

Bostadsförsörjning Sörmland

Förstudie Region Sörmland

Sweco Sverige AB
Uppdrag
Uppdragsnummer
Kund
Upprättad av
Datum

RegNo 556767-9849
Bostadsförsörjning Sörmland
30049442
Region Sörmland
Johanna Stenberg
Patrik Svensson
2022-12-22

Innehållsförteckning

1.	Inledning	6
1.1	Bakgrund	6
1.1.1	Avgränsning och metod	7
2.	Rätten till en god bostad	8
2.1	Lag och rätt	8
2.1.1	Bostad – en mänsklig rättighet	9
2.1.2	Barnkonventionen	9
2.2	Övergripande mål kopplat till bostad	10
2.2.1	Internationella och nationella mål	10
2.2.2	Mål för boende och samhällsplanering	11
2.2.3	Mål för regional utveckling	11
2.2.4	Mål för folkhälsan	12
2.3	Hållbar bostadsförsörjning	13
2.4	Sörmlandsstrategin - regionens ställningstaganden kopplat till bostad	14
2.4.1	Regional strukturbild	16
3.	Bostadsförsörjning	17
3.1	Bostadsmarknad	17
3.1.1	Den geografiska bostadsmarknaden	18
3.1.2	Vad är ett bostadsbehov?	19
3.1.3	Bostadsbyggande	20
3.1.4	Befintliga bostäder	20
3.2	Bostadsbrist	21
3.2.1	Effekter av bostadsbrist	21
3.2.2	Konsekvenser av en ojämlik bostadsmarknad	22
3.3	Bostäders koppling till regional utveckling	23
3.3.1	Tillväxt och regional utveckling	24
3.3.2	Rörlighet och matchning	24
3.3.3	Upplåtelseformer	25
3.3.4	Tidsperspektivet och förutsättningarna	26

4.	Roller på bostadsmarknaden	27
4.1	Kommunen	27
4.1.1	Socialtjänsten.....	27
4.1.2	Fysisk planering	27
4.1.3	Riktlinjer för bostadsförsörjning	28
4.2	Statens roll	28
4.2.1	Boverket.....	29
4.3	Länsstyrelsens roll	31
4.4	Regionens roll	33
4.5	Bygg-och fastighetssektorn.....	33
4.5.1	Allmännyttan	34
5.	Regionala roller	36
5.1	Regioners initiativ	36
5.1.1	Sammanfattning regionala exempel	38
6.	Nuläge Sörmland	41
6.1	Demografisk utveckling och ekonomiska förutsättningar.....	41
6.2	Bostadsmarknaden i Södermanland	50
6.3	Marknadsförutsättningar i Södermanland	51
6.4	Regionala nätverk	55
7.	Möjliga fokusområden	56
7.1	Fokus gemensamma utgångspunkter och underlag.....	57
7.2	Fokus uppföljning och förändring.....	58
7.3	Fokus tillväxt och arbetsmarknad.....	59
7.4	Fokus boendesociala frågor	60
7.5	Fokus på byggande och planering	62
7.6	Regionens yttranden	63
7.7	Fokus på aktörer och samverkan.....	64
8.	Slutsatser och summering	65
8.1	Varsamhet med ordval	65
8.2	Koppling till de regionalt uppsatta målen	66
8.3	Rekommendationer	67
	Referenser	68

1. Inledning

Sörmland har under de senaste åren haft en betydande befolkningstillväxt. Variationen på hur den demografiska utvecklingen och sammansättningen påverkar olika platser och områden är stor, där många platser står inför utmaningar. Inom Sörmland finns stora geografiska skillnader gällande inkomst, hälsa, utbildning och tillgänglighet. Skillnaderna kan gälla såväl mellan olika platser inom regionen som inom de enskilda kommunerna, orterna och landsbygderna.

Bostadsförsörjningen och bostadsbristen är fortfarande en utmaning i Sörmland där samtliga kommuner uppger att de upplever bostadsbrist i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Om bristen kompletteras med alla som skulle vilja ändra sin boendesituation är utmaningen förmodligen än större. Utmaningen är störst för de som är nya på bostadsmarknaden, unga personer men även de med lägre inkomst och äldre.

Balans på bostadsmarknaden och att bostadsmarknaden tillgodoser människors behov av en god bostad är därför en viktig del i att nå uppsatta mål om en hållbar regional utveckling för Sörmland.

Region Sörmland har i uppdrag att driva på utvecklingen för en hållbar region, tillsammans med andra aktörer, med det övergripande målet om social hållbarhet. För att bidra till målet är bostadsfrågan en viktig pusselbit, till exempel utifrån socioekonomi och segregation.

För att tydliggöra regionens roll, som organisation, i arbetet med bostadsförsörjning har denna förstudie tagits fram. För att belysa vägval och möjligheter.

Förutom stöd för måluppfyllelse, utifrån den regionala strukturbilden och den regionala utvecklingsstrategin, ger innehållet i förstudien förslag på hur regional samverkan kan stödja kommunerna i arbetet med att tillgodose behoven avseende bostadsförsörjningen i kommunen och regionen.

1.1 Bakgrund

Människors boendemiljöer, med bostäder för alla grupper i samhället, med en variation av bostadstyper, -storlekar och -upplåtelseformer, är av betydelse för Sörmlands utveckling.

I dag är ansvaret för bostadsförsörjningen uppdelat mellan kommunerna, länsstyrelsen och staten. Men frågan har en stor inverkan på de regionala förutsättningarna för att nå målet om social hållbarhet, vilket har förtydligats i

Sörmlandsstrategins prioriteringar¹. I Strukturbild Sörmland² är aktörerna överens om att "Arbeta för en fungerande bostadsmarknad med bättre matchning mellan utbud och efterfrågan på bostäder".

Bostadsförsörjningens har betydelse för regional utveckling utifrån flera hållbarhetsperspektiv. Ett systematiskt, strategiskt och långsiktigt arbete kan främja och stödja den regionala utvecklingen kopplat till bostadsförsörjning. Ett arbete som i sin tur bidrar till den prioriterade inriktningen, om likvärdiga boendemiljöer, i den regionala utvecklingsstrategin och till ett av strukturbildens strategiska ställningstaganden, att verka för en fungerande bostadsmarknad med bättre matchning mellan utbud och efterfrågan på bostäder.

Därför genomförs en förstudie som belyser bostadsförsörjningens betydelse för hållbar regional utveckling och som tydliggör vilka möjliga roller regionen kan ta för att stödja utvecklingen och att bidra till måluppfyllelse för strukturbildens strategiska ställningstagande i frågan.

Förstudien ska ge underlag och stöd för vidare arbete framåt kring den prioriterade inriktningen om likvärdiga boendemiljöer kopplat till den regionala utvecklingsstrategin men även som stöd när regionen agerar remissinstans, bland annat från kommunerna och deras riktlinjer för bostadsförsörjning. Genom analysen kan det tydliggöras vilka frågor och områden Region Sörmland kan fokusera på och lyfta fram i remissarbetet.

1.1.1 Avgränsning och metod

Rapporten utgår ifrån en översyn av tillgängligt underlag från Region Sörmland, andra regioners hemsidor, statliga myndighets hemsidor, länsstyrelsernas hemsidor, statliga utredningar och nationella mål mm. Analysen grundar sig inte på intervjuer eller kontakter med företrädare för andra organisationer.

Bostadsförsörjning är omfattande område med starka kopplingar till både samhällsbyggnad och sociala frågor. Rapporten är avgränsad till att inte innehålla fördjupningar kopplat till båda dessa områden. Rapporten fokuserar på bostadsförsörjning och bostadsmarknaden generellt och inte på till exempel bostättningslagen, bostadsmiljöer i fysisk bemärkelse m.m.

¹ Om Sörmlandsstrategin | Region Sörmland (utvecklasormland.se)

² Strukturbild Sörmland | Region Sörmland (utvecklasormland.se)

2. Rätten till en god bostad

Samhället har ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen³. Av regeringsformen framgår att det allmänna ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning. Det ingår i de grundläggande målen för den offentliga verksamheten. Men det är ett allmänt mål, som inte ger upphov till någon utkrävbar rättighet för den enskilde⁴.

2.1 Lag och rätt

I svensk rätt har rätten till bostad närmast status av målformulering. I förarbetena till bostadsförsörjningslagen⁵ uttrycks detta som att "bostaden och boendet påverkar i hög grad enskilda människors livssituation och möjligheter i livet. Därför är bostadspolitik en väsentlig del av välfärdspolitik. Grunden för den sociala bostadspolitik är att alla har rätt till en god bostad till skäligt pris, med modern utrustning och av den storlek som motsvarar familjens behov." Vidare att "bostaden är en social rättighet. Målsättningen är att bostadspolitik skall skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader."⁶

Stor del av svensk bostadsförsörjning landar ansvarsmässigt på kommunal nivå. Varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och genom dessa riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Men trots ansvar och rätt innebär varken lagen eller kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen enligt bostadsförsörjningslagen någon ovillkorlig rätt till bostad för enskilda medborgare⁷. Enligt socialtjänstlagen ska socialnämndens arbete främja den enskildes rätt till bostad. Men inte heller det är en formulering som ger en generell rätt till bostad.

I vissa bestämda fall kan det finnas en utkrävbar rätt till bostad i särskilt boende. Enligt socialtjänstlagen är kommunen skyldig att inrätta bostäder med särskild service för dem som till följd av vissa svårigheter behöver ett sådant boende. Det gäller dels personer med funktionshinder och syftet är då att människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring ska få möjlighet att delta i samhällets gemenskap och att leva som

³ Planering för bostadsförsörjning – en handbok - Planering för bostadsförsörjning - Boverket

⁴ Rätt till bostad? - Planering för bostadsförsörjning - Boverket

⁵ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar Svensk författningssamling 2000:2000:1383 t.o.m. 2022:385 - Riksdagen

⁶ prop. 2000/01:26 Bostadsförsörjningsfrågor m.m., sid 10 respektive 14

⁷ Planering för bostadsförsörjning – en handbok - Planering för bostadsförsörjning - Boverket

andra. Dels gäller det äldre människor som behöver särskilt stöd och för vilka kommunen därför ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad. Det är i båda fallen fråga om rätt till särskilt boende, dvs. boendeformer med särskild service för dessa målgrupper och som fördelas efter biståndsprövning, inte vanliga bostäder.⁸

2.1.1 Bostad – en mänsklig rättighet

FN kungjorde redan 1948 en allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna, oftast refererad till som deklarationen om de mänskliga rättigheterna. Artikel 25 första stycket lyder:

”Var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, inklusive mat, kläder, bostad, hälsovård och nödvändiga sociala tjänster samt rätt till trygghet i händelse av arbetslöshet, sjukdom, invaliditet, makas eller makes död, ålderdom eller annan förlust av försörjning under omständigheter utanför hans eller hennes kontroll”⁹.

De mänskliga rättigheterna har sedan vidareutvecklats och förts in i konventioner som är bindande för de länder som har anslutit sig till dem. I den internationella konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, som Sverige undertecknade 1967, nämns rätten till bostad i artikel 11, första stycket:

”Konventionsstaterna erkänner rätten för var och en till en tillfredsställande levnadsstandard för sig och sin familj, däribland tillräckligt med mat och kläder, och en lämplig bostad samt till ständigt förbättrade levnadsvillkor. Konventionsstaterna skall vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa att denna rätt förverkligas och erkänner att internationellt samarbete på frivillig grund är av väsentlig betydelse i detta sammanhang.”

2.1.2 Barnkonventionen

Från 1 januari 2020 är FN:s barnkonvention svensk lag. Eftersom Barnkonventionen redan tidigare gällt parallellt med svensk lag har svenska kommuner och regioner varit skyldiga att tolka svensk lag på ett sätt som överensstämmer med barnkonventionen redan före år 2020.

Barns bostad nämns på ett ställe i Barnkonventionen:

”Konventionsstaterna ska i enlighet med nationella förhållanden och inom ramen för sina resurser vidta lämpliga åtgärder för att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet att genomföra denna rätt och ska vid behov tillhandahålla materiellt bistånd och stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder och bostad.” (Artikel 27 punkt 3).¹⁰

Med ”denna rätt” i citatet ovan avses ”rätten för varje barn till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling.” (Artikel 27 punkt 1).

⁸ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar - Planering för bostadsförsörjning - Boverket

⁹ Planering för bostadsförsörjning – en handbok - Planering för bostadsförsörjning - Boverket

¹⁰ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar - Planering för bostadsförsörjning - Boverket

Kommunerna fick alltså inte några nya bostadssociala åtaganden genom att barnkonventionen blev svensk lag¹¹. Men i samband med frågor kring bostadsförsörjningen är det ändå viktigt att särskilt lyfta barnperspektivet och säkerställa att ansvar tas när det gäller barns och ungdomars boende. Det gäller till exempel att kommuner är skyldiga att tillhandahålla bostäder och särskild service för barn och ungdomar med funktionsnedsättning.

2.2 Övergripande mål kopplat till bostad

Förutom lagar och regler finns mål i olika former kopplat till bostäder. I lagen om riktlinjer för bostadsförsörjning¹² står bl.a. att dessa ska ta hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

2.2.1 Internationella och nationella mål

Rätten till bostad berörs i flera konventioner och deklarationer som Sverige anslutit sig till. Rätten till bostad omnämns bland annat i FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna, Europarådets sociala stadga, FN:s konvention om barnets rättigheter, FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och den europeiska pelaren för sociala rättigheter.

År 2015 antogs resolutionen Agenda 2030 av FN:s generalförsamling. Av agendan framgår att uppfyllelsen av målet syftar till att gagna alla människor i samhället, förverkliga mänskliga rättigheter och uppnå jämställdhet. Hållbar utveckling ska uppnås genom att balansera och förena ekonomisk, social och miljömässig utveckling. Enligt agendan ska särskild uppmärksamhet ägnas åt situationen och behoven hos de mest utsatta. En bärande princip är att ingen ska lämnas utanför.

Särskilt relevanta mål för bostadspolitiken är mål 11 om hållbara städer och samhällen samt delmål 11.1 om säkra bostäder till överkomlig kostnad.

I Sverige finns ett offentligt åtagande i bostadsfrågor som grundar sig i synen på bostaden som en grundläggande förutsättning för den enskildes och hushållens levnadsförhållanden¹³. Det allmänna ska särskilt trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa¹⁴.

Bestämmelserna är målsättningsstadganden som, utan att anses rättsligt bindande, kan sägas innebära en skyldighet för det allmänna – staten, kommunerna och regionerna – att verka för att målsättningarna förverkligas i så stor utsträckning som möjligt. Målet för bostadsmarknaden är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Den politiska inriktningen i bostadsfrågor¹⁵ kopplat till bostadsförsörjningen utgår främst från det mål som kopplar till sakområdet i statens budget:

¹¹ Planering för bostadsförsörjning – en handbok - Planering för bostadsförsörjning - Boverket

¹² Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar Svensk författningssamling 2000:2000:1383 t.o.m. 2022:385 - Riksdagen

¹³ En socialt hållbar bostadsförsörjning - Regeringen.se

¹⁴ 1 kap. 2 § andra stycket

¹⁵ En socialt hållbar bostadsförsörjning - Regeringen.se

Utgiftsområde 18, Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.

Av utgiftsområde 18 framgår att det finns två riksdagsbundna mål på området: 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 (prop. 2011/12:1, bet. 2011/12:CU1, rskr. 2011/12:89).

Målet för bostadsmarknad är även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven (prop. 2008/09:1, bet. 2008/09:CU1, rskr. 2008/09:116). Det övergripande nationella målet betonar ett medel: bostadsbyggande. Målet för bostadsmarknaden betonar dess funktionssätt samt bostadskonsuments efterfrågan och behov. När målet för bostadsmarknaden infördes framhölls bland annat vikten av att underlätta för bostadsmarknaden att fungera på ett sätt som inkluderar alla människor.

2.2.2 Mål för boende och samhällsplanering

Det övergripande statliga 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. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven¹⁶.

2.2.3 Mål för regional utveckling

Målet för den regionala utvecklingspolitiken är utvecklingskraft med stärkt lokal och regional konkurrenskraft för en hållbar utveckling i alla delar av landet¹⁷.

Förutsättningarna för att nå målet varierar över landet. Därför ska den regionala utvecklingspolitiken möta och ta tillvara potentialen i dessa olika förutsättningar. Politiken ska främja en hållbar ekonomisk, social och miljömässig regional utveckling där de tre dimensionerna är integrerade och ömsesidigt beroende av varandra.

I den nationella strategin för en hållbar regional utveckling i hela landet 2021-2030¹⁸ listas 4 strategiska områden för att nå målet för den regionala utvecklingspolitiken:

- Likvärdiga möjligheter till boende, arbete och välfärd i hela landet
- Kompetensförsörjning och kompetensutveckling i hela landet
- Innovation och förnyelse samt entreprenörskap och företagande i hela landet
- Tillgänglighet i hela landet genom digital kommunikation och transportsystemet

¹⁶ Mål för boende och samhällsplanering - Regeringen.se

¹⁷ Mål för regional utveckling - Regeringen.se

¹⁸ Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2030 - Regeringen.se

Bostadsfrågan lyfts dels kopplat till relevansen av ett territoriellt perspektiv där en obalanserad bostadsmarknad kan vara en flera särskilda frågor som behöver uppmärksammas.

Kopplat till området "likvärdiga möjligheter till boende, arbete och välfärd i hela landet" lyfts att en av utmaningarna kan vara stor bostadsbrist, ökande boende- och levnadskostnader, konkurrens om mark och markanvändning samt ökad trängsel i transportinfrastrukturen. Att ett utbud av bostäder är en viktig faktor för att såväl städer och tätorter som gles- och landsbygder ska kunna utvecklas genom att attrahera och bibehålla kompetenser och företag. För att kunna arbeta med frågan lyfts att en prioritering bör vara god samhällsplanering.

Samhällsplaneringens vikt lyfts utifrån att den har betydelse för att skapa goda, attraktiva och omsorgsfullt gestaltade livs- och boendemiljöer i såväl städer och tätorter som i gles- och landsbygder. Att en god samhällsplanering skapar förutsättningar för en hållbar regional utveckling och har betydelse för såväl näringslivets utveckling och konkurrenskraft som för människors livskvalitet.

Motsvarande mål återfinns också i den sammanhållna landsbygdspolitiken kopplat till boende och bostäder.

I maj 2022 tog regeringen fram en handlingsplan för det statliga genomförandet för åren 2022–2024 av Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2030.

I handlingsplanen har regeringen tagit fram tre utvecklingsområden för fortsatta initiativ och beslut i frågor som är av betydelse för en hållbar regional utveckling i hela landet. Initiativen är i huvudsak en samling av alla de uppdrag som statliga myndigheter redan har kopplat till regional utveckling. Kopplat till boende och bostad i handlingsplanen synliggörs satsningarna som kopplar till gestaltad livsmiljö och Rådet för hållbara städer. I övrigt är bostadsfrågan relativt osynlig i denna första handlingsplan.

2.2.4 Mål för folkhälsan

Det övergripande nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen samt att inom en generation sluta de hälsoklyftor som är påverkbara. Utgångspunkten för folkhälsoarbetet i Sverige är åtta målområden som propositionen God och jämlik hälsa – en utvecklad folkhälsopolitik (jfr prop. 2017/18:249) presenterar, som godkändes av riksdagen 2018¹⁹.

Målet gäller för alla aktörer i Sverige, statliga, regionala, kommunala och är antagna av riksdagen. Målet är inte bindande som en lag men finns integrerad i många andra lagar och förordningar. Målet tydliggör samhällets ansvar som förutsätter ett gemensamt och tvärsektoriellt arbete.

Folkhälsopolitikens målområden omfattar det tidiga livets villkor, kunskaper, kompetenser och utbildning, arbete, arbetsförhållanden och arbetsmiljö, inkomster och försörjningsmöjligheter, boende och närmiljö, levnadsvanor, kontroll, inflytande och delaktighet, en jämlik och hälsofrämjande hälso- och sjukvård.

Två målområden har särskild relevans för samhällsplanering och bostadsförsörjning och det är delar inom målområdena:

¹⁹ Nationella folkhälsomål och målområden — Folkhälsomyndigheten (folkalsomyndigheten.se)

- Boende och närmiljö
- Levnadsvanor

Målområdet avseende boende och närmiljö handlar om tillgång till en god och ekonomiskt överkomlig bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap, bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Att samhällsplaneringen bör motverka segregation och exponering för skadliga miljöfaktorer. Med ett jämlik-hälsaperspektiv inom samhällsplanering kan förändringar åstadkommas som påverkar människors levnadsvillkor och minskar ojämlikheten i hälsa. Viktiga förutsättningar och fokusområden som pekats ut är tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad, bostadsområden som är socialt hållbara och sunda boendemiljöer på jämlika villkor.

Målområdet levnadsvanor handlar om hälsosamma levnadsvanor som främjar en god hälsa. Att för att åstadkomma en god och jämlik hälsa är det viktigt att stärka människors handlingsutrymme och möjligheter till hälsosamma levnadsvanor och så långt som möjligt ta hänsyn till hur olika sociala grupper påverkas. För att bidra till en god och jämlik hälsa behöver insatser inom området levnadsvanor vara både främjande och förebyggande. Viktiga förutsättningar och fokusområden är ökad tillgänglighet till hälsofrämjande miljöer och aktiviteter.

2.3 Hållbar bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningen ur ett socialt perspektiv belystes genomgripande nyligen i regeringens betänkande av utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad²⁰.

I utredningen lyfts att utmaningarna för bostadsförsörjningen är stora. Att en socialt hållbar bostadsförsörjning behöver ha hushållens situation i centrum. Att människor begränsas i sina liv när de inte har en godtagbar boendesituation eller saknar en egen bostad.

Höga trösklar gör det svårt för människor att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden och att anpassa sitt boende utifrån livssituation. Det påverkar möjligheterna att flytta för studier eller arbetet och det kan också försvåra möjligheterna för föräldrar att skapa ett tryggt boende för sina barn och för exempelvis våldsutsatta personer att kunna förändra sin situation. Den socioekonomiska boendesegregationen begränsar livschanser och ger negativa konsekvenser för samhället. Utredningen konstaterar att utbudet på bostadsmarknaden har visat sig inte kunna matcha hushållens bostadsbehov. Det har medfört en situation där den så kallade strukturella hemlösheten är stor vilket innebär hårt tryck på kommunernas socialtjänst.

Att bostadsmarknaden fungerar väl är av central betydelse för såväl hushållens välfärd som för den ekonomiska utvecklingen i regionen²¹. Bostaden och bostadsområdet ger förutsättningarna för att regionens invånare kan leva i en god miljö, som ger dem möjlighet att uppfylla sina behov och bidrar till en god uppväxt för barn och ungdomar.

²⁰ Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14 (regeringen.se)

²¹ Bostäder i framtidens Sthlm.indd (rufs.se)

Tillgången till bostäder är central också för att arbetsmarknaden ska utvecklas väl. När ekonomin växer stiger efterfrågan på arbetskraft, befolkningen ökar och fler behöver bostäder. Tillgången till bostäder är av avgörande betydelse för en regions ekonomiska tillväxt.

För arbetsmarknadens behov, matchning, är det särskilt viktigt att personer med rätt kompetens inte hindras från att flytta på grund av brist på bostäder. För hushåll som inte har en bostad som motsvarar deras preferenser och betalningsförmåga liksom för personer som inte tidigare har bott i regionen är det också av vikt att rörligheten på bostadsmarknaden fungerar smidigt. De allra flesta hushåll får sina bostadsbehov tillgodosedda i det befintliga bostadsbeståndet.

Bostädernas utformning och lokalisering har stor betydelse för hela bebyggelsestrukturen och regionens funktionssätt. Som en del i ett hållbart och attraktivt stadsbyggande kan bostadsbyggandet skapa förutsättningar för att en region utvecklas långsiktigt hållbart. Bostäder behöver byggas så att de går att försörja väl med kollektivtrafik, energi och med andra tekniska system för hantering av avfall, vattenförsörjning och avloppsrening. Bostädernas lokalisering och utformning i samspel med arbetsplatser, rekreation och service är en del i strävan att skapa attraktiva och socialt välfungerande områden i olika delar av en region. Utformning och lokalisering är viktiga parametrar för en ekologiskt och miljömässigt hållbar utveckling av bostadsmarknaden.

2.4 Sörmlandsstrategin - regionens ställningstaganden kopplat till bostad

Region Sörmland tar som regionalt utvecklingsansvarig fram en regional utvecklingsstrategi. Den senaste strategin är Sörmlandsstrategin från år 2021. Som en del av Sörmlandsstrategins 5 prioriteringar finns prioriteringen "Boende - och livsmiljöer för jämlika möjligheter till arbete, välbefinnande och välfärd."²²

Prioriteringen kopplar an till omställning och livsmiljöer. Bostad och boende specifikt beskrivs mer utifrån en problemformulering utifrån att "när förutsättningar för hållbara boendemiljöer blir för ojämlika kan det leda till både lägre tillit till samhället och bristande social sammanhållning. Att människor känner sig otrygga i samhället är en växande utmaning, såväl i Sörmland som i riket i stort. En grundutmaning är att identifiera och reducera de faktorer som bidrar till upplevelsen av otrygghet. En viktig förutsättning för utveckling är att det finns bostäder för alla grupper i samhället samt en variation av bostadstyper, -storlekar och -upplåtelseformer.

Inom Sörmland finns stora geografiska skillnader i inkomst, hälsa, socioekonomi, utbildning och tillgänglighet. Dessa skillnader är segregation. Det är aldrig bara den ena delen av en stad eller en plats som är segregerad, utan det gäller platsen som sådan. Sörmland har som helhet haft en betydande befolkningstillväxt de senaste åren, men demografin varierar. Delar av Sörmland har utmaningar med exempelvis minskande skatteunderlag och färre som arbetar, sådana förutsättningar påverkar välfärd och service.

Det är brist på bostäder i samtliga kommuner i Sörmland. Utmaningen är störst bland unga, de som är nya på bostadsmarknaden, de med lägre inkomst och bland äldre. Genom att prioritera samhällsplaneringen kan vi skapa mer jämlika

²² Leva och bo i Sörmland | Region Sörmland (utvecklasormland.se)

livsmiljöer och förutsättningar för att det byggs fler bostäder för att möta dagens akuta behov men även för att möta framtidens utmaningar.”

För Sörmlandsstrategin finns en modell för hållbar regional utveckling som beskriver hur boende, hälsa, arbete, utbildning och näringsliv påverkar varandra²³. Modellen utgår ifrån en lista av parametrar där ”Boende” utgör en del.



Figur 1 Modell över hållbar regional utveckling för Sörmlandsstrategin

Boende beskrivs i modellen som:

”Bostadsbrist är ett hinder för utveckling och tillväxt när människor inte söker arbete eller utbildning på grund av att de inte kan lösa sin boendesituation. Tillgången på bostäder och boendemiljö har också inverkan på hållbar utveckling i ett bredare perspektiv genom att de är en grund för människors livssituation. Exempelvis upplever barn som växer upp i socialt utsatta områden otrygghet, våld, att det är svårt att få studier och att vuxenvärlden har låga förväntningar på dem. Den sammanfattade forskningen visar på att det finns en negativ effekt av att leva i socioekonomiskt utsatta områden på individens framtida möjligheter men att effekten är liten i jämförelse med den direkta effekten av föräldrarnas bakgrund. Kommissionen för jämlik hälsa skriver att omgivningsfaktorerna inte påverkar alla människor likadant, utan att de samspelar med övriga förutsättningar och att vissa individer alltså mer sårbara för negativa omgivningsfaktorer. På samma sätt kan goda omgivningsfaktorer delvis kompensera för bristande förutsättningar i övrigt, exempelvis inom familjen.

Bostadens läge kan också inverka på den upplevda tryggheten och på hälsan, exempelvis genom närhet till grönområden och natur. Tryggheten är lägre i områden med socioekonomiska utmaningar. Närhet till grönområden och natur verkar ha en skyddande effekt på hälsan. Denna tillgänglighet ökar också trivselen i bostadsområdet. En studie visar till och med att sociala skillnader i hälsa är mindre i områden med god tillgång till grönområden.

Vilka platser som upplevs som attraktiva att bo på är olika beroende på vem man är och var i livet man befinner sig. Därför är attraktivitet inget absolut

²³ Modell för hållbar regional utveckling | Region Sörmland (utvecklasormland.se)

begrepp. Ålder är exempelvis en avgörande faktor. När yngre flyttar mot större städer påverkar det hur födelsetalen utvecklas, med fler barn som föds i regioner med större städer. Tidigare tendenser har varit att större orter har mer positiv befolkningsutveckling. Beräkningar visar att en positiv befolkningsutvecklingsspiral inom en FA-region (funktionell analysregion) börjar vid en befolkning på omkring 40 000. För en långsiktigt hållbar befolkningsutveckling krävs det större befolkningsunderlag än så. Studier visar också att faktorer som familjesituation, utbildning, inkomst och var man kommer ifrån spelar stor roll för vilka boendepreferenser man har eller om man är beredd att flytta eller inte. Tillgänglighet till arbete eller privat och offentlig service, skolans kvalitet och kommunalskatter är ytterligare faktorer som kan påverka var man väljer att bosätta sig."

2.4.1 Regional strukturbild

För Region Sörmland finns också en regional strukturbild²⁴ Strukturbilden är en del av den regionala utvecklingsstrategin. Den visar det fysiska perspektivet i det regionala utvecklingsarbetet.

Med strukturbilden som utgångspunkt kan regionen och kommunerna tillsammans med andra aktörer, exempelvis nationella myndigheter, fokusera insatser på de prioriteringar som gör störst nytta för Sörmlands utveckling. Strukturbild Sörmland fastställdes i Regionala utvecklingsnämnden 16 oktober 2020.

Strukturbilden visar en Ortsstruktur och funktionella samband inom länet och med omvärlden. Det är en struktur och samband som behöver vidareutvecklas och stödjas genom fysisk planering och insatser inom infrastruktur och kollektivtrafik för en mer funktionell och hållbar region.

Strukturbilden innehåller 3 strategiska områden med ställningstaganden för Sörmlands aktörer (region, kommuner med flera). Där område 3, "Sörmland har attraktiva miljöer för invånare företag och besökare" innehåller aktiviteten att Sörmland ska "verka för en fungerande bostadsmarknad med bättre matchning mellan utbud och efterfrågan på bostäder."

²⁴ Strukturbild Sörmland | Region Sörmland (utvecklasormland.se)

3. Bostadsförsörjning

Bostadsförsörjning handlar om att anpassa, bygga och planera bostadsbeståndet för alla samhällets invånare och deras olika behov. Att det allmänna ska trygga rätten till en bostad och att säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder. En lämplig bostad är en mänsklig rättighet och enligt FN:s bedömning har rätten till en bostad en avgörande betydelse för många andra rättigheter. »Den mänskliga rättigheten en lämplig bostad, som alltså härleds från rätten till tillfredsställande levnadsvillkor, har en central betydelse för att alla ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter ska kunna åtnjutas.«

3.1 Bostadsmarknad

Bostadsfrågan är och har varit en del av välfärdspolitiken under lång tid men skiljer sig från andra välfärdsområden. Enligt skollagen har t.ex. alla barn som omfattas av skolplikten rätt till kostnadsfri grundläggande utbildning, vilket kommunen ansvarar för att tillhandahålla²⁵. Motsvarande rättighets- och skyldighetsbestämmelser saknas inom bostadsområdet. Det finns ingen offentlig tilldelning av bostäder och ingen del av det allmänna "äger" bostadsförsörjningen genom ett utpekat huvudmannaskap. Huvudsakligen konkurrerar alla på samma marknad och på denna marknad möts två parter, till exempel säljare och köpare eller hyresvärd och hyresgäst som frivilligt sluter en uppgörelse.

Det allmänns roll, primärt statens och kommunernas, är historiskt och än i dag inriktat på att med olika åtgärder förmå bostadsmarknaden att fungera så att den i sin helhet möter politiskt uppsatta mål. I vad mån bostaden är en rättighet kan därför sägas bero på i vilken utsträckning stat och kommun genom olika åtgärder skapar en reell möjlighet för alla att skaffa sig en bostad på bostadsmarknaden. Bostadsfrågan har beskrivits som välfärdsstatens marknadsvara²⁶.

De som i praktiken förser invånarna med bostäder är inte politiker, utan privata och allmännyttiga byggherrar, förvaltare, organisationer, kreditinstitut och hushållen själva, enskilt eller kollektivt. Dessa aktörer och deras förutsättningar att agera på marknaden är således centrala för bostadsförsörjningen. Allt genomförande inom bostadsförsörjningen måste bygga på en förståelse för och involvera bygg- och fastighetssektorn.

²⁵ En socialt hållbar bostadsförsörjning - Regeringen.se

²⁶ ibid

Idag är den generella utgångspunkten att efterfrågan kommer, givet de villkor som råder på marknaden, att tillfredsställas på marknaden²⁷. De allra flesta hushåll har en efterfrågan som gör att de inte bara kan tillfredsställa sina behov utan också andra önskemål som de kan ha på sin boendesituation.

Men konsekvenserna av en allt tuffare bostadsmarknad är kännbara för många²⁸. Trots att bostadsbyggande har ökat under flera år kvarstår underskottet av bostäder på många håll. Många hushåll har ingen egen bostad utan blir hänvisade till tillfälliga bostäder i andra hand eller som inneboende hos vänner och familj.

Underskottet på bostäder, och särskilt bristen på hyresrätter, medför också en ökad trångboddhet i vissa bostadsområden och ökar risken för svarta kontrakt. Underskottet påverkar också hushåll som har en bostad idag men som behöver, efter förändrade livssituationer, flytta till en annan bostad.

3.1.1 Den geografiska bostadsmarknaden

Rörligheten på bostadsmarknaden²⁹ är en viktig aspekt för att nya och befintliga bostäder ska kunna nyttjas effektivt, och för att människor ska kunna anpassa sitt boende efter behov. Idag finns mått och uppföljning av arbetsmarknadsregioner, lokala och funktionella³⁰ men inte ett systematiskt arbete på samma sätt över vilket geografiskt område, vilken bostadsmarknad, vi rör oss inom.

Region Stockholm tog 2018 fram en rapport om Stockholms läns lokala bostadsmarknader samt flyttmönstren till, från och inom dessa. I syfte att öka kunskapen och skapa en bättre förståelse för såväl människors preferenser i valet av bostad som för behovet av bostäder i olika delar av regionen.

I studien konstateras att länets bostadsmarknader är geografiskt uppdelade och att bostadsmarknaderna i länet har olika förutsättningar, fungerar på olika sätt och fyller olika funktioner. En viktig grundförståelse för gemensam planering, byggande och förvaltning av bostäder i regionen.

Några av slutsatserna i studien är generella och applicerbara på fler regioner. Till exempel att länets regionala bostadsmarknad inte är en, utan att den är uppdelad och att de lokala förutsättningarna skiljer sig åt. I de allra flesta fall är det kommungränserna som avgränsar marknaderna men flera kommuner kan ingå i samma marknad. Att kommungränserna spelar störst roll i den yngsta och den äldsta åldersgruppen. Att detta kan bero på att dessa grupper är mer knutna till kommunens verksamheter så som barnomsorg, skola och äldreomsorg.

Studien visade också att unga vuxna mellan 18 och 29 år är de som flyttar allra mest – de äldsta flyttar minst. Flyttfrekvensen minskar med stigande ålder. Även om de unga flyttar mest, och i större utsträckning flyttar ut från sin lokala marknad så är andelen som flyttar inom sin marknad, ändå betydande.

De generella slutsatserna från Stockholms-studien är att det är viktigt att se på de olika delarna av en region för att se de geografiska skillnaderna och att de geografiska skillnaderna också är olika för olika åldersgrupper av befolkningen.

²⁷ En socialt hållbar bostadsförsörjning - Regeringen.se

²⁸ Bostadsmarknadsanalys 2020 (lansstyrelsen.se)

²⁹ Microsoft Word - Huvudrapport_Lokala bostadsm_181203.docx (rufs.se)

³⁰ Lokala arbetsmarknadsregioner och FA-regioner - Tillväxtverket (tillvaxtverket.se)

Dessutom har de olika lokala bostadsmarknaderna olika funktion kopplat till inflyttning och omflyttning inom regionen.

2022 genomförde Region Stockholm en större studie om varför man flyttade ut från länet eller in till länet, en studie av inrikes flyttnetto³¹. I studien sågs att Sörmland var en av de län som flest flyttade till av de som lämnade Stockholms län.



Ur Dagens Nyheter 2022-11-28 där Trosa pekas ut som den kommun som byggt mest per 1000 invånare mellan åren 2019-2021.³² Ursprunglig källa är Dagens samhälle.

3.1.2 Vad är ett bostadsbehov?

Behov är subjektiva och individuella men kan beskrivas i kollektiva termer av vad som politiskt anses vara godtagbart, t.ex. en i tid obegränsad nyttjanderätt av bostaden, trångboddhet och konsumtionsutrymme efter att boendekostnaden är betald.

Utbudet speglar den kollektiva efterfrågan, inte de kollektiva behoven. Utan en uppfattning om behoven finns det ingen bostadsbrist att åtgärda med politiskt beslutade insatser. Omvänt innebär bostadsbrist ett åtagande att vidta åtgärder.³³

Ett bostadsbehov utgår ifrån att alla har rätt till en god bostad till skäligt pris, med modern utrustning och av den storlek som motsvarar familjens behov. Hushållssammanställning och att varje hushålls möjligheter att efterfråga en god bostad bildar tillsammans ett bostadsbehov.

När bostadsbehovet jämförs med hushållets nuvarande boende, och om detta inte skulle vara tillfredsställande, i ett andra steg med utbudet av bostäder i t.ex. kommunen. Diskrepansen mellan det utbud som finns och det utbud som skulle

³¹ flyttstudie_2022_pdf.pdf (regionstockholm.se)

³² Så många bostäder har byggts i din kommun de senaste åren - DN.SE

³³ En socialt hållbar bostadsförsörjning - Regeringen.se

ge varje hushåll en godtagbar bostad är att betrakta som bostadsförsörjningsbehovet.

Utbudet på bostadsmarknaden kan inte alltid matcha hushållens bostadsbehov. Hushållens sammansättning och behov varierar över tid inom en geografisk bostadsmarknad och kommun. När vissa kan etablera sig på bostadsmarknaden och få sina grundläggande bostadsbehov tillgodosedda och andra inte uppstår ojämlikheter på bostadsmarknaden³⁴. Det tar sig uttryck genom bland annat trångboddhet, ansträngd boendekonomi, osäkra boendelösningar och hemlöshet. Situationen påverkar även individers och hushålls deltagande i samhällslivet. Ojämlikheter i boendet är svårt att separera från ekonomiska ojämlikheter.

3.1.3 Bostadsbyggande

När befolkningen växer ökar normalt sett behovet av bostäder. Hur stort behovet av nya bostäder blir beror på hur antalet hushåll förändras. Tillsammans med befolkningsutvecklingen spelar ålderssammansättningen i befolkningen en avgörande roll³⁵. Det framtida demografiskt betingade behovet av nya bostäder bestäms i grunden av två faktorer: utvecklingen av antalet hushåll och förändringen i det befintliga bostadsbeståndet.

Årligen beräknas bostadsbehov i Sverige. Det framräknade behovet av nya bostäder är inte detsamma som förväntat bostadsbyggande. Olika regioner har också olika startläge vid en beräkning, det vill säga om det vid periodens början råder över- eller underskott på bostäder.

Det antal bostäder som faktiskt kommer att byggas blir ett resultat av marknadsförutsättningar, framför allt ekonomiska förutsättningar för hushållen att efterfråga bostäder till framtida prisnivåer. För att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande behövs ett visst antal lediga bostäder som en buffert eller reserv.

Det har varit goda förutsättningar för högst bostadsbyggande i många år i Sverige. Med förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har försämrats mycket snabbt sedan början av 2022. Hushållens köpkraft försvagas markant och hushållens förväntningar på den egna ekonomin har rasat. Kraftigt stigande räntor och energikostnader bidrar till fallande bostadspriser och värderingar. I kombination med kraftigt höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöden kan utvecklingen resultera i en snabb och mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet³⁶.

3.1.4 Befintliga bostäder

En viktig förutsättning för bostadsförsörjningen är de befintliga bostäderna³⁷. De allra flesta som flyttar till en ny bostad gör det inom det redan byggda bostadsbeståndet. Det är dessutom i det befintliga beståndet som hyresrätter med lägre hyresnivåer finns. Den årliga nyproduktionen av bostäder innebär ett viktigt, men till antalet begränsat tillskott till det totala beståndet.

³⁴ Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14 (regeringen.se)

³⁵ Behov av bostadsbyggande - Boverket

³⁶ Risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet - Boverket

³⁷ Bostadsmarknadsanalys 2022 (lansstyrelsen.se)

Förändringar³⁸ i det befintliga beståndet som i sin tur leder till förändringar av boendekostnader kan påverka människors möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov. Ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter påverkar fördelningen av upplåtelseformer i bostadsområden och kommunen som helhet. Omvandling av fritidshus till permanenta boenden påverkar också utbudet i viss mån.

3.2 Bostadsbrist

Bostadsbrist är en situation där ett ökande antal hushåll inte kan flytta till en bostad som skulle motsvara deras behov i termer av utrymme och läge inom rimlig tid, i första hand av ekonomiska skäl. Det finns alltid hushåll som utifrån sina egna preferenser skulle vilja bo på en annan plats med en högre standard till en lägre kostnad och som inte finner sådana möjligheter. Alla sådana önskemål uppfattar inte vi – som samhälle – motiverar särskilda samhällsinsatser.

Det finns dock boendesituationer som samhället inte uppfattar som godtagbara och som därför bör förändras. Det kan handla om hemlöshet eller trångboddhet, eller att en arbetslös inte kan ta ett arbete på annan ort i brist på bostad. Skillnaden mellan summan av alla hushålls på detta sätt definierade legitima bostadsbehov, och det utbud av bostäder som faktiskt finns tillgängliga på marknaden, utgör en obalans på marknaden³⁹.

Bostadsbrist har flera bottnar. I utredningen Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar⁴⁰ användes begreppet bostadsbrist som skillnad mellan vad som kollektivt uppfattas som en godtagbar bostadssituation och det faktiska läget på marknaden.

3.2.1 Effekter av bostadsbrist

Effekterna av bristen på bostäder varierar mellan olika hushåll men det är särskilt svårt för många av dem som ska etablera sig på bostadsmarknaden för första gången eller på en ny ort⁴¹. Det kan exempelvis handla om såväl ungdomar som vill flytta hemifrån, studenter som kommit in på en eftertraktad utbildning och nyanlända flyktingar som vill påbörja etableringen i en kommun. Tillgången till bostäder är även en viktig faktor för tillväxten eftersom underskott av bostäder försvårar för människor att flytta till nya jobb och för företag att rekrytera arbetskraft. Fungerar inte bostadsförsörjningen riskerar tilliten till samhällets institutioner att minska.

Även för vissa som inte ska etablera sig på bostadsmarknaden uppstår problem⁴². Det kan handla våldsutsatta som inte har någonstans att ta vägen, människor som separerat och behöver två boenden, personer som inte har en stadig inkomst och därför inte kan få ett hyreskontrakt, äldre som vill flytta från boenden som inte längre möter individens behov och människor som fått arbete på en annan ort och behöver ett boende för att kunna tacka ja till jobbet.

Många äldre, särskilt ensamma kvinnor, har en ansträngd ekonomi. De kan därför bli tvungna att bo kvar i en bostad som inte längre motsvarar deras

³⁸ Bostadsmarknadsanalys 2022 (lansstyrelsen.se)

³⁹ S 130 Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar, SOU 2018:35 (regeringen.se)

⁴⁰ Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar, SOU 2018:35 (regeringen.se)

⁴¹ Bostadsmarknadsanalys 2020 (lansstyrelsen.se)

⁴² Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2018 (lansstyrelsen.se)

behov genom att den är för stor, svårskött eller brister i tillgänglighet. Det ansträngda läget på bostadsmarknaden påverkar deras möjlighet att skaffa en ny bostad och många har inte råd att efterfråga nybyggda och tillgängliga bostäder. För att bidra till ett socialt hållbart samhälle är det viktigt att inte ställa grupper mot varandra utan att bygga och planera för alla samhällets invånare.

Trångboddhet

En effekt av bostadsbristen är en ökad trångboddhet⁴³, särskilt i vissa bostadsområden. För även om trångboddheten minskat generellt i Sverige så ökar den på vissa platser, och bland vissa grupper. Utrikes födda, ensamstående föräldrar och hushåll med låga inkomster är överrepresenterade i trångboddhetsstatistiken och trångboddheten är störst bland boende i hyresrätter. I en rapport från 2016 konstaterar Boverket⁴⁴ att den mest avgörande orsaken till trångboddhet är låg inkomst.

Boendesegregation

Boendesegregation⁴⁵, påverkar både enskilda hushåll och samhället i stort. Men det handlar inte bara om att bostadsområden, skolor, arbetsplatser är geografiskt åtskilda. Det handlar också om att de har olika status och kvalitet, något som påverkar människors livsvillkor och barns uppväxtvillkor på olika sätt. Boendesegregation påverkar även tilliten mellan invånarna och till samhällets institutioner eftersom samhällen där människor med olika bakgrund bor i olika områden, går i olika skolor och arbetar på olika arbetsplatser och inom olika yrken får svårare att hänga samman. Bostadsbyggande, befintligt bostadsbestånd och varierade boendekostnader påverkar flyttmönster inom och mellan kommuner och kan därmed förstärka segregationen.

Boendesegregationen är inte ny, men den har ökat de senaste decennierna både utifrån socioekonomisk bakgrund och utifrån etnicitet. Roger Andersson, professor vid Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet, beskriver påverkan på tre nivåer, genom *socialiseringsteorin*, enligt vilken grannar och omgivningen påverkar våra strategier och beteenden, *nätverksteorin*, som innebär att vi missgynnas om vi inte har resursmässigt starka kontaktnät och *stigmatiseringsteorin*, enligt vilken vissa grupper eller boenden i vissa områden särbehandlas eller diskrimineras. Anderssons bedömning är att dessa så kallade grannskapseffekter påverkar både unga och vuxna. Boendesegregationen påverkar också olika bostadsområdets utvecklingspotential eftersom resursstarka hushåll har möjlighet att ställa högre krav på området där de bor. Segregationen förstärker därigenom befintliga skillnader i livsvillkor och uppväxtvillkor mellan olika stadsdelar. Men segregationen slutar inte vid kommungränserna utan är ofta en mellankommunal fråga där olika delar i en region intar olika roller på bostadsmarknaden⁴⁶.

3.2.2 Konsekvenser av en ojämlik bostadsmarknad

Under en längre tid har väldigt många kommuner i Sverige rapporterat att det råder ett underskott av bostäder och att vissa grupper har en särskilt svår situation. Vissa forskare menar att bristen på bostäder handlar om en

⁴³ Bostadsmarknadsanalys för Västra Götalands län 2017 (lansstyrelsen.se)

⁴⁴ Trångboddheten i storstadsregionerna - Boverket

⁴⁵ Bostadsmarknadsanalys för Västra Götalands län 2017 (lansstyrelsen.se)

⁴⁶ ibid

bostadsojämlikhet⁴⁷. Det vill säga att bristen på bostäder inte främst är en brist på antalet bostäder utan att bostadsmarknadens utbud inte harmoniserar med efterfrågan (priset för bostaden i förhållande till hushållets disponibla inkomst och/eller sparade kapital) vilket i sin tur är ett resultat av ökade inkomstklyftor.

Andra forskare använder ett likande begrepp, boendeojämlikhet, men har utvidgat begreppet till att även handla om »skillnad mellan olika grupper beträffande tillgång till och kvaliteten i boendet som begränsar de missgynnades livsmöjligheter« samt att även innefatta den funktion som bostaden spelar i individers liv. Bostadsojämlikheten drabbar vissa grupper särskilt mycket när bostäderna som finns på marknaden, av olika skäl, är svåråtkomliga för många hushåll. Grupper som i vissa sammanhang benämns som bostadsprekariatet, som består av exempelvis nyanlända, unga, fattiga och papperslösa och som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Många tvingas att hitta alternativa lösningar som kan innebära olika former av hemlöshet till tillfälliga boendelösningar och försök att hitta en bostad på den illegala bostadsmarknaden⁴⁸.

Effekterna av bristen på bostäder påverkar både individ och samhälle, men det är särskilt svårt för många av dem som ska etablera sig på bostadsmarknaden för första gången eller på en ny ort. Tillgången till bostäder är även en viktig faktor för tillväxten eftersom underskott av bostäder försvårar för människor att flytta till nya jobb och för företag att rekrytera arbetskraft. I ett läge där det finns ett underskott på bostäder samtidigt som priserna ökar kraftigt, riskerar den ekonomiska ojämlikheten i samhället att ytterligare avspeglar sig på bostadsmarknaden. Friheten och rörligheten på bostadsmarknaden för grupper som generellt sett har en lägre utbildningsnivå och är mindre delaktiga på arbetsmarknaden riskerar att begränsas vilket bidrar till boendesegregationen och riskerar i förlängningen att ytterligare förstärka den ekonomiska ojämlikheten⁴⁹.

För många är hyresbostadsmarknaden det enda alternativet samtidigt som hyresbostadsmarknadens andel av beståndet har minskat. Barnfamiljer med svag köpkraft har särskilt svårt att få sina behov tillgodosedda på bostadsmarknaden.

3.3 Bostäders koppling till regional utveckling

Att bostadsmarknaden fungerar väl är av central betydelse för såväl hushållens välfärd som för den ekonomiska utvecklingen i en region⁵⁰. Bostaden och bostadsområdet ger förutsättningarna för att regionens invånare kan leva i en god miljö, som ger dem möjlighet att uppfylla sina behov och bidrar till en god uppväxt för barn och ungdomar. Tillgången till bostäder är central också för att arbetsmarknaden ska utvecklas väl⁵¹. Tillgången till bostäder är därför av avgörande betydelse för regioners ekonomiska tillväxt.

För hushåll som inte har en bostad som motsvarar deras preferenser och betalningsförmåga liksom för personer som inte tidigare har bott i regionen är

⁴⁷ Bostadsmarknadsanalys 2021 (lansstyrelsen.se)

⁴⁸ ibid

⁴⁹ ibid

⁵⁰ Bostäder i framtidens Sthlm.indd (rufs.se)

⁵¹ ibid

det också av vikt att rörligheten på bostadsmarknaden fungerar smidigt. De allra flesta hushåll får sina bostadsbehov tillgodosedda i det befintliga bostadsbeståndet.

3.3.1 *Tillväxt och regional utveckling*

Demografiska trender har ett samband till bostadsmarknaden, arbetskraftens rörlighet och ekonomisk tillväxt. Under en tid har bostadsmarknadens funktionssätt lyfts fram som en faktor som kan begränsa möjligheterna för en positiv ekonomisk utveckling⁵².

En god ekonomisk utveckling betingas av ett fungerande samspel mellan ett stort antal olika funktioner och sektorer i samhället. Det förutsätter arbete och sparande, kapitalmarknader, ett gott investeringsklimat, forskning, utbildning, företagsamhet, offentlig service, infrastruktur, näringsliv, bostäder m.m. – listan kan göras mycket lång.

Många funktioner och sektorer är på så sätt centrala för en ekonomisk utveckling och ökande välfärd. När en sådan central komponent fungerar mindre väl får det genomslag såväl i hela ekonomin som för enskilda människors levnadsstandard. Den svenska bostadsmarknaden har konsekvenser för såväl enskilda individer som samhällsekonomin.

I den grundläggande neoklassiska produktionsfunktionen förklaras tillväxt av insatsfaktorerna arbete och kapital⁵³. Till modellen kan sedan teknisk utveckling och befolkningstillväxt tillfogas. På efterfrågesidan anges tillväxt bero på sparande, investeringar, statliga utgifter/intäkter och konsumtion. De enkla modellerna har också utvecklats att bli dynamiska över tid, tillväxten i morgon beror på investeringar som görs i dag.

3.3.2 *Rörlighet och matchning*

Arbetskraftens rörlighet och flexibilitet är en viktig faktor för en väl fungerande arbetsmarknad. Strukturuomvandlingen ställer inte bara krav på att arbetskraften uppdaterar och växlar kompetens i takt med förändrade krav, utan också på att människor har möjlighet att flytta dit arbetstillfällena finns. Internationell forskning tyder på att höga bostadspriser och begränsat utbud på bostadsmarknaden kan hämma inflyttningen från och mellan regioner.⁵⁴

I förlängningen dämpar det den ekonomiska tillväxten i landet som helhet. En rad studier har genom åren belyst problem i den svenska bostadsmarknadens funktionssätt. De problem som främst lyfts fram är ett ineffektivt utnyttjande av bostadsbeståndet och att utbudet av bostäder i växande regioner inte möter efterfrågan. Ett tecken på det sistnämnda är att bostadsbyggandet inte hänger med i befolkningsutvecklingen⁵⁵.

Eftersom en regions kapacitet sällan motsvarar arbetsmarknadens behov av arbetskraft med högre utbildning är det särskilt viktigt att personer med högre utbildning inte hindras från att flytta till regionen på grund av brist på bostäder. Det är därför viktigt med en väl fungerande bostadsmarknad

⁵² Bilaga Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen - Hela LU bilaga 3 (regeringen.se)

⁵³ ibid

⁵⁴ Långtidsutredningen 2019. Huvudbetänkande, SOU 2019:65 (regeringen.se)

⁵⁵ ibid

Enligt⁵⁶ Eliasson och Westerlund (2019) flyttar den utbildade arbetskraften i större utsträckning och flytten sker ofta till de stora städerna. Den mindre kvalificerade arbetskraftens benägenhet att flytta till storstäderna visar sig samtidigt ha minskat, vilket skulle kunna förklaras av de höga bostadspriserna. Det kan även förmodas förstärka tendenserna till ökad koncentration av arbetskraft med specialistkompetens och relativt höga löner till de expansiva regionerna och försvåra rekryteringen av arbetskraft till yrken med relativt sett lägre löner i dessa regioner. De regionala skillnaderna i bostadspriser och den begränsade tillgången till hyresbostäder i växande regioner försämrar därmed förutsättningarna för arbetskraften att röra sig dit arbeten finns.

3.3.3 *Upplåtelseformer*

För att vi ska kunna flytta mellan orter, till och från studier och arbete, behövs ett utbud av olika upplåtelseformer som är tillgängliga i livets olika faser. För att hushållen ska kunna anpassa sig till ändrade förhållanden behövs även ett utbud av olika typer av bostäder: för studenter, ensamhushåll, barnfamiljer, pensionärer m.m. För att kunna arbeta och behålla hälsan behövs också välfungerande bostäder av rimlig storlek och standard⁵⁷. Utifrån ett bostadsmarknadsperspektiv pekar detta på tre delområden som påverkar rörlighet och tillväxt:

- Bostadsbeståndets och bostadsbyggandets totala storlek.
- Fördelningen mellan olika upplåtelseformer.
- Bostadsutbudets struktur, t.ex. lägenhetsstorlek.

Rörlighet och matchning⁵⁸ beror på en rad specifika institutionella förhållanden och regler. Ett exempel är hyresmarknadens funktionssätt. I litteraturen betonas ofta hyresmarknadens betydelse för ökad flexibilitet och mobilitet. Regelverket för hyresmarknaden blir därför viktigt.

Bristerna finns på såväl hyresmarknaden som på den ägda bostadsmarknaden⁵⁹. Ur ett arbetsmarknadsperspektiv är de långa kötiderna det främsta problemet på hyresmarknaden. De innebär att hyresmarknaden inte bidrar med den flexibilitet i boendet som kan förväntas på en väl fungerande bostadsmarknad. Med god tillgång på hyresbostäder erbjuder de en mer flexibel form av boende, eftersom transaktionskostnaderna vid flytt är lägre än för ägda bostäder. I många länder är därför rörligheten större bland hyresboende än bland de som äger sin bostad.

Rörligheten på den svenska bostadsmarknaden tycks dock avvika från detta mönster⁶⁰. Enligt Jonsson (2012) är de som bor i hyresrätt mindre benägna att flytta av arbetsmarknadsskäl än de som äger sin bostad. En trolig förklaring till detta är att tillgången på hyreslägenheter är låg på flera tillväxtorter i Sverige, vilket gör att transaktionskostnaden för att få en hyreslägenhet, främst i form av söktid, är relativt stor.

⁵⁶ Långtidsutredningen 2019. Huvudbetänkande, SOU 2019:65 (regeringen.se)

⁵⁷ Bilaga Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen - Hela LU bilaga 3 (regeringen.se)

⁵⁸ ibid

⁵⁹ Långtidsutredningen 2019. Huvudbetänkande, SOU 2019:65 (regeringen.se)

⁶⁰ ibid

Begränsningarna på hyresmarknaden ökar även efterfrågan på ägda bostäder⁶¹. På den ägda bostadsmarknaden är framför allt stora regionala skillnader i bostadspriser som skapar inträdeshinder och begränsar arbetskraftens rörlighet. Skillnaderna i bostadspriser har ökat märkbart de senaste 20–30 åren. Den snabba prisutvecklingen på bostäder i expansiva regioner har resulterat i betydande skillnader i eget bostadskapital mellan regioner och även mellan individer inom framför allt storstadsregionerna. Tillsammans med kreditrestriktioner kan det begränsa möjligheterna och de ekonomiska incitamenten att flytta av arbetsmarknadsskäl från regioner med lägre bostadspriser till regioner med högre bostadspriser, särskilt för hushåll med lägre inkomst.

Unga som ska in på bostadsmarknaden behöver i första hand en bostad de har råd med och tillgång till kollektivtrafik som gör det möjligt att snabbt ta sig till arbete och studier⁶². Tillgången på hyresrätter är här helt avgörande, speciellt för de grupper (till exempel unga och nyanlända migranter) som har en svag förankring på bostadsmarknaden och inte har hunnit bygga upp en stabil ekonomi. För företagen är en väl fungerande marknad för hyresrätter viktig för att skapa bättre matchning på arbetsmarknaden, så att de kan få tag på den kompetens de efterlyser. För detta behövs kunskap om marknadens behov och aktörernas preferenser⁶³.

3.3.4 Tidsperspektivet och förutsättningarna

På kort och medellång sikt påverkar bostadsmarknaden arbetsmarknaden och efterfrågan, dels genom effekter på rörligheten, dels genom efterfrågan på arbetskraft och bygginvesteringar⁶⁴. På kort och medellång sikt påverkas också den makroekonomiska utvecklingen av skuldsättningens effekter på stabilitet och konsumtion. På lång sikt spelar demografiska förändringar en viktig roll för bostadsbyggande och relativa bostadspriser.

I det långa perspektivet har bostadssituationen effekter också på hälsa och utbildningsmöjligheter. Ett klassiskt exempel är att trångboddhet försvårar barn och ungdomars möjligheter att fokusera på sina studier. Sammantaget är en fungerande bostadsmarknad en förutsättning för ett välfungerande samhälle.

Det tar lång tid att planera och genomföra en utbyggnad av nya bostäder, ibland många år. Även om takten i befolkningstillväxten varierar konjunkturmässigt är det viktigt att bostadsbyggandet inriktas på det långsiktiga bostadsbehovet, snarare än att svara upp mot de kortsiktiga svängningarna på bostadsmarknaden. Därför behöver spelreglerna för bostadsbyggande vara stabila och långsiktiga.

Bostädernas utformning och lokalisering har stor betydelse för hela bebyggelsestrukturen och regionens funktionssätt. Som en del i ett hållbart stadsbyggande bidrar bostadsbyggandet att skapa förutsättningar för att regionen utvecklas långsiktigt hållbart⁶⁵.

⁶¹ Långtidsutredningen 2019. Huvudbetänkande, SOU 2019:65 (regeringen.se)

⁶² Bostadsplaneringskommittén har inlett sitt arbete | Sveriges Allmännyttas (sverigesallmannytta.se)

⁶³ Sid 11 bostadsrapporten_digital_20150820_lowres.pdf (skane.se)

⁶⁴ Bilaga Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen - Hela LU bilaga 3 (regeringen.se)

⁶⁵ Bostäder i framtidens Sthlm.indd (rufs.se)

4. Roller på bostadsmarknaden

Ansvar och roller på bostadsmarknaden är många, dels de nationella förutsättningarna för finanssektorn, dels det kommunala agerandet både avseende sociala frågor kring boendet men också kring planförutsättningar och markpolitik. Regionalt handlar det mycket om nätverkande och gemensamma utgångspunkter för att stärka förutsättningarna.

4.1 Kommunen

Kommunerna har det generella ansvaret för bostadsförsörjningen men har inte möjlighet att påverka utvecklingen fullt ut. Den långsiktiga bostadsförsörjningen syftar till att säkerställa att alla kan få en bostad som motsvarar deras behov. Kommunerna skapar genom fysisk planering förutsättningar för bostadsbyggande och kan i viss mån påverka inriktningen på byggandet. Det är bra och nödvändigt att bostadsbyggandet ökar, men nybyggda bostäder kan sällan direkt tillgodose behoven hos de hushåll som har det särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Det finns också kommuner där det inte byggs särskilt mycket på grund av att de ekonomiska förutsättningarna inte bedöms vara tillräckligt goda avseende långivning och byggande.

4.1.1 Socialtjänsten

Kommunerna har ett särskilt ansvar för vissa grupper utifrån socialtjänstlagen och lagen om bosättning för nyanlända. När det gäller hemlösa och anvisade nyanlända arbetar kommunerna med ett antal verktyg för att försöka lösa deras bostadsförsörjning. Trots detta är situationen ansträngd i många kommuner och den generella utvecklingen av bostadsmarknaden påverkar förutsättningarna för kommunernas särskilda arbete för dessa grupper. Möjligheterna för kommunerna att ensamma fullt ut påverka utvecklingen på bostadsmarknaden när det gäller utbud och boendekostnader är på olika sätt begränsade.

4.1.2 Fysisk planering

Vid behov av förändring och nybyggnation är den fysiska planeringen viktig för bostadsförsörjningen. Kommunerna har ansvaret för framtagandet av planer och lovning för byggnader. Kommunen får reglera användningen av mark- och vattenområden och bebyggelse i detaljplaner och områdesbestämmelser.

Inom kommunen kan användningen av mark- och vattenområden samt bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplaner eller områdesbestämmelser. Både detaljplaner och områdesbestämmelser får rättsverkan. Den bedömning som görs i en detaljplan ger ramarna för prövningen av framtida bygglovsärenden. Därmed blir lovhanteringen enklare.

Kommunen har ansvar för all myndighetsutövningen enligt Plan och Bygglagen, PBL. Det huvudsakliga ansvaret för detta ligger på byggnadsnämnden. Myndighetsutövning innebär att kommunen har och utövar maktbefogenheter genom beslut eller genom att vidta andra åtgärder som rör enskilda, till exempel medborgare, företag eller föreningar.

Byggnadsnämnden är en självständig myndighet inom kommunen och varken kommunstyrelsen eller andra inom kommunen får blanda sig i nämndens myndighetsutövning.

4.1.3 Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommuner har krav på sig att ta fram en handling som hanterar bostadsförsörjningen i kommunen, riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska presenteras i ett särskilt dokument, som ska behandlas politiskt och antas av kommunfullmäktige. Det ska ske minst en gång varje mandatperiod, oftare om förutsättningarna förändras. En del kommuner väljer att använda begrepp som "Bostadsförsörjningsprogram", "Strategi för bostadsförsörjningen" eller liknande. Beslutet måste dock avse just "riktlinjer för bostadsförsörjningen" men dokumentet där de presenteras behöver inte heta så⁶⁶.

Innehåll och upplägg kan anpassas efter lokala förutsättningar och behov men enligt bostadsförsörjningslagen (BFL) ska följande delar finnas med:

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

Förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen ska utgå från en analys av behov och efterfrågan utifrån förväntad demografisk utveckling och förutsättningar i övrigt på den lokala bostadsmarknaden.

4.2 Statens roll

Statens roll kopplat till bostadsförsörjning har varierat kraftigt över tid. Men sen snart 40 år har den allmänna synpunkten i stor utsträckning varit att olikheterna i kommunernas behov och förutsättningar varit för mångskiftande för att en central styrning skall vara effektiv. Ytterst har det också varit en fråga om hur kommunerna skall använda sina resurser på det mest ändamålsenliga sättet.

De förändringar av bostadsförsörjningslagen som skedde under perioden fram till 1990-talets början bestod av såväl obligatoriska som kompetensutvidgande bestämmelser, men den principiella uppgiftsfördelningen inom bostadsbyggandet var alltså att staten skulle stå för de rättsliga och finansiella förutsättningarna och kommunerna för planering och genomförande. Staten stod exempelvis för finansieringen under miljonprogrammet och kommunernas allmännyttiga bostadsföretag tog ett stort ansvar för produktionen⁶⁷.

Vad gäller bostadsmarknadens betydelse för makroekonomin är den stor i Sverige idag. Bostadspriserna har stigit kraftigt och hushållens skuldsättning

⁶⁶ Förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen - Planering för bostadsförsörjning - Boverket

⁶⁷ En socialt hållbar bostadsförsörjning - Regeringen.se

(som andel av inkomsterna) är stor. Här förekommer dock inte värdepapperisering i den omfattning som anses ha bidragit till den finansiella instabiliteten i USA. Att låntagaren inte kan lämna ifrån sig skulden tillsammans med bostaden bidrar också till att riskerna för finansiell instabilitet är mindre här.⁶⁸

Statens inflytande över bostadsförsörjningen är därför stor men inte så operativ. Den är också främst kopplat till den finansiella sektorn och lagar framför initiativtagande och stöd för den enskilde.

4.2.1 Boverket

Boverket är regeringens expertmyndighet för frågor kring utvecklingen på bostadsmarknaden. Boverket ger rådgivning genom handböcker m.m. för hur kommunerna kan jobba med bostadsförsörjning och planering. Det är också en samlande myndighet för länsstyrelserna i viss mån i dessa frågor.

Boverket följer och analyserar utvecklingen på bostadsmarknaden kontinuerligt och kan därmed ge tidiga signaler om hur tillgång och efterfrågan på bostäder utvecklas i olika delar av landet.

Boverket har till uppgift att följa utvecklingen på de lokala bostadsmarknaderna och göra sammanställningar på regional nivå och för riket i stort. De gör också prognoser över förväntat bostadsbyggande och bedömningar av behovet av nyproduktion. Boverkets roll har stärkts något på senare tid.

Boverkets jobbar även med indikatorer som ger en aktuell beskrivning och analys av läget på bostadsmarknaden, med fokus på bostadsbyggande och byggprognos⁶⁹.

I Boverkets uppföljning ingår att titta på hur kommunerna utnyttjar de verktyg som står till buds i bostadsförsörjningen och hur man klarar bostadsförsörjningen för speciella grupper inom befolkningen.

Boverket ansvarar också för den bostadsmarknadsenkät som skickas ut till kommunerna årligen och som ligger som underlag till länsstyrelsernas framtagande av bostadsmarknadsanalys för länet årligen. Genom den årliga bostadsmarknadsenkäten görs bedömningar av situationen på de lokala bostadsmarknaderna.

Beräkning av bostadsbyggande

Boverket har i uppgift att ge underlag och ta fram en beräkning av behovet av nya bostäder som utgår ifrån officiella befolkningsframskrivningar. Boverket beräknar det framtida demografiskt betingade behovet av nya bostäder som bestäms av främst två faktorer: utvecklingen av antalet hushåll och förändringen i det befintliga bostadsbeståndet. Därutöver antar Boverket i sin beräkningsmodell att det behövs ett visst antal lediga bostäder som en buffert eller reserv för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande. I beräkningen av det framtida behovet av bostäder tas också hänsyn till startläget, det vill säga om det vid periodens början råder över- eller underskott på bostäder.

⁶⁸ Bilaga Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen Microsoft Word - Hela LU bilaga 3 (regeringen.se)

⁶⁹ Behov av bostadsbyggande - Boverket

Den faktor som betyder mest för behovet av nya bostäder är den framtida utvecklingen av antalet hushåll, vilken i sin tur beror på befolkningsutvecklingen och befolkningens ålderssammansättning. Boverkets beräkning av behovet av nya bostäder utgår ifrån de officiella befolkningsframskrivningar som Statistiska centralbyrån (SCB) publicerar årligen. Boverkets beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet görs på regional nivå och aggregeras därefter till nationell nivå. Med den nationella befolkningsprognosen som utgångspunkt tar SCB numera även fram befolkningsframskrivningar på läns- och kommunnivå.

Boverket har tidigare beställt särskilda regionala eller lokala befolkningsprognoser men eftersom SCB numera har med kommunala framskrivningar i den officiella statistiken är det dessa som används i Boverkets beräkning av det regionala bostadsbyggnadsbehovet. Med hjälp av dessa befolkningsframskrivningar och beräknade så kallade hushållskvoter beräknas utvecklingen av antalet framtida hushåll.

Beräkning av bostadsbrist

Boverket har i ett regeringsuppdrag redovisat en modell för att beskriva, definiera och mäta bostadsbrist⁷⁰. Utgångspunkten i arbetet var att hushållens situation på bostadsmarknaden, särskilt de med begränsad ekonomi, skulle beskrivas och mätas på detaljerad nivå. Enligt Boverket utgår modellen från att bostadsbrist mäts som antalet (eller andelen) hushåll som saknar en rimlig bostad.

Målsättningen med uppdraget var att etablera en metod för att beskriva, definiera och mäta behovsbaserad bostadsbrist och att utifrån modellen ta fram mått som belyser bostadsbristproblematiken på både lokal, regional och nationell nivå samt för olika hushållsgrupper. Modellen redovisar inga förslag på hur situationen kan lösas för de hushåll som inte har en rimlig bostad. I modellen redovisar Boverket sex kriterier som tillsammans definierar en rimlig bostadssituation.

Boverkets beräkningsmetod utgår från att bostadsbrist är binär: antingen saknar ett hushåll en rimlig bostad eller så gör den inte det. Det finns inga mellanting. Det bostadssociala fokuset innebär att bostadsbristen betraktas utifrån ett behovsperspektiv, inte ett efterfrågeperspektiv. Ett antal kriterier för vad som kännetecknar en rimlig bostad för ett hushåll sätts upp:

1. En rimlig materiell boendestandard
2. En boendeyta som medger matlagning, hygien, sömn, umgänge, lek och förvaring
3. En rimlig boendekostnad i förhållande till den disponibla inkomsten
4. Ett rimligt geografiskt läge i förhållande till arbetsplatser, skola och service
5. Att bostaden disponeras under en rimligt lång tidsperiod
6. Att det tar rimlig tid att hitta en ny bostad

De två kriterier som Boverket tycker är särskilt viktiga att lyfta fram är trångboddhet och ansträngd boendekonomi, både var för sig och tillsammans.

⁷⁰ Mått på bostadsbristen - Boverket

4.3 Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen ska lämna råd, information och underlag till kommunerna i länet inför planeringen av bostadsförsörjningen. Enligt lagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelsen ska ha en aktiv roll i kommunernas arbete med frågor om hushållning med mark och vatten (fysisk planering) och bostadsförsörjning. Länsstyrelsen är statens regionala myndighet och ska bidra till att lagstiftningen följs och att nationella och regionala mål förverkligas i länet. Länsstyrelsen ska bidra till att bostadsbehovet tillgodoses.

Länsstyrelsen har en bred verksamhet och styrs bland annat av en länsstyrelseinstruktion. Sedan 2014 ska Länsstyrelsen enligt 5 § p.9 Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion i sin verksamhet verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, stöd och information för deras arbete med bostadsförsörjning. Ansvar för bostadsförsörjningen och bostadsmarknaden i länet omfattar att⁷¹:

- årligen ta fram en regional bostadsmarknadsanalys
- stödja kommunerna i arbetet att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning
- säkerställa kommunernas medverkan i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät
- sammanställa uppgifter om värdeöverföringar i kommunala bostadsbolag.

Länsstyrelsen ansvarar för att årligen ta fram en bostadsmarknadsanalys. Den är ett regionalt kunskapsunderlag om situationen i länet och om hur bostadsmarknaden har utvecklats under de senaste åren.

Bostadsmarknadsanalysen ger en övergripande bild av det aktuella läget i länen, sätter fokus på viktiga frågor samt ger inspiration och utgör underlag för kommunala diskussioner, riktlinjer för bostadsförsörjning och översiktsplanering.

Bostadsanalysen riktar sig till kommuner, bostadsföretag och andra aktörer som verkar på bostadsmarknaden i länen, och som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling i regionen. Analysen lämnas till Boverket som i sin tur gör en analys över hela landet som lämnas till regeringen.

Årligen lämnar även kommunala bostadsbolag uppgifter om värdeöverföringar. Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska varje år lämna skriftliga uppgifter till Länsstyrelsen om beslutade värdeöverföringar och hur de har beräknats. Länsstyrelsen sammanställer årligen uppgifterna från alla bolag i länet och lämnar en skriftlig rapport till Boverket som sammanställer uppgifterna till en nationell rapport.

Uppgifter som redovisas i rapporten är:

- Värdeöverföringar, både samlade och fördelade på olika former av värdeöverföringar.

⁷¹ Bostadsförsörjning | Länsstyrelsen Södermanland (lansstyrelsen.se)

- Hur värdeöverföringarna förhåller sig till reglerna i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
- Om värdeöverföringarna skett enligt undantagen från begränsningen och för vilka ändamål.

På senare år har länsstyrelserna fått i uppdrag av regeringen att stötta kommunerna i att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelserna har tagit fram ett filmat utbildningsmaterial om det vräkningsförebyggande arbetet till berörda aktörer. Materialet är till för att sprida information och kunskap och för att hjälpa kommunerna.

Länsstyrelsen har också flera uppdrag inom arbetet för social hållbarhet. Inom de sociala frågorna berörs bland annat integration, jämställdhet och mänskliga rättigheter. I uppdraget ingår bland annat att stärka samverkan mellan myndigheter, kommuner, regioner, civilsamhällets organisationer och andra aktörer. År 2015 hade länsstyrelserna ett särskilt uppdrag⁷² från regeringen att stödja kommunerna i arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden, att motverka hemlöshet och att förebygga avhysningar. .

Länsstyrelsen arbetar också med uppföljning och åtgärder kopplat till Sveriges miljömål⁷³ och målet om en God bebyggd miljö. God bebyggd miljö innehåller utveckling av bebyggelsestruktur och hur länet påverkas genom ny exploatering och bebyggelse.

Utöver specifika uppgifter kopplat till bostadsförsörjning har länsstyrelsen ansvar för att företräda och samordna statens intressen i planprocesser och ta fram planeringsunderlag. I samband med kommunens planprocesser ska de särskilt bevaka riksintressen, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, regional samordning samt frågor som rör hälsa och säkerhet. Utöver detta har länsstyrelsen tillsyn över detaljplaner och kan i vissa fall överpröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplaner.

Länsstyrelsen har också en generell starkt rådgivande funktion kopplat till planprocesser och ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet plan- och bygglagen, PBL. Om det behövs från allmän synpunkt ska länsstyrelsen även ge råd i övrigt om tillämpningen av PBL. I länsstyrelsen instruktion ingår också att främja regional utveckling.

⁷² 2016__2 (länsstyrelsen.se)

⁷³ Miljömål | Länsstyrelsen Södermanland (länsstyrelsen.se)

4.4 Regionens roll

Regionens roll kopplat till bostadsmarknad och bostadsförsörjning har varit föremål för utredningar vid flera tillfällen. Framför allt i utredningen 2018 kring "Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar"⁷⁴.

Utifrån att Sveriges regioner under 20 år haft olika uppdrag och utvecklat olika arbetssätt utifrån kapacitet och regionala förutsättningar skiljer sig regionerna stort åt hur de hanterar och arbetet med frågor kring samhällsplanering och bostadsförsörjning m.m.

I både Plan- och Bygglagen kopplat till fysisk planering och i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar pekas regionen ut som remissinstans utifrån sitt regionala utvecklingsansvar. Detta är den främsta formella rollen som regionen har idag specifikt kopplat till bostadsförsörjning. Utöver det handlar det om en tolkning om vad som ingår i det regionala utvecklingsuppdraget⁷⁵.

Regionalt utvecklingsansvarig ska utarbeta och fastställa en strategi för länets utveckling och samordna insatser för genomförandet av strategin. Regionen har som uppgift att samverka med länets kommuner, och länsstyrelsen och övriga berörda statliga myndigheter. Utifrån förordningen om den regionala utvecklingsstrategin⁷⁶ är dock kopplingen starkare till bostadsförsörjning då det står att när den regionala utvecklingsstrategin tas fram ska vissa underlag särskilt beaktas t.ex. kommunala översiktsplaner och kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning. Det är dock inte specificerat vad kommunerna kan förvänta sig av regionen som remissinstans avseende just översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning.

I utredningen 2018 kring "Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar"⁷⁷ fanns förslag om att regionen skulle ta fram regionala analyser kopplat till påverkan på bostadsmarknaden. Att den regionala analysen ska väga in de nationella och regionala planer och program som regionen bedömer har en påverkan på bostadsmarknaden. Till exempel hur förändrad infrastruktur och kollektivtrafik påverkar attraktiviteten och därmed hur utbudet av bostäder i ett område kan förväntas utvecklas.

Länets kommuner adresserades som mottagare och användare av analysen och att regionerna fritt fick välja att göra analysen i ett format som kommunerna efterfrågar och, om det är lämpligt, infoga den i annat material som också har kommunerna som mottagare. Inget av detta har realiserats i form av nya uppdrag men ger ändå inspel i den roll som en region kan ta, på frivillig väg, i arbete med regional utveckling kopplat till bostadsfrågan.

4.5 Bygg-och fastighetssektorn

De som i praktiken förser invånarna med bostäder är inte politiker eller statliga myndigheter utan privata och allmännyttiga byggherrar, förvaltare, organisationer, kreditinstitut och hushållen själva, enskilt eller kollektivt. Dessa

⁷⁴ S165 Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar, SOU 2018:35 (regeringen.se)

⁷⁵ Lag (2010:630) om regionalt utvecklingsansvar Svensk författningssamling 2010:2010:630 t.o.m. SFS 2022:1090 - Riksdagen

⁷⁶ Förordning (2017:583) om regionalt tillväxtarbete Svensk författningssamling 2017:2017:583 t.o.m. SFS 2022:1384 - Riksdagen

⁷⁷ S165 Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar, SOU 2018:35 (regeringen.se)

aktörer och deras förutsättningar att agera på marknaden är således centrala för bostadsförsörjningen. Genomförande och aktiviteter kopplat till bostadsförsörjningen måste bygga på en förståelse för och involvera bygg- och fastighetssektorn.

Bygg- och fastighetsmarknaden är beroende av samspelet i offentlig sektor för att kunna ges goda förutsättningar för att kunna bidra utifrån sin fulla potential. Relationer och samspel med tydliga spelregler ger förutsättningar både för bostadsbyggande och god förvaltning av det befintliga bostadsbeståndet. Utvecklade relationer med den planerande sektorn är av stor betydelse och även samspelet mellan socialförvaltning och fastighetsägare.

4.5.1 Allmännyttan

I Sverige bor ungefär hälften av alla människor i villa eller småhus som de äger själva. En knapp femtedel bor i bostadsrätt. Ungefär 30 % av alla invånare i Sverige hyr sin lägenhet. Av alla hyreslägenheter ägs ungefär hälften av privata hyresföretag och hälften av Sveriges kommuner. Det är de kommunala bostadsbolagen som kallas allmännyttan.

Under 1900-talets första årtionden präglades bostadslivet i Sverige av trångboddhet, bostadsbrist och usel standard. 1933 tillsatte regeringen en stor bostadssocial utredning med uppgift att komma på åtgärder som skulle råda bot på detta. Det ledde till en satsning på så kallade barnrikehus för stora barnfamiljer med låga inkomster. Utredningen, som höll på i 14 år, lade fundamentet för svensk bostadspolitik som den i stora drag kom att se ut fram till 90-talets början.

Kommunerna fick ansvar för bostadsförsörjningen och statliga byggstöd skulle inte längre riktas mot kategoriboende som barnrikehusen eller en särskild grupp i samhället, utan i stället goda bostäder till alla.

Den bostadssociala utredningen lade också grunden för allmännyttans tillblivelse. Staten införde fördelaktiga lån till allmännyttiga bostadsföretag utan vinstsyfte och det bildades allt fler sådana företag. Runt 1950 fanns uppåt hundra kommunala bostadsföretag. Att bygga och förvalta hyreshus var i många kommuner en helt ny uppgift⁷⁸.

Förutsättningarna för de allmännyttiga bostadsbolagen förändrades när Allbolagen trädde i kraft 2011. Enligt lagen ska bolagen i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i ägarkommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. I det allmännyttiga syftet ingår ett samhällsansvar. Verksamheten ska samtidigt bedrivas enligt affärsmässiga principer⁷⁹.

I förarbetena till Allbolagen (lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag) framgår att det övergripande syftet med ett allmännyttigt bostadsaktiebolag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I det ingår att tillgodose olika bostadsbehov, det vill säga inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan även att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster.

⁷⁸ Historiska epoker | Sveriges Allmännytta (allmannytta.se)

⁷⁹ Allbolagen ramar in allmännyttans uppdrag | Sveriges Allmännytta (sverigesallmannytta.se)

Affärsmässiga principer innebär dels att bolagen av sina ägare inte ska ges några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter, dels att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget. Just därför att bostadsförvaltning är en långsiktig verksamhet.

Det finns ett stort lokalt handlingsutrymme för allmännyttan och det är kommunens mål och företagets ambitioner som avgör vad detta utrymme ska fyllas med. Sammanfattningsvis har Allbolagen inneburit att relationen mellan bostadsföretagen och deras ägare har förtydligats. En ökad betoning på affärsmässighet har skett samtidigt som det klargjorts att samhällsnytta mycket väl kan förenas med affärsmässighet.

Lagen har i många fall lett till förändringar i ägardirektiven, framför allt när det gäller bolagens avkastningskrav. Ägardirektiven är kommunernas främsta verktyg för att säkerställa deras ansvar för bostadsförsörjning med hjälp av det allmännyttiga bostadsbolaget. Detta får dock inte ske på ett sätt som missgynnar andra aktörer eller som tvingar det allmännyttiga bolaget att åsidosätta affärsmässigheten.

5. Regionala roller

Utöver rollen som remissinstans utifrån det regionala utvecklingsuppdraget genom kommunal fysisk planering enligt Plan- och Bygglagen och lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är det reglerade uppgifterna kopplat till bostadsförsörjning få för regioner. Flera regioner har dock på frivillig väg, just utifrån sitt ansvar för regional utveckling, påbörjat olika initiativ kopplat till bostadsförsörjning.

Region Skåne och Region Stockholm har tillsammans med region Halland (från 2023-01-01) en särställning i frågan genom att vara regionplaneorgan enligt 7 kap Plan och Bygglagen. Dessa regioner ska genomföra en regional fysisk planering som bl.a. omfattar att utreda regionala frågor av betydelse för länets fysiska miljö och verka för insatser som kan bidra till att det långsiktiga behovet av bostäder kan tillgodoses. Uppdrag särskilt kopplade till regionplaneorgansrollen beskrivs inte här utan kartläggningen är generell för flera regioner, oavsett roll.

5.1 Regioners initiativ

Här görs ett försök till sammanställning av initiativ av regioner kopplat till bostadsmarknad och bostadsförsörjning. Kartläggningen är genomförd genom sökning på respektive regions hemsida och vad som med viss enkelhet kunnat sökas fram kopplat till temat. Möjligtvis finns mer hos respektive region som inte publicerats lätt sökbart på hemsidan. I vissa av regionerna finns koppling till bostadsfrågorna i den regionala utvecklingsstrategin, RUS.

Region Stockholm har inte studerats då de historiska och kapacitetsmässiga förutsättningarna skiljer sig markant utifrån Stockholms långa arbete med regional fysisk planering, RUS. Stockholm har t.ex. kapacitet att genomföra flyttstudier. Ett arbete som kräver stora insatser och enkätundersökningar. 2022 genomfördes en större flyttstudie av Region Stockholm⁸⁰. Gotland har inte studerats då de har få mellankommunala frågor. Några av de större norrlandslänen har inte studerats p.g.a. stora geografiska skillnader från Sörmland.

⁸⁰ flyttstudie_2022_pdf.pdf (regionstockholm.se)

Regions initiativ avseende bostadsfrågan – urval

Region	Fokus	Aktiviteter	Länk
Skåne	Omfattande arbete med fokus på bostadsbyggande och en bostadsmarknad i balans. Uttalat stöd åt de skånska kommunerna när det gäller bostadsförsörjning.	Nätverk, forum, modell för bostadsefterfrågan. Mycket kring bostadsefterfrågan Regionplaneorgan	Regionala bostadsfrågor - Utveckling Skåne (skane.se) Årligt uppdaterat stöd modell-for-bostadsefterfragan-2021.pdf (skane.se)
Halland	Inget tydligt på hemsidan	Regionplaneorgan	
Värmland	Inget specifikt avseende byggande och bostadsförsörjning		
Östergötland	Omfattande utredning om regionens roll Stöd för analys av bostadsmarknadsdjup	Mycket kring bostadsmarknadsdjup	Region Östergötland - Regionala bostadsfrågor (regionostergotland.se)
Västernorrland	Inget tydligt på hemsidan		
Västmanland	Har ett delmål om balans på bostadsmarknaden i RUS	Återger i princip länsstyrelsens bostads-marknadsanalys	Mål#2 Balans på bostadsmarknaden i alla kommuner - Region Västmanland (regionvastmanland.se)
Uppsala	Inget tydligt på hemsidan eller i RUS		
Dalarna	Finns med i RUS men inget tydlig på hemsidan.		
Kalmar	Inget tydligt på hemsidan		
Kronoberg	Inget tydligt på hemsidan		
Jönköping	Påbörjad mellankommunal samverkan	Nätverk och samverkan	Boende-Utveckling i Jönköpings län (rjl.se)
Blekinge	Gemensamt kunskapsunderlag och analys	Bostadsmarknadsanalys och analys av flyttströmmar	Regional bostadsmarknad - Region Blekinge
Västra Götaland	Inget tydligt på hemsidan	Initiativ finns hos kommunalförbund i Västra Götaland,	
Gävleborg	Inget tydligt på hemsidan		

Utifrån den översiktliga bedömningen kan arbetet som bedrivs i regionerna Östergötland, Blekinge och Skåne vara av intresse för Sörmland.

Bostadsmarknadsdjup eller bostadsefterfrågan som flera regioner analyserat handlar om att komplettera kunskapen kring demografiskt drivna bostadsbehov. Att utöver demografiska hänsyn även väga kunskap och förståelse kring hushållens möjligheter och vilja att efterfråga nyproducerade bostäder på marknaden, preferenser, bredare målgrupper, räntenivåer och amorteringsregler.

5.1.1 Sammanfattning regionala exempel

Skåne

Region Skåne jobbar på flera fronter kopplat till bostäder. Skåne ser bostadsbyggande och tillgången till bostäder som en central del av den regionala utvecklingen i Skåne⁸¹.

Skåne har stor inflyttning, men också hög arbetslöshet. Enligt framtaget underlag är bristen på bostäder en av nyckelutmaningarna för Skåne och det är nödvändigt att säkerställa tillgången på bostäder och att skapa en icke-segregerad bostadsmarknad.

En underlagsrapport från OECD blev startskottet för Region Skånes arbete med bostadsfrågor utifrån det regionala utvecklingsansvaret. Arbetet sker genom olika samarbeten, men främst genom drivandet av det regionala nätverket Skånskt bostadsnätverk.

Ett skånskt bostadsnätverk initierades 2014 av Region Skåne, Skånes Kommuner och Länsstyrelsen Skåne. Syftet med nätverket är att vara en samlande kraft för ökat bostadsbyggande och en bostadsmarknad i balans. Nätverket är en arena för samverkan och kunskapsuppbyggnad, och vill också vara en opinionsbildare. De tre regionala organisationerna koordinerar nätverket tillsammans. Nätverket vänder sig till alla aktörer på skånska bostadsmarknaden. Skånskt bostadsnätverk arrangerar årligen två konferenser om bostadsbyggande i Skåne.

Samarbeten har även skett med byggföretagen. Region Skåne och bransch- och arbetsgivarorganisationen Byggföretagen syd drev tillsammans samarbetet Vi bygger Skåne 2016-2018. Syftet var att agera gemensamt för att öka bostadsbyggandet i Skåne på ett långsiktigt hållbart sätt.

Resultat av samarbetet är rapporten "Detta driver bostadsbyggandet i Skåne" som bland annat presenterar åtta framgångsfaktorer för byggande. Sedan 2019 tar Region Skåne årligen fram uppdaterat underlag för "Modell för bostadsefterfrågan i Skåne". Region Skåne ser ett behov av att komplettera bilden av det demografiska bostadsbyggnadsbehovet med skattningar av den faktiska efterfrågan på nya bostäder.

I samverkan med Sydsvenska Industri- och Handelskammaren samarbetar Region Skåne med framtagandet av BostadStorstad som är en jämförelse av bostadsbyggandet i de tre storstadsregionerna i Sverige.

De tre storstadsregionerna, Region Skåne, Region Stockholm och Göteborgsregionen samverkar också kring flera frågor och har tillsammans tagit fram en kunskapsöversikt om flyttkedjestudier, som färdigställdes under hösten

⁸¹ Regionala bostadsfrågor - Utveckling Skåne (skane.se)

2018. Kunskapsöversikten undersöker vilka metoder det finns för flyttkedjestudier och vilka metodiker som lämpar sig bäst för flyttkedjestudier på regional nivå⁸².

Östergötland

Region Östergötland arbetar med bostadsfrågor ur ett regionalt perspektiv utifrån att bostadsförsörjningsfrågorna identifierats som en viktig faktor för ett funktionellt Östergötland.

De har fokuserat på bostadsmarkandsdjup dvs marknadsförutsättningar för exploatering, fokus på äldres boende samt gör en satsning på kvartalsvisa omvärlds- och marknadsrapporter samt en seminarieserie om aktuella frågor kring en fungerande bostadsmarknad.

Bostadsmarkandsdjup i Östergötland 2020, är en rapport är framtagen av Region Östergötland och kommunerna gemensamt. Rapporten visar bland annat hur förutsättningar för nybyggnation ser ut i länet och i kommunerna, och vilket behov av bostäder som länets kommuner har⁸³.

Tillsammans med bland annat SKR, Sveriges kommuner och regioner, har Region Östergötland även deltagit i en studie om bostäder för äldre.

Regionen Östergötland arbetar också för att bidra till en kunskapsbild om hur verksamma parter i Östergötland tillsammans bygger en fungerande bostadsmarknad.

Regionen har också anlitat konsultstöd för kvartalsvisa Omvärlds- och marknadsrapporter under år 2022.

Blekinge

Blekinge har med finansiellt stöd av Tillväxtverket tagit fram en regional bostadsmarkandsanalys. Syftet har varit att öka kunskapen om vilka bostäder som både befintliga och framtida Blekingebor efterfrågar. Region Blekinge och Länsstyrelsen Blekinge gjort ett gemensamt arbete för att kartlägga detta⁸⁴.

Att ta fram ett regionalt kunskapsunderlag kopplat till bostadsmarknaden i länet ansågs nödvändigt för att driva på utvecklingen i länet, men även för att säkerställa att det som byggs är det som efterfrågas av både befintliga och framtida Blekingebor.

Metoden har en demografisk utgångspunkt och behovet bestäms av faktorer som befolkningsmängd, ålderssammansättning, hushållsstorlek och hushållssammansättning. För att komplettera denna bild analyserades även efterfrågan på bostäder, priser och ekonomiska förutsättningar, exempelvis betalningsvilja. Detta för att förstå och förklara hur många bostäder per år, bostadsrätter och hyresrätter i flerfamiljshus samt småhus, som hushållen utifrån sin betalningsförmåga kan och vill efterfråga (marknadsdjupet).

Näringslivet i Blekinge upplever idag svårigheter att rekrytera kompetent personal till sin verksamhet, där tillgång till bostäder är en förutsättning för att kunna attrahera nya företag och invånare till länet.

⁸² Flyttkedjor - En litteraturoversikt över befintlig forskning om flyttkedjor för bostäder

⁸³ Marknadsdjup bostäder 2020 (arcgis.com)

⁸⁴ Regional bostadsmarknad - Region Blekinge

Detta regionala kunskapsunderlag utgör en viktig gemensam kunskapsgrund för det regionala samtalet om bostadsmarknaden mellan olika aktörer, exempelvis region, länsstyrelse, kommuner, allmännyttans bostadsbolag samt privata bostads- och byggföretag.

Underlaget utgör även ett nödvändigt kunskaps- och planeringsunderlag för kommande strategier, planer och program kopplat till nya bostäder i länets kommuner, exempelvis kommunala bostadsförsörjningsprogram och översiktsplaner.

Den regionala bostadsmarknadsanalysen går således betydligt längre och djupare än länsstyrelsens årliga analys utifrån Boverkets bostadsmarknadsenkät.

Utöver analysen har Blekinge också tagit fram en analys av flyttströmmar.

6. Nuläge Sörmland

Ärligen görs en bostadmarkandsanalys⁸⁵ av Länsstyrelsen i Södermanlands län som behandlar läget på bostadsmarknaden med lite olika fokusområden för olika år. Här ges en sammanfattande nulägesanalys som inspiration för Sörmland utifrån både länsstyrelsen underlag⁸⁶, underlag från SCB och Delmos⁸⁷. Underlaget ger ingen heltäckande bild av utmaningar och förutsättningar i Sörmland utifrån bostadsförsörjning. Underlaget är främst som inspiration över hur det går att titta på statistik och underlag kopplat till länets utveckling och bostadsförsörjning, bostadsmarknad och bostadsbyggande.

Regionen jobbar idag genom flera nätverk kopplat till planering och regional utveckling. Nätverk som är av relevans för att utveckla möjlig ytterligare samverkan tex avseende bostadsförsörjning. I kapitlet ges en bild av kända nätverk som regionen ombesörjer.

6.1 Demografisk utveckling och ekonomiska förutsättningar

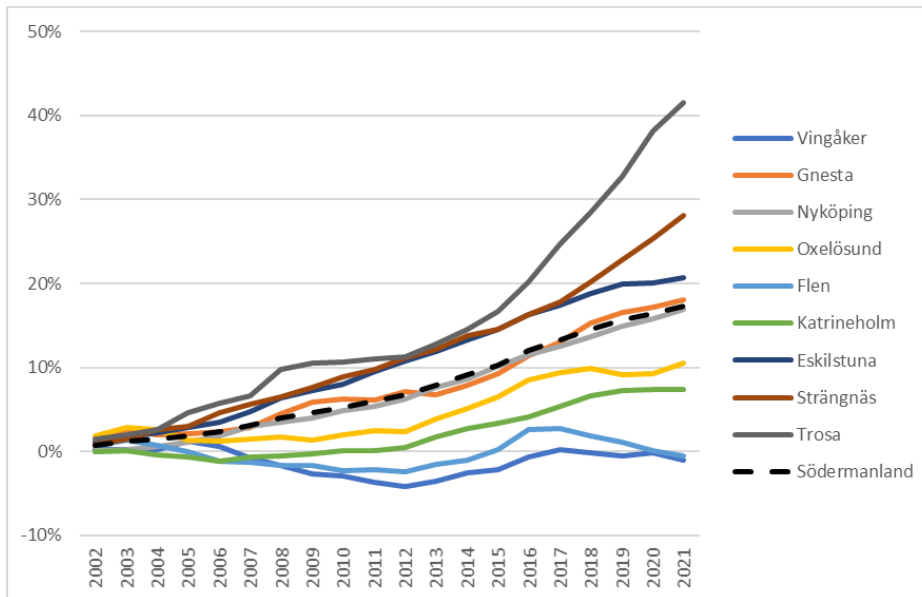
Södermanland har haft en kontinuerligt positiv befolkningsutveckling under 2000-talet. Länet har från början av milleniet gått från 256 000 invånare till årets 302 000. Det är en ökning med 18%, vilket ligger i linje med närliggande län förutom Stockholm. Det finns dock stora variationer inom länet där kommuner med en geografisk närhet till Stockholms län som Trosa och Strängnäs har ökat sin befolkning mest relativt sin egen storlek, se figur 2. Trosa har växt med 40% de senaste 20 åren och Strängnäs har ökat sin befolkning med 28%. Även kommuner med bra kommunikationsförbindelser med närliggande län som Eskilstuna, Nyköping och Katrineholm har haft en positiv befolkningsutveckling. I den västra delen av Södermanland har befolkningsutvecklingen i kommuner som Flen och Vingåker varit negativ under stora delar av 2000-talet, men under 2015 fick dessa kommuner en positiv befolkningsutveckling som berodde på flyktingkrisen och inflödet av immigranter. När flyktingvågen ebbede ut så gick dessa kommuner tillbaka till en negativ befolkningsutveckling.

⁸⁵ Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2022 (lansstyrelsen.se)

⁸⁶ Bostadsförsörjning | Länsstyrelsen Södermanland (lansstyrelsen.se)

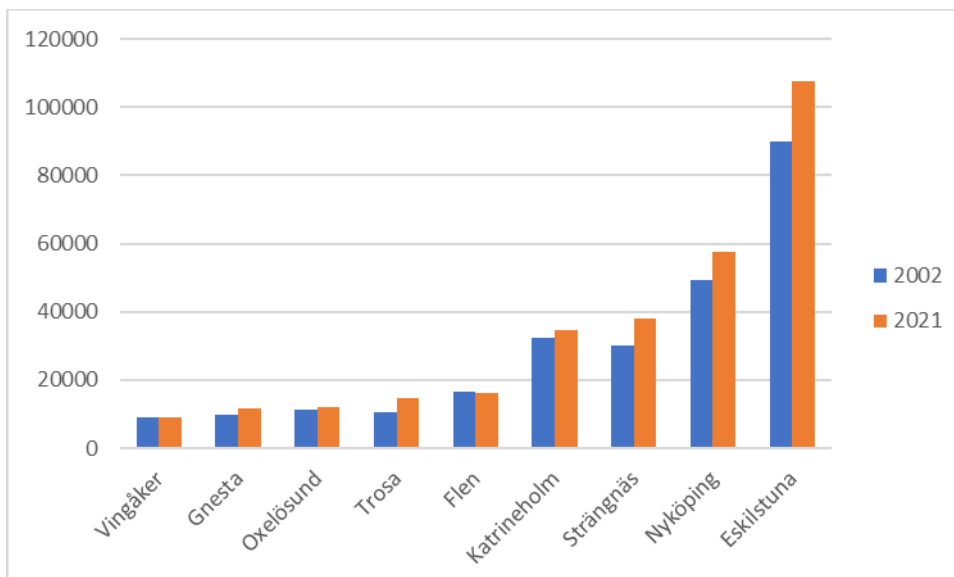
⁸⁷ Delmos - Delegationen mot segregation

Figur 2 Procentuell befolkningsutveckling för kommunerna i Södermanlands län 2002–2021. Källa: SCB



I absoluta tal har kommuner med de större tätorterna Eskilstuna, Nyköping och Strängnäs vuxit mest enligt figur 3. I Eskilstuna har det tillkommit 18 500 människor de senaste tjugo åren och orten håller ungefär samma tillväxttakt som de närliggande större tätorterna som Linköping och Norrköping. Efter Eskilstuna följer Nyköping samt Strängnäs som båda har växt med 8 400 personer. I Flen och Vingåker har man inte ökat sin folkmängd alls.

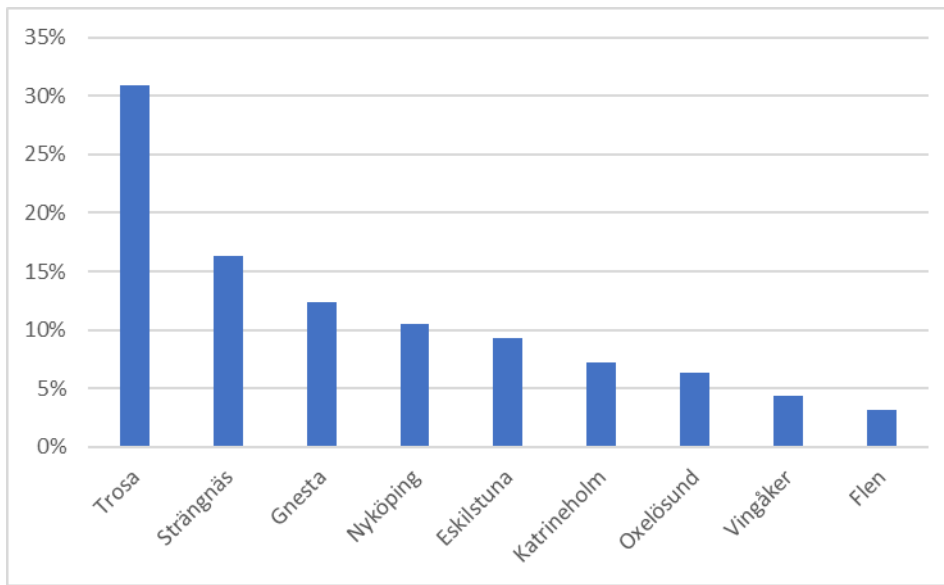
Figur 3 Utvecklingen av folkmängd i Södermanlands läns kommuner 2002–2021 Källa: SCB



I figur 4 kan man se att utvecklingen av antal hushåll ser annorlunda ut än befolkningsutvecklingen. Det beror dels på att andelen ensamhushåll har ökat, både i Södermanland och i Sverige generellt, dels på att man i större tätorter bor mer trångt än man tidigare gjort. I Trosa har antal hushåll ökat mest med en

ökning på 31%, och sedan följer Strängnäs och Gnesta. Det är tre kommuner som haft en hög tillväxt av nyproducerade bostäder. Som en kontrast hade Eskilstuna hade en befolkningstillväxt med 21% sett till folkmängd, men bara en tillväxt av nya hushåll med 9%. I Flen och Vingåker har antal hushåll ökat trots att befolkningen stagnerat och det beror på att ensamhushållen växer i dessa kommuner i snabbare takt än övriga hushåll.

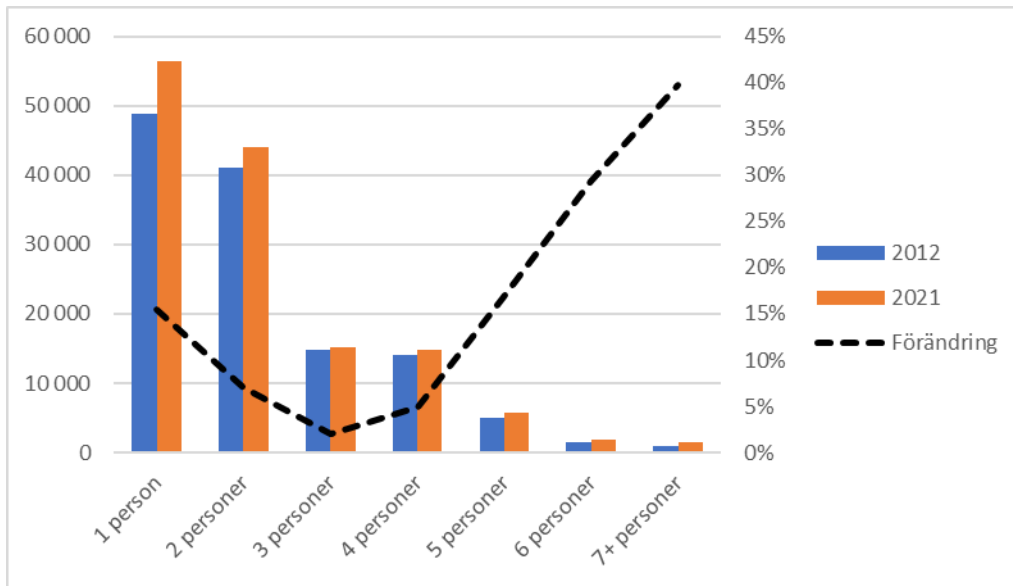
Figur 4 Utveckling av antal hushåll i procent per kommun, 2012-2021 Källa: SCB



Totalt sett har antal hushåll med en eller två personer ökat mest i Södermanlands län under de senaste tio åren, men den utvecklingen följer den allmänna trenden i samhället. Det som sticker ut är att i det har skett en betydlig ökning av de större hushållskonstellationerna, se figur 5. Andelen hushåll med sex eller fler individer i samma bostad har ökat med 38% de senaste tio åren för hela länet. I absoluta tal innebär det en ökning med 838 hushåll.

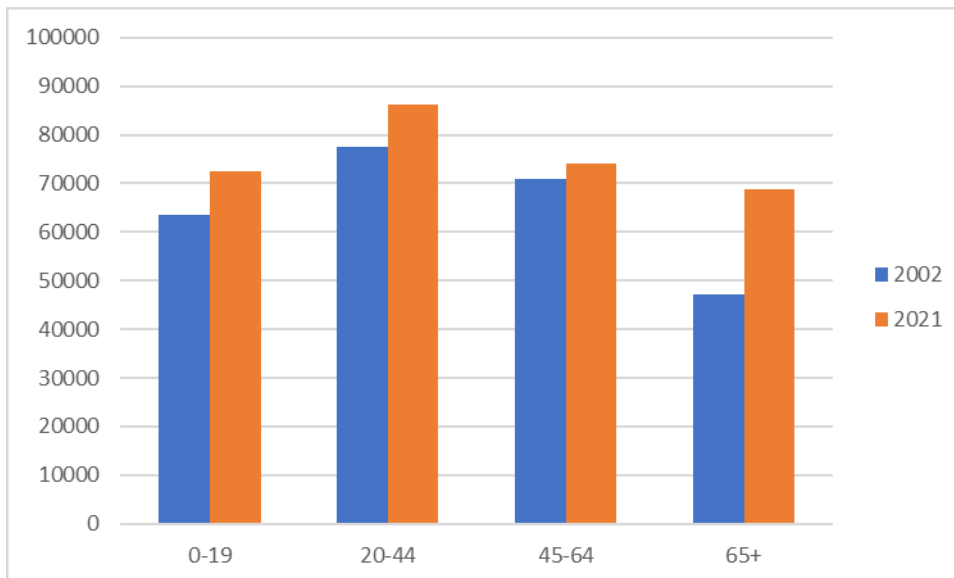
Dessa typer av hushåll ökar i varje kommun, men det är Oxelösund som sticker ut med en ökning på 119% av antalet hushåll som har sex personer eller fler, vilket är en ökning 56 hushåll. De vanligaste familjekonstellationerna med tre eller fyra människor i ett hushåll har i Södermanlands län haft en modest tillväxt med 2% respektive 5%.

Figur 5 Hushållstyper i Södermanlands län, 2012–2021. Primära axeln visar antal hushållstyper, den sekundära axeln visar förändringen i procent. Källa: SCB



Utvecklingen av åldersstrukturen i Södermanlands län har de senaste 20 åren följt utvecklingen i landet som stort, med den största ökningen i den äldsta åldersgruppen. I figur 6 kan man se att totalt har antalet personer gruppen 65 år och äldre växt med 21 500 i länet de senaste tjugo åren, vilket är en ökning på 46%.

Figur 6 Förändring av folkmängd i åldersgrupper för Södermanlands län 2002–2021 Källa: SCB

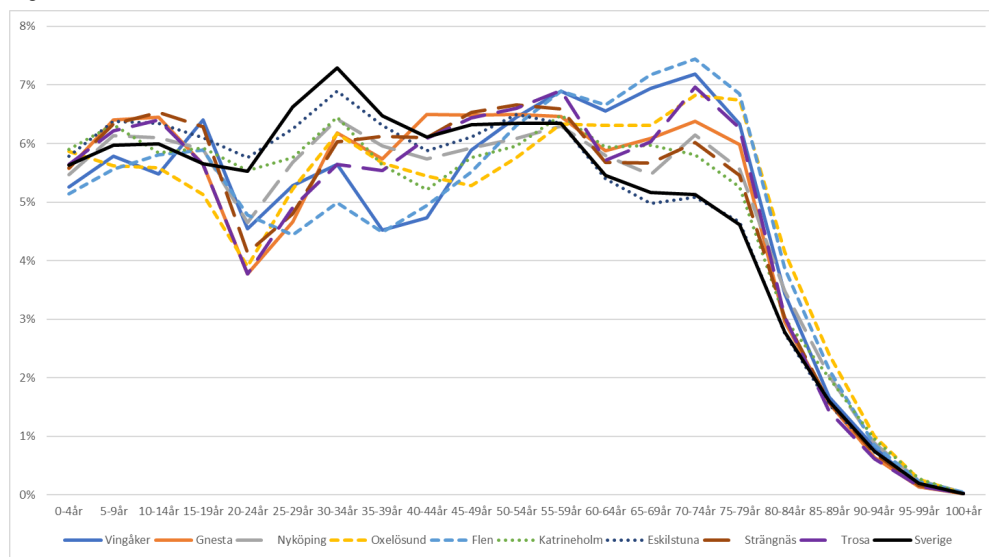


Ett tvärsnitt av åldersstrukturen i de olika kommunerna i figur 7 visar att många de flesta kommuner i Södermanlands län har ett överskott på äldre som är större än genomsnittet i Sverige. Många kommuner har också relativt få personer i åldersspannet 20–24 år vilket beror på många människor i denna

ålder flyttar från dessa kommuner. Det är bara Eskilstuna som ligger nära befolkningsgenomsnittet i den åldersgruppen samt Katrineholm. Dessa kommuner verkar därför undvika negativ befolkningsutveckling i dessa grupper.

I den barnafödande åldern 25–35 år finns just nu 90-talisterna vilket är den största generationen i Sverige om man ser till hela Sveriges befolkning. Även i den åldersgruppen ligger många kommuner i Södermanland under genomsnittet. Särskilt Flen och Vingåker har relativt få personer i den åldern. Av figuren framgår det också att många kommuner har en puckel på åldrarna 65 år och äldre. I länet är det bara Eskilstuna som relativt sett inte har ett överskott på personer som är 65 år och äldre och följer rikssnittet.

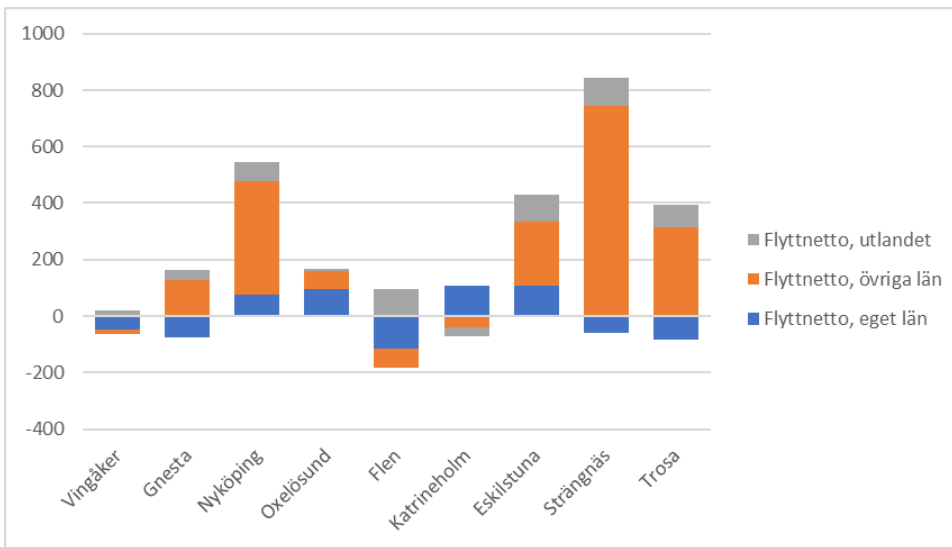
Figur 7 Tvärsnitt av åldern i Södermanlands läns kommuner. Källa: SCB



Det som driver befolkningsökningen i länet är inflyttningen och då särskilt inflyttningen från utrikes födda. I alla kommuner är påverkan av inflödet från utrikes födda stor, men i kommuner som Flen, Vingåker och Oxelösund finns det inget inrikes flyttnetto alls, utan befolkningsökningen i kommunen består till stor del av utrikes födda. Även i de större städerna Eskilstuna och Katrineholm är inrikes flyttnettots andel av befolkningsökningen liten.

Flyttströmmarna i kommunerna har olika karaktärer. Figur 8 visar flyttströmmarna för 2021 för kommunerna i Södermanlands län. I Vingåker och Flen har man ett negativt flyttnetto både från övriga län och kommuner inom länet, men ett positivt utrikesnetto. Eskilstuna och Nyköping har båda ett positivt flyttningsnetto från både övriga län samt kommuner inom länet, vilket visar att dessa kommuner attraherar människor från hela länet. Strängnäs och Trosa har däremot ett negativt flyttningsnetto från det egna länet, men ett stort flyttningsnetto från övriga län och utlandet. De nyproducerade bostäderna i dessa kommuner har ett högre pris än genomsnittet i länet, och tilltalar därför sannolikt en mer köpstark målgrupp från utanför länet.

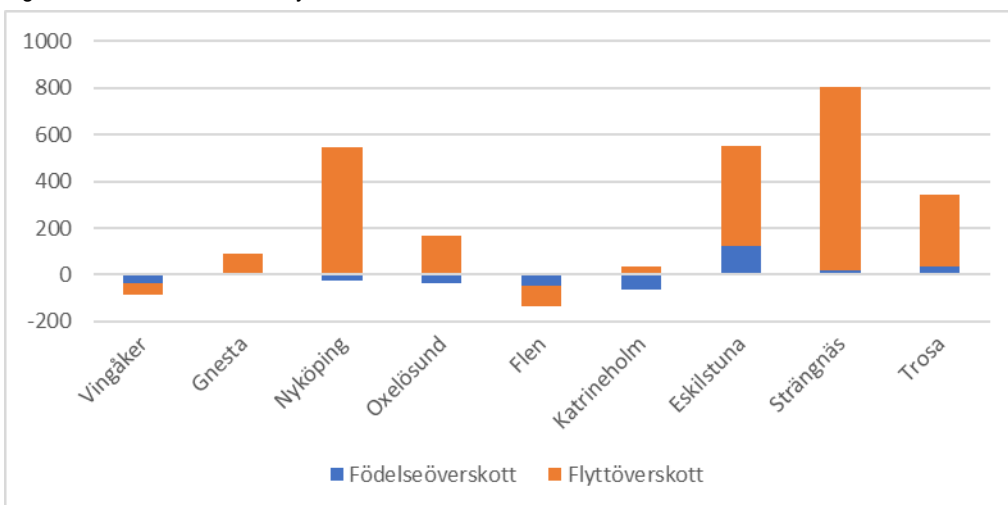
Figur 8 Flyttnetto i Södermanlands kommuner under 2021 Källa: SCB



Födelsenettet har för länet som helhet varit positivt de senaste tio åren, men det är stora skillnader mellan kommunerna. I figur 9 kan man se födelseöverskott och flyttöverskott för Södermanlands kommuner för 2021. Flen, Oxelösund och Vingåker är kommuner som helt saknar ett positivt födelsenetto till följd av en alltmer åldrande befolkning. Då dessa kommuner dessutom saknar ett inrikes flyttnetto är de starkt beroende av invandring för att upprätthålla befolkningen. Eskilstuna har relativt störst födelsenetto av kommunerna i länet och de har också flest antal människor i den barnafödande åldern. Även de populära inflyttningsorterna Trosa, Nyköping och Strängnäs har ett litet födelseöverskott.

Under pandemin föddes det färre i barn i Sverige än tidigare, och det ser ut som att det mönstret håller i sig även efter pandemin.⁸⁸ Historiskt sett föds det mindre barn under lågkonjunkturer, så det finns en risk att det låga barnafödandet håller i sig även nästa år.

Figur 9 Födelseöverskott och flyttöverskott för kommuner i Södermanlands län, 2021. Källa: SCB

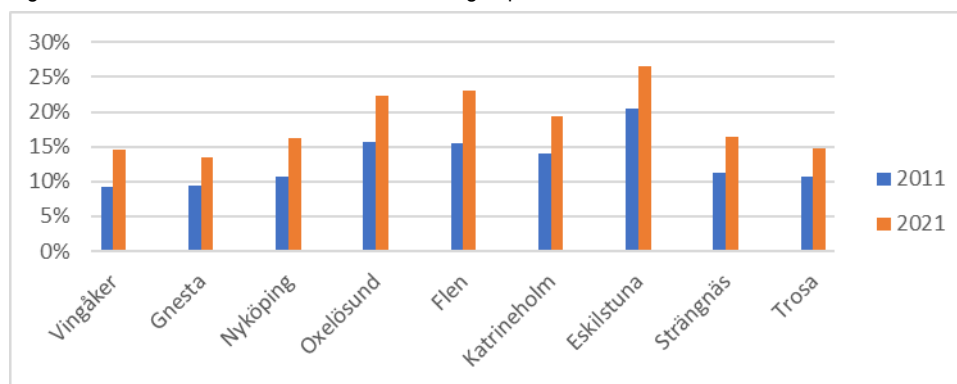


⁸⁸ [Lagsta antalet nyfödda på hela 2000-talet i 30 kommuner \(scb.se\)](https://www.scb.se/lagsta-antalet-nyfodda-pa-hela-2000-talet-i-30-kommuner)

Då många av Södermanlands kommuner haft ett stort flyttöverskott av utrikes födda det senaste decenniet har det lämnat ett avtryck i sammansättningen av kommunernas befolkning. Antalet utrikes födda har i hela länet de senaste tio åren ökat med 19 800, vilket är en ökning av utrikes födda med 47%.

Andelen utrikes födda av befolkningen har ökat stort i de flesta kommuner, vilken kan ses i figur 10. Eskilstuna har ökat antal utrikes födda mest med 8 600, vilket är en ökning med 43%. Eskilstuna hade sedan tidigare en stor andel utrikes födda så andelen utrikes födda i kommunen ökade relativt lite med sex procentenheter till 26%, men vilket ändå är högst i Södermanland. Den kommun som ökat andelen utrikes födda mest är Flen, som ökat andelen med 8 procentenheter, från 16% till 23% de senaste tio åren. Förutom Flen och Eskilstuna har också Oxelösund en andel utrikes födda som överstiger 20%.

Figur 10 Andelen utrikes födda av hela befolkningen per kommun i Södermanlands län. Källa: SCB



Antal utanförskapsområden med stora socioekonomiska utmaningar i Södermanland varken ökat eller minskat de senaste tio åren utan har konstant legat på elva områden. Sju av dessa områden ligger centralt i Eskilstuna och de andra i Flen, Katrineholm, Vingåker samt Nyköping. Den lägre kategorin Områden med socioekonomiska utmaningar har under samma tidsperiod fördubblats från fem till tio. Alla dessa områden ligger i västra Södermanland.

Utanförskapsområden kännetecknas av en stor andel lågutbildade låginkomsttagare som bor trångbott och ofta är invånarna till stor del av utrikes härkomst. Det är ofta svårt att veta exakt hur många som bor i ett sådant område på grund av att det kan finnas papperslösa individer som inte finns i något register. Inflödet av utrikes födda i kommunerna intensifierar dock segregationen i de områden som redan är utsatta.

Södermanland sticker ut på ett negativt sätt genom att relativt sett ha Sveriges högsta arbetslöshet i landet. Samtidigt uppger näringslivet i länet att de har svårt att rekrytera kompetens. De kommunerna som har högst arbetslöshet är också de kommuner med hög segregation såsom Eskilstuna, Flen och Vingåker.

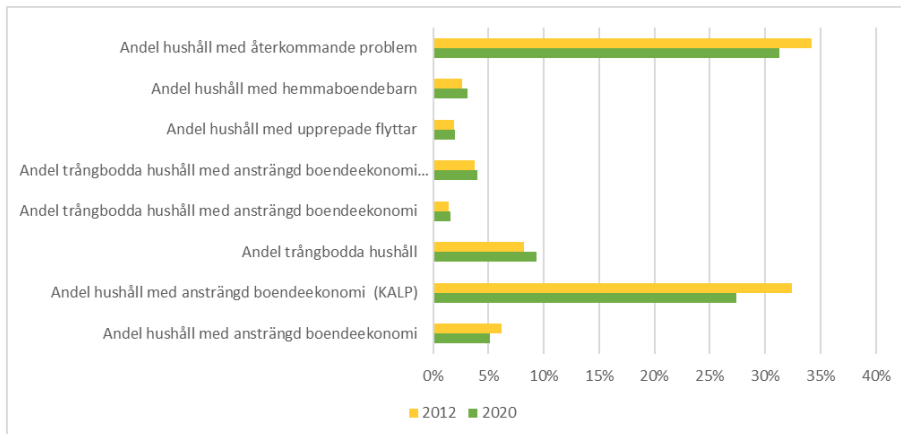
Andelen personer som lever i låg ekonomisk standard⁸⁹ har också ökat de senaste åren i Södermanland, men varierar mellan kommunerna. Andelen har ökat mest i Flen där 23% av personerna i Flen lever i låg ekonomisk standard jämfört med 17% för tio år sedan. Eskilstuna hade redan en stor ekonomisk

⁸⁹ Låg ekonomisk standard innebär en inkomst under 60% av medianinkomsten.

utsatt population sedan tidigare, och har därför sett andelen som lever i låg ekonomisk standard oförändrad.

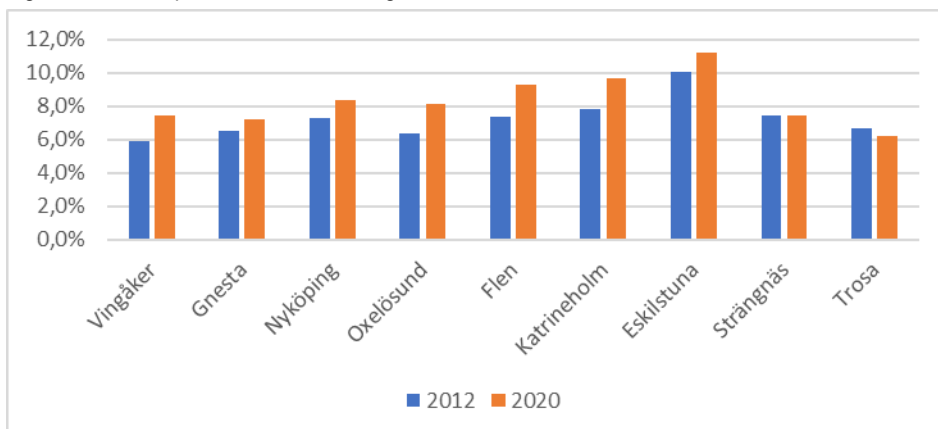
Enligt Boverkets mått för trångboddhet har några nyckeltal förbättrats generellt för Södermanlands län, se figur 11. Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi enligt måttet KALP (Kvar att leva på) har minskat de senaste tio åren, och det har även hushåll med återkommande problem. Det är framför allt trångboddheten som har ökat och som en konsekvens av detta, även andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn.

Figur 11 Mått på bostadsbrist enligt Boverket för Södermanlands län 2012-2020. Källa: Boverket



Trångboddheten har ökat i alla kommuner förutom Trosa och Strängnäs de senaste tio åren enligt figur 12. Dessa kommuner har byggt relativt mycket småhus åt inkomststarka målgrupper. I kommuner som Nyköping och Eskilstuna som byggt mest i Södermanland ser man dock en ökning av trångboddhet. Det är ofta så att nyproduktion inte löser problem med trångboddhet då nyproducerade lägenheter är för dyra för den målgrupp som bor trångbott. Störst ökning av trångboddhet ser man i Oxelösund och Flen.

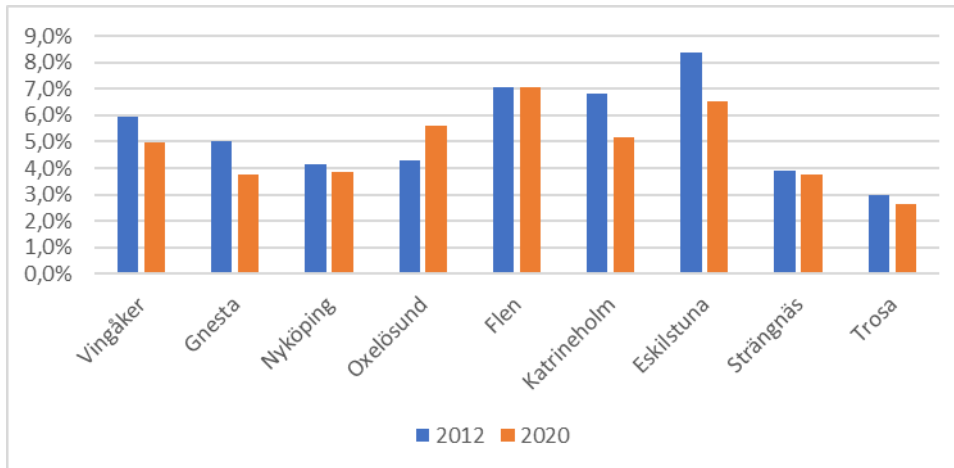
Figur 12 Andelen personer som bor trångbott i Södermanlands kommuner. Källa: Boverket



Utvecklingen i andelen människor som lever med ansträngd boendeekonomi har generellt minskat i länets kommuner, se figur 13. I Katrineholm och Eskilstuna har andelen minskat relativt stort. I Oxelösund ser man den största

ökningen av hushåll som har en ansträng ekonomi, och i Flen ser man en liten ökning.

Figur 13 Andel människor som lever med ansträngd boendeekonomi per kommun i Södermanlands län. Källa: Boverket



6.2 Bostadsmarknaden i Södermanland

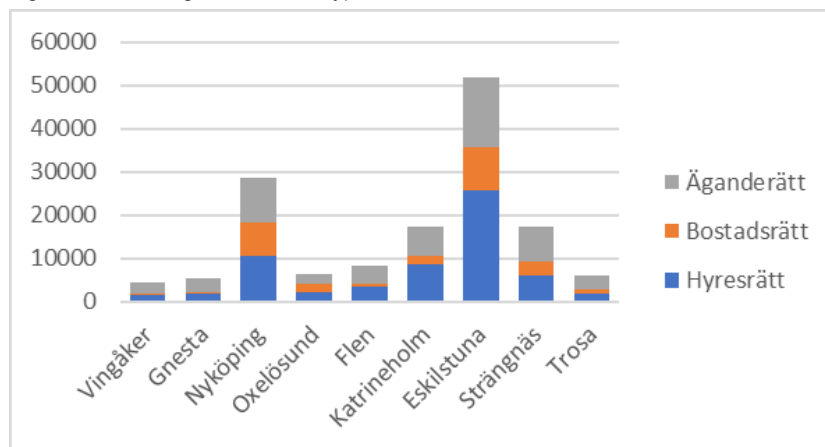
I början av 2000-talet ansåg endast Trosa och Strängnäs att det rådde brist på bostäder i deras kommuner. Sedan 2016 har dock samtliga kommuner i Södermanlands län bedömt att det råder ett underskott på bostäder i tätort samt övriga delar av kommunen, med några få undantag. För 2022 är det endast Trosa som anser att det råder en balans på bostadsmarknaden, och då i kommunens övriga kommundelar utanför tätorterna⁹⁰.

De flesta kommuner anser att det behöver byggas både hyresrätter, bostadsrätter och småhus de kommande tre åren för att täcka efterfrågan av bostäder, men den efterfrågade storleken på bostäderna varierar mellan kommunerna. Flest kommuner efterfrågar större lägenheter med 3 rum och kök. Mindre lägenheter på 1 rum och kök efterfrågas inte i lika stor utsträckning. Generellt anser kommunerna att det finns ett behov av större hyresrätter.⁹¹

För bostäder för utsatta grupper så anser sju av länets kommuner att det saknas bostäder för ungdomar och sex kommuner anser att de saknas särskilda bostäder för äldre. För nyanlända bedömer dock kommunerna att det finns goda möjligheter att få fram boende.⁹²

Det finns idag 146 000 bostäder där cirka 42% är hyresrätter, 40% är småhus och resterande 18% är bostadsrätter. Figur 14 visar fördelningen i kommunerna i Södermanlands län. I de större kommunerna Eskilstuna och Nyköping är andelen hyresrätter av bostadsbeståndet högre än i resterande delen av länet. Utbudet av bostadsrätter är dock generellt låg utanför de större tätorterna och det är andelen av småhus som är störst i övriga kommuner i länet.

Figur 14 Fördelningen av bostadstyper i Södermanlands kommuner 2021. Källa: SCB



Södermanland har haft en relativt hög takt i bostadsbyggandet, men trots detta är byggtakten generellt lägre än befolkningsutvecklingen i de kommunerna med en positiv befolkningsutveckling och behov av bostäder. De senaste tio åren har det byggts cirka 11 000 bostäder i länet. Nästan hälften av alla bostäder har byggts i Eskilstuna eller Nyköping, medan Flen och Vingåker har en mycket liten del vardera av nyproducerade bostäder. Det är i Trosa som det har byggts

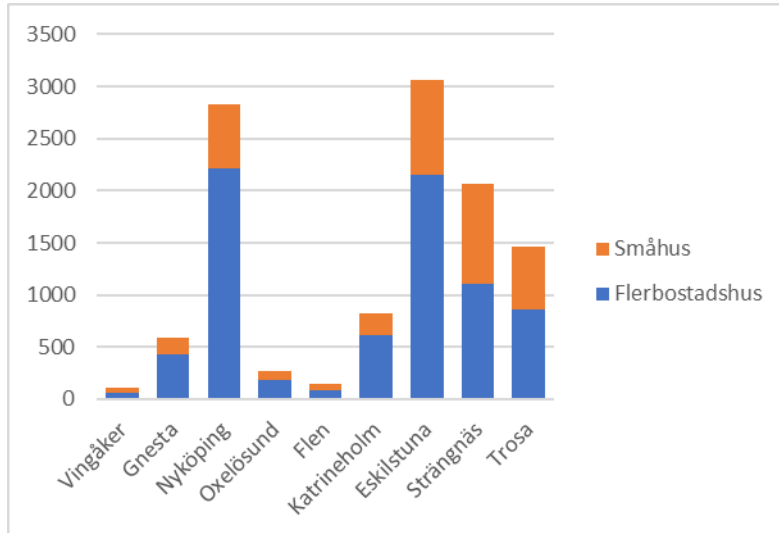
⁹⁰ Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2022, Rapport 2022:6, Länsstyrelsen Södermanland

⁹¹ ibid

⁹² ibid

mest i relation till det befintliga bostadsbeståndet, med en ökning av bostäder med 25%. Det byggs mer flerbostadshus än småhus i de större städerna, men i Strängas och Trosa har byggt en relativt stor andel av småhus. Figur 15 visar nyproducerade bostäder för kommunerna i Södermanlands län för 2021.

Figur 15 Antal bostäder i nyproduktion i Södermanland per kommun för 2012-2021. Källa: SCB



6.3 Marknadsförutsättningar i Södermanland

Förutsättningarna för nyproduktion av bostäder har drastiskt förändrats under 2022. Kombinationen av höjda elpriser, en stigande inflation med bestående inflationsförväntningar och en finanspolitik med högre räntor.

I Södermanlands län har priserna på bostadsrätter sjunkit cirka 11% under 2022 och villapriserna har sjunkit med cirka 6%, vilket i praktiken betyder att priserna är tillbaka på nivåer innan pandemin. Räntehöjningarna gör dock att nya lån blivit avsevärt dyrare och enligt prognoser från Riksbanken kan styrräntan komma att bli högre under 2023. Det är därför möjligt att priserna faller ännu mer under 2023.

Inom bygg- och fastighetsbranschen ser man även orosmoln med skenande byggkostnader och en negativ prisutveckling på nyproducerade bostäder. Det finns också exempel på planerade byggstarter i nya projekt som fått pausats till följd av försämrade förutsättningar. Det återstår att se i vilken omfattning Södermanland påverkas av detta.⁹³

Innan 2022 så följde dock länet generellt den kraftiga prisutvecklingen som skett på bostadsmarknaden efter finanskrisen 2008. Prisutvecklingen på småhus har ökat kontinuerligt varje år de senaste tio åren, och utvecklingen har varit som störst i Trosa och Strängnäs, följt av Eskilstuna och Nyköping och som lägst i Flen och Vingåker.

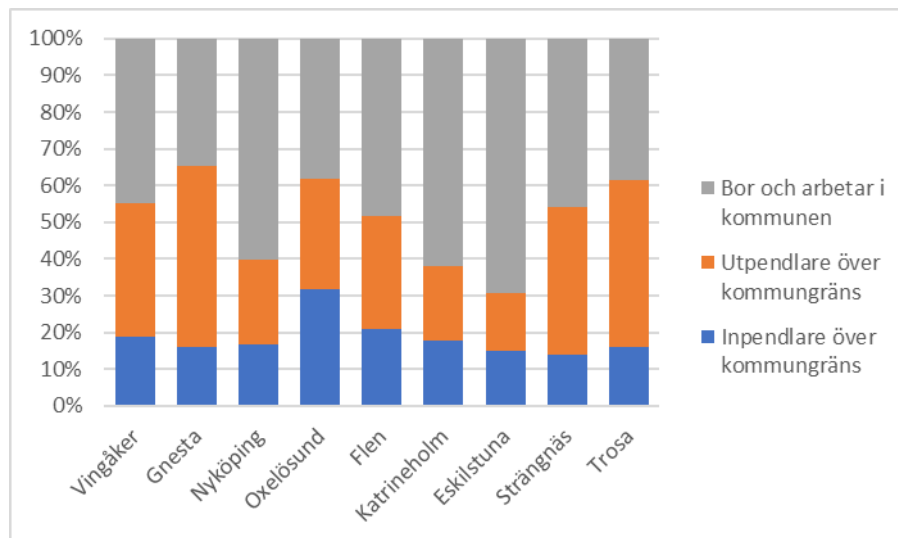
⁹³ <https://www.tn.se/naringsliv/byggraset-da-kommer-varselvagen-rejal-djupdykning/>

Prisutvecklingen på bostadsrätter har inte varit lika kraftig, och kurvan har inte varit kontinuerligt positiv med några stagnerande år. Priserna på bostadsrätter följer dock samma rangordning inom kommunerna som för småhus.

Utvecklingen av Tobins Q⁹⁴ har även den varit stabil för Södermanlands län. ⁹⁵ I ett genomsnitt för de senaste tio åren ligger sex av kommunerna klart ovanför den lönsamma kvoten på 1, en ligger omkring gränsen, och två strax under. De senaste åren har dock alla kommuner kommit över 1. De mest lönsamma områden att bygga småhus är i området mellan Mariefred och Gnesta, centrala Trosa och områden strax utanför tätorten Oxelösund. Även områden utanför Eskilstuna som ligger längs med Mälaren har en hög Tobins Q. För bostadsrätter är det lönsamt att bygga i alla stora tätorter förutom Vingåker. Bäst förutsättningar för lönsamhet för bostadsrätter hittar man i Mariefred, Oxelösund och Trosa.

Stockholms bostadsmarknad har en stor påverkan på bostadsmarknaden i Södermanland. Jobbpendling över länsgränsen har ökat stadigt de senaste åren och det ser man tydligt i Trosa och Gnesta enligt figur 16. I dessa kommuner är det nu fler som pendlar över kommungränsen än som bor och arbetar i kommunen. I hela länet är det bara i Oxelösund som fler pendlar in till kommunen, vilket beror på närheten till Nyköping. Störst andel av befolkningen som bor och arbetar i kommunen finns i Eskilstuna, samt Nyköping och Katrineholm, tätorter som har en stor arbetsmarknad.

Figur 16 Fördelning av pendlare per kommun i Södermanlands län. Källa: SCB



Inom länet är det några kommuner som har en hög pendling inom länet. I Vingåker pendlar en femtedel av kommunens arbetskraft till Katrineholm och samma i Oxelösund pendlar cirka en tredjedel av arbetskraften till Nyköping. I Strängnäs pendlar även många in till Eskilstuna. Utanför länet är Södertälje den största kommunen med arbetskraft från Södermanland, följt av Stockholm. Kommuner som inte angränsar till Stockholm men som har

⁹⁴ Ett mått på hur lönsamt det är att investera. Det är förhållandet mellan marknadsvärdet på en tillgång och vad det skulle kosta att ersätta samma tillgång. Ett högt Tobins Q tyder på att det är lönsamt att investera. Tobins Q - Konjunkturinstitutet

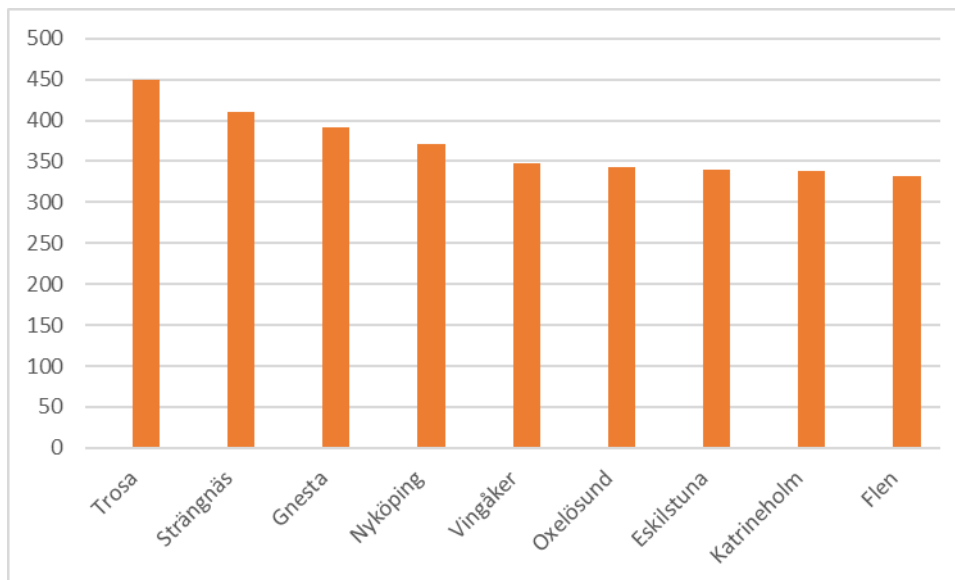
⁹⁵ Tillgänglighet, Tobins Q och bostadsbyggande i Sörmland, WSP Advisory, 2021

kommunikationsförbindelser dit såsom Nyköping och Katrineholm har dock en större pendling till Stockholm än till övriga kommuner utanför länet.

Av alla som pendlar i Södermanland är det ungefär 37% som pendlar till Stockholms län, 31% pendlar inom länet och 32% åker till andra län än Stockholm. De vanligaste kommunerna som ryms inom andra län är Västerås och Norrköping.

För personer i åldern 20 och över är medianinkomsten i Södermanlands län 289 000 kr, vilket är mindre än Sveriges genomsnitt på 306 000 kr. Det är också bland de lägre bland alla län. Fördelningen av inkomst skiljer sig stort mellan kommunerna. Om man tittar på hushållens totalt disponibla inkomst i figur 17 har kommuner med hög jobbpendling till Stockholms arbetsmarknad en högre inkomst än övriga kommuner, där Trosa har högst medelinkomst per hushåll på 450 000 kr. Lägst hushållsinkomst finns i kommunen Flen, men även i Eskilstuna har man relativt låga hushållsinkomst

Figur 17 Genomsnittlig disponibel inkomst per kommun i Södermanlands län för 2020. Källa: SCB

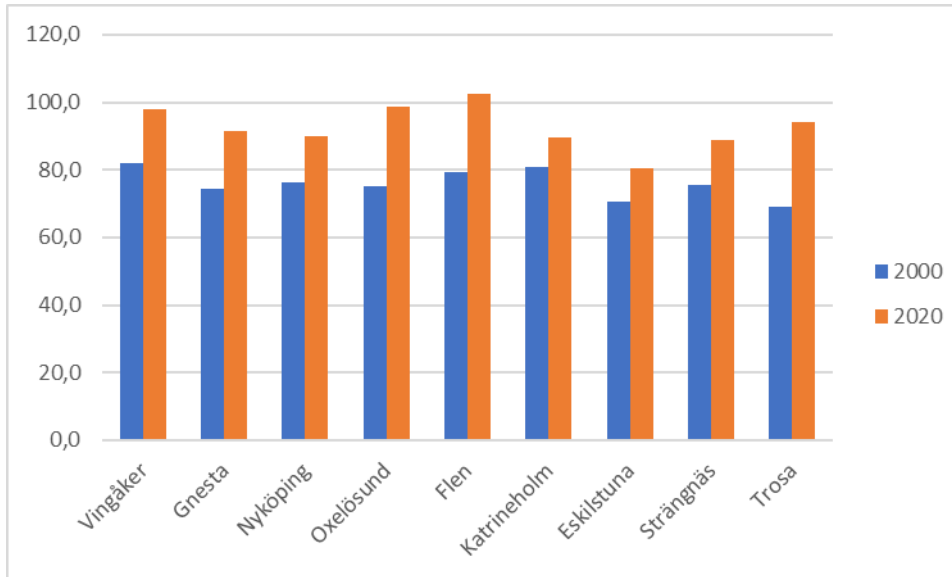


Den demografiska försörjningskvoten visar hur många människor som en person i den arbetsföra åldern 20–64 år måste försörja. En låg försörjningskvot är mer fördelaktigt för en kommun då bördan på det offentliga minskar och är en indikation på en kommuns framtidspotential. Södermanlands län har en av de högsta försörjningskvoterna i Sverige på 87,7, bara Dalarna och Kalmar har högre. Det visar som tidigare konstaterats, att Södermanland har generellt en åldrande befolkning som måste försörjas av en alltmer mindre population i arbetsför ålder. Det är mer varierat mellan kommunerna med Flen som har högst kvot med 102 och Eskilstuna har minst med 80. De stora skillnaderna beror i huvudsak på en snedfördelad åldersstruktur.

Utvecklingen av försörjningskvoten i länet under 2000-talet i figur 18 visar att befolkningen generellt sett blivit äldre, men det är några kommuner som sticker ut i det avseendet. Trosa har ökat sin försörjningskvot med 25,2 sedan år 2000, vilket är mest i hela länet. Trosa har också ökat sin befolkning i åldern 65 år och uppåt relativt mest i Södermanland under samma period. Även kommuner som Flen och Oxelösund har ökat sin försörjningskvot drastiskt, med 23,5.

Katrineholm har ökat sin försörjningskvot minst, följt av Eskilstuna. Dessa kommuner har en befolkning med större andel yngre än övriga kommuner.

Figur 18 Försörjandekvot per kommun 2000–2020 per kommun i Södermanlands län. Källa: SCB



6.4 Regionala nätverk

Kopplat till Region Sörmlands arbete för att främja regional utveckling och samhällsplanering finns ett antal regionala nätverk. Nätverk som fungerar som forum och arbetsgrupper kopplat till samhällsplanering och infrastruktur och som i en hierarkisk ordning ligger under kommunchefsnätverket.

Nätverk	Syfte	Deltagare
Chefsnätverk samhällsplanering	Samordning samhällsbyggnadsfrågor, kunskapsdelning, beslut om underliggande nätverk, strategiska kollektivtrafikfrågor mm	Region Sörmland, ansvariga för samhällsbyggnadsfrågor hos nio kommuner
Forum Regional samhälls- och näringslivsutv.	Regionala utvecklingsfrågor, samordning av samhällsplanering och näringslivsutveckling. Specifika projekt.	Region Sörmland, chefsnätverket samhällsplanering, Näringslivsfrågor
Transportsystemets utveckling	Diskutera och delge information om infrastrukturplaneringen, godsfrågor, kollektivtrafikplanering, hållbart resande och gränssnitt mot övriga områden.	Region Sörmland, Trafikverket, Länsstyrelsen samt planerare/strateger inom samhällsplanering, infrastruktur och kollektivtrafik från kommunerna.
Regional fysisk planering	Erfarenhets och kunskapsutbyte inom översiktsplanering och strukturbild Sörmland	Region Sörmland, översiktsplanerare från kommunerna
Nätverk för hållbart resande	Samordning av insatser för ökat hållbart resande	Region Sörmland, Länsstyrelsen, Energikontoret, strateger/samordnare för hållbart resande i kommunerna.
Bredband	Bredbandsutveckling	Region Sörmland, bredbandskoordinatorer kommunerna
Forum Regional samhällsplanering	Kunskapsutveckling, omvärldsanalys, erfarenhetsutbyte, samordning av utveckling samhällsplanering. Möjlighet till fördjupning.	Region Sörmland, samtliga i övriga nätverk

För samverkan kopplat till effekter och problem avseende bostadsförsörjning behöver både nätverk för socialchefer i kommunerna och näringslivschefer komplettera ovan listade befintliga nätverk.

7. Möjliga fokusområden

Utifrån nulägesanalysen av bostadsmarknaden, bostadsmarknadens roll för den regionala utvecklingen och kartläggningen av aktörer sammanfattas här varianter av insatser som regionen kan jobba med kopplat till bostäder och bostadsförsörjning. Kartläggningen ger ingen heltäckande bild och utgår inte utifrån identifierade behov i Sörmland utan har som syfte att vara inspiration för diskussion.

En viktig utgångspunkt är att skilja på bostadsmarknad och bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningen utgår från människors behov, behov som inte alltid kan tillgodoses på bostadsmarknaden. De allra flesta kan dock tillgodose sina behov på bostadsmarknaden. Vissa individer och grupper kan dock inte tillgodose sina behov på bostadsmarknaden, detta påverkar folkhälsan, livsvillkoren och den regionala utvecklingen. Även preferenser och obalanser på bostadsmarknaden kan påverka den regionala utvecklingen genom att inte bidra med den flexibilitet som en god matchning och rörlighet på arbetsmarknaden behöver.

En annan relevant utgångspunkt är skillnaden i regionala frågor och mellankommunala frågor. Stora delar av ansvaret för bostadsförsörjningen hamnar på kommunal nivå och där finns möjlighet att bidra med relevans genom mellankommunal samverkan – på regional nivå. I mellankommunal samverkan behöver inte heller alla kommuner delta, i vissa fall kan det vara mer relevant att utgå ifrån teman eller gemensamma problembilder för några. Andra frågor kan vara regionala, även om kommunerna är en mycket viktig part med stort ansvar.

I länsstyrelsernas uppdrag idag ingår att årligen göra en bostadsmarknadsanalys utifrån kommunernas svar på Boverkets bostadsmarknadsenkät. Innehållet är till viss del styrt genom samverkan mellan länsstyrelserna och eventuella regeringsuppdrag med utpekade fokusområden. Bedömningen är dock att Länsstyrelsen i Södermanlands läns årliga bostadsmarknadsanalys är mycket omfattande och omfattar mer än kraven ställer på länsstyrelsen. En följsamhet mellan regionen och länsstyrelsen för att lyfta varandra och komplettera varann för att upprätthålla en hög regional kapacitet är därför av stor vikt för ett framgångsrikt arbete med bostadsförsörjning och bostadsmarknaden i länet.

Här redovisas ett urval av möjliga insatser och aktiviteter som regionen kan överväga utifrån olika teman.

7.1 Fokus gemensamma utgångspunkter och underlag

Många analyser görs av olika aktörer både nationellt, regionalt och lokalt. Genom samverkan och samskapande av gemensamma utgångspunkter och underlag finns inte bara möjlighet till resurseffektivitet utan även möjlighet att skapa och påverka den egna bilden av förutsättningarna. Att synliggöra förutsättningar och problembilder tillsammans.

Bidra med regional analys utifrån kommunernas riktlinjer

Boverket har underlag för att kommunerna ska kunna beräkna bostadsbehovet i den egna kommunen. Regionen kan stötta med den regional bilden utifrån kommunernas samlade underlag och dra regionala slutsatser utifrån riktlinjerna. Genom samlade slutsatser, ett samlat redovisande av planerade insatser och mål kan samspelet och förståelsen mellan kommunerna öka och att dessa sannolikt påverkar varandra.

Här är det extra viktigt med samordning och samverkan med länsstyrelsen för, att gentemot kommunerna och varandra, komplettera på regional nivå. Blir rådgivning, sammanställningar och underlag spretiga från den regionala nivån skapas enbart oreda och otydlighet för kommunerna.

Regionen kan också tillsammans med länsstyrelsen ha nätverk kopplat både till arbetet med riktlinjer och bostadsförsörjningsfrågan i stort. Detta är dock ett område där länsstyrelsen har en uttalad roll utifrån sitt uppdrag idag.

Bidra med underlag till kommunernas riktlinjer

I kommunernas riktlinjer ska analys om den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden finnas med. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Riktlinjerna ska också redovisa hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Regionen kan stötta med tolkning av regionala underlag som bör vävas in, t.ex. hur strukturbilden påverkar, hur kollektivtrafiksatsningar påverkar och hur infrastrukturen påverkar. Hur arbetsmarknaden ser ut och vilka matchningsbehov som finns. Regionen kan ta fram underlag som visar på tillgång och efterfrågan mellan kommunerna. I kommunernas riktlinjer kan olika typer av underlag⁹⁶ vävas in och här kan regionens stötta med regional och mellankommunalt underlag till kommunerna.

Bidra och tolka Boverkets beräkningar om bostadsbyggande

Utifrån det underlag som Boverket tar fram årligen⁹⁷ kopplat till behov av bostadsbyggande kan regionen komplettera med regionens syn på både underlaget, rimligheten och tillsammans med aktörer ta fram om och hur man kan hantera de eventuella utmaningar som finns. Vissa år tar Boverket fram kompletterande underlag under året, t.ex. år 2022 utifrån stor påverkan kopplat till kriget i Ukraina.

⁹⁶ Ett relevant och aktuellt underlag - Planering för bostadsförsörjning - Boverket

⁹⁷ Behov av bostadsbyggande - Boverket

Här kan regionen komplettera med regionala slutsatser kopplat till regional utveckling, social hållbarhet och andra satsningar som t.ex. finns i Sörmlandsstrategin.

Bild av det befintliga beståndet

Region Sörmland kan bidra med en bild/analys av hur det befintliga bostadsbeståndet ser ut för regionen som helt, beståndet i kommunerna och skillnader mellan kommunerna. Regionen kan också bidra med jämförelser med andra delar av Sverige med likvärda förutsättningar.

Upplåtelseformer, demografi och utveckling över tid för dessa är viktiga parametrar. Bilden kan i huvudsak bidra till en gemensam bild för regionen och kommunerna om hur kommunerna skiljer sig ut och hur det faktiskt ser ut. Ofta är det skillnader i andel hyresrätter och bostadsrätter i olika kommuner som inte med lätthet syns om man inte jämför.

Syftet med bilden är i första hand att ha en gemensam regional bild av förutsättningarna i diskussioner i olika forum eller satsningar. Med fördel kan delar av underlaget presenteras på karta för att synliggöra vissa typer av samband och strukturer som ofta missas i diagram och tabeller. Denna bild görs idag helt eller delvis av länsstyrelsen på eget initiativ.

Gemensam bild av obalans och eventuell bostadsbrist

Det finns idag lite olika syn på om vi har en bostadsbrist eller ej. Bostadsbrist utifrån preferenser och önskemål är inte samma sak som brist utifrån bostadsförsörjning i samhälls- eller offentlig mening. Däremot kan det finnas en obalans på den befintliga bostadsmarknaden.

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgår ifrån kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät och speglar en bild. Regionen kan komplettera och utveckla bilden av eventuella brister avseende bostäder i regionen, detta för att både synliggöra bristen utifrån människors behov och synliggöra eventuella obalanser utifrån efterfrågan på bostadsmarknaden. Helt enkelt komplettera andras underlag med kvalitativt underlag avseende eventuell brist eller obalans utifrån arbetsmarknadens behov av matchning och tillgång till arbetskraft.

Regionen kan utveckla bilden och Boverkets underlag med fler perspektiv och med mer långgående slutsatser om effekterna och påverkan på den regionala utvecklingen kopplat till eventuell bostadsbrist och obalans.

7.2 Fokus uppföljning och förändring

Den finns en flora av mål och strategier på olika beslutsnivåer. En möjlighet är att samverka kring uppföljning och genomförande för både större genomslagskraft och för effektivitet i hänsynen till målen och resurseffektivitet för flera organisationer.

Genom gemensam uppföljning blir det också lättare att jämföra förändring över tid då metoden blir densamma.

Måluppföljning rätten till bostad

Bidra med en regional måluppföljning utifrån regionala mål, nationella och internationella mål. Länsstyrelsens årliga bostadsmarknadsanalys och

Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät ger en typ av uppföljning på lokal, regional och nationell nivå men regionen skulle kunna komplettera med en bredare bedömning avseende barnkonventionen, folkhälsomålen, rätten till en bostad utifrån uppsatta mål i Sörmlandsstrategin och strukturbilden.

Regionen har möjlighet att komplettera länsstyrelsens arbete och möjlighet att dra fler och kompletterande slutsatser t.ex. med politiska ambitioner och möjliga insatser.

Måluppföljning lokalisering av bostäder

Bidra med en samlad bild av lokalisering av nya bostäder i regionen över tid. Bilden kompletterar sannolikt länsstyrelsens återkommande måluppföljning av miljömålet God bebyggd miljö. Regionen kan bidra med om förändringar inom bostadsbeståndet bidragit till en mer hållbar utveckling genom t.ex. lokalisering av nya bostäder med möjlighet till att nyttja olika transportslag såsom cykel och nära kollektivtrafik.

Uppföljning av tillgång till ett större utbud av sunda boendemiljöer, ökad tillgänglighet till aktiviteter, närhet till service och möjlighet till minskat resande d.v.s. transporteffektivt samhälle.

Omvänt kan regionen redovisa förändringar och utveckling i infrastruktur, kollektivtrafik m.m. med hänsyn till just lokaliseringen av bostäderna i kommunerna och regionen. I princip ett mått på förändring från flera håll kopplat till ett transporteffektivt samhälle och människors möjlighet att utifrån bostadsmarknadens perspektiv resa hållbart och aktivt. Uppkopplingen mot omvärlden påverkar på lång sikt de lokala bostadsmarknaderna.

Bostadsmarknadens utveckling över tid

Ofta handlar bostadsfrågan om att på kort sikt tillgodose behov. Främst de behov som kan lösas med nyproduktion. Förutom de årliga uppföljningarna av bostadsbyggande och påverkan utifrån finansiella förutsättningar som görs idag, kan regionen bidra med mer långsiktiga analyser.

Dels utifrån vad som är problemen för regionen idag, de långsiktiga effekterna av eventuella brister och obalanser t.ex. kopplat till försämrade utbildningsmöjligheter, levnadsvillkor och ohållbar bebyggelsestruktur. Dels utifrån målbilder om regionens framtid kopplat till just förutsättningar för ett gott liv och en hållbar bebyggelsestruktur.

Att tillsammans med aktörer både hitta utmaningarna och målbilden för att mejsla ut strategierna för en gynnsam utveckling. Detta som komplement till de snabba årliga uppföljningarna. Här handlar det om 10-tals år innan effekterna syns.

7.3 Fokus tillväxt och arbetsmarknad

Tillgång till olika typer av bostäder har en koppling till matchning på arbetsmarknaden och rörligheten för både individer och samhället i stort. Detta är en typisk regional fråga där kommungränserna är underordnade och den regionala nivån är mycket relevant.

Uppföljning attrahera kompetens

Tillsammans med kommunerna och näringslivschefer skapa en bild av enkelheten i att flytta till och inom Sörmland för särskild kompetens. Hyresmarknaden är här en mycket viktig parameter då den ger möjlighet att under viss till att pröva ett arbete i regionen utan att genomföra stora investeringar eller livsavgörande beslut för hela familjer. Även uthyrning av villor är en viktig men underutvecklad marknad i Sverige. Detta kan vara en särskilt viktig del för utländsk specialutbildad kompetens.

Rörlighet och matchning

Kopplingen till regional tillväxt och bostadsförsörjning handlar oftast om marknadens möjlighet till rörlighet och matchning. Regionen skulle kunna fördjupa sig i kunskapen om de regionala förutsättningarna för företagen att locka och behålla kompetens kopplat till bostadsmarknaden.

Att inte bara hypotetiskt resonera kring kopplingarna utan genom kontakter med näringslivet bygga upp en kunskap kring storleken på utmaningen och en gemensam bild av den verkliga utmaningen. Då bostadsmarknaden inte stannar vid kommungränsen är detta en viktig regional fråga och har en stark koppling mobilitet inom regionen och till andra regioner samt arbetsmarknadsregionen.

Lokala bostadsmarknader och flyttstudier

Att bidra med kunskap om hur bostadsmarknaderna inom regionen skiljer sig åt och fungerar. Om delar av Sörmland har närmare kontakt med marknader utanför länet. Kopplingarna mot Stockholm påverkar delar av regionen betydligt mer än hela regionen. Genom att synliggöra kunskap kan åtgärder diskuteras för att förstärka eller utveckla mönster.

Här är det viktigt att titta på olika grupper i samhället då dessa har stora skillnader i både behov och efterfrågan. Kunskapen kan bidra att komplettera den kommunala nivån och spela roll i mellanregional samverkan. Utöver inrikes flyttnetto finns också möjlighet att studera flyttmönster. Samhällets möjlighet att påverka olika typer av flyttmönster är dock begränsade så det är viktigt att fundera på syfte innan omfattade flyttstudier genomförs.

7.4 Fokus boendesociala frågor

Boendesociala frågor har en mycket stark koppling till den kommunala nivån och statliga finansiella styrmedel. Däremot finns både regionala och kommunala skillnader i behov och kapacitet att kunna jobba med frågorna. Där kan den regionala nivån vara relevant för att stötta med att verka för mellankommunal samverkan, kunskapsuppbyggnad och gemensamma underlag.

Generellt har fokus flyttat från unga, äldre och funktionshindrades utmaningar på bostadsmarknaden till de en mer generell syn utifrån mänskliga behov.

Mått på bostadsbrist utifrån behov

Boverket tar fram underlag som kan nyttjas regional kopplat bostadsbrist utifrån människors behov. Här finns möjlighet för regionen enskilt och tillsammans med kommunerna att både syna Boverkets underlag, se över kommunernas nyttjade av underlagen i sina riktlinjer och dra egna regionala slutsatser.

Regionalt finns möjlighet att titta på förändringar över tid och eventuella återkommande problem avseende ekonomi, flyttmönster, boendesituation och segregation mm. I länsstyrelsens uppdrag ingår att vara rådgivande och bidra till samverkan kring denna typ av frågor men det kan finnas utrymme för regionen att komplettera både i analysstöd, nätverkande och initiativ kring denna typ av frågor.

Får att få korrekt bild från kommunerna av utmaningar och nuläge bör eventuella nätverk med kommunerna innehålla kompetens från socialtjänsten.

Boendeeconomiska analyser

Den allra främsta orsaken till höga trösklar på bostadsmarknaden hänger samman med socioekonomiska aspekter och en ansträngd boendeekonomi. Regionen kan stötta med regionala analyser om socioekonomiska analyser och ansträngd boendeekonomi samt strukturella analyser av dessa. Att bidra med kunskap och mått som för ansträngd boendeekonomi baserat på KALP, Kvar att leva på.

I synnerhet kan regionen belysa den regionala sammanfattningen och strukturen av de grupper och utsatta som både är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi. Även studier över grupper som flyttar ofta kan studeras tillsammans med kommunerna.

Trångboddhet och boendesegregation

Trångboddhet och boendesegregation är tydliga kommunala frågor som få andra har rådighet över. Beroende på befintliga nätverk och behov kan regionen stötta med att facilitera särskilda nätverk för att öka stödet och kunskapen mellan kommunerna.

Förståelsen och kunskapen av samband och drivkrafter för de som har det svårast på bostadsmarknaden är svåra för en kommun att överblicka och här finns stora möjligheter till mellankommunal samverkan. Det är dock ett område som bl.a. länsstyrelsen jobbar med då det har en tydlig koppling till statliga styrning och politiska inriktningar på statlig nivå då det är kopplat till de ekonomiska förutsättningarna. En samverkan med länsstyrelsen för att komplettera varandra är väsentlig.

Boendesegregationen är dock ofta en mellankommunal fråga som kan synliggöras på regional nivå för att se strukturer och om det finns möjlighet att i samverkan förhindra att dessa förstärks. Regionen har betydligt större möjlighet att operativt genomföra initiativ tvärsektoriellt än många andra aktörer.

Boendesituationer för unga, äldre och funktionshindrade

För att inte tappa den upparbetade kunskap som finns kring unga, äldre och funktionshindrades möjligheter på bostadsmarknaden finns möjlighet för regionen att fortsätta analysera dessa grupper. Hur deras bostadsmarknad ser ut regionalt och kommunalt. Kopplingen till livsvillkor, mobilitet och arbetsmarknad är också relevant.

Detta är grupper som både kommunerna och regionen påverkas av i sin planering och verksamhetsutövning i flera fall. Utifrån regionala strategier är också dessa grupper särskilt utpekade. Även boendesituationen för hemmaboende vuxna barn är en grupp som kan synliggöras.

7.5 Fokus på byggande och planering

Offentlig sektor bygger endast en mindre del av bostäderna och främst de delar som är till för de som inte kan tillgodose sina behov på bostadsmarknaden på egen hand eller har särskilda behov. Förändringar i bostadsbestånd och nybyggnation sker i första hand genom agerande av bygg- och fastighetsbolag.

Samverkan med aktörerna på bostadsmarknaden är av stor vikt både när stora behov finns men också när marknaden sviktar för att minska riskerna för aktörerna på bostadsmarknaden. Förutom nätverk och kunskapsdelning är tydliga planeringsförutsättningar av stor vikt för marknadens aktörer och för en hållbar utveckling.

Nätverk för bygg och fastighetsmarknaden

I flera regioner idag finns gemensamma nätverk och särskilda dagar för att diskutera och inspireras kring bygg- och fastighetsmarknaden. Det kan dels drivas i regi av byggbolagen själva med deltagande från offentlig sektor, dels i regi av det offentliga med deltagande från branschen.

Ofta handlar det om finansiella villkor för byggnation i regionen samt planläget i respektive kommun. Detta för att gemensamt skapa en bild av marknadsläget och den närmast framtiden. En möjlighet för kommunerna att synas.

Denna typ av nätverk är en bra möjlighet att lyfta strategiska frågor utanför enskilda projekt och också en viktig arena för att synliggöra den regionala nivåns relevans för gemensamma underlag och möjliga lösningar av val för gemensamma frågor såsom infrastruktur och kollektivtrafik. Detta kan även vara en mötesplats för politiker och branschen.

Bostadsbyggande och marknadsförutsättningar

Boverket tar fram byggprognoser⁹⁸ årligen på nationell nivå som baseras på regionala beräkningar. Detta underlag kan nyttjas av regionen för regional analys och kopplingar till den regional utveckling.

Det finns många exempel på regionala underlag för att visa på marknadsförutsättningarna för byggnation i olika regioner. Dvs lönsamheten i att bygga och äga fastigheter, bostadsmarknadsdjup etc. Detta har även Region Sörmland tagit fram kopplat till rapporten om Tobins Q.

Denna typ av regionala gemensamma underlag kan tillsammans med regionala tydliga spelregler för planering bidra till minskat risktagande för byggbranschens aktörer. Spelregler som kan handla i tydliga ställningstagande om synen på infrastruktur, kollektivtrafik och gemensam markpolitik.

Särskilt lyfta bebyggelseutvecklingen i nätverken för fysisk planering.

Att tillsammans med länsstyrelsen ha en gemensamt hög regional kunskapsnivå kopplat till bostadsfrågan. Förutom att vara resurseffektiv med de regionala resurserna både hos regionen och länsstyrelsen är det viktigt att hushålla med uppmärksamheten från kommunerna. Att gemensam regionalt

⁹⁸ Behov av bostadsbyggande - Boverket

jobba med frågor och samverkan med kommunerna i befintliga nätverk är därför ofta eftersträvaransvärt.

Översiktsplaneringen är ett viktigt instrument för kommunen när det gäller att förbereda och genomföra bostadspolitiska intentioner. I översiktsplanen anger kommunen hur man tänker tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Både översiktsplanen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen behövs för att nå kommunens bostadspolitiska mål.

Bostäders roll i den fysiska planeringen, marknadens förutsättningar, förutsättningarna för den regionala utvecklingen och för de sociala frågorna är därför viktiga att lyfta i de planerande nätverken.

Regional fysisk planering

Regional fysisk planering enligt PBL skapar tydliga och långsiktiga spelregler för investerare i en region. Men i avsaknad av en regional fysisk planering enligt PBL kan regionen, förutom att visa på sin egen strukturbild, göra en bedömning om vad respektive kommuns detalj- och översiktsplanering bidrar med till den regionala utvecklingsstrategin och målbilden, till regional utveckling. En regional bild som vad som är styrkor och svagheter kopplat till bostadsfrågan.

Senast i september 2024 ska även kommuner ta fram en planeringsstrategi för kommunen kopplat till kommunens översiktsplan. Regionen kan tillsammans med kommunerna, 2 år efter ett genomfört val, sammanställa planeringsstrategierna för regionens kommuner och sammanfatta och dra slutsatser om dessa utifrån regional utveckling och i synnerhet bostadsförsörjningen.

Inför varje val och ny planeringsstrategi skickar länsstyrelsen ut underlag för statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet. Här finns också möjlighet för samverkan kring bostadsförsörjning och översiktsplanering på regional nivå.

7.6 Regionens yttranden

Kopplat till bostadsmarknaden ska regionen yttra sig om kommunala handlingar såsom riktlinjer för bostadsförsörjning och översiktsplaner.

Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning ska tas fram varje mandatperiod och en översiktsplan tas fram med ett intervall på ca 10 år. Kommunen ska skicka handlingarna på samråd eller remiss till regionalt utvecklingsansvarig. Exakt vad regionalt utvecklingsansvarig har till uppgift att svara på är inte tydligt och absolut inte lika specificerat som för till exempel länsstyrelsen.

Regionens syn på bostäder i översiktsplaner

Kommunen ska i sin översiktsplan ta hänsyn till regionala underlag såsom regional utvecklingsstrategi och strukturbild. Detta tolkas ofta av kommuner på lite olika sätt.

Regionen kan göra en egen sammanfattning om vad som förväntas i kommunal översiktsplanering kopplat till den regionala nivån. Det kan handla om lokalisering, ambitionsnivå och bostäders koppling till regional utveckling och den sociala hållbarheten i regionen. Ett underlag både till sig själv och de egna yttrandena, vad man kan fokusera på, och även ett stöd för kommunerna i tolkningen av de regionala underlagen. Kommunernas riktlinjer för

bostadsförsörjning ska också avspeglas i översiktsplanerna och här kan regionen stötta med regionala underlag.

Regionens syn på bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningen har en tydlig koppling med den regionala utvecklingen både vad gäller arbetsmarknadens behov men framför allt kopplat till utvecklingen av den sociala hållbarheten och livsvillkoren i regionen. Då kommunerna i sina riktlinjer ska ta hänsyn till regionala planer och program finns här en möjlighet för regionen att själv ta fram vad de anser är relevant för kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning.

Underlaget kan fungera som stöd för kommunerna och som stöd för regionen i sin remisshantering av riktlinjerna – vad regionen kommer yttra sig om.

7.7 Fokus på aktörer och samverkan

Regionen har en unik roll för att främja samverkan kopplat till regional utveckling med olika typer av aktörer. Rollen är dock inte helt tydlig och självklar då rådigheten över många frågor är ringa och mandatet att företräda andra varierar utifrån sakområden och samtid. Kommunen och staten är tydligt adresserade i all form av analys kring bostadsförsörjning.

Om regionen önskar att ta sig an en så komplex fråga som bostadsförsörjningen t.ex. genom att skapa aktörssamverkan kring samhällsproblemet utifrån levnadsvillkor och hållbar regional utveckling krävs tillit, tilltro och efterfrågan.

En strukturell kunskapsuppbyggnad utifrån relevanta frågor kopplat till bostadsförsörjning bidrar till både ökad tillit bland aktörer, som efterfrågan på en tydligare samverkan genom en regional aktör för kraftsamling och genomförande av åtgärder. För regionen gäller det att både för sig själv och tillsammans med kommunerna och länsstyrelsen välja var den gemensamma kunskapsuppbyggnaden ska börja och vad målbilden är för att sen kunna agera.

8. Slutsatser och summering

Bostadsförsörjning hänger ihop med regional utveckling på många sätt. Önskas en hållbar regional utveckling är det relevant att på olika sätt jobba med bostadsförsörjning, bostadsmarknaden och bostadsbyggandet på regional och mellankommunal nivå.

Länsstyrelsen har sen länge en roll att lämna råd, information och underlag till kommunerna i länet inför planeringen av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska även uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner och verka för att sådan samordning sker.

Delar av länsstyrelsen uppdrag har dock sin historik när även det regionala utvecklingsuppdraget låg på länsstyrelsen varför det idag finns mycket stora anledningar för god samverkan mellan regionen och länsstyrelsen för en heltäckande bild avseende underlag, information och rådgivning.

Länsstyrelsen har även en aktiv roll i kommunernas arbete med fysisk planering, ska främja regional tillväxt och bidra till att bostadsbehovet tillgodoses. Länsstyrelsen har dock mycket begränsade verktyg för att genomföra det uppdraget.

Regionen tillsammans med länsstyrelsen kan bidra och främja regional tillväxt och utveckling. De kan också bidra med förbättrade förutsättningar för kommunerna att lösa sina uppdrag avseende bostadsförsörjning och förutsättningar för bostadsbyggande. Regionen kan också medverka i samverkan med andra till förbättrade förutsättningar för bostadsmarknadens aktörer såsom bygg- och fastighetsbolaget.

Regionens generella uppdrag går längre än länsstyrelsens som ska *verka för samordning* då regionen har i uppdrag att *samordna insatser för genomförandet av den regionala utvecklingsstrategin*. Regionen har också större möjligheter att stötta och samverka med kommunerna i deras uppgift att *främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs*.

8.1 Varsamhet med ordval

För att vara tydlig och framgångsrik i satsningarna är det av stor vikt att hålla isär begreppen kopplat till boende och bostad. Skillnaderna mellan bostadsförsörjning utifrån mänskliga behov, bostadsbyggande och vad som är bostadsmarknaden är centrala.

Syftet med olika typer av satsningar är också viktigt att hålla isär. Vilket problem skall lösa? Vems utgångspunkt är relevant. I synnerhet är detta viktigt när insatser och underlag tas fram för de som inte kan tillgodose sina behov på befintlig bostadsmarknad. De offentliga aktörerna på olika nivåer har olika

förutsättningar för agerande och aktörerna inom bygg- och fastighetssektorn har sina förutsättningar. Tillsammans bidrar dock alla på sitt sätt till regional utveckling.

Det gäller också att vara varsam med de kommunala resurserna. Att vara tydlig med målet med satsningen, om det är mellankommunal samverkan för att stödja kommunerna i deras arbete eller om det är ett regionalt fokus utifrån regional utveckling. Det finns mycket att analysera och ta fram underlag kring. Men det är viktigt att visa på räckvidden för de offentliga initiativen och syfte med underlagen. Drivkrafterna på bostadsmarknaden och inom bostadsförsörjningen är påverkbara i mycket olika grad regionalt.

8.2 Koppling till de regionalt uppsatta målen

I den regionala utvecklingsstrategin handlade boende, bostad och bostadsförsörjning⁹⁹ om behov för olika grupper för att ge jämlika förutsättningar. Men också en variation av boendetyper avseende storlek och upplåtelseform.

Utifrån strategin finns stöd för att jobba med regionala bilder om hur det ser ut i Sörmland och var utmaningar finns i den befintliga miljön. Bilder som kan ge stöd för kommunala satsningar i sin tur för att utjämna olikheter och obalanser.

Olika typer av segregation lyfts också i strategin och här kan regionen bidra med regionala analyser och sammanfattningar av befintligt underlag för stöd till kommunerna i första hand. För regionens egen planering kan också denna typ av bilder komplettera bristerna och behoven av uppkoppling och mobilitet.

Unga och äldres behov på bostadsmarknaden lyfts också som särskild grupp kopplat till bostadsmarknaden. Detta kan ge underlag för samverkan med marknadsaktörer såsom bygg- och fastighetsbolag.

I modellen för bedömning av hållbar utveckling som är kopplad till Sörmlandsstrategin lyfts att bostadsbrist är ett hinder för utveckling och tillväxt. Utifrån modellen finns en efterfrågan på underlag kopplat till utsatta gruppers brist att kunna tillgodose sina behov. Här finns möjlighet att utforska om det faktiskt är bostadsbristen som bidrar till detta eller om det är ekonomiska faktorer för dessa grupper som utgör grunden för problematiken och som kanske inte direkt kopplat till bostadsbrist utan snarare bristande förmåga att tillgodose sina behov på en marknad.

Lokalisering av bostäder lyfts också och tillgång till grönområden och natur. Detta är viktiga parametrar för både för ekonomiska och sociala dimensioner kopplat till regional utveckling. Här finns utrymme att studera livsvillkoren och den regionala tillgängligheten utifrån det befintliga bostadsbeståndet.

I den regionala strukturbilden¹⁰⁰, som kompletterar den regionala utvecklingsstrategin, lyfts att regionen ska verka för en fungerande bostadsmarknad med bättre matchning mellan utbud och efterfrågan på bostäder.

Här finns stöd för att utforska bostadsmarknadens påverkan på företagens möjlighet till rekryteringar idag. Här krävs utvecklad samverkan mellan

⁹⁹ Leva och bo i Sörmland | Region Sörmland (utvecklasormland.se)

¹⁰⁰ Strukturbild Sörmland | Region Sörmland (utvecklasormland.se)

näringslivets aktörer och regionen för att skapa en sanningsenlig bild och inte en förenklad bild. Här är också viktigt att titta på olika upplåtelseformer eftersom det finns mycket olika behov för flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden.

8.3 Rekommendationer

Här redovisas kort rekommendationer vad Region Sörmland kan initiera kopplat till bostadsförsörjning. Rekommendationerna är generella.

- **Hitta avgränsning och samverkan med Länsstyrelsen Södermanland.** Länsstyrelsen har ett brett men ändå begränsat uppdrag kopplat till bostadsförsörjning. Länsstyrelsen i Södermanland är dock ambitiösa i sitt arbete idag. Här finns utrymme att utifrån erfarenhet vart räckvidden slutar för länsstyrelsens uppdrag utforska vart regionen kan ta vid. Hitta komplement i både agerande och analys. Det finns ingen anledning att göra samma analyser som länsstyrelsen redan gör. Men det finns stora möjligheter att ta vid där länsstyrelsens rådgivning och främjande för samverkan tar slut. Att visa på regional samverkan skapar trygghet hos andra aktörer än att verka var för sig.
- **Skapa gemensamma kunskapsunderlag som skapar nyfikenhet och efterfrågan.** Att bygga gemensam kunskap skapar tillit och vilja av mer. Att tillsammans med kommunerna i Sörmland hitta de mest angelägna frågorna att samverka och bygga kunskap kring. Kanske är inte den fråga som är gemensam för alla den mest angelägna. Utgå från livsvillkor och regional utveckling. Segregation är en viktig fråga för kommuner i Sörmland men det är viktigt att de kommuner som kämpar med frågorna har en önskan om regional samverkan för framgång. Kunskap och agerande kopplat till trångboddhet och livsvillkor kan vara en möjlig början utifrån Sörmlands utmaningar. I samverkan och nätverk är det helt avgörande att hela bredden på frågorna finns med. Socialchefer, näringslivschefer tillsammans med den planerande sektorn möts väldigt sällan, lever i olika tidshorisonter och här finns stora möjligheter att skapa en långsiktig tilltro och agerande. Glöm inte de som möter verkligheten dagligen i den aktuella frågan.
- **Skapa relationer med bygg- och fastighetsbranschen.** Att möta branschen samlat från offentlig håll skapar inte bara relationer utan också nyfikenhet och tillit för varandras förutsättningar och roller. Genom att tex skapa återkommande mötesplatser mellan aktörerna, presentera framtidsplaner och kunskapsunderlag finns möjlighet att kraftsamla för bostadsförsörjning och utveckling. Ett tydligt mandat från kommunerna att agera krävs dock för att skapa t.ex. bostadsnätverk som finns i andra regioner.
- **Regional fysisk planering.** Att som region vara regionplaneorgan skapar en tydlighet och mandat för regionen att verka som aktör i samhällsplaneringen där bostadsförsörjningen är en del tillsammans med så mycket annat. Det ger också ett tydligt ansvar till regionen som är utöver den främjande roll som regionen har idag. Genom att vara regionplaneorgan visar också regionen handlingskraft i att ta formellt ansvar för de stora gemensamma frågorna. En betydligt större tyngd i mandat och agerande även om ansvaret för bostadsförsörjning fortsatt till största delen finns hos kommunerna.

Referenser

Region Sörmland

Sörmlandsstrategin

<https://utvecklasormland.se/sa-utvecklar-vi-sormland/om-sormlandsstrategin/>

Strukturbild Sörmland

<https://utvecklasormland.se/sa-utvecklar-vi-sormland/om-sormlandsstrategin/strukturbild-sormland/>

Leva och bo i Sörmland | Region Sörmland (utvecklasormland.se)

<https://utvecklasormland.se/sa-utvecklar-vi-sormland/leva-och-bo/>

Modell för hållbar regional utveckling | Region Sörmland (utvecklasormland.se)

<https://utvecklasormland.se/sa-utvecklar-vi-sormland/om-sormlandsstrategin/modell-for-hallbar-regional-utveckling/>

Tillgänglighet och Tobins Q i Sörmland, Tre trafikscenarier och deras betydelse för fastighetspriser och tillgänglighet, Regionförbundet Sörmland levererar 2012:3

TILLGÄNGLIGHET, TOBINS Q OCH BOSTADSBYGGANDE I SÖRMLAND, Region Sörmland 2021

Boverket

Planering för bostadsförsörjning – en handbok

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>

Rätt till bostad? - Planering för bostadsförsörjning – Boverket

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/vad-sager-lagen/ratt-till-bostad/>

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar - Planering för bostadsförsörjning – Boverket

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/vad-sager-lagen/lagen-om-kommunernas-bostadsforsorjningsansvar/>

Behov av bostadsbyggande – Boverket

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/>

Förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen - Planering för bostadsförsörjning – Boverket

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/att-ta-fram-riktlinjer/riktlinjer-for-bostadsforsorjningen/>

Rapport Mått på bostadsbristen – Boverket

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2020/matt-pa-bostadsbristen/>

Ett relevant och aktuellt underlag - Planering för bostadsförsörjning – Boverket

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/>

Risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet – Boverket

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

Rapport Trångboddheten i storstadsregionerna – Boverket

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2016/trangboddheten-i-storstadsregionerna/>

Lagar, författningar, propositioner och SOU:er

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar Svensk författningssamling

2000:2000:1383 t.o.m. 2022:385

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383

prop. 2000/01:26 Bostadsförsörjningsfrågor m.m

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/bostadsforsorjningsfragor-mm-prop-20000126_GO0326/html

Mål för boende och samhällsplanering - Regeringen.se

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

Mål för regional utveckling - Regeringen.se

<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/regional-utveckling/mal-for-regional-utveckling/>

Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2030 - Regeringen.se

<https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/skrivelse/2021/03/skr.-202021133/>

Nationella folkhälsomål och målområden — Folkhälsomyndigheten (folkhalsomyndigheten.se)

<https://www.folkhalsomyndigheten.se/en-god-och-jamlik-halsa-pa-alla-nivaer/tema-folkhalsa/vad-styr-folkhalsopolitiken/nationella-mal-och-malomraden/>

Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14

<https://www.regeringen.se/49662d/contentassets/d99a2b0531db40f0b2a070f881fd7e9a/sank-troskeln-till-en-god-bostad-sou-202214.pdf>

Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar, SOU 2018:35

<https://www.regeringen.se/49cec5/contentassets/b5eae39ea5b54e76a09e7bc90c8e5196/ett-gemensamt-bostadsforsorjningsansvar-sou-201835.pdf>

Långtidsutredningen 2019. Huvudbetänkande, SOU 2019:65

https://www.regeringen.se/4aeb5d/contentassets/ec035a7de89549eaacc14d82f54b4396/sou-2019_65_webb.pdf

Bilaga 3 till Långtidsutredningen 2015, Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen

<https://www.regeringen.se/contentassets/bdf96e86d579425581134dae37c1b3d2/lu-bilaga-3-hela-till-webben.pdf>

Lag (2010:630) om regionalt utvecklingsansvar Svensk författningssamling 2010:2010:630 t.o.m.

SFS 2022:1090

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2010630-om-regionalt-utvecklingsansvar_sfs-2010-630

Förordning (2017:583) om regionalt tillväxtarbete Svensk författningssamling 2017:2017:583 t.o.m.

SFS 2022:1384

https://riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2017583-om-regionalt-tillvaxtarbete_sfs-2017-583

Utredningar, rapporter, artiklar och hemsidor

Bostadsförsörjning | Länsstyrelsen Södermanland

<https://www.lansstyrelsen.se/sodermanland/samhalle/planering-och-byggande/bostadsforsorjning.html>

Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2022 (lansstyrelsen.se)

<https://catalog.lansstyrelsen.se/store/32/resource/104>

Miljömål | Länsstyrelsen Södermanland

<https://www.lansstyrelsen.se/sodermanland/miljo-och-vatten/miljomal.html>

Bostad åt alla, Slutrapport från länsstyrelsernas uppdrag att stödja kommunerna i att underlätta inträdet på bostadsmarknaden, Länsstyrelserna 2016

https://catalog.lansstyrelsen.se/store/32/resource/2016__2

En socialt hållbar bostadsförsörjning, Dir. 2020:53 - Regeringen.se

<https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/kommittedirektiv/2020/05/dir.-202053/>

Framtidens bostäder i Stockholmsregionen RAPPORT 7:200, Region Stockholm
http://www.rufs.se/globalassets/h.-publikationer/2008-7_r_framtidens_bostader.pdf

Lokala bostadsmarknader i Stockholms län, Rapport 2018:11, Region Stockholm
http://www.rufs.se/globalassets/h.-publikationer/2018/lokala-bostadsmarknader/huvudrapport_lokala-bostadsmarknader_webb1.pdf

Region Stockholm FLYTTSTUDIE 2022
https://www.regionstockholm.se/globalassets/flyttstudie_2022_pdf.pdf

Bostadsmarknadsanalys 2022 Länsstyrelsen Västra Götaland
<https://catalog.lansstyrelsen.se/store/13/resource/2681>

Bostadsmarknadsanalys 2021 Länsstyrelsen Västra Götaland
https://catalog.lansstyrelsen.se/store/13/resource/DO_2021_17

Bostadsmarknadsanalys 2020 Länsstyrelsen Västra Götaland
https://catalog.lansstyrelsen.se/store/13/resource/DO_2020_13

Bostadsmarknadsanalys 2018 Länsstyrelsen Västra Götaland
https://catalog.lansstyrelsen.se/store/13/resource/DO_2018_40

Bostadsmarknadsanalys 2017 Länsstyrelsen Västra Götaland
https://catalog.lansstyrelsen.se/store/13/resource/2017_32

EN BOSTADSMARKNAD FÖR ALLA? Utmaningar för bostadsbyggande och infrastrukturinvesteringar i Skåne, Region Skåne 2015
https://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer_dokument/bostadsrapporten_digital_20150820_lowres.pdf

Regionala bostadsfrågor - Utveckling Skåne (skane.se)
<https://utveckling.skane.se/utvecklingsomraden/samhallsplanering/regionala-bostadsfragor/>

Modell för bostadsefterfrågan 2021, Region Skåne
https://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer_dokument/modell-for-bostadsefterfragan-2021.pdf

Region Jönköping boende
<https://utveckling.rjl.se/samhallsplanering/boende/>

Flyttkedjor - En litteraturoversikt över befintlig forskning om flyttkedjor för bostäder, Region Skåne
<https://utveckling.skane.se/publikationer/rapporter-analyser-och-prognoser/flyttkedjor/?highlight=flyttkedje>

Sveriges allmännyttan
<https://www.sverigesallmannnytta.se/>
<https://www.allmannyttan.se/historia/historiska-epoker/>
<https://www.sverigesallmannnytta.se/allmannyttan/allmannyttan-viktigare-an-nagonsin/allbolagen/>

Lokala arbetsmarknadsregioner och FA-regioner - Tillväxtverket
<https://tillvaxtverket.se/statistik/regional-utveckling/regionala-indelningar/fa-regioner.html>

Artikel i DN 2022-11-28
<https://www.dn.se/ekonomi/sa-manga-bostader-har-byggs-de-senaste-aren-kolla-din-kommun/>

Region Östergötland
<https://regionostergotland.se/Regional-utveckling/regional-planering/regional-rumslig-planering/regionala-bostadsfragor/>

Marknadsdjup bostäder 2020, Region Östergötland
<https://storymaps.arcgis.com/collections/528850e813c8413591355741fa455c60>

Region Blekinge – regional bostadsmarknad
<https://regionblekinge.se/regional-utveckling/trafik-och-samhallsplanering/samhallsplanering/regional-bostadsmarknad.html>

Regional bostadsmarknad - Region Blekinge 2021

<https://regionblekinge.se/regional-utveckling/projektbank/avslutade-projekt/regional-bostadsmarknad.html>

Delmos - Delegationen mot segregation

<https://delmos.se/>

Artikel Tidningen näringslivet 2022-10-17

<https://www.tn.se/naringsliv/byggraset-da-kommer-varselvagen-rejal-djupdykning/>

Konjunkturinstitutet -Tobins Q

<https://www.konj.se/ordlista/ordforklaringar/2021-04-28-tobins-q.html>

Together with our clients
and the collective
knowledge of our 18,500
architects, engineers and
other specialists, we co-
create solutions that
address urbanisation,
capture the power of
digitalisation, and make our
societies more sustainable.

Sweco – Transforming
society together