antalet födda är snart lika stort som antalet döda. Sju av länets kommuner har under hela 2000-talet haft ett negativt födelsenetto. Det är bara Kalmar kommun som har haft ett positivt födelsenetto de senaste 50 åren.

Tappar i befolkning till andra län

Kalmar län har sedan mitten av 1990-talet haft ett negativt inrikes flyttningsnetto. Det innebär att fler flyttar från länet än till länet.

Under 2019 visar statistik från SCB att 6 982 personer, 3 404 kvinnor och 3 578 män flyttade från Kalmar län. Under samma period var det 6 478 personer, 3 172 kvinnor och 3 306 män som flyttade till Kalmar län från andra delar av Sverige. Den största in- och utflyttningen sker från storstads länen Stockholm, Skåne och Västra Götaland, men även från de närliggande länen Kronoberg, Blekinge, Jönköping och Östergötland.

Äldre än riket

Enligt ekonomifakta – Regional statistik, har samtliga län i Sverige fått en åldrande befolkning under de senaste decennierna. Kalmar läns befolkning är en av de äldsta i Sverige med en genomsnittsålder på 42,6 år. Av länets kommuner är det endast Kalmar kommun som har samma genomsnittsålder som för riket i stort. Övriga kommuner i länet har en äldre befolkning än riksgenomsnittet som är på 41,3 år.

I länet är det Borgholm, Västervik och Torsås som har en lika hög eller högre ökning av genomsnittsåldern på 2,2 år under de senaste 15 åren. Nybro, Kalmar och Högsby hade lägst ökning av genomsnittsåldern. Flyttningsmönster för Kalmar har en positiv inflyttning av yngre personer, Linnéuniversitet kan vara orsaken till det. Nybro och Högsby har fått tillskott av nya yngre kommuninvånare genom ökad invandring.

Färre i arbetsför ålder

Den demografiska försörjningskvoten visar hur många äldre och yngre kvinnor och män det finns i förhållande till personer i arbetsför ålder (20–64 år). En högre kvot innebär ett större behov av välfärdstjänster som skola, vård och omsorg. Kalmar län har tillsammans med Södermanlands och Dalarnas län den högsta demografiska försörjningskvoten i landet med 84 personer per 100 förvärvsarbetande. Den har ökat med 7 personer sedan 2006. Riksgenomsnittet är drygt 74, en ökning med 5 personer sedan 2006. Kalmar län har med andra ord färre kvinnor och män i arbetsför ålder än riket i snitt. År 2030 bedöms 8 av länets kommuner ha en försörjningskvot där 100 personer i arbetsför ålder ska försörja fler än 100 yngre och äldre utöver sig själva. Ökningen bedöms bli störst i Mörbylånga och Borgholms kommun.

Område	2006	2018	Diff_06-18	P2030
Borgholm	89	109	20	125
Mörbylånga	82	101	19	113
Torsås	84	97	13	111
Högsby	86	95	9	105
Västervik	80	95	15	107
Emmaboda	82	93	11	106
Hultsfred	85	93	8	107
Mönsterås	83	91	9	103
Nybro	80	89	9	99
Vimmerby	81	88	7	95
Oskarshamn	76	87	11	92
Kalmar	67	74	7	80

Tabell 2. Demografisk försörjningskvot. Källa: Region Kalmar län

Beroende av invandring för att inte minska i befolkning

För att räknas som invandrad krävs att man har för avsikt att stanna i Sverige i minst tolv månader samt har uppehållstillstånd/uppehållsrätt (gäller inte nordiska medborgare) och folkbokför sig i landet.

Enligt SCB har Kalmar län sedan 1968 haft en större invandring än utvandring. Kriget i det forna Jugoslavien på 1990-talet och Syrien under 2010-talet har haft stor påverkan på invandringen i Sverige och Kalmar län. Särskilt de senaste åren, har invandringen varit mycket högre än utvandringen. Tack vare invandringen har befolkningen i Kalmar län åter börjat öka de senaste åren. Med ett negativt födelsetal och ett negativt flyttningsnetto till övriga län, behövs invandringen för att inte minska i antal.

Totalt var det drygt 1 912 personer, 914 kvinnor och 998 män, som invandrade till länet under 2019, att jämföra med 3 000 personer 2017. Invandringen domineras av människor födda i Europa och Asien. Sett till ett enskilda länder så har Syrien och Afghanistan dominerat de senaste åren. Men den tredje största invandringsgruppen utgörs av utlandssvenskar som flyttar hem igen. Det är främst yngre personer under 40 år som invandrar till länet, det vill säga de åldersgrupper som behöver öka.

Färre utrikesfödda än riket

Den stora invandringen har gjort att andelen utrikesfödda i Kalmar län har fördubblats de senaste 10 åren till cirka 14 procent. Andelen utrikesfödda kvinnor och män är ojämnt fördelad i länet. Högsby kommun har högst andel med drygt 25 procent, vilket kan jämföras med Mörbylånga som har lägst, drygt 8 procent. Men det är bara kommunerna Högsby, Hultsfred

och Emmaboda som har en högre andel utrikesfödda än genomsnittet i Sverige på 19 procent.

Högst andel förtidspensionärer i Sverige

En sak som utmärkte länet var att högst antal personer var registrerade med sjuk- och aktivitetsersättning hos Försäkringskassan i december 2019 i hela Sverige. Detta enligt ekonomifakta – regional statistik. Detta är andelen av befolkningen som är 16–64 år. Aktivitetsersättning beviljas de som är i åldrarna 19–29 år och som av medicinska skäl har fått sin arbetsförmåga nedsatt med minst en fjärdedel under minst ett år. Den är alltid tidsbegränsad. Sjukersättning beviljas de som är i åldrarna 30–64 år och som har en stadigvarande nedsatt arbetsförmåga, det vill säga för all överskådlig framtid. Det borde också påverka vilken typ av bostäder som efterfrågas i länet, eftersom många inte har råd att betala dyra pengar för sitt boende.

Befolkningen fortsätter att växa framöver

Befolkningen i Kalmar län bedöms fortsätta att öka under de kommande åren. År 2030 beräknar man att det bor 260 000 personer i länet. Därefter bedöms befolkningsutvecklingen plana ut kring denna nivå. Men för perioden efter 2030 är osäkerheten stor. Enligt prognosen kommer tio av tolv kommuner i länet att ha en fortsatt befolkningsökning fram till 2025, och i hälften av kommunerna bedöms befolkningen även öka efter 2030. Kalmar kommun kan komma att få den mest positiva befolkningsutvecklingen framöver, samtidigt som Borgholms och Hultsfreds kommuner bedöms minska framöver.

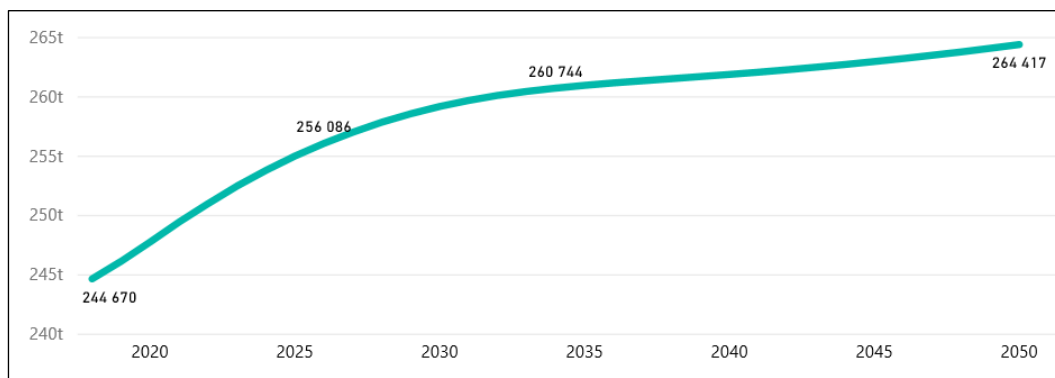


Diagram 3. Befolkning 2018 och prognos till 2050. Källa: Region Kalmar län

Befolkningstillväxt som mål

Kalmar län har länge strävat efter att bli fler invånare och de senaste årens positiva befolkningstillväxt ligger väl i linje med uppsatta mål i kommunernas översiktsplaner. Den tidigare förhoppningen har nu blivit verklighet. Flyktigmottagandet är främst en humanitär insats, men det för också med sig fler kvinnor och män i arbetsför ålder, vilket är en förutsättning för länets framtida tillväxt och välfärd.

I Region Kalmar läns utvecklingsstrategi ”Klimat att växa i - Regional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2030” går det bland annat att läsa att man behöver; Öka samverkan i den fysiska samhällsplaneringen. Människors resor mellan hemmet, arbetsplatsen och fritidsaktiviteter är oberoende av den administrativa indelningen av samhället. Utvecklingsarbetet behöver utgå ifrån rörelsemönster istället för från administrativa gränser. Den regionala och lokala samverkan kring dessa frågor behöver öka. Arbetsmarknad, bebyggelse och trafikplanering måste samspela för att de gemensamma målen ska nås och för att använda resurserna effektivt.

Utveckling måste ske med hänsyn till natur-, miljö-, och klimatvärden. Lokal anpassning är väsentlig vid utveckling av städer och samhällsfunktioner. Trots detta visar 2019 års uppföljning av miljömålet, God bebyggd miljö, att avståndet mellan nya bostadsområden och

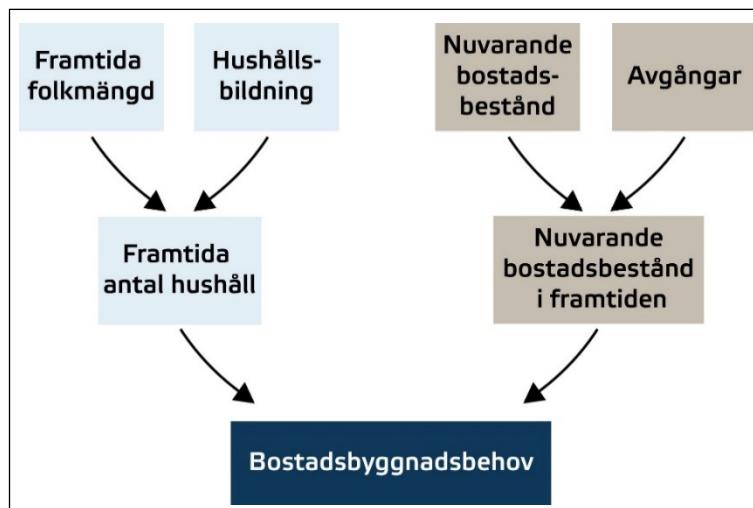
kollektivtrafikhållplatser ökar. Slutsatsen av detta är hur viktigt det är att se till helheten före detaljerna i den fysiska planeringen.

Det framtida bostadsbehovet – behövs fler bostäder?

Enligt Boverket bestäms det framtida behovet av nya bostäder av två faktorer:

- Ändring av det befintliga bostadsbeståndet.
- Utvecklingen av antalet hushåll. Antalet hushåll bestäms av befolkningens utveckling, ålderssammansättning och hushållsbildning.

För att granska det framtida behovet av bostäder, och behovet av nya bostäder, krävs en prognos över förväntat antal hushåll och en bedömning av hur det nuvarande bostadsbeståndet kommer att förändras över tid. För att göra en prognos behövs en befolkningsprognos. Nästa steg är att räkna ut hushållskvoter, det vill säga antal hushåll per person i olika åldersgrupper. För mer information om metoder och om hur en prognos över bostadsbehovet kan byggas upp, se Boverkets rapporter ”Behov av bostadsbyggande” och ”Det framtida bostadsbehovet”.¹⁰



Det framtida bostadsbehovet. Källa: Boverket

Finansieringen är en stor utmaning i varje bostadsprojekt. De bostäder som behövs i kommunen kommer inte att byggas om de nya bostäderna inte efterfrågas till aktuella pris- och hyresnivåer. Men en stor del av den förväntade hushållstillväxten i landet består av hushåll med begränsade ekonomiska resurser. Detta varierar naturligtvis mellan kommunerna, men faktum är att det är efterfrågan som får bostäder att börja byggas.

Bostadsförsörjningens betydelse för inte minst ungas möjligheter att etablera sig och förverkliga sina livsdrömmar, liksom betydelsen för landets ekonomiska tillväxt, är väl känd. Med riktlinjer för bostadsförsörjningen finns möjlighet att diskutera hur den framtida bostadsmarknaden i den enskilda kommunen ska se ut och fungera.

Dessutom bör man tänka på att antalet äldre hushåll ökar framöver, och de behov av bostadsanpassning som därmed kan uppstå kan medföra att det finns behov av både ombyggnation och nybyggnation.

¹⁰ Boverkets rapport ”Behov av bostadsbyggande” <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2020/02/statskontoret-ska-kartlagga-social-dumpning-mellan-kommuner/> och ”Det framtida bostadsbehovet” <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/bostader--vad-har-vi-och-vad-behover-vi/det-framtida-bostadsbehovet/>

Enligt Boverket kommer ungefär 90 procent av det framtida byggbehovet från att befolkningen ökar i samhället och därmed också bildar fler hushåll. För att bedöma behovet av bostäder framöver är därför det framtida antalet hushåll avgörande, det vill säga vår benägenhet att dela bostad med andra (hushållskvoter). Den genomsnittliga hushållskvoten för länet var 2018 2,11, att jämföra med rikets hushållskvot om 2,19. Det bor med andra ord relativt få personer per hushåll i länet. I kommuner med en hög andel barnfamiljer är ofta hushållskvoten högre (Mörbylånga 2,27) och i kommuner med många ensamhushåll, ofta med en hög andel äldre, är kvoten lägre (Borgholm 2,03). Det låter kanske inte som så stora skillnader, men det påverkar i hög grad behovet av bostäder.

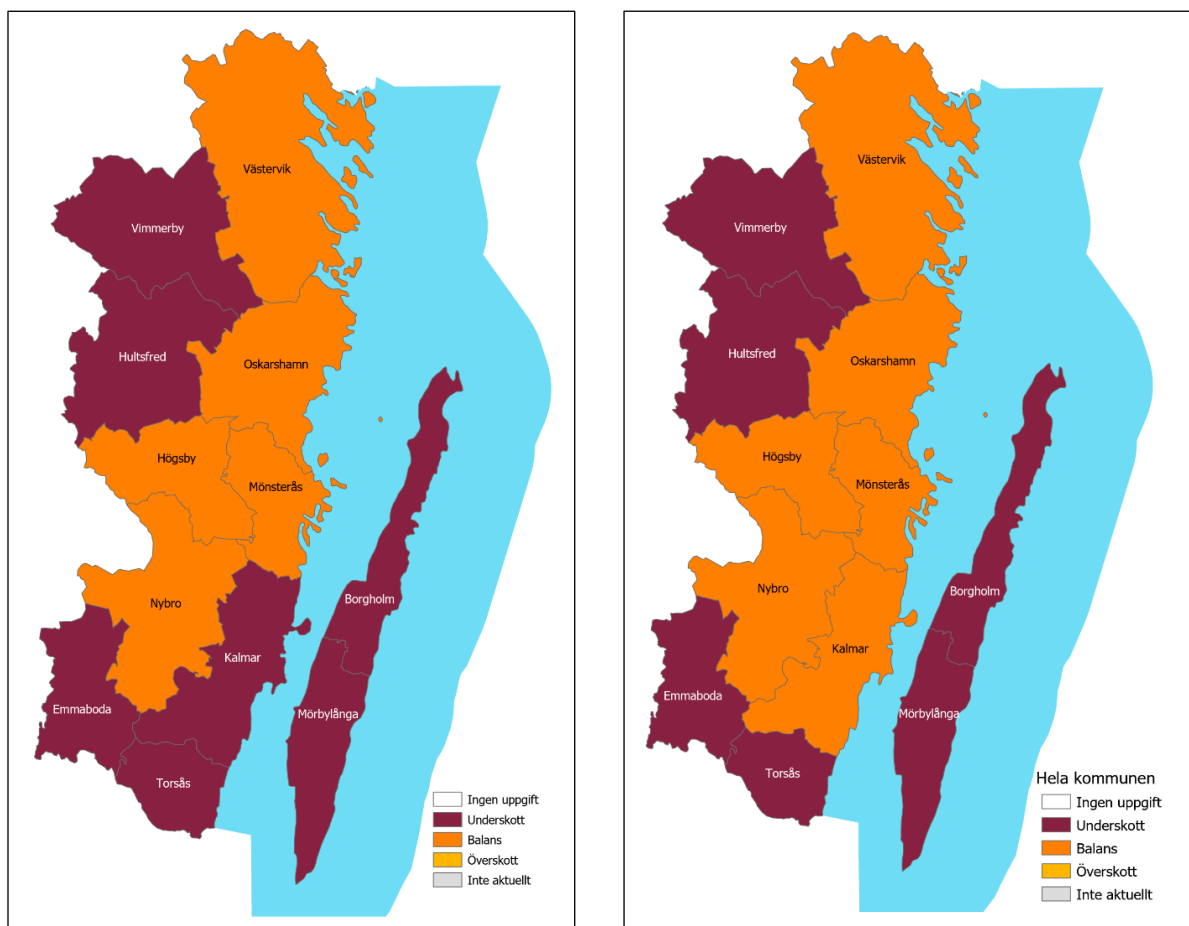
Läget på bostadsmarknaden i Kalmar län

Invånarna ökar i Kalmar län och alla behöver någonstans att bo. Samtidigt redovisar samtliga kommuner att de har bostadsbrist. Glädjande nog byggs det också mer än på länge i länets kommuner och länsstyrelsen ser en fortsatt optimism om ett ökat bostadsbyggande i länets kommuner.

Fler kommuner uppger balans på bostadsmarknaden men svårigheter kvarstår

Fem kommuner i Kalmar län uppger att det råder balans i kommunen gällande bostadsmarknaden, samma kommuner förutspår att det råder balans även om tre år. Detta är försiktigt optimistiskt för länet, i förra årets bostadsmarknadsenkät angav samtliga tolv kommuner att de hade en generell brist på bostäder (underskott).

Mönsterås och Oskarshamn uppger balans både på centralorten och i kommunens övriga delar. Övriga kommuner uppger en obalans i centralorten även om det i kommunen som helhet är balans på bostadsmarknaden.



Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i hela kommunen i dag (till vänster) och om tre år (till höger).

Sex av kommunerna har svarat att de förutspår en balans på bostadsmarknaden om tre år. Detta är att jämföra med att endast en kommun svarade det i förra årets bostadsmarknadsenkät.

Även om det råder balans i fler kommuner i länet enligt årets enkät, så finns det fortfarande svårigheter gällande att bygga rätt bostäder mot det som efterfrågas.

"Efterfrågan på bostäder är störst i kommunens södra och mellersta delar, i de norra delarna är efterfrågan något lägre. Det finns gott om bostäder totalt sett, men en stor del av dessa nyttjas för fritidsboende och/eller hyrs ut till fritidsboende/turister. Den stora efterfrågan på fritidsbostäder gör det svårt att minska bristen på bostäder genom nybyggnad då många av dessa nyttjas som fritidsboende och det inte är möjligt att styra mot helårsboende. Det saknas även rörlighet på bostadsmarknaden. Många äldre bor kvar i villor då dessa utgör ett billigare boende än nyproducerade bostads- eller hyresrätter. Det saknas hyresrätter med konkurrenskraftiga hyror."
/Borgholms kommun

"Många av de lediga bostäderna är sådana som lider av dålig standard, så även om det finns en efterfrågan så svarar ofta inte utbudet upp mot den."
/Högsby kommun

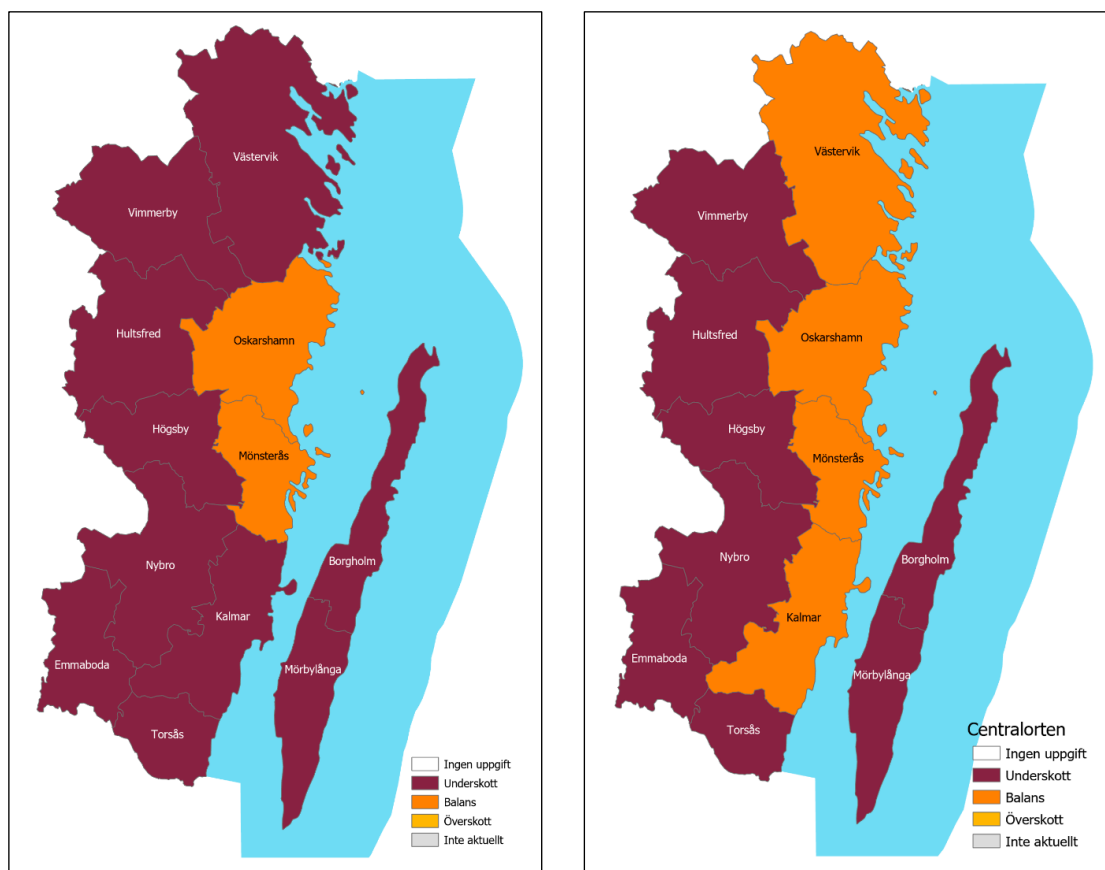
Bostadsbrist är inte bara ett storstadsfenomen. När kommunerna bedömer att det råder balans eller obalans på bostadsmarknaden kan det betyda olika saker i olika kommuner. Obalans i en storstadskommun motsvarar sällan den obalans som finns i en landsbygdskommun. Ofta handlar underskott på bostäder om att det är svårt att flytta till eller inom kommunerna i länet, vilket till stor del beror på inlåsnings effekter av att äldre bor kvar i småhus och ett stort mottagande av nyanlända.

"Stort underskott på mindre hyreslägenheter och centrala bostadsrätter i Vimmerby stad. I övriga tätorter är det en stor efterfrågan på villor, men svårt att finansiera nybyggnation för både privata och företag."
/Vimmerby kommun

En bostadsmarknad i balans innebär mer än att utbudet och efterfrågan rent numerärt är i jämvikt. Avgörande faktorer handlar också om läge, storlek, planlösning, standard och pris. Det måste finnas en väl fungerande bostadsmarknad där kvinnor och mäns olika ekonomiska förutsättningar möts av ett varierat bostadsbestånd. Oavsett om bristen på bostäder handlar om obalans mellan antalet lägenheter och antalet bostadssökande, eller att utbudet inte motsvarar det som efterfrågas, innebär det inte per automatik att lösningen ligger i nyproduktion av bostäder. Ett ökat utbud av bostäder kan exempelvis uppstå genom en ökad omsättning på bostäder eller genom om- och tillbyggnader av det befintliga beståndet.

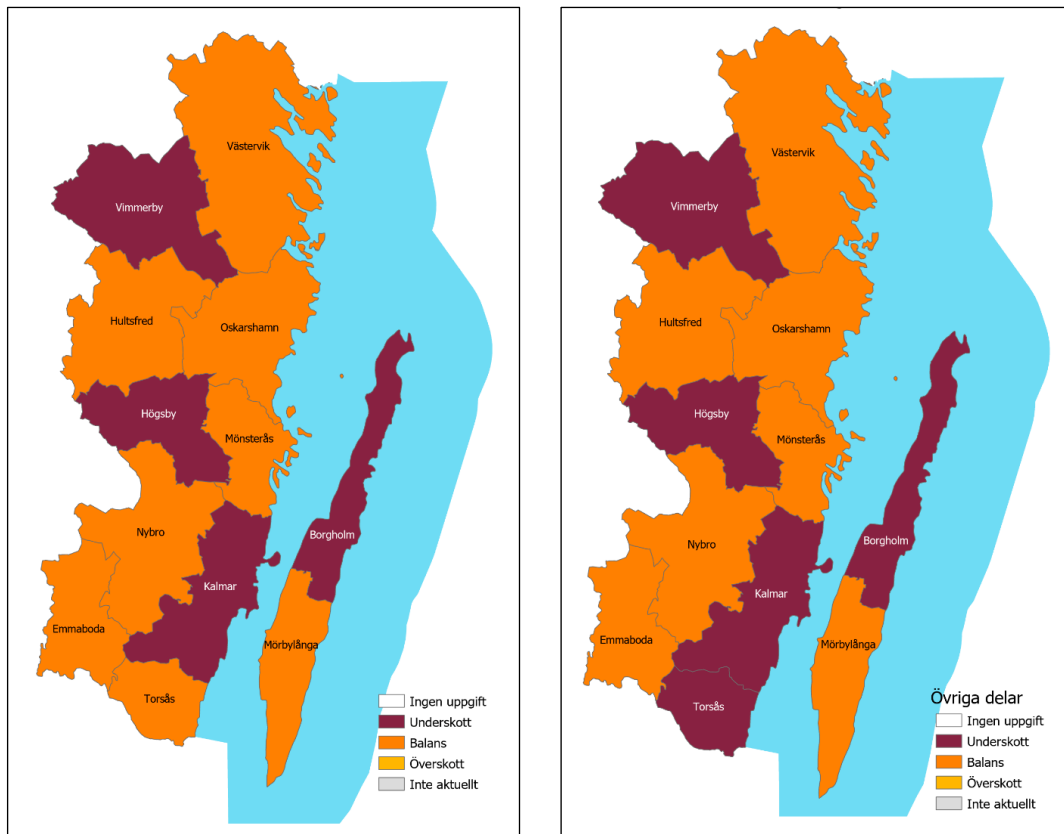
Det finns stora regionala skillnader på bostadsmarknaden

Sett till kommunernas centralorter är det idag bostadsbrist i 10 kommuner, förra året var det tolv kommuner som uppgav Bostadsbrist på centralort. Mönsterås och Oskarshamn uppgav nu balans. På tre års sikt bedöms läget förbättras något, eftersom Västervik och Kalmar kommun tror sig då ha balans i centralorten. För övriga kommuner är ett fortsatt underskott att vänta gällande centralorten.



Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden på centralorterna i dag (till vänster) och om tre år (till höger).

Samtidigt som bostadsbristen i centralorterna har varit tydlig de senaste åren minskar trycket på bostäder i kommunernas övriga delar, det vill säga i mindre tätorter och på landsbygden. Här finns numera både underskott, balans och överskott på bostäder. Det har bland annat att göra med att det finns en tydlig urbaniseringstrend, både inom kommunerna, i länet och i landet. Flyttrörelserna går från landsbygd och mindre samhällen till städer och från städer till större städer. En annan tydlig trend är att det blir alltmer populärt att bo på landsbygden strax utanför länets centralorter. Många nyanlända har dessutom flyttat vidare från landsbygden och mindre orter. Flera kommuner vittnar om att nyanlända vill bo i centralorterna med närhet till arbete, skola service och kommunikationer.



Kommnernas bedömning av bostadsmarknaden för övriga delar av kommunen idag (till vänster) och om tre år (till höger).

Underskott på alla upplåtelseformer och storlekar

Underskottet på bostäder gäller enligt kommunerna såväl hyres-, bostads- som äganderätter. Vad gäller hyresrätter är det tydligt att det behöver tillkomma bostäder i alla storlekar, allt från ett till fyra rum och kök. I förra årets bostadsmarknadsanalys såg man en tydlig trend att det under de senaste åren fanns ett behov av stora hyresrätter, det vill säga fem rum och kök eller större. I årets bostadsmarknadsenkät, har endast Nybro och Emmaboda kommun identifierat ett behov av stora hyresrätter.

Gällande bostadsrätter är det främst två och tre rum och kök som kommunerna ser som en boendeform som behöver tillkomma under de kommande tre åren.

Gällande äganderätter ser fyra kommuner behov av stora hyresrätter.

I tidigare dialoger med kommunerna är det tydligt att behovet av hyresrätter är stort, inte minst för unga, äldre och nyanlända. Å andra sidan finns det få bostadsrätter i länet, särskilt utanför städerna Kalmar, Västervik och Oskarshamn. Det ger inlåsnings effekter på bostadsmarknaden eftersom bostadsrätten exempelvis ofta är ett boende mellan hyresrätt och småhus.

Läget i de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen

Länets allmännyttiga kommunala bostadsbolag (allmännyttan) är aktiva. Alla kommuner utom Borgholm har en allmännytta. Emmaboda, Torsås och Vimmerby uppger ingen förändring alls under 2019 gällande allmännyttan.

Förändringar i allmännyttans bestånd skedde under 2019 genom nybyggnation, i sju av kommunerna. Detta genom 283 nyproducerade bostäder i allmännyttans bestånd. Inga bostäder revs under 2019, däremot sålde allmännyttan i Hultsfred 36 bostäder och Nybro två bostäder, privat. Ingen av kommunerna planerar att sälja något under 2020.

Bostadsbehov hos de särskilda grupperna

På en bostadsmarknad precis som på andra marknader har vissa grupper svårare att hävda sig än andra, detta oavsett om det handlar om att hyra eller att äga en bostad. Därutöver kan det handla om direkt eller indirekt diskriminering som gör det än svårare för vissa att få tag i en bostad. Länsstyrelsen ser att det finns olika grupper i samhället som har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden, och för flera grupper går utvecklingen åt fel håll.

Lättnad för ungdomar på bostadsmarknaden?

Förra året uppgav alla länets kommuner att det var underskott på bostäder för ungdomar. I årets enkät uppger sex av kommunerna att det är fortsatt underskott, men fem av kommunerna anger att det är balans på bostadsmarknaden för ungdomar. Är detta en indikation på att det håller på att bli lättare för ungdomar att få en bostad? Det får kommande bostadsmarknadsenkäter utvisa.

De främsta anledningarna till underskottet på bostäder för ungdomar är enligt kommunerna följande:

- Det finns generellt få lediga bostäder.
- Det finns för få små lediga bostäder.
- Lediga bostäder är för dyra för ungdomar.

Endast en av länets kommuner anger i årets bostadsmarknadsenkät att de idag har särskilda ungdomsbostäder. Nybro kommun uppger att de har nio bostäder för ungdomar. Västerviks kommun uppger att det planeras för ungdomsbostäder. Dock har inte någon kommun uppgett att några ungdomsbostäder förväntas påbörjas under 2020 eller 2021. Fem av kommunerna anger också att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Några av kommunerna anger att de med nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror, generell satsning på bostadsbyggande och hyresrabatter kan underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.

"Kommunen bedömer att svårigheter för ungdomar att hitta bostad består av inkomstfrånvaro." /Nybro kommun

Att det inte finns särskilda ungdomsbostäder innebär att ungdomar får söka bostad på samma villkor som alla andra, vilket är en utmaning eftersom de ofta har sämre förutsättningar. Några av kommunerna anger att eftersom det byggs fler bostäder gynnar det alla, även ungdomar. Andra kommuner lyfter däremot att ungdomar har låga köpoäng och ofta låga inkomster, vilket ytterligare försvårar för unga att ta sig in på bostadsmarknaden.

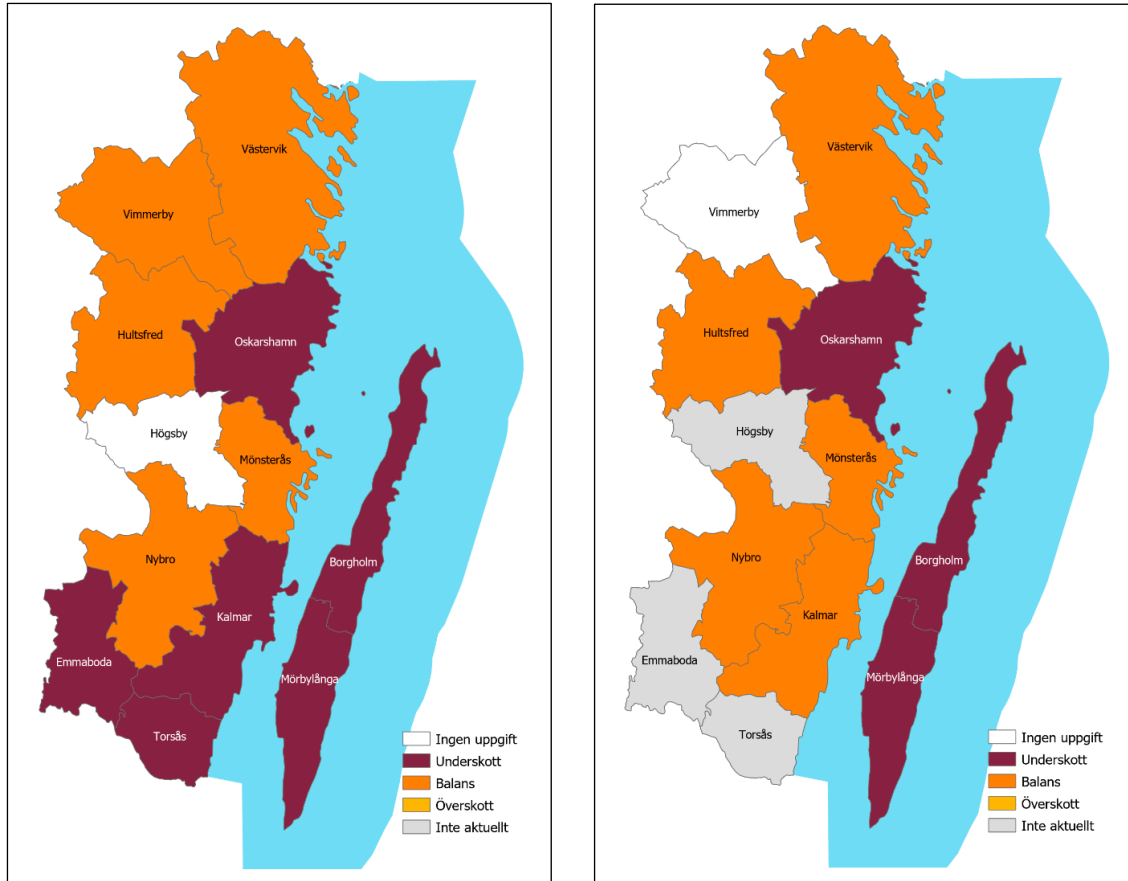
Lättare för studenter att få bostad?

I årets bostadsmarknadsenkät är det bara tre av länets kommuner som anger att de har särskilda bostäder för studenter och övriga nio anger att det inte finns särskilda studentbostäder i kommunen. Fyra kommuner uppger att studentbostäder inte är aktuellt eftersom gruppen studenter finns inte i kommunen.

Enligt förra årets enkät angav åtta av kommunerna i länet att det var ett underskott på bostäder för studenter och tre att de var balans. I årets enkät anger fem av länets kommuner att det är balans på bostadsmarknaden för studenter, medan tre kommuner beskriver att det är underskott på bostäder för studenter.

De främsta anledningarna till att det råder ett underskott på bostäder för studenter är enligt kommunerna att det generellt finns få lediga bostäder och att det finns för få små bostäder. Ingen av kommunerna bedömer att underskottet beror på att det finns för få bostäder som är särskilt avsedda för studenter.

Enligt SFS, Sveriges förenade studentkårers årliga undersökning av bostadssituationen i landets studentstäder inför höstens terminsstart, tillhör Kalmar den gruppen studentstäder som kan erbjuda boende någon gång under höstterminen. Så har det sett ut sedan 2009 då SFS började med undersökningen. Under 2019 byggdes det nya studentbostäder i Kalmar, vilket gjorde att antalet bostäder för studenter ökade från 1 340 till 1 526 enligt SCB. Detta gör att situationen ser bättre ut för studenter i Kalmar än tidigare.



Läget på bostadsmarknaden för unga (till vänster) och läget på bostadsmarknaden för studenter (till höger).

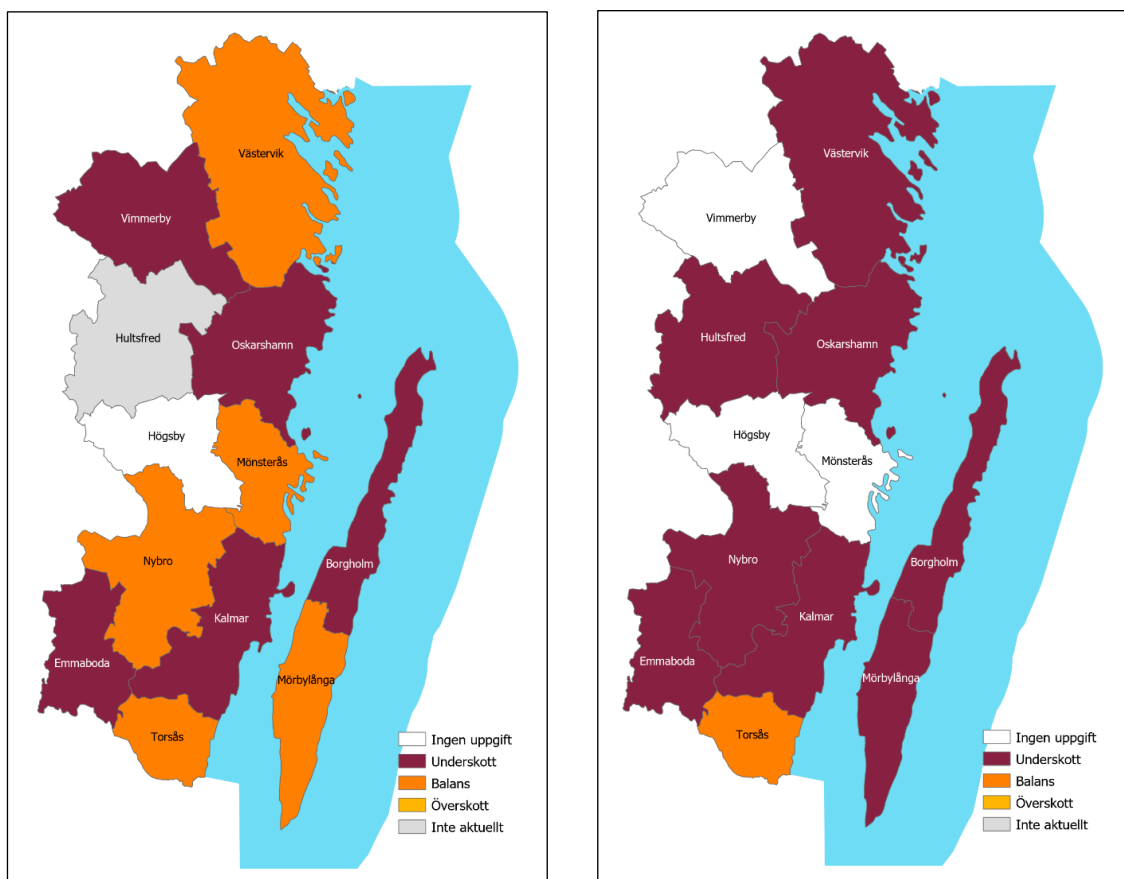
Fler bostäder för nyanlända behövs

Närmare 22 000 människor sökte asyl i Sverige under 2019. Det är en liten ökning jämfört med 21 500 personer som sökte asyl under 2018. Samtidigt är det en drastisk nedgång jämfört med 2015 när siffran låg på 163 000 personer. Den kraftiga nedgången är bland annat en följd av att Sveriges regering införde gräns- och ID-kontroller vid årsskiftet 2015/2016. Den främsta orsaken till att många har sökt sig till Sverige de senaste åren är det långvariga kriget i Syrien, men även på grund av fortsatta konflikter och svåra levnadsvillkor i andra delar av världen.

Den första mars 2016 trädde en ny lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft (bosättningslagen). Bosättningslagen ersatte tidigare överenskomelser om mottagande och innebar att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända med uppehållstillstånd och ordna en bostad åt dem. Syftet är att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun och därmed kunna påbörja sin etablering. Mottagandet har tidigare år varit otillräckligt och ojämnt fördelat mellan landets kommuner. De nyanlända anvisas antingen från ett anläggningsboende eller tas emot som kvotflyktingar genom FN:s flyktingorgan UNHCR. Tolkningen och tillämpningen av lagen är idag sådan att många kommuner i Sverige tillhandahåller bostäder för de anvisade under etableringsperioden som vanligtvis är två år. Sedan hänvisas de till den ordinarie bostadsmarknaden som

alla andra. Kommunerna i Kalmar län verkar emellertid för att de anvisade ska få behålla sina bostäder och så snart som möjligt få ett förstahandskontrakt.

Med stöd av bosättningslagen kommer 87 nyanlända med uppehållstillstånd att anvisas till länets kommuner under 2020. Eftersom antalet asylsökande fortsätter att minska, är det färre som får uppehållstillstånd och i förlängningen innebär det att färre människor anvisas till kommuner med hänvisning till bosättningslagen. Under 2020 kommer sex av länets kommuner att ta emot på anvisning; Borgholm, Mörbylånga, Kalmar, Oskarshamn, Vimmerby och Västervik. Övriga kommuner tilldelas inga nyanlända med uppehållstillstånd med anledning av ett stort totalt mottagande tidigare år.



Läget på bostadsmarknaden för anvisade nyanlända (till vänster) och för självbosatta nyanlända (till höger).

Under 2018 och 2019 har några av kommunerna i länet sporadiskt signalerat att social dumpning till länet förekommer när etableringsperioden tar slut för allt fler nyanlända. Vissa kommuner i andra län tvingar sina nyanlända att lämna bostäderna och hänvisar dem till kommuner i till exempel Kalmar län. Vid några tillfällen har kommuner i andra län tagit kontakt med privata hyresvärdar i länet där det har funnits lediga lägenheter och hänvisat den bostadslösa till denna. Detta har skett utan att den mottagande kommunen har blivit kontaktad. Regeringen har i februari månad 2020 gett Statskontoret i uppdrag att definiera och kartlägga förekomsten av så kallad social dumpning. Under våren 2020 har ett fall prövats där Staffanstorps kommun har ordnat med boende i Malmö åt en familj de haft anvisad. Domen föll till Malmös fördel och har överklagats till kammarrätten.¹¹

Den som är nyanländ i Sverige och som har fått ett positivt besked på sin asylansökan har därmed fått uppehållstillstånd, permanent eller tidsbegränsat, antingen med flyktingstatus

¹¹ Läs mer på regeringens webbplats <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2020/02/statskontoret-ska-kartlagga-social-dumpning-mellan-kommuner/>

(bara cirka 2–3 procent av de sökande) eller som särskilt skyddsbehövande. Med uppehållstillstånd påbörjas processen att etablera sig i Sverige; i skolan, på arbetsmarknaden, i civilsamhället, bland vänner och inte minst på bostadsmarknaden.

Länets mottagande av nyanlända mer än halverades från 1 238 personer 2018, till 533 personer för 2019 varav 18 procent av dessa var anvisade via bosättningslagen. Det stora flertalet är självbosatta som har hittat sina bostäder på egen hand. Det är underskott på bostäder för nyanlända i hela länet. Kommunernas svar på varför det är brist på bostäder för nyanlända är tydligt; det är ett generellt underskott på hyresrätter. Men kommunerna identifierar även en rad andra hinder för nyanlända; underskott på stora lägenheter, underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå, hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst, hyresvärdarna godkänner inte försörjningsstöd som inkomst eller anställning och hyresvärdarna godkänner inte etableringsersättning som inkomst.

De vanligaste arbetssätten för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända är ett regelbundet eller behovsstyrt samarbete med allmännyttan och ibland även med privata fastighetsägare. Andra exempel är att kommunerna blockhyr fastigheter, köper in egna bostadsrätter och småhus, har gruppboenden och letar på den privata bostadsmarknaden. Borgholms kommun är den enda kommun som saknar en allmännytta och är därför hänvisad till samarbete med privata fastighetsägare och privatpersoner för att hitta bostäder för de nyanlända som anvisats till kommunen.

Nyanlända som själva bosätter sig i länets kommuner hänvisas till den redan ansträngda ordinarie bostadsmarknaden. En kommun uttrycker det som; *”kommunen arbetar inte mer med denna grupp än med andra grupper som har det svårt på bostadsmarknaden”*. För många självbosatta nyanlända är det en stor utmaning att hävda sig på bostadsmarknaden. De är ofta en resurssvag grupp som både saknar ekonomiska resurser att köpa bostad och nätverk för att ge referenser till hyresvärdar. Dessutom är de extra utsatta eftersom de saknar kunskaper om det svenska språket och de rättigheter och skyldigheter som gäller på bostadsmarknaden.

Fler kommuninvånare i Kalmar län: Mångfald och delaktighet

Boendesegregation är en växande utmaning och ett av problemen är bristen på bostäder, eller bristen på rätt typ av bostäder, vilket är en av orsakerna bakom segregationen i samhället. För att motverka detta fenomen så tog regeringen fram ett långsiktigt reformprogram för minskad segregation mellan åren 2017–2025.

Även i kommunerna i Kalmar län finns det bostadsbrist och på grund av bland annat detta finns det en risk för ökande boendesegregation i kommunerna. För att belysa och motverka detta genomförs projektet *”Flera kommuninvånare i Kalmar län: Mångfald och delaktighet i bostadsområden”*. I projektet genomförs enkätundersökning med länets kommuner, samt djupintervjuer med företrädare med fyra av kommunerna och gruppintervjuer med boende i tre bostadsområden. De utmaningar och frågor som lyfts i flera av dessa sammanhang är; att arbeta med *utsatta/utanförskapsområden* områdets attraktivitet och genomföra trygghetsskapande åtgärder, att stärka sysselsättningsgraden bland boende i dessa områden, göra individerna i områdena delaktiga i utvecklingen, förbättra kollektivtrafiken och för Kalmar län även ha fokus på landsbygdens attraktivitet och utveckling (många gånger liknande frågeställningar som för utanförskapsområden). I projektet ges även några förslag på åtgärder för kommunerna att jobba vidare med. För att öka inkluderingen och delaktigheten för alla människor så är det viktigt att boendesegregation motverkas och förebyggande arbete genomförs.

I kommunernas lägesbildsrapporter gällande asylsökande och nyanländas påverkan på kommunen lyfts bostadsbristen upp, exempelvis att det byggs för få bostäder utifrån nyanländas eller ungas förutsättningar och ekonomi. Likaså lyfts utmaningen med att motivera fler privata hyresvärdar och privatpersoner som har tillgång till outnyttjade bostäder att på ett seriöst sätt upplåta bostäder för uthyrning. Trångboddhet och tillfälliga lösningar för familjer och vid familjeåterförening är ett ökande problem. Trångboddheten drabbar särskilt kvinnor, barn och unga i en familj. En annan utmaning är att kollektivtrafiken till områden utanför tätorter är begränsad.

Den viktigaste aktören för att lösa de nyanländas bostadsproblem är allmännyttan. Det finns flera goda exempel i länet där allmännyttan tar ett stort socialt ansvar. Mönsterås kommun var tidigt ute med sin ”boskola”, ett samarbete med hyresgästföreningen som vände sig till alla nyanlända hyresgäster i kommunen, oavsett hyresvärd. Idag har de flesta kommuner ”boskolor” i någon form för att ge nyanlända mer kunskap om hur det är att bo i Sverige. Detta informations- och kunskapsspridningsarbete ökar integrationen så att hyresgäst och hyresvärd kan mötas med rätt kunskap och förväntningar om varandra.

Nya EBO-regler

Från och med 1 juli 2020 kommer asylsökande som väljer att bosätta sig i områden som bedöms ha sociala och ekonomiska utmaningar riskera att förlora sin rätt till dagersättning, enligt de så kallade EBO-reglerna. Reglerna gäller enbart för särskilda områden i 32 kommuner som regeringen har angett. Kalmar län berörs i dagsläget inte av detta.¹²

Ensamkommande asylsökande barn och ungdomar

Med ensamkommande asylsökande barn avses en person som är under 18 år och som vid ankomsten till Sverige är skild från båda sina föräldrar eller från någon annan vuxen person som får anses ha trätt in i föräldrarnas ställe eller som efter ankomsten står utan sådan ställföreträdare. Kommunen är ytterst ansvarig för att ensamkommande barn får det stöd och hjälp de behöver, det slås fast i 2 kap. 1 § Socialtjänstlagen (2001:453). I det ansvaret ingår mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige.

För ensamkommande barn och unga är skyddande miljöer och trygga stabila boenden en viktig skyddsfaktor. Ensamkommande barn och unga kan placeras i hem för vård och boende (HVB), familjehem eller stödboende utifrån individuella behov. Kommunerna planerar för en boendekedja för de ensamkommande asylsökande barnen där individen tränas för att kunna bo i ett eget boende efter avslutad placering. För både kommunen och den unge kan det vara svårt att hitta ett sådant boende. Det råder brist på lämpliga lägenheter för ungdomar i Sverige oavsett om man är född i Sverige eller är utrikesfödd. Skillnaden är att en ungdom som är ny i landet i princip blir bostadslös, medan man ofta som inrikes född ofta har möjlighet att bo kvar i föräldrarnas bostad. Ensamkommande barn och unga saknar dessutom de nätverk som inrikes födda barn och unga i högre grad har tillgång till.

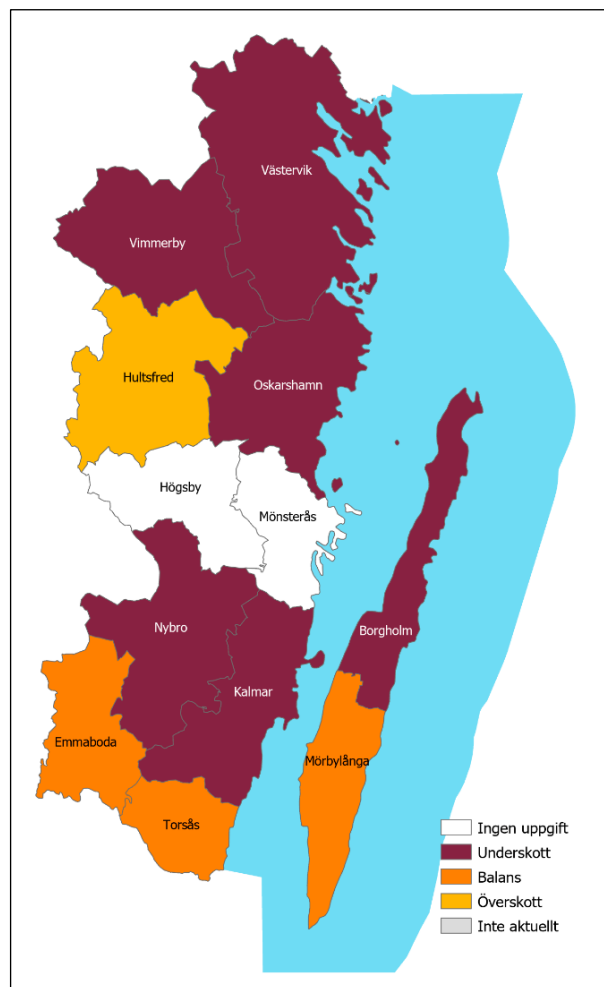
Den så kallade gymnasielagen innebär att unga asylsökande över 18 år som kommit till Sverige som ensamkommande barn kan få tillfälligt uppehållstillstånd för att avsluta sina gymnasiestudier. Den som får uppehållstillstånd med stöd av den tillfälliga lagen omfattas inte av den så kallade bosättningslagen (Lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning) och anvisas inte till någon kommun som får ansvar för att ordna boende. Enligt regeringen har individen som utgångspunkt ett eget ansvar att själv ordna sitt boende. Många av de unga som beviljats uppehållstillstånd för

¹² Läs mer på Migrationsverkets webbplats <https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Pressrum/Nyhetsarkiv/Nyhetsarkiv-2020/2020-03-03-Nya-EBO-regler-32-kommuner-far-anmala-omraden.html>

gymnasiestudier har saknat ett permanent boende vilket påverkar möjligheten att klara skolan, göra läxor, upprätthålla kamratrelationer och ett socialt aktivt liv.

Brist på bostäder för människor med funktionsnedsättning

Kommunerna har ett stort ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), kan kommunen bli tvungen att betala sanktionsavgifter.

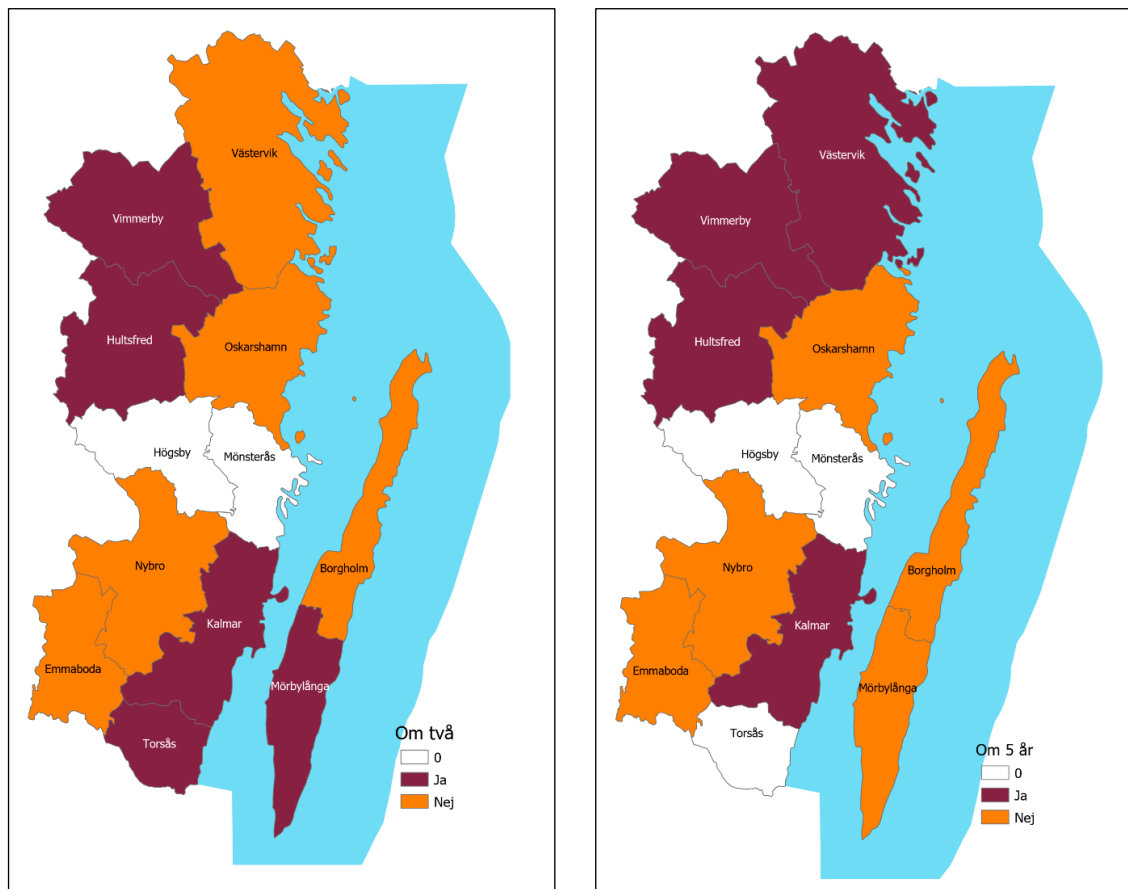


Läget på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning.

”Svårt att planera för boendeformen när det kommer ansökningar från personer i annan kommun med stora behov”. /Kalmar kommun

Bostadssituationen för människor med funktionsnedsättning är fortsatt ansträngd i länet. I årets bostadsmarknadsenkät uppger sex av länets kommuner att de idag har ett underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. En av kommunerna uppger att det är ett överskott på bostäder av denna typ och tre kommuner anger balans på bostadsmarknaden. Det är ett litet steg framåt sedan förra året och kommunernas framtidsspaning visar att läget bedöms att förbättras något ytterligare inom två år, men det finns en risk att flera kommuner inte kommer att leva upp till sitt lagstadgade ansvar att tillhandahålla bostäder till personer med funktionsnedsättning. På två års sikt bedömer fem kommuner att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning inte kommer att vara täckt. Fem kommuner bedömer inte heller att behovet kommer att vara täckt om

fem år. Enligt enkäten förväntas dock inte att några nya bostäder för denna grupp kommer att påbörjas under 2020 och 2021 i länet. Några av kommunerna lyfter att det är svårt att göra prognoser för behovet av denna typ av boende.



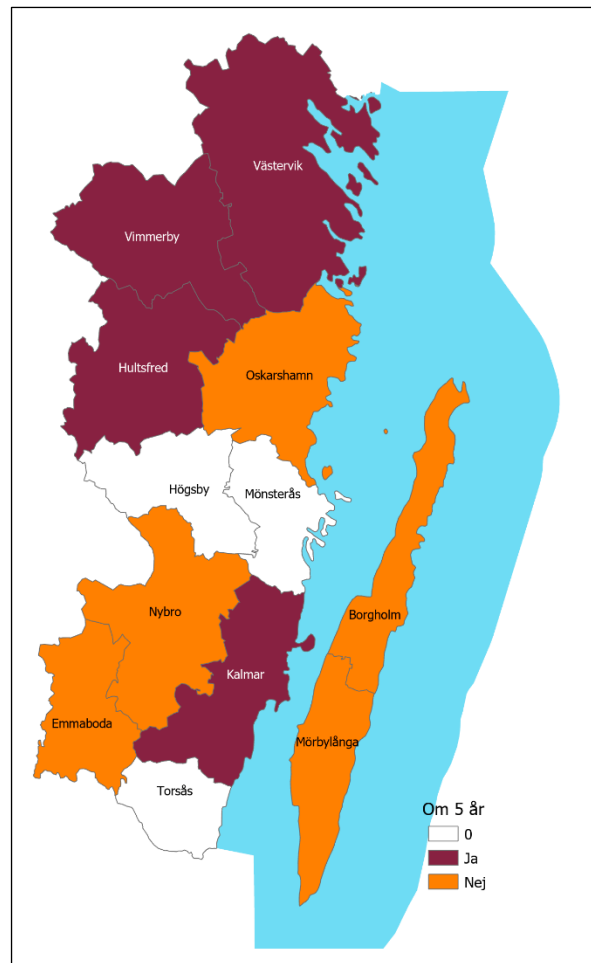
Är behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning täckt om två år (till vänster) respektive fem år (till höger).

Antalet äldre ökar och det behövs fler tillgänglighetsanpassade bostäder

Äldre är en grupp som i större utsträckning har behov av anpassade bostäder än andra. De flesta äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet, ofta i en bostad som inte är fullt tillgänglighetsanpassad. Bristande tillgänglighet kan göra att en person behöver flytta till ett särskilt boende alltför tidigt eller får behov av hemtjänst som annars inte skulle behövas. Det drabbar den enskilde personen genom lägre livskvalitet och det medför stora samhällskostnader.

För äldre som vill flytta finns ofta hinder. Boendekostnaderna blir ofta högre i ett nytt boende. Det är inte heller alla som har möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt eller klarar inkomstkraven för en hyresrätt. En statlig utredning om bostäder för äldre har lämnat förslag på åtgärder som kan förbättra och underlätta boendesituationen för äldre.¹³

¹³ Läs mer i S 2014:10 Utredningen om bostäder för äldre <http://www.sou.gov.se/bostader-for-aldre/>



Läget på bostadsmarknaden - särskilt boende för äldre.

I årets bostadsmarknadsenkät har tio kommuner besvarat avsnittet gällande läget för olika grupper äldre och personer med funktionsvariationer. I dessa finns totalt 2 030 bostäder för äldre totalt i länet. (Korttidsboende är ej inräknade). Endast Emmaboda och Västervik uppger balans på särskilt boende för äldre i dagsläget. Emmaboda ser dock att behovet inte kommer att vara täckt om tre respektive fem år. Övriga kommuner uppger att det råder underskott på bostäder för äldre.

Torsås kommun uppger dock att behovet av bostäder för äldre kommer att vara täckt om två respektive fem år. Borgholm, Nybro och Oskarshamn ser ingen ljusning gällande balans på äldreboende framåt i tiden. Hultsfred, Kalmar, Mörbylånga och Vimmerby ser att behovet kommer vara tillgodosett först om fem år.

Seniorbostäder

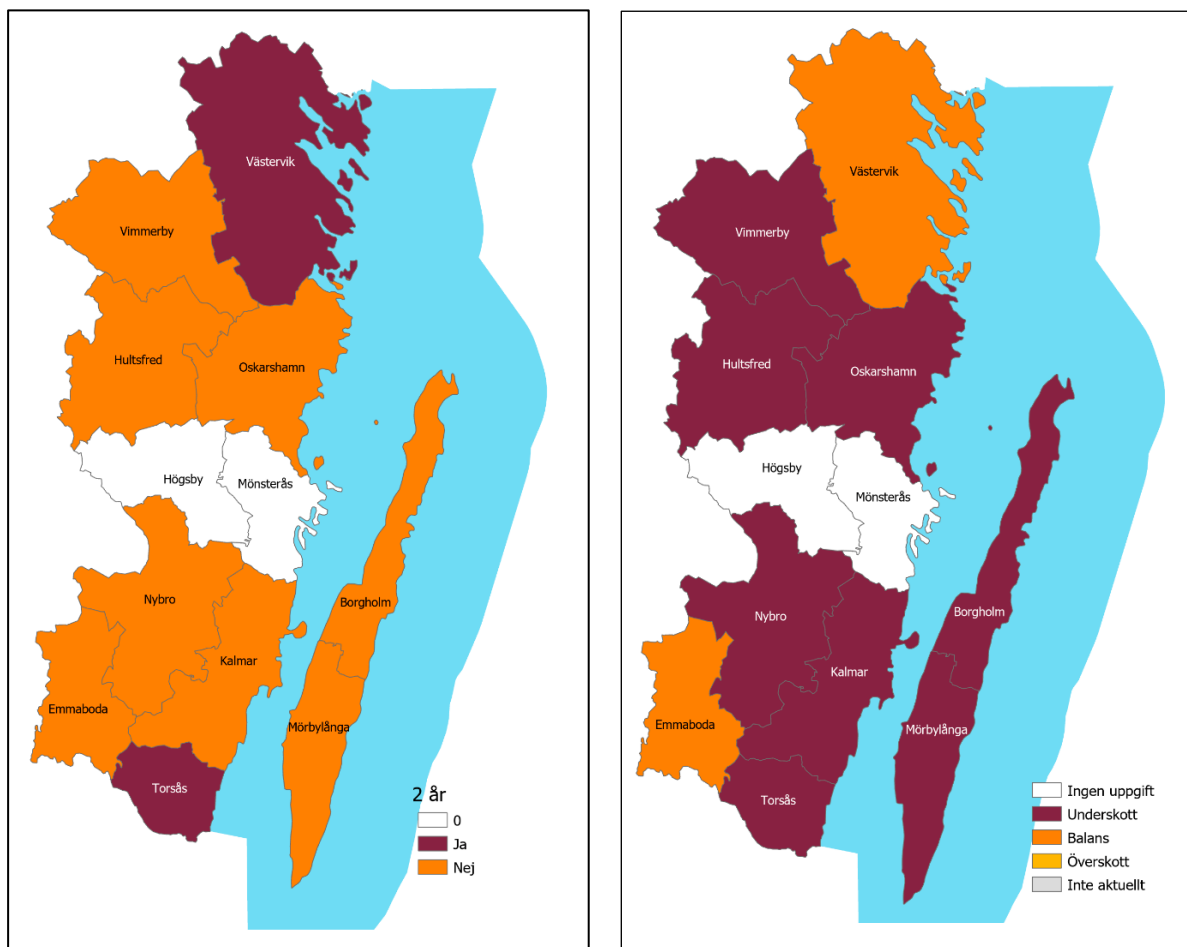
Vanliga bostäder som riktar sig till medelålders och äldre, ofta 55+

Trygghetsbostäder

Bostäder med gemensamhetsutrymmen där vårdpersonal finns tillgänglig vissa tider. Trygghetsbostäder är vanligtvis till för dem som är 70+

Särskilt boende

Boende med service och omvårdnad för äldre. Det krävs biståndsprövning och beslut från kommunen för att få bo i särskilt boende. Det ska finnas stöd i socialtjänstlagen.



Läget på bostadsmarknaden - särskilt boende för äldre, om 2 år (till vänster) och om 5 år (till höger).

Trenden de senaste åren är att allt fler kommuner uppger att de har brist på särskilt boende. I dagsläget uppger åtta kommuner att de har ett underskott på särskilt boende för äldre. Kommunerna bedömer i årets enkät liksom förra året att bristen kommer bestå på två års sikt men minskar något på fem års sikt.

*"En åldrande befolkning gör att behovet kommer öka."
/Borgholms kommun*

Ingen av länets kommuner har infört boendeformen boståndsbedömt trygghetsboende. Däremot kommer Hultsfred, Kalmar, Mörbylånga och Torsås att inrätta denna boendeform inom de närmsta tre åren. Borgholm, Hultsfred, Kalmar och Oskarshamn har seniorbostäder i kommunen. Det finns drygt 241 trygghetsbostäder i länet fördelade på minst sex kommuner.

"Befolkningsprognosen för 2010–2030 visar på en ökning av antalet personer över 65 år. Ökningen kommer att vara störst i slutet av prognosperioden i åldern 80–100 år." /Nybro kommun

Kommunerna har ett lagstadgat ansvar att tillhandahålla bostäder för äldre med behov av särskild service och kan bli tvungna att betala sanktionsavgifter om de inte kan tillhandahålla dessa bostäder. Det är därför tydligt att ett flertal kommuner riskerar att bryta mot socialtjänstlagen.

Hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete

Socialstyrelsen har kartlagt hemlösheten i Sverige vart sjätte år sedan 1993 (på uppdrag av regeringen). Den senaste nationella kartläggningen av hemlöshet genomfördes 2017. I Socialstyrelsens definition av hemlöshet ingår akut hemlöshet, personer som saknar boende efter institutionsvistelse, kortsiktiga boenden hos familj, släkt eller andra privatpersoner samt den sekundära bostadsmarknaden. Den sekundära bostadsmarknaden innebär att kommunen står för bostaden och hyr ut i andra hand.

Enligt Socialstyrelsens senaste hemlöshetsräkning som genomfördes 2017 under vecka 14, fanns det minst 487 kvinnor och män som var hemlösa i Kalmar län. Antalet hemlösa har därmed ökat från 425 under den tidigare mätveckan 2011, detta trots att färre kommuner har svarat. Det innebär att länet nu har 20,1 hemlösa per 10 000 invånare. Det kan jämföras med exempelvis Kronobergs län som har en högre andel hemlösa, 23,5, men också med Blekinge län som har färre hemlösa, 7,8.¹⁴

Kommunens socialtjänst har det yttersta ansvaret för att människor som bor eller vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Socialstyrelsen har tagit fram en vägledning, som ger stöd för socialtjänstens arbete med att förebygga avhysningar från bostäder. Vägledningen tar upp socialtjänstens möjligheter och ansvar, processen för avhysningar och regelverken som styr.¹⁵

Enligt årets bostadsmarknadsenkät, är det vanligast att länets kommuner för att motverka eller avhjälpa hemlöshet främst arbetar med följande:

- Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser.
- Uthyrning av andrahandslägenheter till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden (Socialtjänstlag (2001:453), SoL 4 kap. 1 § och 2 §).
- Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst.

Några kommuner arbetar också för att få till överenskommelser med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande och egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. En kommun nämner att de arbetar för en överenskommelse med det kommunala bostadsbolaget, kring samverkan för att undvika vräkning.

Sju av kommunerna anger att de regelbundet samarbetar med hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Främst sker detta med kommunala bostadsföretag, men en kommun anger även privata hyresvärdar.

Nio av länets kommuner hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Sammanlagt hyrs 284 lägenheter ut i andra hand på detta sätt i länet, de flesta i hyresrätter. Under 2019 uppger fem av kommunerna att avhysning har skett bland de hushåll som hyr i andra hand av kommunen. Sammanlagt tio hushåll utan barn har blivit avhysta från sin lägenhet under året. Ingen av kommunerna uppger att hushåll med barn har blivit avhysta.

Länsstyrelsen vill särskilt lyfta fram den utsatthet som finns för hemlösa kvinnor, eftersom de i högre grad än män utsätts för övergrepp och kränkningar kopplat till hemlösheten. Kvinnor har även i högre grad än män, ansvar för barn – som då också drabbas av hemlöshet.

¹⁴ Länk till Socialstyrelsens webbplats <https://www.socialstyrelsen.se/stod-i-arbetet/missbruk-och-beroende/hemloshet/>

¹⁵ Länk till kunskapsguiden.se <https://kunskapsguiden.se/omraden-och-teman/ekonomiskt-bistand/hemloshet/>

I år har länsstyrelserna ett regleringsbrevsuppdrag att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar av barnfamiljer. Uppdraget ska redovisas i nästa års bostadsmarknadsanalys, som lämnas till Boverket senast 15 juni 2021.

Kronofogdens senaste statistik över antalet verkställda vräkningar visar att allt fler barn berörs av vräkningar. Eftersom vräkningar, tillsammans med arbetslöshet och separation, är den vanligaste orsaken till hemlöshet så utgör kommunernas och bostadsbolagens vräkningsförebyggande arbete en viktig del i den långsiktiga bostadsförsörjningen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.¹⁶

Det behövs fler bostäder för personer med låg betalningsförmåga

Personer med låg betalningsförmåga tillhör en grupp som får allt svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Det beror på att hyresvärdar ofta ställer krav på att hyresgästernas inkomst ska överstiga en viss nivå samtidigt som bankerna inte vill låna ut till ekonomiskt svaga grupper. Låga inkomster, avsaknad av goda boendereferenser, betalningsanmärkningar och obetalda hyresskulder ökar inte chanserna att få ett hyreskontrakt eller att få låna pengar till att köpa bostad. Det här är personer som finns i alla ovan nämnda grupper, ofta är det ungdomar, pensionärer, barnfamiljer och nyanlända. Människor som ofta har någon form av inkomst men som ändå inte kan hävda sig på bostadsmarknaden eftersom inkomsten bedöms som för låg.

Även om barnfattigdomen har minskat något de senaste åren i samtliga barnkonstellationer så är den fortfarande utbredd. Barn till ensamstående kvinnor uppvisar den högsta ekonomiska sårbarheten, 24 procent av dem lever i fattigdom. En annan utsatt grupp är barnfamiljer där den ena eller båda föräldrarna är födda utomlands. Mer än var femte barn med utländsk bakgrund lever i fattigdom. Hos barn till ensamstående föräldrar med utländsk bakgrund är den ekonomiska utsattheten störst, drygt 42 procent lever i fattigdom. Det kan jämföras med barn hos sammanboende föräldrar med svensk bakgrund på 1,4 procent.

Skyddat boende behövs för fler grupper

2014 trädde Socialstyrelsens nya föreskrifter om våld i nära relationer i kraft samtidigt som Socialstyrelsen reviderade sina allmänna råd. I föreskriften tydliggörs kommunernas ansvar att tillhandahålla skyddat boende med utgångspunkt från den våldsutsattas behov av stöd och skydd.

I länet finns enligt Socialstyrelsens kartläggning från 2012 sju platser med möjlighet att ta med sammanlagt 16 barn i skyddat boende. Det gör att Kalmar län har det lägsta antalet platser per 100 000 invånare av alla län. En ny kartläggning gjordes under hösten 2019, men har i skrivande stund inte publicerats. I en annan kartläggning om kvalitet i skyddade boende från 2016 konstaterar Socialstyrelsen att många av de skyddade boenden har satt en övre åldersgräns för medföljande barn. Av boendena hade 9 procent en åldersgräns för flickor och 47 procent en för pojkar. Den övre åldersgränsen för flickor var i samtliga fall 18 år men för pojkar var snittet på cirka 16 år. Den lägsta åldersgränsen för pojkar var 12 år. Tonårspojkar som inte kan bo med sin mamma och eventuella syskon får därför bo med förövaren, hitta ett annat tillfälligt boende eller bo med släktingar och vänner. Tonårspojkar har därför ofta ett sämre skydd än tonårsflickor.

Platserna används ibland även av personer från kommuner i andra län. Det beror på att det i vissa fall inte är lämpligt att stanna kvar i hemkommunen eller hemlänet när det finns ett skyddsbehov och ibland inte heller efter att skyddsbehovet har avtagit. Det innebär att kommuner över hela landet samarbetar med varandra för att utbyta skyddat boende med

¹⁶ Länk till Kronofogdemyndighetens webbplats <https://www.kronofogden.se/Statistik.html>

varandra. I takt med att bostadsbristen breder ut sig i länet och landet har flera kommuner påtalat att det blir allt svårare att få fram platser i skyddade boenden.

De skyddade boendena saknar ofta en stabil finansiering från kommunernas sida. En långsiktig och stabil finansiering av skyddade boenden behövs för att säkerställa verksamheternas kvalitet. Som ett komplement till kommunernas finansiering finns sedan 2015 ett statsbidrag till kvinno- och tjejjourer för att förbättra den ekonomiska situationen.

Bostadsbyggande i Kalmar län

Kalmar län upplevde i början av 1990-talet en byggboom och de senaste åren har bostadsbyggandet på nytt ökat. De nya bostäderna är dock mycket ojämnt fördelade i länet och en tydlig majoritet byggs i Kalmar kommun. Kommunerna är fortsatt optimistiska om ett starkt bostadsbyggande under 2020 och 2021.

En tillbakablick över bostadsbyggandet

Under 2000-talet har antalet färdigställda bostäder varierat mellan drygt 100 och knappt 500 per år. Det är en nivå som anses vara alltför låg, då det finns en eftersläpning i ett lågt bostadsbyggande sedan mitten av 1990-talet samtidigt som länets befolkning både växer och blir allt äldre. Fram till början av 1990-talet såg det däremot annorlunda ut, då hade länet istället ett kraftigt bostadsbyggande. Ett mönster som stämmer väl överens med riket i stort. I Kalmar län följdes inte det kraftiga bostadsbyggandet av en kraftig befolkningsutveckling, snarare tvärtom. Det skapade stora vakanser och uthyrningssvårigheter i allmännyttans bestånd i början av 1990-talet och därför revs nästan 500 bostäder under 1990-talet och på 2000-talet nästan lika många.

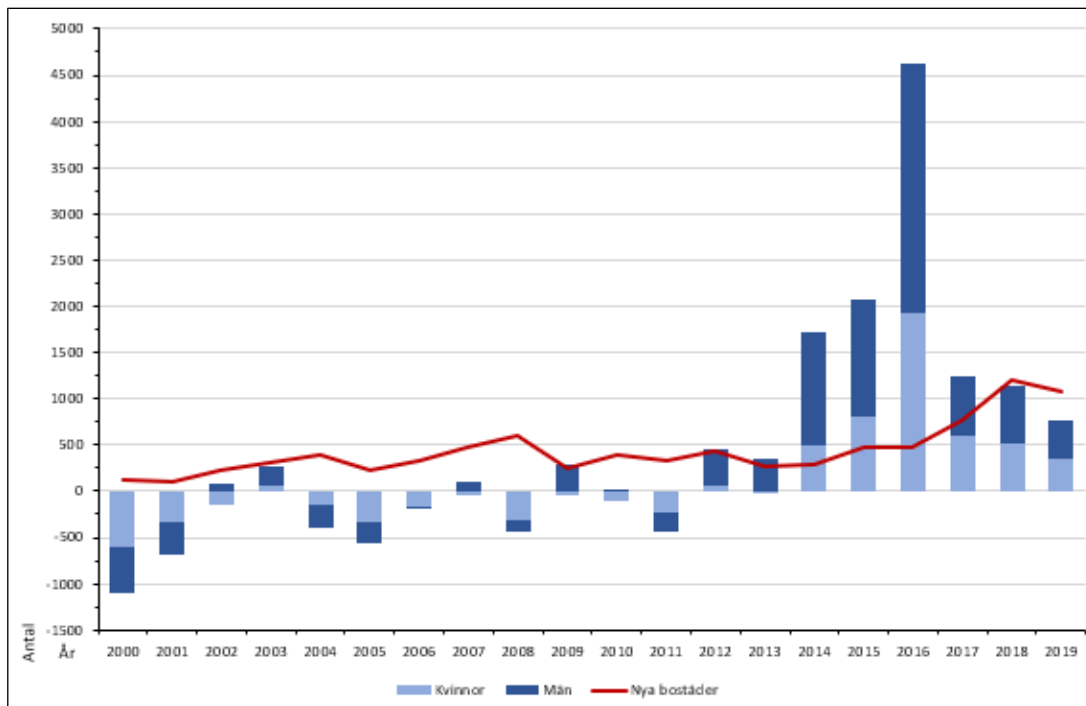


Diagram 4. Nya bostäder och befolkningsförändring i Kalmar län 2000–2019. Källa: SCB

Bostadsbyggande 2019

Länet som helhet har sedan 2017 upplevt något av en byggboom. Under 2017 och 2018 färdigställdes 758 respektive 1 202 bostäder. 2019 var det något färre bostäder som färdigställdes, 1 091 bostäder, men fortfarande ligger antalet på en förhållandevis hög nivå. Efter den stora befolkningsökningen i länet 2014–2016 har ökningen dämpats något. Under 2019 ökade länets befolkning med 776 personer, 360 kvinnor och 416 män. Det innebär att fler bostäder färdigställdes i länet än antalet invånare ökade.

Det är glädjande att byggandet av flerbostadshus är fortsatt högt, även om det är något lägre än 2018. Under 2018 färdigställdes 953 bostäder i flerbostadshus och under 2019 färdigställdes 824 bostäder. Antalet småhus som färdigställdes har däremot ökat från 249 under 2018 till 267 under 2019.

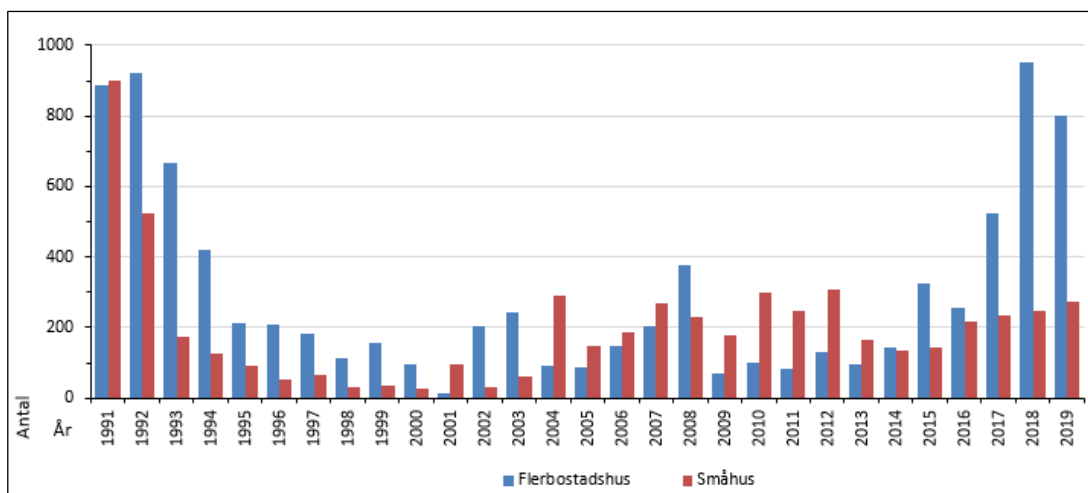


Diagram 5. Antal färdigställda bostäder, flerbostadshus och småhus, i Kalmar län 1991–2019.
Källa: SCB

Efter flera år av lågt antal färdigställda hyresrätter i länet, har nyproducerade bostäder med denna upplåtelseform starkt dominerat de senaste åren. Antalet färdigställda hyresrätter och bostadsrätter under 2019 är dock något lägre än 2018. I länet färdigställdes det under 2019 690 hyresrätter och 187 bostadsrätter att jämföras med 2018 års siffror, 711 hyresrätter och 283 bostadsrätter. Äganderätterna ligger däremot kvar på cirka 200 bostäder.

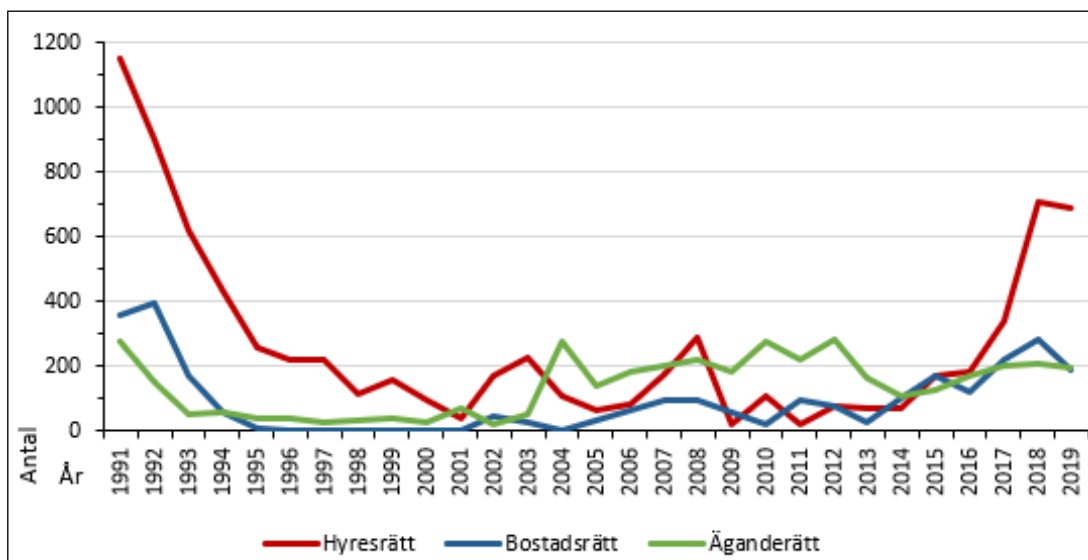


Diagram 6. Färdigställda bostäder i Kalmar län utifrån upplåtelseform 1991–2019. Källa: SCB

Bostadsbyggande 2020 och 2021

Efter några år av stor optimism kring bostadsbyggandet i kommunerna, gör kommunerna bedömningen i årets bostadsmarknadsenkät att förväntat påbörjande av bostäder kommer minska. Förra året var bedömningen att sammanlagt 3 883 bostäder förväntades påbörjas under 2019 och 2020. I år gör kommunerna bedömningen att 2 990 bostäder kommer att påbörjas under 2020 och 2021. Av dessa bedömer kommunerna att 2 651 bostäder påbörjas i det ordinarie bostadsbeståndet och 339 för särskilda grupper.

Precis som tidigare år är det en ojämn fördelning av bostäderna mellan kommunerna, där Kalmar kommun står för knappt 50 procent av alla förväntat påbörjade bostäder under 2020 och 2021. Alla tolv kommuner bedömer dock att det kommer att påbörjas bostäder under

2020 och 2021. Tio av kommunerna gör bedömningen att det kommer att uppföras småhus och åtta kommuner bedömer att det kommer att uppföras flerbostadshus.

Hyresrätten är en viktig upplåtelseform av flera anledningar, exempelvis bidrar den till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Denna rörlighet är viktig för att arbetskraft ska kunna finna en ny bostad vid byte av arbete eller bostadsort samt för att alla ska kunna hitta en lämplig bostad i olika skeden i livet. För de som inte har möjlighet att köpa sin bostad är hyresrätten ofta enda sättet att få en bostad. Det är många grupper i samhället som drabbas när det är brist på hyresrätter, exempelvis unga vuxna som vill flytta hemifrån, nyanlända, ensamkommande flyktingbarn, kvinnor som utsätts för våld i nära relationer och deras barn samt kvinnor och män som hamnat i olika situationer av hemlöshet eller utestängning från bostadsmarknaden samt äldre.

Av de bostäder som kan komma att påbörjas under 2020 och 2021 bedömer kommunerna att 46 procent blir hyresrätter och cirka 34 procent bostadsrätter. Resterande del är småhus, specialbostäder, särskilda boenden för äldre med flera. Andelen förväntat påbörjade hyresrätter ligger kvar på samma nivå som förra året och andelen bostadsrätter ökar. Däremot minskar småhus med eget ägande. En fortsatt trend med en hög andel hyresrätter är därför att vänta under 2020 och 2021, vilket är viktigt för att möta den stora efterfrågan på hyresrätter som kommunerna identifierar.

Byggs det rätt bostäder?

Det är glädjande att bostadsbyggandet har tagit fart efter många år med en låg produktion, men frågan man måste ställa sig är om de bostäder som byggs matchar efterfrågan? Ett fortsatt starkt bostadsbyggande förutsätter att det byggs bostäder för hushåll med lägre inkomster och sämre möjligheter att tillskjuta eget kapital. Annars är risken att även Kalmar län får uppleva att nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter står tomma eftersom de som behöver en bostad inte har råd att bo där. Det är en icke önskvärd utveckling som många svenska städer riskera när bostadsbyggandet varit stort, men alltför ensidigt för en kapitalstark målgrupp.

2020 Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring

Bostäder uppdelade efter boendeform							Bostäder särskilda grupper														
Kommuner	Flerbostadshus Hyresrätter	Flerbostadshus Bostadsrätter	Flerbostadshus Ägarlägenheter	Småhus Hyresrätter	Småhus Bostadsrätt	Småhus Eget ägande	Totalt	Ungdomsbostäder Hyresrätter	Ungdomsbostäder Hyresrätter	Studentbostäder Hyresrätter	Studentbostäder Bostadsrätter	Seniorbostäder Hyresrätter	Seniorbostäder Bostadsrätter	Seniorbostäder Ägarlägenheter	Trygghetsbostäder Hyresrätter	Trygghetsbostäder Bostadsrätter	Särskilda boendeformer för äldre Hyresrätter	Bostäder för personer med funktionsvariationer Hyresrätter	Totalt särskilda grupper	Totalt alla bostadstyper	
Borgholm	30	40	0	0	5	75	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150
Emmaboda	0	0	0	0	0	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Hultsfred	0	0	0	0	0	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Högsby	20	0	0	0	0	5	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
Kalmar	313	251	0	25	16	61	666	0	0	11	0	0	0	0	0	0	60	0	0	71	737
Mönsterås	0	10	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Mörbylånga	10	30	0	0	30	50	120	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	40	160
Nybro	52	0	0	0	0	12	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64
Oskarshamn	44	47	0	0	0	15	106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	106
Torsås	0	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Vimmerby	35	10	0	0	16	25	86	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	25	111
Västervik	28	0	0	0	0	0	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70	0	0	70	98
Totalsumma	535	388	0	25	67	261	1273	0	0	11	0	0	40	0	0	25	130	0	0	206	1479

Kommunerna bedömer att det kommer att påbörjas 1 479 bostäder under 2020, 1 273 i det ordinarie beståndet och 206 bostäder för särskilda grupper. Av de ordinarie bostäderna kan 560 bli hyresrätter.

Tabell 3. Förväntat antal påbörjade bostäder genom nybyggnad och ändring under 2020.

2021 Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring

Kommuner	Bostäder uppdelade efter boendeform						Totalt	Bostäder särskilda grupper										Totalt särskilda grupper	Totalt alla bostadstyper
	Flerbostadshus Hyresrätter	Flerbostadshus Bostadsrätter	Flerbostadshus Ägarlägenheter	Småhus Hyresrätter	Småhus Bostadsrätt	Småhus Eget ägande		Ungdomsbostäder Hyresrätter	Ungdomsbostäder Hyresrätter	Studentbostäder Hyresrätter	Studentbostäder Bostadsrätter	Seniorbostäder Hyresrätter	Seniorbostäder Bostadsrätter	Seniorbostäder Ägarlägenheter	Trygghetsbostäder Hyresrätter	Trygghetsbostäder Bostadsrätter	Särskilda boendeformer för äldre Hyresrätter		
Borgholm	15	0	0	0	5	75	95	0	0	0	0	0	0	0	0	80	0	80	175
Emmaboda	0	0	0	0	0	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
Hultsfred	30	0	0	0	0	5	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
Högsby	20	0	0	0	0	5	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
Kalmar	278	266	0	0	0	140	684	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8	692
Mönsterås	8	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
Mörbylånge	30	30	0	0	10	50	120	0	0	0	0	0	0	0	0	45	0	45	165
Nybro	28	0	0	0	0	12	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
Oskarshamn	66	117	0	0	0	20	203	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	203
Torsås	35	0	0	0	0	3	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
Vimmerby	20	0	0	0	0	35	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55
Västervik	0	60	0	0	0	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
Totalsumma	530	473	0	0	15	360	1378	0	0	0	0	0	0	0	0	133	0	133	1511

Kommunerna bedömer att det kommer att påbörjas 151 i bostäder under 2021, 1 378 i det ordinarie beståndet och 1 33 bostäder för särskilda grupper. Av de ordinarie bostäderna kan 530 bli hyresrätter.

Tabell 4. Förväntat antal påbörjade bostäder genom nybyggnad och ändring under 2021.

Vad hindrar bostadsbyggandet?

I stora delar av Kalmar län saknas det marknadsmässiga förutsättningar för bostadsbyggande. Det krävs därför fortsatta och intensifierade insatser från statens sida för att få till ett bostadsbyggande för exempelvis en åldrande befolkning. Investeringsstödet för byggande av hyresrätter har enligt kommunerna många gånger varit avgörande för att få till ett bostadsbyggande.

Bostadsbyggande på marknadens villkor

Bostadsmarknaden fungerar precis som andra marknader. Därför byggs det också mest där det är mest lönsamt att bygga, det vill säga där hushållen är beredda att betala mest för en bostad. Att bygga en bostad kostar ungefär lika mycket var i landet det än byggs, det som skiljer är markpriset. Även markpriset sätts vanligen på marknadsmässiga villkor. De bostäder som byggs där lönsamheten är låg byggs vanligen av privata hushåll som inte har behov av lånelöften från banken och som inte har för avsikt att sälja bostaden. Det finns exempel runt om i landet där lokala entreprenörer bygger flerbostadshus, men det kräver både en hög andel eget kapital och mod.

Hinder för bostadsbyggande

Länets aktörer; kommuner, byggföretag, fastighetsägare och mäklare ger en samstämmig bild av att det på många platser i länet är svårt att få till ett bostadsbyggande på marknadens villkor. De faktorer som enligt kommunerna i årets bostadsmarknadsenkät begränsar bostadsbyggandet har nästan uteslutande med ekonomiska faktorer att göra. De tre vanligaste begränsningarna som anges är följande:

- Svårt för privatpersoner att få lån eller hårda lånevillkor.
- Höga produktionskostnader.
- Svag andrahandsmarknad för bostäder.

Att det även är svårt för byggherrar att få långivare och överklaganden av detaljplaner nämns av flera kommuner som begränsningar för bostadsbyggandet under 2019. Sedan 2016 överklagas detaljplaner inte längre till länsstyrelsen som första instans utan till Mark- och miljödomstolen, MMD. Enligt en artikel i Arkitekten i augusti 2019 har antalet mål till MMD och Mark- och miljööverdomstolen, MÖD kraftigt ökat sedan 2016. Bara det faktum att en instans försvunnit ökar troligtvis antalet mål, eftersom det för varje instans alltid är några som inte går vidare. Trenden att förtäta i befintliga områden innebär ofta att fler sakägare berörs samt bidrar till att det är fler detaljplaner som överklagas och det finns risk att handläggningstiden kommer att öka ytterligare.

“För låga vinstmarginaler uppger byggherrarna ofta. Detta på grund av höga produktionskostnader.” /Oskarshamns kommun

Ett par kommuner pekar också på bristen på detaljplaner på attraktiv mark och ett vikande befolkningsunderlag som bidragande faktorer för bostadsbyggandets begränsning.

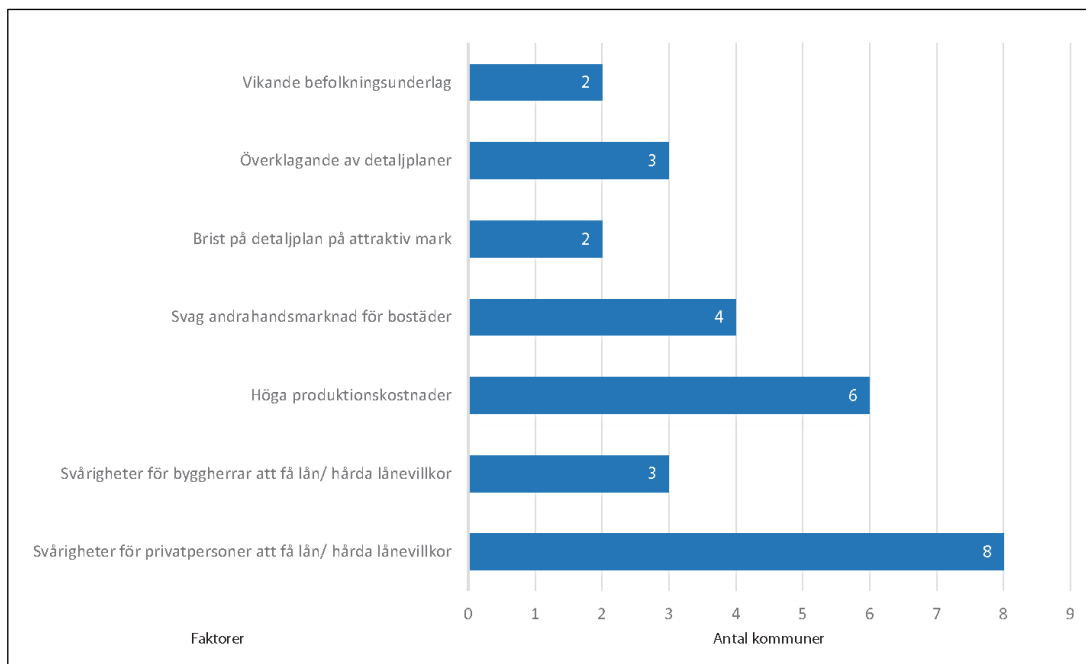


Diagram 7. Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna 2019.

Det är positivt att ingen av kommunerna anger att bristen på rätt kompetens inom kommunen, exempelvis planarkitekter, bygglovshandläggare och exploateringsingenjörer, begränsar bostadsbyggandet. Med tanke på kommunernas engagemang för att främja bostadsbyggandet är det inte heller speciellt förvånande att det inte är kommunens brist på intresse att skapa förutsättningar för bostadsbyggande, som anges som begränsningar.

Insatser från staten

För att uppnå en bostadsmarknad för alla hushåll, behöver stat och kommun ta en aktiv roll för finansiering och risktagande, såväl för de som hyr eller äger en bostad. Det gäller inte minst för hushåll med svag ekonomi. Det handlar om att skapa förutsättningar för bostadsbyggande i hela länet, hela landet måste leva. Det måste också handla om att landet ska hålla ihop, stad och landsbygd har ett ömsesidigt beroende av varandra. Nedan redovisas några åtgärder från statens sida som kan förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande i Kalmar län.

Investeringsstöd för byggande av hyresbostäder

I december 2019 beslutade regeringen om nya regler för investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande. Reglerna gäller från den 1 februari 2020.

Stöd får lämnas för att bygga hyresbostäder i områden med bostadsbrist samt för att bygga bostäder för studerande. Investeringsstöden innebär att det kan lämnas stöd till nybyggnation av hyresbostäder i områden med bostadsbrist. Stöd kan även lämnas om det i en kommun finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

För att fler hyresrätter ska byggas där bostadsbristen är som störst och att pengarna går dit de behövs som mest, har regeringen för budgetåret 2020, gett Boverket i uppdrag att fördela investeringsstödet i två potter – en för storstadsregionerna och en för övriga landet. Boverket har beslutat att fördelningen ska ske med 75 procent till storstadsregionerna och 25 procent till övriga landet. För 2020 finns 2,1 miljarder kronor i anslagna medel och från 2021 och framåt ökar anslaget till cirka 3 miljarder kronor årligen.

Länsstyrelsen ser att investeringsstöden har haft stor betydelse för bostadsbyggandet i länet, och då kanske i allra högsta grad i mindre orter där det kanske inte hade byggts alls annars.¹⁷

“Under senare år har kommunen haft en stabil och ökande bostadsproduktion. Tack vare det statliga investeringsstödet har merparten av bostäderna i flerbostadshus upplåtits med hyresrätt. Kommunen är en stor markägare och har en god planberedskap. Tack vare en väl fungerande prioriteringsmodell för detaljplaner och ett bra internt samarbete.”
/Kalmar kommun

Tillfälliga rabatter för fasta hyreskostnader i utsatta branscher

Med anledning av coronapandemins stora ekonomiska konsekvenser i vissa utsatta branscher, exempelvis hotell, restaurang och handel, har regeringen föreslagit en tillfällig rabatt för fasta hyreskostnader. Länsstyrelsen kommer att handlägga stödet när regelverket är på plats. I regeringens extra ändringsbudget avser regeringen avsätta 5 miljarder kronor i stöd för tillfälligt sänkta fasta hyror för dessa utsatta branscher.¹⁸

¹⁷ Läs mer på Boverkets webbplats <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/> och <https://www.lansstyrelsen.se/kalmar/samhalle/planering-och-byggande/stod-till-hyresbostader-och-bostader-for-studenter.html>

¹⁸ Läs mer på Länsstyrelsens webbplats <https://www.lansstyrelsen.se/kalmar/samhalle/planering-och-byggande/stod-for-sankta-hyror-i-utsatta-branscher.html>

Stöd till bostäder för äldre

Om du ska bygga nytt eller bygga om bostäder för äldre personer kan du få stöd som täcker en del av byggkostnaden. Du kan också få stöd för att anpassa till exempel entréer, trapphus eller tvättstugor i hus med hyresrätter och bostadsrätter, så att de fungerar bättre för äldre personer som vill bo kvar. På Boverkets webbplats finns samlad information om stöden.¹⁹

Efter riksdagens beslut om budgeten för 2020 uppgår anslaget för investeringsstödet för äldre bostäder för 2020 till 495 miljoner kronor. Stöd får även lämnas för biståndsbedömt trygghetsboende, en ny boendeform som trätt i kraft 2 april 2019, genom en ändring i 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att få tillgång till sådant boende krävs beslut från kommunen. Det går inte att få stöd om byggprojektet redan har fått ett annat statligt stöd. Stödets storlek beror på antalet kvadratmeter och antalet boende.

Exempel på vilka som kan söka är allmännyttiga bostadsföretag, byggföretag, privata fastighetsägare och kooperativa bostadsföreningar. Anpassningsåtgärder kan även sökas av bostadsrättsföreningar.

Stödet till bostäder för äldre består av tre olika delar.

1. Ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre som ges med stöd av socialtjänstlagen. Gäller både boende för äldre med omfattande vårdbehov och biståndsbedömt trygghetsboende.
2. Ny- eller ombyggnad av hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden.
3. Anpassning av gemensamma utrymmen i hyres- eller bostadsrättshus.

Strandskyddet ska ses över

De signaler som Länsstyrelsen och Region Kalmar län får från kommunerna är att de ser ett behov av lättnader i strandskyddet. Det gäller inte minst på landsbygden, och då handlar det inte bara om förutsättningar för boende utan även om besöksnäringen.

I juli 2019 tillsatte regeringen en utredning som ska se över strandskyddslagstiftningen. Utredningen ska föreslå ändringar som innebär att strandskyddet görs om i grunden, genom en ökad differentiering som tar hänsyn till att tillgången till sjöar och stränder, befolkningstätheten och exploateringsstrycket varierar i landet. Senast den 30 november 2020 ska utredningen lämna sitt betänkande till miljödepartementet.

“Förslagen ska dels syfta till att förbättra förutsättningar för bostäder och näringsverksamhet främst för småföretagare, besöksnäring och gröna näringar i områden med lågt exploateringsstryck. Det ska samtidigt finnas ett fortsatt starkt och, om det behövs, förstärkt strandskydd för att värna våra obrutna strandlinjer, tillgängligheten inom allemansrätten och miljön i områden som redan är starkt exploaterade.”
/Miljö- och klimatminister Isabella Lövin

Statligt topplån

Länsstyrelsen har tidigare lyft att statliga topplån är en av de viktigaste åtgärderna för att skapa förutsättningar för bostadsbyggandet i ett landsbygdslän som Kalmar. Som det är idag finns det betydande svårigheter med att finansiera ett småhusbygge på de flesta platser i länet och även inom Kalmar kommun när avståndet till staden växer. Att man har en kontantinsats på 15 procent räcker inte långt eftersom produktionskostnaden ofta överstiger marknadsvärdet. Flera mindre kommuner vittnar om att det finns hushåll som vill bygga småhus men att de inte får lån av banken. Därmed går de mindre kommunerna miste om välbehövliga

¹⁹ Läs mer om stöden på Boverkets webbplats <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/>

kommuninvånare. Åtta av länets kommuner har angett att svårigheterna för privatpersoner att få lån är en av de tre främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i kommunen.

I två rapporter har frågan utretts om hur finansiering av byggande på landsbygden skulle kunna underlättas. Båda rapporterna ligger nu hos regeringen.

Utredningen ”*Lån och garantier för fler bostäder*” från 2017, kom fram till att de statliga kreditgarantierna för lån till bostadsbyggande bör vässas och breddas och att statliga marknadskompletterande topplån ska erbjudas där det inte går att få tillräcklig finansiering på den ordinarie kreditmarknaden.²⁰

I en utredning av Boverket, som redovisades till regeringen 2019, föreslås ett topplån, där risken delas mellan stat, kommun och låntagaren. Av slutrapporten framgår att Boverket föreslår statligt topplån med kommunalt förlustansvar för att finansiera ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden. Förslaget förutsätter att det finns kreditgivare på marknaden och kan maximalt lämnas upp till 85 procent av produktionskostnaden. En eventuell förlust på topplånet fördelas i sådana fall mellan staten (45 procent), kommunen (45 procent) och det låntagande hushållet (10 procent).²¹

Ändrade avskrivningsregler

Många kommuner är aktiva och vill att deras allmännytta ska bygga nya hyresrätter. Det samma gäller många privata fastighetsägare. De svenska byggpriserna är emellertid mycket höga, vilket gör att produktionskostnaderna i de flesta delar av länet regelmässigt är högre än fastighetens marknadsvärde när byggnaden står klar. Det leder till krav på omfattande nedskrivningar om det byggs, vilket påverkar bostadsföretagets ekonomiska resultat och soliditet mycket negativt. Kommunerna och privata fastighetsägare ser ett stort behov av en justering av de regelverk som styr nedskrivningar. Reglerna anses hindra nödvändig nyproduktion av både privata och allmännyttiga hyresrätter.

Otillåtet statsstöd

Enligt kommunerna finns en osäkerhet i om allmännyttans ägare, kommunerna, kan skjuta till nytt kapital för att återställa soliditeten. Kommer det att betraktas som otillåtet statsstöd enligt EU:s regler? Det kan vara ett behov som uppstår exempelvis efter nyproduktion av bostäder och fastighetens värde måste skrivas ner. Här finns ett behov av vägledning.

²⁰ Betänkande av Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering: *Lån och garantier för fler bostäder*, SOU 2017:108, 2017. https://www.regeringen.se/4afeba/contentassets/8c935bc841f0463a97838745fea490dc/sou-2017_108_webb.pdf

²¹ Boverkets delredovisning: *Förslag till statligt topplån med kommunalt förlustansvar till ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden* <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2018/forslag-till-statligt-topplan-med-kommunalt-forlustansvar-till-ny--och-ombyggnad-av-egnahem-pa-landsbygden/>

Boverkets slutrapport: *Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden* <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2019/finansiering-av-ny--och-ombyggnad-av-bostader-pa-landsbygden/>

Arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden

Bostäder kan ses som en regionövergripande infrastruktur till stöd för en arbetsmarknad som inte följer kommungränserna. Vägar och järnvägar är ett smidigt och hållbart sätt att ta sig mellan bostad, arbete och fritid. Hur en utveckling av transportsystem, arbetsplatser och bostäder ska ske hänger ihop och kan inte isoleras från varandra.

Arbetsmarknad

Enligt SCB består Kalmar läns arbetsmarknad av fyra arbetsmarknadsregioner:

- Kalmar: Borgholm, Emmaboda, Kalmar, Mörbylånga, Nybro och Torsås.
- Oskarshamn: Högsby, Mönsterås och Oskarshamn.
- Vimmerby-Hultsfred: Hultsfred och Vimmerby.
- Västervik: Västervik

Västerviks kommun är en av få kommuner i Sverige som utgör en egen arbetsmarknadsregion. Det pågår arbete med att försöka minska antalet lokala arbetsmarknadsregioner, en så kallad regionförstoring. Även om regionförstoring primärt handlar om arbetsmarknadens utbredning och förbättrade pendlingsmöjligheter är det relevant att prata om bostadsmarknaden samtidigt, eftersom förstoringen handlar om att bo på en annan plats än den man arbetar på.

I Kalmar län har arbetsmarknaden varit stark, men coronapandemin som just nu råder har förutsättningarna ändrats snabbt. Under mitten av mars till mitten av april 2020 ökade antalet nyinskrivna arbetssökande i Kalmar län med 139 procent. Även antal varsel om uppsägningar av personal har ökat. Hittills är det i Kalmar län främst industrin som har varslat personal. I landet i övrigt är hotell, restaurang, handel och kultur dominerande bland varsel. Kalmar läns besöksnäring har en stor andel säsongsanställd personal under sommaren, vilket gör att antalet varsel inte blir lika stora inom besöksnäringen, men antalet säsongsarbeten kan komma att påverkas.

Antalet öppna arbetslösa i länet, som tidigare har minskat, har ökat sedan mars 2019. Det är bara i gruppen utrikesfödda som antalet öppna arbetslösa har fortsatt att minska.

Öppet arbetslösa i Kalmar län

	mars 2020	mars 2019	Förändring	Förändring
Totalt	4 120	3 499	+ 621	+ 18 %
Kvinnor	1 719	1 547	+ 172	+ 11 %
Män	2 401	1 952	+ 449	+ 23 %
18–24 år	624	531	+ 93	+ 17 %
Utrikesfödda	1 561	1 587	– 26	– 2 %

Tabell 5. Öppet arbetslösa i Kalmar län. Källa: Arbetsförmedlingen

Det finns stor risk att många företag kommer att drabbas av konkurs på grund av coronapandemin. Regeringen har satt in stödinsatser, men hur följderna kommer att bli för länets företag och arbetsmarknaden går i dagsläget inte att förutse, bara att det kommer att få stora konsekvenser.

Enligt SCB, finns flest sysselsatta i Kalmar län inom vård och omsorg, tillverkning och utvinning, handel, utbildning samt företagstjänster. Jämfört med övriga län i landet är

tillverkningsindustrin samt vård- och omsorgssektorn relativt sett större i länet. Fördelningen skiljer sig åt mellan länets kommuner. Emmaboda och Oskarshamn präglas av industri, medan jordbruket är störst i Borgholm och Mörbylånga. Skogsbruk är vanligare i länets inlands-kommuner och tjänstesektorn är större i Kalmar kommun jämfört med länets övriga kommuner.

Kommunikationer

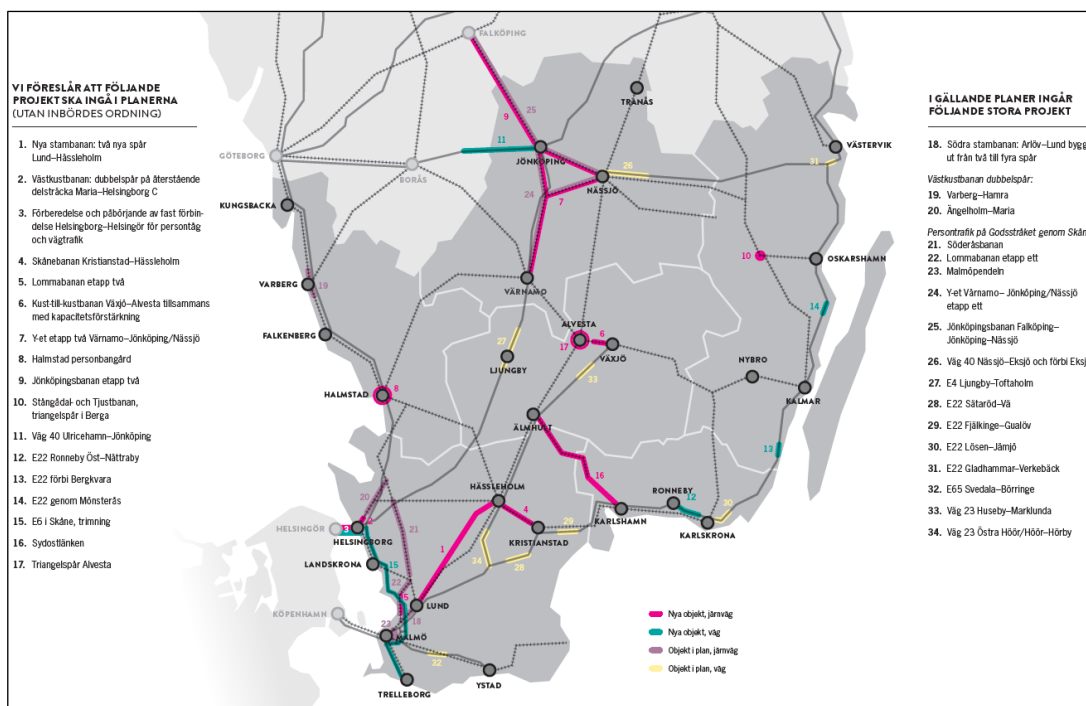
Den tillgänglighet som goda kommunikationer ger har ofta betydelse för en regions eller kommuns attraktivitet och tillväxt. Tillgänglighet ger en möjlighet att överbrygga geografiska avstånd. Ett väl utvecklat transportsystem och informationsteknologi är därför avgörande för att knyta ihop vårt avlånga län och för att utjämna skillnaderna i länets olika delar.

Ett av länets mest prioriterade mål är att minska antalet lokala arbetsmarknadsregioner från dagens fyra till två. Då är det tydligt att möjligheterna att arbetspendla inom länet och till grannlänerna måste förbättras. Förutsättningarna att pendla till ett arbete inom länet eller till grannlänerna är goda om man bor och arbetar i kommuner som ligger längs med E22, mellan Borgholm – Kalmar, mellan Mörbylånga – Kalmar samt utmed kust-till-kustbanan mellan Kalmar och Växjö. Eftersom grunden till ojämställdheten finns på arbetsmarknaden krävs bättre pendlingsmöjligheter även för att uppnå de jämställdhetspolitiska målen. Enligt Sveriges kommuner och landsting visar olika studier att kvinnor med dagens infrastruktur och arbetspendlingsmönster inte har lika stor fördel av regionförstoring som män, detta eftersom kvinnors arbetsmarknader är mer lokala än mäns.

Ett tydligt ställningstagande för Kalmar län är att åstadkomma ett sammanknutet Sydsverige, och därmed ett sammanknutet Kalmar län. Då krävs att stora förbättringar görs på både länets väg- och järnvägsnät. Näringslivet i länet är diversifierat och det gör att behoven också ser lite olika ut. Småland är exempelvis det landskap som har störst skogstillväxt i landet, vilket ställer krav på det lokala vägnätet på landsbygden samtidigt som massabruk och sågverk ställer krav på goda nationella och internationella förbindelser. Besöksnäringen gör å andra sidan att antalet fordon på Ölandsbron under sommaren är tre gånger högre än under vintern, vilket är jämförbart med storstadsregionernas högtrafikerade leder.

Genom regionsamverkan Sydsverige samverkar Jönköpings, Kronobergs, Kalmar, Blekinge, Skåne och Hallands län sedan 2015 politiskt över regiongränserna med syfte att stärka utveckling, konkurrenskraft och sysselsättning i Sydsverige och hela landet. Från 2019 finns ett gemensamt utskott för infrastrukturplanering och kollektivtrafik där frågorna ses utifrån ett samlat perspektiv. Huvuduppgifterna handlar om följande:

- Samarbete kring upprättande av regionala transportinfrastrukturplaner.
- Medverka i det nationella arbetet med infrastrukturplanering, företräda regionernas intressen samt att verka för att den statliga planeringen samordnas med regionala och kommunala utvecklingsinsatser.
- Ta fram, samordna och kommunicera långsiktiga strategiska överväganden för kollektivtrafiken.
- Säkerställande av nya biljett och betallosningar i kollektivtrafiken.



Regionsamverkan Sydsverige förslag på infrastrukturinsatser som bör ingå i regeringens kommande planer. Källa: Regionsamverkan Sydsverige

Som ett led i att förbättra arbetspendlingen har regionen tagit ett initiativ till ett projekt för att utreda förutsättningarna för ett nytt busskoncept med superbussar. Bussarna är tänkta att trafikera E22 mellan Karlskrona och Västervik med möjlighet till en förlängning till Norrköping. Konceptet bygger på principen att tänka tåg men köra buss. Erfarenheterna från andra länder visar att det går att uppnå många av tågets fördelar till en betydligt lägre kostnad.

Coronapandemin och det den medfört med distansstudier för gymnasie- och universitetsutbildningar, distansarbete för många verksamheter samt rekommendationer att bara resa om det är nödvändigt, har minskat resandet i länet. Kalmar länstrafik har hittills trafikerat kollektivtrafiken som vanligt, men antalet resor har nästan halverats.

Folkhälsomyndighetens rekommendation under coronapandemin att alla som kan bör arbeta hemifrån har ytterligare visat hur viktigt det är att få tillgång till bredband. Tillgång till bredband är avgörande för att det ska fungera att såväl bo som bedriva företag i länet, lika viktigt som ett fungerande vägnät och dricksvattenförsörjning. En fortsatt utbyggnad av fibernätet är därför en av de viktigaste utvecklingsfrågorna för länet. Ett snabbt bredbandsnät ökar möjligheterna att arbeta på distans och för att minska mängden arbetsrelaterade resor. Bredband underlättar också möjligheten att bo, arbeta och driva företag i de delar av länet som saknar god kollektivtrafiks-försörjning och där bostadspriserna är lägre än i de större städerna.²²

Post- och telestyrelsen, PTS, gjorde en uppföljning av regeringens bredbandsstrategi i oktober 2019. Enligt bredbandsstrategin bör 95 procent av alla hushåll och företag ha tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s 2020. PTS bedömer att målet inte kommer att uppnås, utan prognostiserar att 85–88 procent kommer att ha tillgång till detta.

²² Läs mer i *Bredbandsstrategi för Kalmar län 2018–2025 – Handlingsprogram under Kalmar läns regionala utvecklingsstrategi*, Region Kalmar län <https://www.regionkalmar.se/Documents/Samarbetsportalen/Regional%20utveckling/Publikationer/Digital%20omställning/Bredband/RKL-Regional%20bredbandstrategi%20för%20Kalmar%20län.pdf>

Under 2020 ska PTS dela ut 136 miljoner kronor i bredbandsstöd i glesbefolkade områden där kommersiella bolag inte kommer att bygga ut bredband de kommande tre åren. Pengarna kommer att fördelas mellan Blekinge, Värmland, Västernorrland och Västra Götaland. Kalmar län kommer tyvärr inte att få något bredbandsstöd i år.²³

Beskedet att Kalmar län inte får något bidrag från PTS medförde att Region Kalmar län i maj 2020 tog beslut att stödja bredbandsutbyggnaden i områden där ingen utbyggnad ser ut att komma till stånd de närmaste tre åren. Satsningen kommer att påbörjas 2021 och beräknas pågå under flera år.

Hur påverkas bostadsmarknaden av arbetsmarknaden och tvärt om?

Bostäder har betydelse för tillväxt och utveckling. Det innebär att bostadsbrist oavsett var den uppstår, i staden eller på landsbygden, kan försvåra arbetskraftsförsörjning till befintliga och nya företag samt påverka flyttströmmarna negativt. Att ha ett arbete är samtidigt en viktig förutsättning för att få tillträde till bostadsmarknaden. Utan ett fast arbete är det svårt att få låna pengar till att köpa en bostad men också för att godkännas på hyresmarknaden.

Under 2000-talet har det blivit allt vanligare att flytta. Våra flyttmönster är fortfarande i hög grad lokala eftersom de flesta flyttar inom den egna kommunen. Då handlar det ofta om att förändra sin livssituation genom nytt boende. Det märks dock tendenser till att bostadsmarknaden blir alltmer regional. Behovet för kommuner att samarbeta om bostadsförsörjning ökar därför, de enskilda bostadsmarknaderna är för små för att betraktas isolerat. Inte minst handlar det om att se strukturella samband inom den egna arbetsmarknadsregionen.

Bostadsbristen påverkar också flyttmönster eftersom en förutsättning för att tacka ja till ett arbete kan vara att man hittar en lämplig bostad. Kopplingen mellan arbets- och bostadsmarknad innebär därför inte bara att det behöver byggas bostäder, utan också om att det som byggs är vad som efterfrågas. Ett varierat bostadsutbud bör eftersträvas. En möjlighet i sammanhanget är att platser där det inte råder bostadsbrist får bättre förutsättningar att kunna locka till sig nya invånare med ett bättre boende för pengarna. Ju dyrare det blir att bo på en ort, desto större blir incitamenten att flytta till en annan plats och istället kanske pendla till arbetet. Det är också ett av skälen till att det under 2019 var fler som valde att flytta från Stockholms län än till länet. Stockholm växer fortfarande, men inte på grund av flyttströmmar inom landet, utan genom invandring och att fler barn föds.

²³ Läs mer i *Uppföljning av regeringens bredbandsstrategi 2019* <https://www.pts.se/globalassets/start-page/dokument/icke-legala-dokument/rapporter/2019/internet/uppfoljning-av-bredbandsstrategi-2019/uppfoljning-av-regeringens-bredbandsstrategi-2019.pdf>

Ansvar för bostadsförsörjningen

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för såväl tillväxten som välfärden i kommunen och regionen. Det krävs emellertid insatser från olika aktörer för att hålla bostadsmarknaden i balans och bostadsbyggandet på en anpassad nivå. Dialog och samverkan är därför centralt i planering av bostadsförsörjning, såväl internt i kommunerna som externt med och mellan olika aktörer.

Reglering av bostadsförsörjning

Flera lagar reglerar ansvaret kring bostadsförsörjningen och hur planeringen för bostadsförsörjningen ska ske.²⁴

- Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- Plan- och bygglag (2010:900)
- Socialtjänstlag (2001:453)
- Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade
- Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar
- Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Kommunen

Enligt bostadsförsörjningslagen har kommunen det yttersta ansvaret för bostadsförsörjningen för alla invånare. Kommunen ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. I bostadsförsörjningslagen preciseras innehållet i riktlinjerna och hur processen att ta fram dem ska gå till. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Länsstyrelsen

Bostadsförsörjningslagen reglerar att Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska även uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. I kommunens arbete med riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska länsstyrelsen få tillfälle att yttra sig.

Enligt förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen varje år ta fram en skriftlig rapport som innehåller en analys av bostadsmarknaden i länet samt en redovisning av hur kommunerna och länsstyrelsen lever upp till kraven i bostadsförsörjningslagen. Rapporten ska även innehålla en redovisning av hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt. Rapporten skickas till Boverket.

Aktör för länets regionala tillväxtarbete och andra regionala organ

Region Kalmar län har ansvaret för länets regionala tillväxtarbete. Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen vid planeringen av bostadsförsörjningen ge Regionen tillfälle att yttra sig.

²⁴ Bostadsförsörjning - lagar och förordningar <https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/>

Enligt plan- och bygglagen ska det av en regionplan bland annat framgå hur hänsyn har tagits till och hur planen har samordnats med bland annat de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Boverket

Enligt förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska Boverket stödja länsstyrelserna i deras arbete med bostadsmarknadsanalyserna. Boverket har även en stödjande roll när det gäller länsstyrelsens arbete med råd, information och underlag inför kommunernas bostadsförsörjningsplanering. Boverket ska årligen lämna en rapport till regeringen som innehåller en sammanfattning och en analys av länsstyrelsens uppgifter.

Varje år skickar Boverket ut bostadsmarknadsenkäten, som skickas till och besvaras av alla kommuner. Boverket analyserar kommunernas svar samt publicerar analyser och öppna data från undersökningen.

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning

Varje kommun ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen är framförallt: riktlinjer för bostadsförsörjningen, kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik samt allmännyttiga bostadsföretag.

Kommunernas ansvar enligt bostadsförsörjningslagen

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen preciseras i bostadsförsörjningslagen. Kommunen ska särskilt beakta särskilda grupper så som ungdomar, studenter, nyanlända, äldre, funktionshindrade, hemlösa, kvinnor i behov av skyddat boende och hushåll med låg betalningsförmåga.

Kommunen behöver arbeta utifrån sina specifika förutsättningar och sätta upp tydliga mål för hur bostadsbyggandet ska utvecklas och anpassas. Dessutom ska insatserna för att nå målen redovisas.²⁵

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Alla kommuner, inte bara kommuner med en ökande befolkning, behöver ha en strategi för hur boendet och bostadsbeståndet ska utvecklas i olika delar av kommunen. Kommunerna ska planera för bostadsförsörjningen och redovisa detta i antagna riktlinjer. I riktlinjerna för bostadsförsörjning konkretiseras hur översiktsplanens långsiktiga behov av bostäder ska ske.

Under året har Nybro kommun tagit fram nya riktlinjer, som beräknas antas under våren 2020. Samtliga av länets tolv kommuner har sedan hösten 2018 antagna riktlinjer. Det är ett resultat av ett aktivt arbete i kommunerna. Alla krav i bostadsförsörjningslagen uppfylls dock inte i alla kommuner ännu. Det är framförallt följande punkter som skulle behöva utvecklas:

- Redovisa med vilka insatser som målen ska nås.
- Beakta bostadsbehovet hos särskilda grupper fullt ut.
- Visa hur hänsyn har tagits till relevanta regionala och nationella mål, planer och program.

Vad gäller de effekter som ändringarna i bostadsförsörjningslagen har fått så kan Länsstyrelsen konstatera att den till stor del har fått effekt på kommunernas arbete. Det tvärssektoriella arbetet inom kommunerna har ökat. Olika förvaltningar och bolag samverkar mer eller mindre regelbundet i alla länets kommuner.

Länsstyrelsen ska enligt bostadsförsörjningslagen ges tillfälle att yttra sig över kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ser gärna att det sker muntligt i ett tidigt skede samt genom ett skriftligt yttrande i ett senare skede.

Boverket har tagit fram en webbaserad handbok om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Där redovisas bland annat vad som gäller enligt bostadsförsörjningslagen, förslag och tips på hur kommunerna kan gå till väga för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen samt lärande exempel på riktlinjer från olika kommuner.²⁶

²⁵ Länk till lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar på riksdagens webbplats https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383

²⁶ Länk till *Kommunernas bostadsförsörjning – en handbok* <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>

perioden mellan två ordinarie val. Länsstyrelserna ska lämna ett underlag till kommunen inför framtagandet av planeringstrategin någon gång under den andra halvan av tiden mellan två ordinarie val.²⁷

Markpolitik

I lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) tydliggörs att kommuner som genomför markanvisningar också måste ha antagna riktlinjer för det. Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av kommunägd mark för bebyggande. Förhoppningen är att tydliga riktlinjer ökar transparensen och bidrar till att fler aktörer kommer in på marknaden.

Genom att äga mark har kommunerna möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen. I markanvisningsavtal kan kommunen styra inriktningen på byggandet, exempelvis upplåtelseformer, storleken på bostäderna och att en viss andel avsätts till bostadssociala ändamål. Äger kommunen inte marken finns fortfarande ett stort förhandlingsutrymme när exploateringsavtal skrivs mellan markägare och byggherre, vilket kan användas för att få till stånd en blandad bebyggelse.

Alla länets kommuner uppger i årets bostadsmarknadsenkät att kommunen äger mark som är lämplig för bostadsbyggande och hälften av kommunerna angav att de också planerar att köpa mark lämplig för bostadsbyggande.

Sju av kommunerna i länet har antagna riktlinjer för markanvisning, varav en av kommunernas riktlinjer antogs före lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar infördes. Ytterligare en kommun är på väg att ta fram riktlinjer för markanvisning. Arbetet med detta beräknas vara klart under 2020. Fem av länets kommuner anger dock i bostadsmarknadsenkäten att ingen markanvisning skett de senaste två åren. Ingen av de kommuner som använder markanvisningsavtal anger att de ställer krav på en viss hyresnivå eller att få förmedla uppförda lägenheter.

I skriften ”Aktiv markpolitik” (Sveriges kommuner och regioner, SKR, 2016), finns bland annat olika kommunexempel som kan fungera som inspiration och några grundläggande råd gällande markpolitik.²⁸

Allmännyttiga bostadsbolag

Det utmärkande draget för svensk allmännytta är att de helt eller delvis ägs av kommunerna. Enligt Boverket var allmännyttans ursprungliga och grundläggande uppgift ”att bygga bra bostäder till rimliga kostnader för alla människor oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass”. Allmännyttan är öppen för alla, inte bara för mindre resursstarka hushåll. Det gör att allmännyttan skiljer sig från många andra länder, där man talar om ”social housing”, som specifikt riktar sig till mindre resursstarka grupper. Tidigare skulle allmännyttan drivas utan vinstsyfte, men från år 2011 ska verksamheten bedrivas utifrån affärsmässiga principer.

Allmännyttan är ett av de viktigaste verktygen som kommunerna har i sitt arbete med att skapa goda bostäder. Genom ökad ägarstyrning finns det i många kommuner en utvecklingspotential vad gäller att understryka allmännyttans sociala ansvar, exempelvis genom att ge direktiv för hur många bostäder som ska byggas, hur det befintliga beståndet ska renoveras och vilka uthyrningsregler som ska gälla.

²⁷ Läs gärna mer på Boverkets webbplats <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planning/oversiktsplan/ikrafttradande--och-overgangsbestammelser/>

²⁸ Länk till Aktiv markpolitik <https://webbutik.skr.se/sv/artiklar/aktiv-markpolitik.html>

Organisation och samverkan

Samverkan inom kommunen

Ansvaret för bostadsförsörjningen är ytterst en fråga för respektive kommunstyrelse men förutsätter ett väl fungerande förvaltningsövergripande samarbete mellan flera förvaltningar i kommunerna. Förutom ansvarig förvaltning för att ta fram riktlinjerna är samverkan med socialförvaltningen en förutsättning för att kunna analysera bostadsbehovet hos särskilda grupper. Elva kommuner uppger att de samverkar över förvaltningsgränserna i sin planering av bostadsförsörjningen. I kommunerna är samverkan vanligast mellan förvaltningar som ansvarar för samhällsbyggnad, kommunledning och tekniska frågor, men samverkan sker även med allmännyttan samt utvecklings-, social- och omsorgsförvaltningar. I flera av länets kommuner har den sociala förvaltningen involverats, men detta görs ännu inte i samtliga kommuner.

Regional och mellankommunal samverkan

Även om bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, har på senare år behovet av en ökad samverkan mellan kommunerna och inom regionen uppmärksammats. Behovet av ett ökat regionalt perspektiv understryks exempelvis i bostadsförsörjningslagen. I Kalmar län finns ännu inte någon regional fysisk planering liknande den som finns i Stockholms län genom den regionala utvecklingsplanen (RUFs).

I planeringen för bostadsförsörjningen uppgav bara två kommuner i länet att de samverkar med andra kommuner. Samverkan sker med grannkommuner i samråd och dialog vid framtagande av översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram.

Oskarshamn, Mönsterås och Kalmar kommun tog inom pilotprojektet ”*Mer Kalmarsund*” fram en rapport 2016, ”*Gemensam bostadsmarknad Kalmarsund*”. Avsikten med analysen var att undersöka förutsättningarna för en regional bostadsmarknad samt i vilka avseenden det kräver en samordnad planering av regionens kommuner och andra aktörer.²⁹

Flera bostadsbolag i länet, kommunala och privata, har anslutit sig till den gemensamma marknadsplatsen Boplats Sverige. Syftet är att göra det lättare att hitta lediga lägenheter. Boplats Sverige är som ett skyltfönster för hyresrätter där den bostadssökande snabbt får en överblick över vilka lediga lägenheter som finns, var de finns och vem som hyr ut dem.³⁰

Åtgärder för de som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden

Det finns olika sätt för kommunerna att arbeta för att få fram bostäder till de som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden eller som har särskilda behov. Kommunen kan exempelvis:

- Ha förturssystem.
- Regelbundet samarbeta med det kommunala bostadsföretaget och privata fastighetsägare.
- Tillämpa bostadskoncept *Bostad först*.
- Hyra ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.
- Blockhyra fastigheter.
- Hyra ut egna bostadsrätter och/eller småhus.
- Bygga om lokaler till bostäder.
- Bygga bostäder med tidsbegränsade bygglov.

²⁹ Länk till *Gemensam bostadsmarknad Kalmarsund* https://www.trafikverket.se/contentassets/a511e611f3504684ab400390a052a423/2016_071_rapport_regional_bostadsmarknad_kalmar-sund.pdf

³⁰ Länk till Boplats Sverige <https://www.boplatssverige.se/>

- Hyra eller förmedla bostäder från privatpersoner.
- Göra överenskommelser med det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst.

Hyresgarantier

För att underlätta inträdet på bostadsmarknaden finns det ett statligt bidrag att söka hos Boverket för kommunala hyresgarantier. En kommunal hyresgaranti innebär att en kommun går i borgen för en hyresgäst som enligt kommunen har tillräckligt god ekonomi men som ändå har svårt att få en hyresrätt. Kommunen går in som en extra ekonomisk säkerhet för hyresvärden och åtar sig att betala hyran om hyresgästen av någon anledning inte kan betala den själv. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier kan få ett statligt bidrag för varje lämnad garanti. Ansökan om bidrag görs till Boverket.

Endast en kommun i länet använder idag kommunala hyresgarantier genom att ställa ut hyresgarantier som det är möjlighet att få statligt bidrag för. Inga ytterligare kommuner anger att de har för avsikt att använda sig av kommunala hyresgarantier i framtiden.³¹

Förmedling av bostäder

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar står det att kommunerna ska ordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. En bostadsförmedling erbjuder ett kösystem och en möjlighet att prioritera personer som av olika skäl har ett särskilt stort behov av bostad. Med ett kösystem ökar transparensen och risken för direkt eller indirekt diskriminering minskar.

I Kalmar län finns inte någon gemensam bostadsförmedling. Detta trots att arbetsmarknaden, och därmed rimligtvis även för bostadsmarknaden, sträcker sig över kommungränserna för alla kommuner utom Västervik.

Nio av de elva kommuner som har allmännyttiga bostadsföretag, uppger i bostadsmarknadsenkäten att de har en egen bostadskö. Därutöver är den vanligaste service som kommunerna erbjuder de bostadssökande en lista på hyresvärdar på webbplatsen, vilket fyra av kommunerna har angav att de har. En av kommunerna lyfter att det finns en inflyttarlots som ger service och information. En annan kommun uppger att de inte har någon service för dem som söker bostad i kommunen.

Två av kommunerna anger att de inte har gett någon förtur i bostadskön under 2019. Övriga kommuner uppger att personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd, har fått förtur under 2019. I fyra av kommunerna har även personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet, exempelvis med hiss, fått förtur. Hushåll som på grund av separation behövt ny bostad har fått förtur i tre kommuner under 2019. Även trångbodda familjer, äldre och studenter har fått förtur i två av kommunerna.

Tillsyn

När det är fråga om undermåliga bostäder på grund utav miljö- och hälsoskydd kan kommunernas miljö- och hälsoskyddsmyndighet och/eller räddningstjänst göra tillsyn och ge förelägganden, ansöka om tvångsförvaltning eller förbjuda boenden.

³¹ Läs mer på Boverkets webbplats <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/sok-bidrag-for-hyres-garantier/>

Länsstyrelsens ansvar

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningsfrågor i länet sträcker sig över hela året. Ansvaret för bostadsförsörjningen delas med flera aktörer och finns beskrivet i såväl lagar och förordningar som instruktion och regleringsbrev.

Länsstyrelsens roll enligt bostadsförsörjningslagen

Länsstyrelsen har en utpekad roll enligt bostadsförsörjningslagen att ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Enligt bostadsförsörjningslagen ska Länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att denna samordning blir av. Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner.³²

Länsstyrelsens instruktion och regleringsbrev

I Länsstyrelsens instruktion framgår att Länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses.³³

Länsstyrelsen ska årligen i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Utöver denna regionala bostadsmarknadsanalys ska rapporten innehålla en redovisning av följande:

- Hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- Hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- Hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Länsstyrelsernas rapporter skickas till Boverket, som därefter gör en sammanfattning och en analys som rapporteras till regeringen.³⁴

Tyngdpunkten ligger på återkommande uppdrag. Länsstyrelsen har ansvar att årligen säkerställa kommunernas medverkan i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät och ta fram en regional bostadsmarknadsanalys.

Länsstyrelsen samlar även in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar för föregående räkenskapsår och bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i allbolagen.

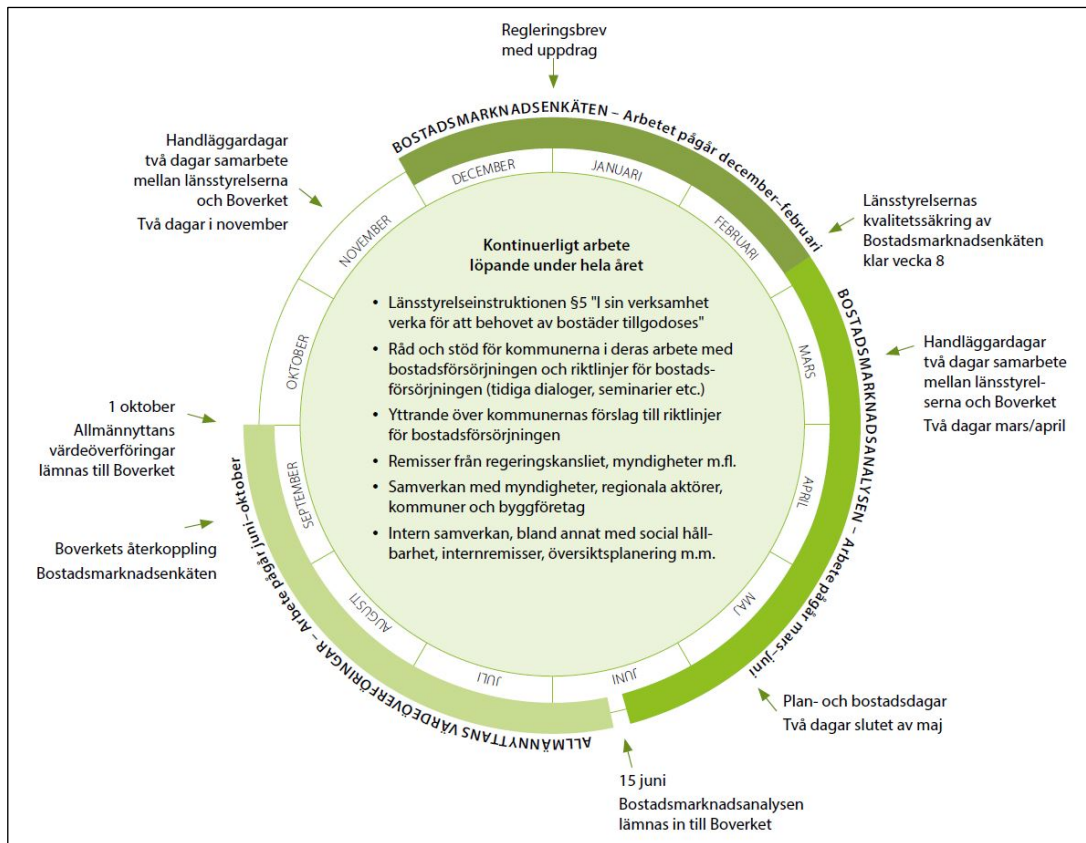
Utöver detta stödjer länsstyrelsen kommunerna i arbetet att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning och ständigt pågår ett arbete med kommundialoger, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang samt interna och externa samverkansprojekt.

³² Länk till Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar på riksdagens webbplats <https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas-sfs-2000-1383>

³³ Länk till Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion på riksdagens webbplats <https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2017868-med-lansstyrelseinstruktion-sfs-2017-868>

³⁴ Länk till Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar på riksdagens webbplats <https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-20111160-om-regionala-sfs-2011-1160>

I årshjulet nedan beskrivs länsstyrelsernas årliga arbete med bostadsförsörjning.



Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsens arbete under året

Länsstyrelsens mest betydande insatser under det gångna året (maj 2019 till maj 2020) kan sammanfattas enligt nedan:

Dialog och rådgivning

Länsstyrelsen har under året fortsatt att marknadsföra dialoger med kommunerna i tidiga skeden vad gäller riktlinjer, översiktsplaner och detaljplaner, eftersom det kan påverka utgången av många ärenden. Genom att ses i ett tidigt och informellt skede kan Länsstyrelsen tidigt bevaka allmänna intressen och oftast finna vägar framåt.

Under året har också rådgivning till kommunerna genomförts vad gäller sociala aspekter kring bostadsbyggande och bostadsförsörjning. Detta har medfört att Länsstyrelsen i större utsträckning har kunnat bidra till utveckling av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning.

Internt tvärsankteriet arbete

Det interna samarbetet kring bostadsförsörjning har fortsatt och utvecklats under året mellan framförallt samhällsbyggnadsenheten och enheten för social hållbarhet. Samarbetet upplevs ha ett stort mervärde både internt och externt där samverkan mellan olika kommunala förvaltningar kan bidra till ökade synergieffekter och motverkande av boendesegregation. Internt sker samverkan bland annat inom bostadsförsörjningsarbetet, men även ärenden enligt Plan- och bygglagen, där enheten för social hållbarhet exempelvis deltar vid granskning av riktlinjer. Detta möjliggör ett tydligare fokus på social hållbarhet, exempelvis särskilda grupper utsatthet, jämställdhet och tillgänglighet.

Länskonferens om bostadsförsörjning

Fokus under året har legat på vräkningsförebyggande åtgärder i bostadsförsörjningen. I maj 2019 anordnade Länsstyrelsen en bostadskonferens ”Hur kan vi få fler att bo kvar genom vräkningsförebyggande arbete?”. Bostadskonferensen anordnades tillsammans med Länsstyrelsen i Kronobergs län, bland annat för att stärka samarbetet länen emellan. Målgruppen var kommunala politiker och tjänstepersoner inom flera förvaltningar samt privata aktörer.

Bostadsförsörjningsträff

Länsstyrelsen har under året deltagit i en nationell träff om bostadsförsörjning. Nätverkets mål är att få samsyn och förenkla arbetet med att verka för ett ökat bostadsbyggande.

Regeringens mål för boende och byggande

Det övergripande målet 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. Regeringens målsättning är att det fram till 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

Regeringen har identifierat tre stora utmaningar som måste hanteras:

- Att tillträdet till bostadsmarknaden för unga och andra som behöver en bostad säkras.
- Att tillgången till kompetent arbetskraft säkerställs.
- Att både byggandet och de hus som byggs ska bidra till att Sverige når målen för minskade utsläpp av växthusgaser.

Bostadsminister Per Bolund har lyft att industriellt trähusbyggande är särskilt intressant eftersom det svarar mot alla tre utmaningarna. Det ger möjlighet till kortare byggtider, fabriksjobb runt om i landet, en säkrare arbetsmiljö, material som binder koldioxid, kortare transporter och en energisnål tillverkning.

Delar av regeringens politik bygger på januariavtalet, som är en sakpolitisk överenskommelse som har slutits mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet de gröna. Överenskommelsen omfattar totalt 73 punkter inom följande områden:

- Ekonomi och statsfinanser
- Jobb, företagande och hållbar tillväxt
- Hela landet ska växa
- Miljö och klimat
- Integration och hedersbrott
- Bostäder
- Skolan
- Sjukvård och äldre
- Funktionshinder
- Migration
- Trygghet, säkerhet och demokrati

Hela landet ska växa

Regeringens politik ska komma hela landet till del. Både landsbygd, glesbygd och större städer ska kunna utvecklas. Därför byggs och rustas järnvägar, vägar och bostäder så att människor kan bo, leva och arbeta i hela landet.

Bostäder

Fler bostäder behövs för att underlätta för ungdomar att få sin första bostad, för människor att flytta dit jobben finns och för att bryta den växande boendesegregationen. Bostadsmarknaden behöver reformeras så att fler människors behov kan mötas, reglerna förenklas och konkurrensen ökar. Det behövs mer av blandade bostadsområden och större möjligheter att göra boendekarriär. Rörligheten på bostadsmarknaden förbättras när flyttkedjor ger ett bättre nyttjande av beståndet.

Nya uppdrag och utredningar på gång

Social bostadspolitik

I maj 2020 fick en särskild utredare i uppdrag att titta på två delar i den sociala bostadspolitiken som följer:

- Uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun.
- De bostadspolitiska verktyg som kommuner har för att hjälpa de hushåll som står längst ifrån bostadsmarknaden.

Målet är en socialt hållbar bostadsförsörjning där alla människor har ett tryggt boende som passar de egna behoven och som motverkar boendesegregation samt förbättrar förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor. Uppdraget ska redovisas till finansdepartementet senast den 8 november 2021.

*”- Det räcker inte med att bara öka byggtakten. Vi måste säkerställa att vi har en bostadsmarknad som är tillgänglig för alla. De verktyg som finns i den bostadssociala verktygslådan måste fungera.”
/Bostadsminister Per Bolund*

Bättre konkurrens i bostadsbyggandet

I juni 2019 fick en särskild utredare i uppdrag att göra följande:

- Ta fram underlag för sådana offentliga upphandlingar av bostadshus där hyresnivån i de färdiga bostäderna är bestämd på förhand.
- Analysera på vilket sätt kommuners agerande påverkar möjligheten att utveckla verksamheten över hela landet för företag som har byggande till låg kostnad eller upplåtelse av bostäder till låg hyra som affärsidé.

Syftet med utredningen är att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna och där företag med sådana affärsmodeller ges bättre förutsättningar att verka. Uppdraget ska redovisas till finansdepartementet senast den 14 december 2020.

Bygglövsutredningen - Ett enklare och mer effektivt regelverk för bygglov

I januari 2020 fick en särskild utredare uppdraget att göra en systematisk översyn av regelverket för bland annat bygglov. Effektiviteten har stor betydelse för kommuner, byggherrar och andra enskilda samt för plan- och byggprocessen som helhet.

Syftet med utredningen är att skapa ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk som samtidigt säkerställer angelägna allmänna och enskilda intressen och ett långsiktigt hållbart byggande av bland annat bostäder. Uppdraget ska redovisas till finansdepartementet senast den 31 maj 2021.

Samordning för bostadsbyggande

I december 2017 fick en särskild utredare uppdraget att utreda samordningen mellan berörda parter i samhällsbyggnadsprocessen i kommuner med särskilt komplexa planeringsförutsättningar. Syftet med uppdraget var att underlätta planeringsprocesser för att få till stånd ett ökat och hållbart bostadsbyggande. En del av uppdraget redovisades i mars 2019 och analyserar bland annat för- och nackdelar med en lagstadgad rätt för kommuner att införa krav på transportplaner i detaljplanering för nyetablering av bostäder enligt plan- och bygglagen.³⁵

³⁵ Länk till Bebyggelse- och transportplanering för hållbar stadsutveckling https://www.regeringen.se/496385/contentassets/7d551bb0da13458493a6751c5d59bd28/sou-2019_17_webb.pdf

I ett tilläggsdirektiv har samma utredare nu fått i uppdrag att även se över delar av plan- och bygglagen, för att genom ändringar i regelverket stärka förutsättningarna för transporteffektivitet och tillgänglighet genom hållbara transporter samt utveckla möjligheterna att främja långsiktigt hållbara stadsmiljöer.

Syftet med uppdraget är att skapa förutsättningar för en samhällsplanering som främjar hållbara livsmiljöer med minskad miljö- och klimatpåverkan. Uppdraget ska redovisas till regeringskansliet senast den 31 december 2020.

Förslag på hur återkommande bedömningar av bostadsbristen ska utföras

I juni 2019 gav regeringen Boverket i uppdrag att lämna förslag på hur bostadsbristen ska beräknas och presenteras. Beräkningarna ska kunna användas av offentliga aktörer i arbetet med bostadsförsörjningsfrågor. I dagsläget saknas vedertagna definitioner och enhetliga begrepp vilket försvårar bedömningen av behov.

Det finns i dag inget vedertaget begrepp för vad bostadsbrist är. Istället brukar den beskrivas i termer av kötider till en hyresrätt, trångboddhetens utveckling eller antal sociala kontrakt i kommunerna. Boverkets byggbehovsprognos har sedan flera år även pekat på att nyproduktionen av bostäder inte motsvarar befolkningsutvecklingen. Det saknas alltså en samlad bedömning av hur behoven på bostadsmarknaden ser ut och utvecklas samt hur behoven förhåller sig till utvecklingen av utbudet på marknaden. Uppdraget syftar till att sammanfatta utmaningar som dessa.

Uppdraget ska genomföras i samverkan med Sveriges Kommuner och Regioner, SKR samt berörda myndigheter och redovisas senast den 30 september 2020.

Källor

- Agenda 2030 – Regeringen, 2020 <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/>
- Aktiv markpolitik - Sveriges kommuner och landsting, 2016 <https://webbutik.skr.se/sv/artiklar/aktiv-markpolitik.html>
- Bebyggelse- och transportplanering för hållbar stadsutveckling, SOU 2019:17 https://www.regeringen.se/496385/contentassets/7d551bb0da13458493a6751c5d59bd28/sou-2019_17_webb.pdf
- Bostadsmarknadsenkäten 2020 – Öppna data, Boverket, 2020 <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>
- Ekonomifakta - regional statistik, Kalmar län – Ekonomifakta, 2020 <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Ditt-lan-i-siffror/Kalmar-lan?compare=1>
- Fakta om Kalmar län - Region Kalmar län, 2020 <https://www.regionkalmar.se/detta-gor-region-kalmar-lan/vi-arbetar-for-att-utveckla-lanet/statistik/>
- Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden, Boverket 2019 <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2019/finansiering-av-ny-och-ombyggnad-av-bostader-pa-landsbygden/>
- Förslag till statligt topplån med kommunalt förlustansvar till ny- och ombyggnad av egna hem på landsbygden, Boverket 2018 <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2018/forslag-till-statligt-topplan-med-kommunalt-forlustansvar-till-ny-och-ombyggnad-av-egnahem-pa-landsbygden/>
- Klimat att växa i - Regional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2030, Regionförbundet i Kalmar län <https://regionkalmar.se/detta-gor-region-kalmar-lan/vi-arbetar-for-att-utveckla-lanet/regional-utvecklingsstrategi2/>
- Kommunernas bostadsförsörjning – en handbok - Boverket 2016 <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>
- Lån och garantier för fler bostäder, Betänkande av Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering, SOU 2017:108, 2017 https://www.regeringen.se/4afeba/contentassets/8c935bc841f0463a97838745fea490dc/sou-2017_108_webb.pdf
- SFS Bostadsrapport 2019, Sveriges förenade studentkårer, 2019 <https://sfs.se/sfs-bostadsrapport-2019/>
- Uppföljning av bredbandsstrategin 2019 - Post- och telestyrelsen 2019 <https://www.pts.se/globalassets/startpage/dokument/icke-legala-dokument/rapporter/2019/internet/uppfoljning-av-bredbandsstrategi-2019/uppfoljning-av-regeringens-bredbandsstrategi-2019.pdf>
- Vägledning vid tolkning och tillämpning av FN:s konvention om barnets rättigheter, Ds 2019:23, Regeringskansliet, Arbetsmarknadsdepartementet, 2019 <https://www.pts.se/globalassets/startpage/dokument/icke-legala-dokument/rapporter/2019/internet/uppfoljning-av-bredbandsstrategi-2019/uppfoljning-av-regeringens-bredbandsstrategi-2019.pdf>
- www.arbetsformedlingen.se - Statistik från Arbetsförmedlingen 2020
- www.arkitekten.se – Arkitekten, Sveriges Arkitekters bransch- och medlemstidning, 2020
- www.barnombudsmannen.se – Barnombudsmannen, 2020
- www.boverket.se - Boverket, 2020
- www.kronofogden.se – Kronofogdemyndigheten, 2020
- www.migrationsverket.se – Migrationsverket, 2020
- www.regeringen.se - Regeringskansliet, 2020
- www.statistikdatabasen.scb.se - Statistikmyndigheten SCB 2020

Läs mer

Asylsökandes eget boende, EBO – en kartläggning, Boverket 2008

Ansvarsfull uthyrning av bostäder, SABO 2015

Bostad 2,0 – En bostadsmarknad för alla, KTH 2017

Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande – Analys över bostadsmarknaden för dem som av olika skäl har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, Länsstyrelserna 2018

Etableringshinder på bostadsmarknaden, Boverket 2014

Faktablad *Om Segregation*, Delegationen mot segregation, 2018-05-30

Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden, Rapport 2019:11, Boverket 2019

Hemlöshet en fråga om bostäder – Slutrapport för länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012–2014, Länsstyrelserna 2015

Hemlöshet 2017 - omfattning och karaktär, Socialstyrelsen 2017

Inadequate housing in Europe: Costs and consequences, Eurofond 2016

Kartläggning av skyddade boenden i Sverige, Socialstyrelsen 2012

Klimat att växa i - Regional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2030, Regionförbundet i Kalmar län

Kvalitet i skyddade boenden – En enkätundersökning 2016, Socialstyrelsen 2016

Kön i trafiken, jämställdhet i kommunal transportplanering, Sveriges kommuner och landsting 2013

Lån och garantier för fler bostäder – Betänkande av Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering, SOU 2017:105

Motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden, Länsstyrelserna, 2015

Myndighetsgemensam lägesbild om organiserad brottslighet 2018–2019, Nationella under rättelsecentret

Plats för fler som bygger mer – Betänkande av Utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande, SOU 2015:105

Regional transportplan för Kalmar län 2018–2029, Regionförbundet i Kalmar län

Rural housing – Landsbygdsboende i Norge, Sverige och Finland, Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser, 2012

Sydsvenska prioriteringar – Utifrån positionsappret ”Ett enat Sydsverige skapar ett starkt Sverige”, Regionsamverkan Sydsverige 2017

Ägardirektiv till allmän nytta – Kommunernas styrning av bostadsaktiebolagen, Länsstyrelserna 2015



Länsstyrelsen
Kalmar län

www.lansstyrelsen.se/kalmar