

Regional bostadsmarknadsanalys för Östergötland 2020



LÄNSSTYRELSEN
ÖSTERGÖTLAND



Regional bostadsmarknadsanalys för Östergötland 2020

Rapportnummer 2020-07

Författare	Jan Persson m fl
Kontaktperson	Jan Persson
Foto	Sveaviken Bostad
Kartmaterial	Medgivandetexter hittar du på intranätet
ISBN	978-91-985917-8-1
Upplaga	Enbart digital upplaga
Diarienummer	405-1548-2020

© Länsstyrelsen Östergötland år

Länsstyrelsen Östergötland
Östgötagatan 3, 581 86 Linköping
Växel: 010-223 50 00
E-post: ostergotland@lansstyrelsen.se

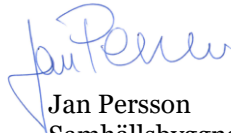
Förord

Denna rapport vänder sig till alla som har intresse av att följa eller delta i utvecklingen av bostadsmarknaden i Östergötland. Rapporten är Länsstyrelsen Östergötlands årliga redovisning enligt Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Underlaget utgörs huvudsakligen av kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät, viss generell statistik samt dialogmöten med länets kommuner och andra aktörer. Bostadsplaneringen och bostadsbyggandet är en mycket central fråga för att nå en hållbar utveckling i länet. Genom en ordnad bostadsplanering skapar kommunerna förutsättningar för att alla medborgare ska kunna leva i en god bostad till rimligt pris. I linje med ambitionshöjningar för att tillgodose ett ökande behov av bostäder, ökar också kraven på koordinering av insatser från nationella, regionala och lokala aktörer, både inom den offentliga sektorn, näringslivet och från den enskilde medborgaren. Länsstyrelsens ambition med den regionala bostadsmarknadsanalysen, förutom att ge en lägesbild av bostadsmarknadssituationen i länet, är att den ska fungera som ett dialoginstrument och förankrat kunskapsunderlag till gagn för fortsatt arbete med bostadsförsörjningen och bostads-utvecklingen i Östergötland.

Arbetet med bostadsmarknadsanalysen har utförts av en arbetsgrupp bestående av Maria Larsson, Enheten för energi och klimat, Jan Persson och Björn Adolfson, Enheten för plan och kultur, Daniel Larsson och Alexandra Nörby, Enheten för social hållbarhet, Sigrid Jansson, Enheten för ekonomi och regional tillväxt, John Jernberg, GIS samt praktikant Gustav Axelsson.



Ann Holmlid
Länsråd



Jan Persson
Samhällsbyggnadsdirektör

Innehåll

Förord	3
Innehåll	4
1. Bakgrund/Inledning.....	6
1.1 Syftet med Bostadsmarknadsanalysen	6
1.2 Länsstyrelsens uppdrag och att arbeta med bostadsförsörjning	6
1.3 Metod och underlagsmaterial	8
1.4 Agenda 2030 och hållbar bostadsförsörjning.....	8
2. Bostadsmarknaden och bostadsmarknadsbedömningar ...	11
2.1 Bostadsmarknadsläget i Östergötland 2020	12
2.2 Kommunernas bedömningar av bostadsbehoven.....	14
3. Östergötlands Boendeplanering.....	15
3.1 Regional utvecklingsplanering.....	15
3.2 Planeringsberedskap i kommunerna	18
3.3 Riktlinjer för bostadsförsörjning	18
3.4 Service till bostadssökande	21
3.5 Markpolitik.....	22
4. Bostadsbyggandet i länet.....	24
4.1 utveckling av bostadsbyggandet	24
4.2 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet	27
4.3 Förändringar i allmännyttans bestånd	29
4.4 Statliga stöd till bostäder	30
5. Boende för särskilda grupper	32
5.1 Ungdomar och studenter.....	32
5.2 Nyanlända.....	34
5.3 Hemlösa.....	37

5.4 Äldre	40
5.5 Personer med funktionsnedsättning	43
5.6 Bostadsanpassning.....	45
6. Diskussion och slutsatser	46
6.1 Bostadsmarknadssituationen i Östergötland	46
6.2 Viktiga utmaningar för länet.....	47
6.3 Sammanfattande slutsatser.....	50
7. Referenser	51

1. Bakgrund/Inledning

1.1 Syftet med Bostadsmarknadsanalysen

Rapportens syfte är att presentera en övergripande bild av bostadsmarknaden i länet, baserad på resultatet av bostadsmarknadsenkäten 2019–2020. Länsstyrelsens uppdrag att årligen beskriva och analysera bostadsmarknaden i länet regleras i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Bostadsmarknadsanalysen ska spegla hur kommunerna och länsstyrelsen lever upp till kraven i bostadsförsörjningslagen och hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Det är Länsstyrelsens ambition att rapporten, tillsammans med bilagor, ska fungera som ett underlag för kommuners och andra aktörers arbete med bostadsförsörjning. För att möjliggöra jämförelser mellan olika år följer rapporten i huvudsak samma struktur som den har haft tidigare år.

1.2 Länsstyrelsens uppdrag och att arbeta med bostadsförsörjning

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen har flera utpekade roller i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen). Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden är, tillsammans med Boverkets *Bostadsmarknadsenkät*, exempel på information som kan vara användbar för dessa ändamål. Rapporten vänder sig till både kommuner, bostadsföretag, myndigheter och andra aktörer med engagemang i bostadsförsörjningsfrågorna. För att vidareutveckla arbetet med bostadsmarknadsanalyserna pågår en kontinuerlig dialog och samarbete mellan länsstyrelserna, Boverket och övriga myndigheter.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd.

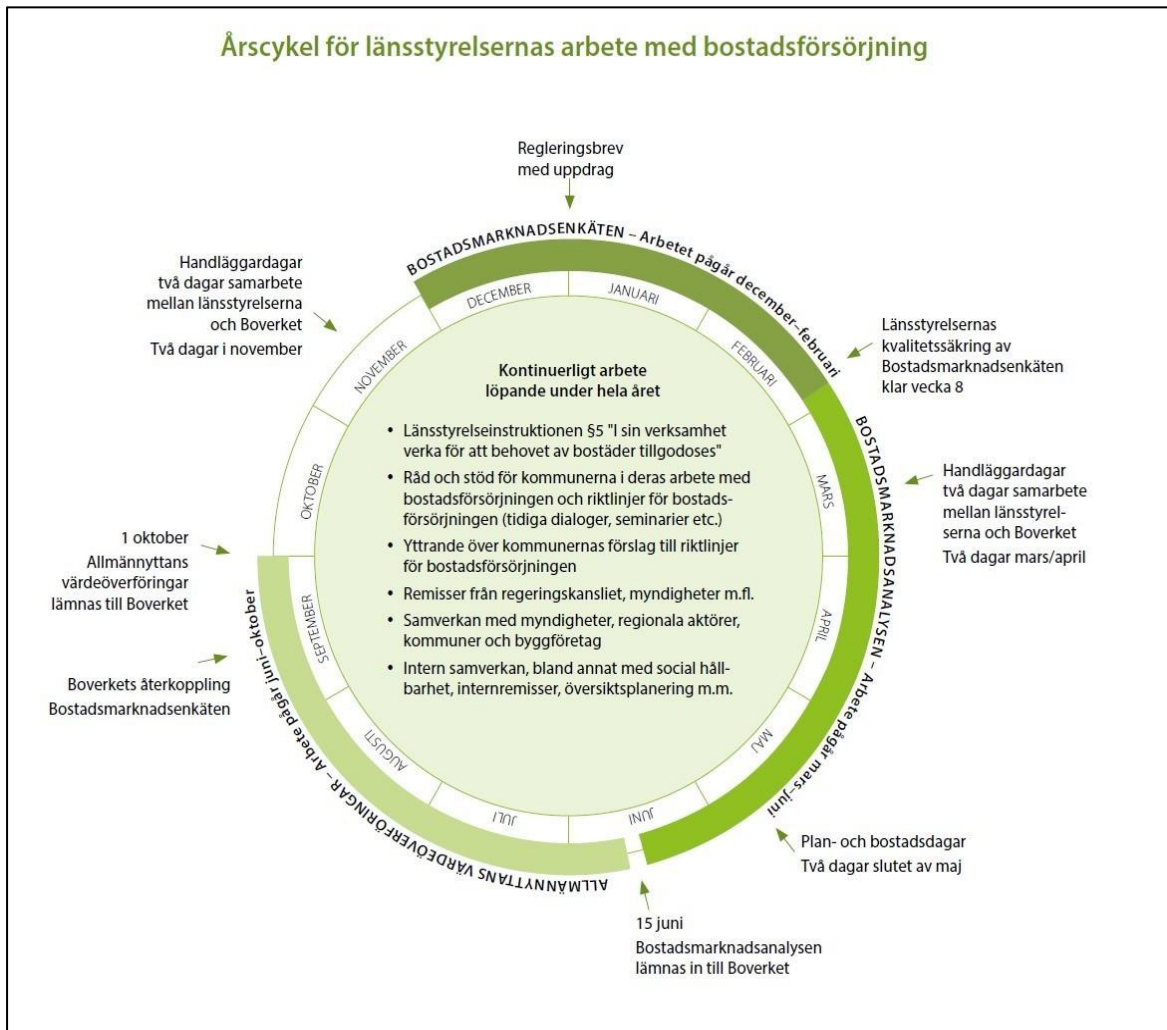
Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringsfrågor när i kommunernas förslag till översiktsplaner och behandlas.

För att underlätta kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, byta erfarenheter och diskutera aktuella bostadsfrågor bjuder Länsstyrelsen in kommunerna och Regionen till seminarier eller andra former av dialogmöten. Ett sådant möte har ordnats senast den 23 april 2020, där preliminära bedömningar i bostadsmarknadsanalysen har diskuterats. Även andra former av möten har genomförts och planeras framöver med syfte att skapa tillfälle för kunskaps- och erfarenhetsutbyte. Flera kommuner anser att denna seminarieverksamhet är ett bra forum för samverkan och ett tillfälle att förankra den egna kommunens arbete med bostadsförsörjningen med övriga berörda kommuner.

Länsstyrelsen för också en diskussion med byggbolag och andra företrädare för näringslivet i bostads- och fastighetsbranschen, bland annat via en arbetsgrupp som bildades 2016 med syfte att främja ökade kontakter och kunskapsutbyte mellan Länsstyrelsen, kommuner och näringslivet.

År 2017 gjordes en ändring i länsstyrelsens instruktion. I instruktionen står nu under myndighetens sektorsövergripande ansvarsområde att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning - översikt



Årshjulet beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. Länsstyrelsen rapporterar årligen i årsredovisningen om hur Länsstyrelseinstruktionens krav om att Länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att tillgodose behovet av bostäder har uppfyllts. Härutöver finns ytterligare uppdrag att rapportera med koppling till insatser som stödjer bostadsförsörjningen.

Tyngdpunkten ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar vi in och kvalitetssäkrar *Bostadsmarknadsenkäten* och vi sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Vi samlar också in uppgifter om de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår där vi bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med reglerna i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ("Allbolagen"). Därutöver pågår ett kontinuerligt arbete med kommundialoger, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan ibland

också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement. Ett sådant uppdrag var *Hemlöshetsuppdraget* som pågick mellan 2012–2016. Länsstyrelserna fick därefter två liknande uppdrag, varav det sista slutrapporterades januari 2018. I regleringsbrevet för 2020 har länsstyrelserna nu ett uppdrag med sikte på att stödja kommunernas arbete med att förebygga vräkningar av barnfamiljer.

1.3 Metod och underlagsmaterial

Det primära underlaget för analysen utgörs av bostadsmarknadsenkäten som besvarades av kommunerna i december-januari. Enkäten har besvarats av samtliga kommuner i länet. Resultatet har kvalitetssäkrats med hjälp av kontaktpersonerna i respektive kommun samt genom dialogmöten med kommunerna som genomfördes den 6 december 2019 och 23 april 2020. Resultaten i Bostadsmarknadsenkäten finns att tillgå via Boverkets Öppna data. För att underlätta arbetet har en del av de förklaringar som används på Boverkets Öppna data använts i rapporten.

För att underlätta läsbarheten i dokumentet har en sammanställning av vissa enkätsvar lagts i en bilaga tillsammans med viss allmän statistik från Statistiska Centralbyrån, SCB, som har använts som underlag för analysen. Tabellnummer i texten avser vanligtvis det nummer som finns i statistikbilagan.

1.4 Agenda 2030 och hållbar bostadsförsörjning



Agenda 2030 är den globala agendan för hållbar utveckling. De sjutton globala hållbarhetsmålen utgör en samlad målstruktur för att skapa ett inkluderande, hållbart, fredligt och rättvist samhälle för alla. Agenda 2030 är global, men förutsätter samverkan och förändring på alla nivåer. Mycket av arbetet med målen omsätts i praktiken på den regionala och lokala nivån.

Vad betyder hållbar utveckling?

Begreppet hållbar utveckling skapades av FN:s världskommission för miljö och utveckling år 1987 och gavs följande definition: ”Hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.” Hållbar utveckling bygger på tre dimensioner: det sociala, miljön och ekonomin. De globala målen i Agenda 2030 innefattar alla tre dimensioner och det är först när samtliga dimensioner korrelerar och samspelar med varandra som en hållbar utveckling kan uppnås. Sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter är alla lika viktiga i arbetet för att nå en hållbar utveckling.

Social hållbar utveckling

Social hållbarhet handlar om att sträva mot ett samhälle där grundläggande mänskliga rättigheter uppfylls. Social hållbarhet berör till exempel hälsa, trygghet, bostad, utbildning, rättvisa och maktutövning, samt individens möjligheter att förbättra och påverka dem.

Ekologisk hållbar utveckling

Ekologisk hållbarhet innefattar jordens ekosystem och inkluderar allt som har med ekosystemet att göra. Hållbarhet inom ekologi syftar till att långsiktigt bibehålla ekosystemets funktioner, till exempel produktion av mat och energi, tillhandahållande av rent vatten, klimatreglering, rekreation. Utöver detta innebär ekologisk hållbarhet bland annat att produktion av varor och tjänster inte får kompromissa med ekosystemens bärformåga, dvs. naturen måste hinna återskapa uttagna resurser. I ekologisk hållbarhet inkluderas ibland även människors hälsa, i den mån den påverkas av den yttre miljön i form av t ex frisk luft, goda ljudmiljöer och giftfria material etc.

Ekonomisk hållbar utveckling

Det man vill uppnå med ekonomisk hållbarhet är att alla ska ha möjlighet att tillgodose sina grundläggande behov i relation till jordklotets ändliga resurser. Den ekonomiska utvecklingen får inte medföra negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten. Ekonomisk hållbarhet kan ur ett forskningsperspektiv innefatta både socioekonomisk utveckling såsom hur de finansiella systemen kan bidra till ett hållbart samhälle men även forskning om miljöteknik.

Regeringens handlingsplan med sex fokusområden

I juni månad 2018 presenterade regeringen sin handlingsplan för Sveriges genomförande av Agenda 2030 under perioden 2018–2020. Fokusområdena är:

- Ett jämlikt och jämställt samhälle
- En samhällsnyttig, cirkulär och biobaserad ekonomi
- Ett starkt näringsliv med hållbart företagande
- Hållbar och hälsosam livsmedelskedja
- Stärkt kunskap och innovation
- Hållbara samhällen

Med fokusområdena kraftsamlar regeringen flera av landets största framtidsutmaningar för en sammantaget hållbar välfärd. Samtidigt har möjligheter till lösningar på utmaningarna identifierats utifrån Agenda 2030-delegationens arbete med kartläggning och dialog med representanter för samhällssektorer. Detta betyder att uppdraget med att åstadkomma en samhällsomställning är realistisk. För bostadsförsörjningen är givetvis fokusområdet hållbara samhällen det mest centrala men viktiga kopplingar finns också till övriga fokusområden och hållbarhetsmål.

Hållbara samhällen med insatser för städer

Med fokusområdet Hållbara samhällen, som omfattar tolv av agendans totalt sjutton hållbarhetsmål, adresserar Regeringen insatser i syfte att göra städerna hållbara, stärka landsbygdens livskraft samt initiera en långsiktig strategi för minskad segregation.

En långsiktig hållbar utveckling i Sverige är beroende av att medborgarna vill och kan bo och leva i såväl städer och tätorter som på landsbygden. Tätorter, både större och mindre, ska utvecklas till hållbara, hälsosamma och trygga platser. I ett hållbart samhälle drar tätorter samt gles- och landsbygder nytta av varandra och ses som sammanlänkade regioner. Hållbar samhällsutveckling ska förstås i ljuset av mångfalden i befolkningen och inkludera bl.a. ett funktionshinders-, jämställdhets-, äldre- och barnrättsperspektiv.

Helhetssynen och samordningen av olika planeringsslag, såsom detaljplaner och översiktsplaner, ska öka för att främja en mer hållbar samhällsutveckling. Nya bestämmelser har införts i PBL för att stärka en kontinuerlig översiktsplanering. Bestämmelserna ska också ge möjlighet att förbättra effektiviteten i den efterföljande plan- och byggprocessen. Lagändringarna bedöms kunna stärka kommunernas möjligheter att skapa en hållbar bostadsförsörjning både på strategisk och operativ nivå.

Livskraftigt Östergötland

Länsstyrelserna har ett brett uppdrag att utvecklat sitt arbete med att bidra till att genomföra de globala målen för hållbar utveckling i Agenda 2030. Länsstyrelsen Östergötland har tagit ett samlat tvärsektorielt grepp för att leva upp till detta uppdrag. Agenda 2030 har varit ett fokusområde i myndighetens verksamhet under de senaste åren. Länsstyrelsen har genomfört en riktad satsning för att öka kunskapen om myndighetens arbete med de globala hållbarhetsmålen genom att ordna inspirationsföreläsningar, utbildningar kring specifika teman samt kartläggning av det interna arbetet kopplat till Agenda 2030-målen. Länsstyrelsen har en tydlig målsättning att förstärka den externa samverkan med relevanta aktörer och samverka i regionen i frågor som rör Agenda 2030. För att omsätta globala mål till lokal och regional handling har Länsstyrelsen tillsammans med Linköpings universitet, Region Östergötland, kommunerna och Östsvenska Handelskammaren under året fortsatt arbetet med att bygga upp en regional nätverksarena för kunskapspridning, erfarenhetsutbyte, kommunikation, metodutveckling och annan samverkan kring frågor som gäller implementeringen av de globala hållbarhetsmålen. Här möts aktörer med olika bakgrund för att driva arbetet med att nå målen tillsammans.

Att utveckla bostadsförsörjningen med utgångspunkt från dessa mål utgör en självklar del, där berörda aktörer inarbetar målen i sina strategiska inriktningsdokument, t ex den regionala utvecklingsstrategin samt kommunala översiktsplaner och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsens avsikt är också att inkludera målen i Agenda 2030 i bostadsmarknadsanalysen 2020. Som ett led i arbetet med att främja en socialt hållbar bostadsförsörjning och stadsutveckling arrangerade Länsstyrelsen den 12 februari ett brett upplagt kunskapsseminarium på temat Tryggare Östergötland- en inkluderande stadsplanering. Konferensen genomfördes i samverkan med bland annat forskare, kommuner och bostadsföretag.

2. Bostadsmarknaden och bostadsmarknadsbedömningar

Det nationella målet för bostadspolitiken är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Boverkets beräkningar visar på ett behov av att producera 600 000 bostäder 2016–2025.¹ Det innebär att det behövs ett tillskott av bostäder i landet på 80 000 om året. Den byggbehovsprognos som gjordes 2016 omfattade en större volym än så (710 000 bostäder) men den har nu justerats beroende på grund av dels att SCB:s befolkningsprognos har ändrats, dels att det faktiska byggandet inte har fått den omfattning som förväntats. För närvarande har Boverket ett uppdrag att vidareutveckla metodiken för beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet. Uppdraget ska rapporteras senast den 20 augusti.

Den nationella trenden sedan några år tillbaka har varit att färre kommuner än tidigare rapporterar att de har brist eller underskott på bostäder. I bostadsmarknadsenkäten 2020 har 212 (74%) av landets kommuner bedömt att det råder ett underskott på bostadsmarknaden. Det är något färre än 2019. Det är också fler kommuner som bedömer att bostadsmarknaden kommer att vara i balans inom tre år.

Enkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet.

Begreppen balans och obalans har definierats av Boverket enligt följande.

Balans på bostadsmarknaden	Konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.
Obalans på bostadsmarknaden - underskott	Innebär inte alltid att det finns bostadssociala problem såsom trångboddhet eller omfattande andrahandsuthyrning som utbrett fenomen. Underskott på bostäder kan innebära att det i kommunen finns en dynamisk ekonomi, där ökade inkomster leder till en ökad efterfrågan på bostäder. Att en kommun uppger underskott på bostäder innebär i många fall att det är svårt att flytta till, eller inom kommunen.
Obalans på bostadsmarknaden - överskott	Innebär att det ständigt finns fler lediga bostäder, eller bostäder till salu, än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden präglas av ett överskott. Ett överskott på bostäder behöver inte heller innebära att det finns lämpliga bostäder i förhållande till hur efterfrågan och/eller behovet ser ut i kommunen.

¹ **Boverket.** Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025. Rapport 2017:17.

2.1 Bostadsmarknadsläget i Östergötland 2020

Kommunerna har i bostadsmarknadsenkäten besvarat frågan hur man bedömer det aktuella bostadsmarknadsläget i termerna underskott, balans eller överskott på bostäder. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget idag och om tre år ser ut enligt följande:

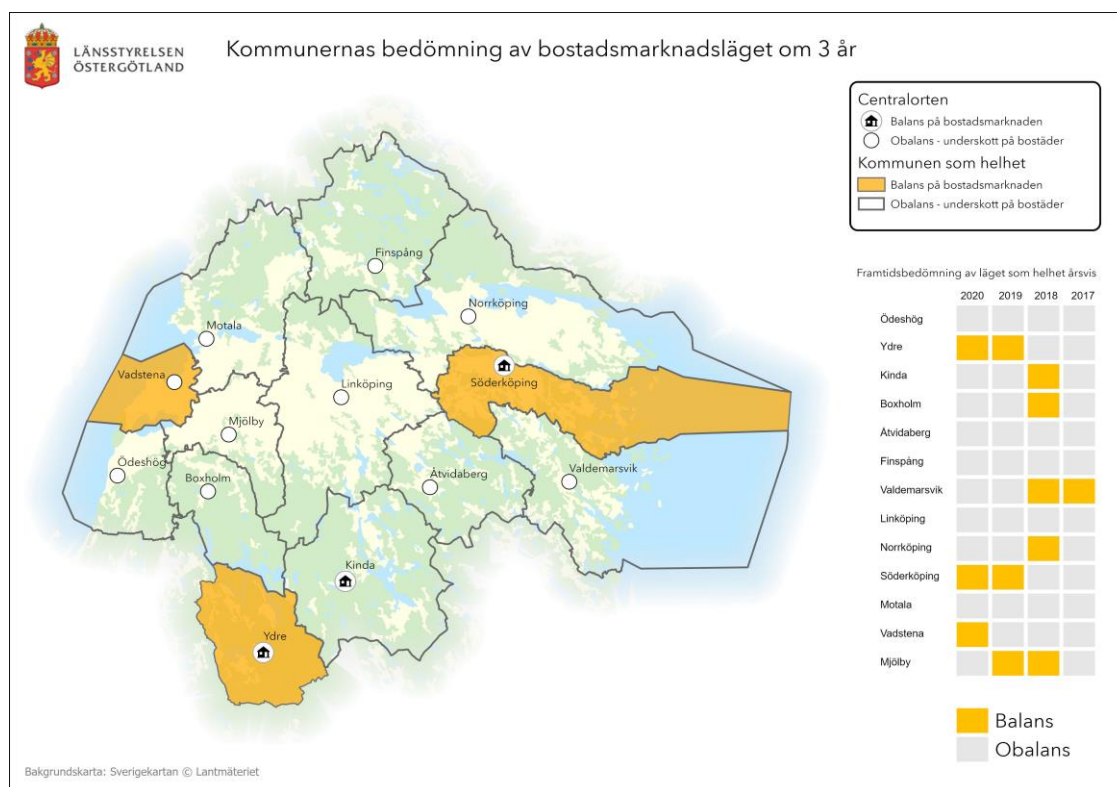


Karta 1 Nuvarande bostadsmarknadsläge i centralorten samt i kommunen som helhet. Källa: BME

Samtliga kommuner i Östergötland bedömer att det råder underskott på bostäder sett över hela kommunen. Flertalet har underskott både i kommunen som helhet och i centralorten/innerstaden. Endast Kinda kommun har balans i centralorten (Kisa) men obalans råder ändå i kommunen som helhet. Det beror på att underskottet på bostäder främst gäller samhället Rimforsa, som är kommunens näst största tätort. Tre av kommunerna - Boxholm, Söderköping och Vadstena - har balans på bostadsmarknaden i kommundelar utanför centralorten.

Även förra året hade Östergötlands samtliga kommuner obalans/underskott på bostäder. Det utbredda underskottet på bostäder i Östergötland de senaste två åren är en trend som inte har synts tidigare. År 2018 hade till exempel två kommuner – Kinda och Valdemarsvik – balans på bostadsmarknaden och samma antal kommuner hade balans året innan. Trenden med ett ökande antal kommuner med underskott på bostäder är ännu tydligare om vi går längre tillbaka. I 2016 års enkät hade 9 kommuner i Östergötland balans på bostadsmarknaden sett över kommunen som helhet och åren innan dess hade fler kommuner än så balans.

Bostadsmarknadsläget om tre år



Karta 2. Bostadsmarknadsläget om tre år på centralorten respektive kommunen som helhet. Källa: BME

Kommunernas bedömningar av den framtida bostadsmarknadssituationen om tre år ger en något annorlunda bild än dagens. Tre kommuner i länet – Söderköping, Vadstena och Ydre - räknar med att då ha uppnått balans på bostadsmarknaden. I Vadstena gäller bedömningen dock endast för kommunen som helhet, medan underskott bedöms kvarstå för centralorten/innerstaden. Även i 2019 års enkät var det tre kommuner som räknade med att uppnå balans på bostadsmarknaden inom tre år.

Det nationella bostadsmarknadsläget har många gemensamma nämnare med Östergötlands län. Majoriteten av kommunerna i Sverige bedömer att det finns ett underskott på bostäder. Antalet kommuner som rapporterar underskott på bostäder har ökat markant sedan 2013 men nu tycks trenden vara att det planar ut och nationellt har antalet kommuner som rapporterar underskott på bostäder varit minskande de tre senaste åren. Östergötland avviker här från den trend som råder nationellt, där alltså antalet kommuner med underskott nu är större än någonsin. Det är också vanligt att de främsta underskotten gäller ungdomar, nyanlända och andra grupper med låg betalningsförmåga eller av andra skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Östergötlands bostadsmarknadssituation har således många likheter med hur det ser ut nationellt med skillnaden att länet tycks ha ett mer utbredd underskott på bostäder än övriga landet.

2.2 Kommunernas bedömningar av bostadsbehoven

Kommunerna har också lämnat uppgifter om vilka typer av bostäder som saknas i första hand. En del framhåller behoven av hyreslägenheter med rimliga hyror, andra brist på villatomter eller särskild storlek på lägenheter. Några framhåller att det är brist på de flesta sorters bostäder. Av tabellen nedan framgår att bedömningarna av vilka lägenhetsstorlekar som behövs varierar mycket både mellan olika kommuner och mellan olika upplåtelseformer.

	Hyresrätt					Bostadsrätt					Äganderätt					Legend
	Antal rum					Antal rum					Antal rum					
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
Ödeshög	■	■	■				■	■	■					■	■	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behov hyresrätt ■ Behov bostadsrätt ■ Behov äganderätt ■ Ej behov
Ydre	■	■												■	■	
Kinda		■	■				■	■						■		
Boxholm	■	■	■	■												
Åtvidaberg	■		■	■			■	■	■				■	■		
Finspång	■	■	■			■	■	■						■	■	
Valdemarsvik		■	■	■			■	■	■							
Linköping	■	■	■			■	■	■						■	■	
Norrköping	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Söderköping	■	■	■			■	■	■	■				■	■		
Motala	■	■	■	■	■		■	■	■				■	■	■	
Vadstena	■	■	■	■			■	■	■					■	■	
Mjölby	■	■						■	■					■	■	
Antal:	11	12	11	6	2	4	10	11	8	1	1	1	4	11	8	

Tabell 1 Kommunernas bedömningar av vilka bostäder som saknas.

3. Östergötlands Boendeplanering

3.1 Regional utvecklingsplanering

Region Östergötland har det regionala utvecklingsansvaret i Östergötland, och regional rumslig planering är en del av det regionala utvecklingsuppdraget. Östergötland är ett län med goda förutsättningar för tillväxt och positiv befolkningsutveckling. Avstånden mellan orterna är relativt korta och kommunikationerna på de flesta håll välutvecklade. Region Östergötland arbetar med att utveckla rumsliga strategier och kunskapsunderlag som ger förutsättningar för kommunerna i sitt planeringsuppdrag och som hjälper till att skapa stabila planeringsförutsättningar för invånare, näringsliv och andra aktörer.

Tillsammans bygger arbetet på regional och kommunal nivå bilden av Östergötlands funktionalitet, och beskriver hur exempelvis arbetsmarknad- och bostadsmarknaderna hänger ihop. I en sådan bild ryms flera nivåer av samverkan, allt ifrån storregional samverkan inom Östra Mellansverige, och olika lokala mellankommunala samverkansformer som kommunerna driver i nätverksform.

Regional utvecklingsstrategi, RUS

I det regionala utvecklingsansvaret ingår att ta fram och fastställa en strategi för utvecklingen i länet, samt samordna insatser för att genomföra strategin. Region Östergötland (dåvarande Östsam) har tillsammans med kommunerna i länet formulerat strategier för regional utveckling i regionalt utvecklingsprogram för Östergötland (RUP) utifrån de tre övergripande målen

- Goda livsvillkor för regionens invånare
- Ett starkt näringsliv och hög sysselsättning
- Hållbart nyttjande av naturens resurser

I RUP formuleras också ett antal strategier för att klara målen och utmaningarna. Fyra av dessa strategier har direkt koppling mot transportsystemet och den rumsliga planeringen i länet:

- Utveckla Östergötlands roll i ett storregionalt sammanhang
- Stärka Östergötland som en flerkärnig stadsregion
- Arbeta för utveckling av Östergötlands alla delar
- Ställ om Östergötland till en resurssnål region

För närvarande pågår arbete med en förnyad utvecklingsstrategi för Östergötland, RUS. Utvecklingsstrategin bildar en grund för det utvecklingsarbete som bedrivs av Region Östergötland, kommunerna i länet och ett flertal andra aktörer som arbetar med utvecklingsfrågor i länet. Den uttrycker regionens samlade vilja och ska fungera som en gemensam plattform för regionens aktörer och ska skapa bästa möjliga förutsättningar för ett gott samarbete inom Östergötland. Under 2019 har arbetet med RUS präglats av dialog och samtal med olika samhällsaktörer och politiska företrädare. Ett antagande planeras till 2020.

Regional strukturbild för Östergötland

Regional strukturbild för Östergötland (2016) är ett strategidokument som behandlar regional rumslig planering. Strukturbilden utgår från det Regionala utvecklingsprogrammet (RUP) och sätter det sociala perspektivet tydligare i centrum. Strukturbilden innehåller rekommendationer om funktionell region, en ändamålsenlig infrastruktur och hållbart resande samt en hållbar bebyggelseutveckling. En integrerad arbetsmarknad med ett miljömässigt resande är en bärande tanke i *Strukturbild Östergötland*.



Karta 3. Ortsstruktur och regionalt betydelsefulla transportstråk enligt Strukturbild Östergötland. Källa: Region Östergötland

Länstransportplan (LTP)

Region Östergötland ansvarar även för den regionala planen för infrastruktur, länstransportplanen (LTP 2018–2029). Där beskrivs vilka åtgärder som ska prioriteras inom transportinfrastrukturen i Östergötland. Arbetet med länstransportplanen utgår från det regionala utvecklingsprogrammet (RUP), Strukturbild för Östergötland och från de nationella transportpolitiska målen, där frågor som ska prioriteras för de olika transportslagen beskrivs. Investeringarna i det regionala nätet beslutas av Region Östergötland i länsplanen medan nationella stamvägar, järnvägar och vidmakthållande (drift och underhåll) av infrastrukturen hanteras av den nationella transportinfrastrukturplanen. Region Östergötland arbetar därför för att lyfta fram projekt inom infrastruktur som är viktiga för länet, när nationella prioriteringar ska göras. Ett sådant exempel är den kommande höghastighetsjärnvägen Ostlänken, som sträcker sig från Linköping upp mot Stockholm.

Infrastrukturen behöver förnyas i takt med att nya behov och krav uppkommer för person- och godstransporter. Trenden för transportsystemet som helhet är att den integreras alltmer i samhällsutvecklingen. För att möta de stora samhällsutmaningar som omfattar exempelvis klimatpåverkan, bostadsförsörjning, arbetsmarknad, integration, jämställdhet, säkerhet och trygghet krävs samordnade insatser från många aktörer. Det blir allt tydligare att utvecklingen av transportsystemet har en central roll för att möta flera av dessa utmaningar.

Regionalt planeringsunderlag för bostadsförsörjning

Region Östergötland har under 2019 arbetat med ett särskilt underlag som stöd för gemensamma regionala initiativ för att stödja bostadsförsörjningen i Östergötland, inom ramen för det regionala utvecklingsansvaret.

Avsikten är att lyfta ett rumsligt och organisatoriskt regionalt perspektiv på bostadsförsörjningen och därmed främja ökad samverkan och utveckling. Kopplingen mellan den regionala utvecklingsstrategin och arbetet med bostadsförsörjning kan sammanfattas till att:

- Attraktiva livsmiljöer är en prioritering i det regionala utvecklingsuppdraget utifrån dess bidrag till en hållbar tillväxt och utveckling
- En viktig del i att skapa attraktiva livsmiljöer är en välfungerande bostadsförsörjning

Region Östergötland fokuserar på fem områden i bostadsförsörjningsarbetet. Ett är att skapa goda förutsättningar för ett samordnat bostadsförsörjningsarbete genom en regional rumslig strategi baserad på den regionala utvecklingsstrategin för Östergötland. Ett annat är Regionen ska ansvara för att det finns en aktiv dialog om bostadsförsörjning i Östergötland med alla aktörer (region, stat, kommun, näringsliv, m.fl.) och ytterligare ett att utveckla Regionens egen roll som samhällsbyggare (hälso- & sjukvård, kollektivtrafik). Vidare ska Regionen bidra till samhällsbyggnadsprocesserna genom kunskapsunderlag som ökar förståelsen för marknadens förutsättningar att utveckla nya bostäder, stärker förståelse om hälsans bestämningsfaktorer samt att tydliggöra kulturens potential som värdeskapare och näringslivets behov av attraktiva livsmiljöer. Ett annat fokusområde är att Regionen ska initiera, delta i och samordna platsutvecklingsprocesser med utgångspunkt i det regionala utvecklingsuppdragets bredd (till exempel näringsliv, kultur och kommersiell och offentlig service) i syfte att bidra till skapandet av attraktiva livsmiljöer.

Avsikten är att den regionalt samordnade ansatsen ska inkludera både kommunernas, marknadsaktörernas och statens perspektiv på bostadsförsörjningen i Östergötland.

3.2 Planeringsberedskap i kommunerna

Kommunerna i Östergötland arbetar aktivt för att upprätthålla en god planberedskap. Flertalet kommuner har aktuella översiktsplaner eller är i ett program- eller samrådsskede för att förnya den nu gällande översiktsplanen. Sådant arbete pågår nu i bland annat Finspång, Motala och Ödeshög. En del övriga kommuner förbereder liknande insatser med att uppdatera sin nuvarande översiktsplan.

Förutom kommuntäckande översiktsplaner finns också på många håll fördjupningar och/eller tematiska tillägg, som förtydligar kommunernas ambitioner för utvecklingen av bostäder i de viktigaste tillväxtorterna. Inte minst den fysiska planeringen i Linköping och Norrköping sker med offensiva satsningar på stads- och ortsutveckling, en inriktning som har som antagits av de två kommunerna i den gemensamma översiktsplanen från 2010. Byggandet av Ostlänken utgör en central del i denna planeringsinriktning. Övergripande planering för omvandling av stadsdelarna i anslutning Ostlänken pågår i både Linköping och Norrköping. Mjölby har för några år sedan tagit fram strategiskt inriktade översiktsplaner för den centralt belägna stadsdelen Svartåstrand, liksom för Skänninge stad. Nu pågår översyner av de fördjupade översiktsplanerna för Mantorps tätort och Mjölby stad. Söderköpings kommun har antagit en översiktsplan för Söderköpings stad som knyter an till den planerade ombyggnaden av väg E 22 vid Söderköping. Kinda har antagit en ny fördjupning av översiktsplanen för Rimforsa tätort. I Åtvidaberg, som antog en ny kommuntäckande översiktsplan 2018, pågår större planeringsinitiativ för att stödja bostadssatsningar i Grebo i samband med att Trafikverket genomför ombyggnad av riksväg 35.

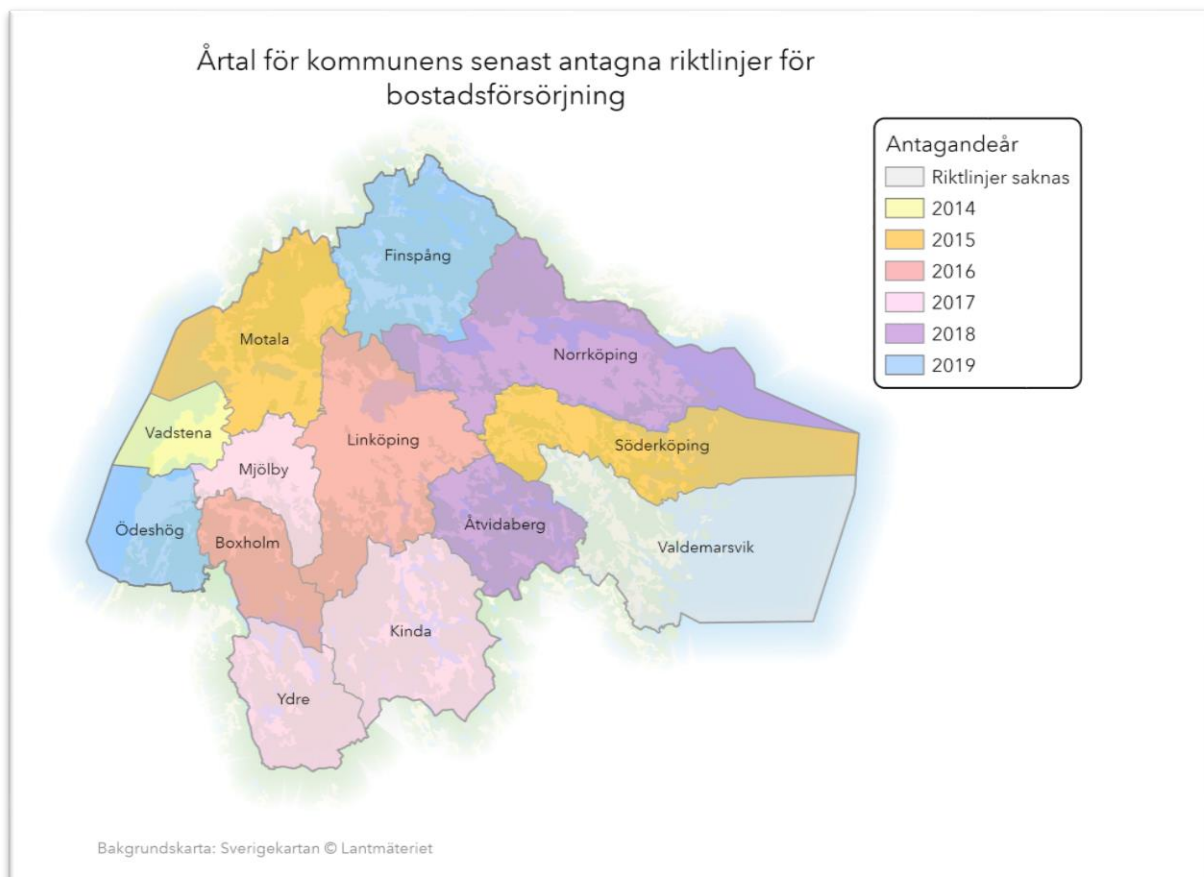
I samtliga kommuner pågår nu aktivitet med att ta fram detaljplaner för att möta behoven av ökat bostadsbyggande. Trots att omfattande planeringsinsatser pågår är det flera kommuner som har rapporterat att det på grund av brist på kompetensresurser är svårt att hinna få fram de detaljplaner som behövs. Flera kommuner uppger också att konkurrens med andra samhällsintressen och överklaganden är faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Länsstyrelsens iakttagelse är att detaljplaneringen behöver tillföras mer kompetens och kunskap. Vidare behöver metoderna för planernas förankring utvecklas.

3.3 Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning

Det är kommunerna som ansvarar för bostadsförsörjningen, vilket regleras i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kommunens roll är att skapa goda förutsättningar för att alla i kommunen ska få möjlighet att leva i goda bostäder. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska tas upp för aktualitetsbedömning och vid behov förnyas varje mandatperiod.

År 2014 infördes kompletterande bestämmelser, där kommunernas ansvar förtydligas och innehållet i riktlinjerna konkretiseras. Riktlinjerna ska utformas med beaktande av nationella och regionala utvecklingsperspektiv och samspela med tillämpningen av ett flertal övriga lagar, bland annat Plan- och bygglagen (2010:900), Socialtjänstlagen (2001:453), Lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) samt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Vid framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda övriga kommuner, regionen och länsstyrelsen. Slutsatserna i de beslutade riktlinjerna ska inarbetas i den kommunala översiktsplanen.

Den 1 april 2020 infördes nya bestämmelser i Plan- och bygglagen med koppling till bostadsförsörjningen. De syftar till att ge förutsättningar för bättre samlad planeringsprocess med en mer aktiv översiktsplanering som grund för en enklare och effektivare fortsatt plan- och byggprocess.



Karta 4. Östgötakommunernas antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Källa: BME 2020

Av länets 13 kommuner har tolv antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen år 2014 eller senare, dvs efter det att de nya utförligare bestämmelserna infördes i lagstiftningen. Så som framgår av kartan har två av kommunerna har antagit nya riktlinjer under 2019. Ytterligare tre kommuner - Linköping, Motala och Söderköping – uppger att de har påbörjat arbete med att se över de befintliga riktlinjerna. Den kommun som ännu inte har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen är Valdemarsvik, men arbete pågår här med att färdigställa riktlinjer. En viss form av riktlinjer för bostadsförsörjningen finns redan nu inskrivna i kommunens översiktsplan, som antogs 2018.

Samverkan i bostadsplaneringen

Svaren i bostadsmarknadsenkäten visar att kommunerna samverkar alltmer i sin bostadsplanering. Alla hade även 2019 etablerade samarbetsformer mellan kommunens olika förvaltningar men enligt årets enkätsvar är det också alltfler som etablerar samarbete med såväl övriga kommuner som andra aktörer på bostadsmarknaden.

Kommun	Intern samverkan	Samverkan med andra kommuner	Samverkan med andra aktörer
Ödeshög	Ja	Ja	Ja
Ydre	Ja	Ja	Ja
Kinda	Ja	Ja	Nej
Boxholm	Ja	Ja	Nej
Åtvidaberg	Ja	Nej	Ja
Finspång	Ja	Ja	Ja
Valdemarsvik	Ja	Ja	Ja
Linköping	Ja	Ja	Ja
Norrköping	Ja	Ja	Ja
Söderköping	Ja	Nej	Ja
Motala	Ja	Ja	Ja
Vadstena	Ja	Ja	Nej
Mjölby	Ja	Ja	Ja

Tabell 2 Kommunal samverkan i bostadsplaneringen

Kommunerna uppger att vanliga samverkansformer är gemensamma arbetsgrupper eller olika former av nätverk. En del uppger att samarbete kring den fysiska planeringen även inkluderar bostadsförsörjningen. De flesta samarbetar med kommuner över hela länet men exempel finns också på mer delregionala samarbeten. Flera uppger regionens utvecklingsarbete som ett samarbetsforum för bostadsförsörjning. På frågan om vilka övriga aktörer. Tio kommuner samverkar också med övriga aktörer. På frågan vilka som deltar i denna samverkan uppges byggbolag och exploatörer, bostadsföretag samt även, i några fall, regionen och länsstyrelsen.

3.4 Service till bostadssökande

Bostadsmarknadsenkäten innehåller också frågor om vilken service som erbjudas till bostadssökande i kommunen. I de kommuner som har ett allmännyttigt bostadsföretag har företaget en egen kö. Som komplement har många också en lista med lokala hyresvärdar på sin webbplats. Tre kommuner har en bostadsportal på webbplatsen och endast en kommun (Ydre) har kommunal förmedling av bostäder. I statistikbilagan finns sammanställning av den service som erbjuds i respektive kommun.

Förturer

Svaren på om förturer används visar att kommunerna resonerar mycket olika i dessa frågor. Åtta av kommunerna ger någon form av förtur och den vanligaste grunden för detta är att hjälpa personer som har fått arbete i kommunen. Det är också den grund för förtur som är vanligast nationellt. Näst vanligaste grunden för förtur är personer med funktionshinder. För övrigt är grunderna för att medge förtur mycket spridda. En grund som tidigare har varit vanlig är att hjälpa nyanlända flyktingar att hitta bostad. Den frågan har till BME 2020 ändrats till att enbart omfatta nyanlända som är självbosatta. Endast en kommun (Norrköping) uppger självbosatta nyanlända personer som förtursgrund.

Har kommunen gett förtur under 2019?	Trångboddade familjer	Personer som fått arbete i kommunen	Personer med lättare funktionsnedsättning	Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	Hushåll som på grund av separation behöver ny bostad	Självbosatta nyanlända personer	Studenter	Hemlösa	Ungdomar	Äldre	Kvinnor i behov av skyddat boende	Personer med andra förtursgrunder	Om andra förtursgrunder, ange vilka
Ödeshög	Ja												Medborgare med särskilda behov
Ydre	Ja												Efter önskemål från socialförvaltningen
Kinda	Nej												
Boxholm	Nej												
Åtvidaberg	Ja												
Finspång	Ja												Individuella bedömningar på personer med komplex socialproblematik
Valdemarsvik	Nej												
Linköping	Nej												
Norrköping	Ja												
Söderköping	Nej												
Motala	Ja												
Vadstena	Ja												
Mjölby	Ja												
Antal kommuner med förtur	8	2	5	4	2	1	1	1	1	0	1	3	3

Förtur
Ej förtur

Tabell 3 Har kommunen gett förtur till bostad, och på vilka grunder. Källa: BME 2020

Genom kommunala hyresgarantier kan kommunen stödja hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden. Enligt svaren i enkäten är det endast två kommuner som för närvarande använder kommunala hyresgarantier. Ytterligare tre kommuner överväger att i framtiden använda kommunala hyresgarantier.

3.5 Markpolitik

Markpolitik utgör ett viktigt instrument för kommunen att styra bostadsförsörjningen, både till sin omfattning och inriktning. Samtliga kommuner i Östergötland äger mark som är lämplig för bostadsbyggande och drygt hälften av dem planerar att köpa mer mark för dessa behov. Flera kommuner uppger i dialogen med Länsstyrelsen att det finns svårigheter med att genomföra markköp, delvis beroende på lagstiftningen.

Markanvisningar

Tio av Östergötlands kommuner har antagit riktlinjer för markanvisningar enligt de regler som infördes med lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Inriktningen för dessa riktlinjer framgår av nedanstående sammanställning.

Riktlinjer för markanvisning							
	Har kommunen antagna riktlinjer för markanvisning enligt lag (2014:899)?	Riktlinjernas omfattning					
		Mål för över/upplåtelse av mark	Handläggningsrutiner	Grundläggande villkor för markanvisningar	Principer för markprissättning	Annat	
Ödeshög	Ja						Innefattas i riktlinjerna
Ydre	Nej						Innefattas ej
Kinda	Nej						
Boxholm	Nej						
Åtvidaberg	Ja					*	
Finspång	Ja						
Valdemarsvik	Ja						
Linköping	Ja						
Norrköping	Ja					**	
Söderköping	Ja						
Motala	Ja						
Vadstena	Ja						
Mjölby	Ja						

* Sociala aspekter, konkurrensaspekter, hållbarhetsaspekter och utbildningsaspekter.
** Arkitektur och ekonomiskt tillgängligt boende.

Tabell 4 Riktlinjer för markanvisning

Så som framgår av sammanställningen har de flesta med grundläggande mål och villkor för markanvisningen, principer för markprissättning och handläggningsrutiner, vilket är krav som framgår av lagstiftningen. Några kommuner (Norrköping och Åtvidaberg) har också inarbetat sociala aspekter, arkitektur och ekonomiskt tillgängligt boende i riktlinjerna. Linköping uppger att översyn pågår där möjligheten att inarbeta sociala kontrakt och prisvärda bostäder kommer att studeras. Även Norrköping överväger att inkludera mål och villkor kring bostadspriser i framtida markanvisningar.

Urvalsprinciper vid markanvisningar

På frågor om värdering av kommunal mark uppger de flesta att oberoende extern värderare används. Ungefär hälften uppger att värderingen baseras på tidigare års försäljningar och lika många (men inte samma) kommuner tillämpar självkostnadspris/exploateringskalkyl.

Av de nio kommuner som genomförde markanvisningar 2019 har fem kommuner använt anvisningarna för att styra bostädernas upplåtelseform. Endast en kommun (Linköping) uppger att krav ibland har ställts på fördelning av bostäderna samt bostädernas prisnivåer. Övriga urvalsprinciper för markanvisningarna framgår av nedanstående sammanställning.

Urvalsprinciper vid markanvisningar						
	Ingen markanvisning har skett	Jämförelse avseende högst pris	Jämförelse avseende pris och kvalitet	Jämförelse avseende enbart kvalitet	Direktanvisning	Annat sätt
Ödeshög			Princip nyttjad			
Ydre	Princip nyttjad					
Kinda	Princip nyttjad					
Boxholm						
Ätvidaberg		Princip nyttjad			Princip nyttjad	
Finspång					Princip nyttjad	Princip nyttjad *
Valdemarsvik						
Linköping			Princip nyttjad		Princip nyttjad	
Norrköping		Princip nyttjad	Princip nyttjad		Princip nyttjad	
Söderköping						Princip nyttjad **
Motala		Princip nyttjad	Princip nyttjad		Princip nyttjad	
Vadstena			Princip nyttjad		Princip nyttjad	
Mjölby			Princip nyttjad		Princip nyttjad	

* Relativt få anvisningar genomförda de senaste två åren

** Direktanvisning då det byggherrens ägt grannfastighet då det innebär när det finns uppenbara fördelar att samordna utbyggnad.

Tabell 5 Urvalsprinciper vid markanvisningar

De flesta kommuner har ett intressentregister för byggherrar för tilldelning av kommunal mark. Endast två av kommunerna har dock register över vilka byggherrar som har tilldelats mark.

Tomtkö

Sju kommuner uppger i enkäten att man har en tomtkö för kommunala småhustomter. En av dessa, Linköping, har sedan dess avvecklat tomtkön. Flertalet kommuner förmedlar väsentligt färre tomter än tomtköns längd. Sammanställning av kommuner med tomtkö och antalet hushåll i kön återfinns i statistikbilagan.

4. Bostadsbyggandet i länet

4.1 utveckling av bostadsbyggandet

Östergötland har haft en stark uppgång i bostadsbyggandet med början 2014–2015. Den kraftiga ökningen av byggandet, antalet påbörjade bostäder i Linköping 2015 var det högsta sedan 1991, var utpräglat koncentrerad till de två största städerna. Då svarade Linköping och Norrköping för 95% av allt bostadsbyggande i länet. Under efterföljande år har den regionala fördelningen av bostadsbyggandet jämnats ut något men de större städernas dominans är alltjämt betydande. Utvecklingen av bostadsbyggandet fördelat efter kommungrupp framgår av diagrammet nedan. Sammanställning av byggandet kommun för kommun mellan 2009 och 2018 återfinns i statistikbilagan.

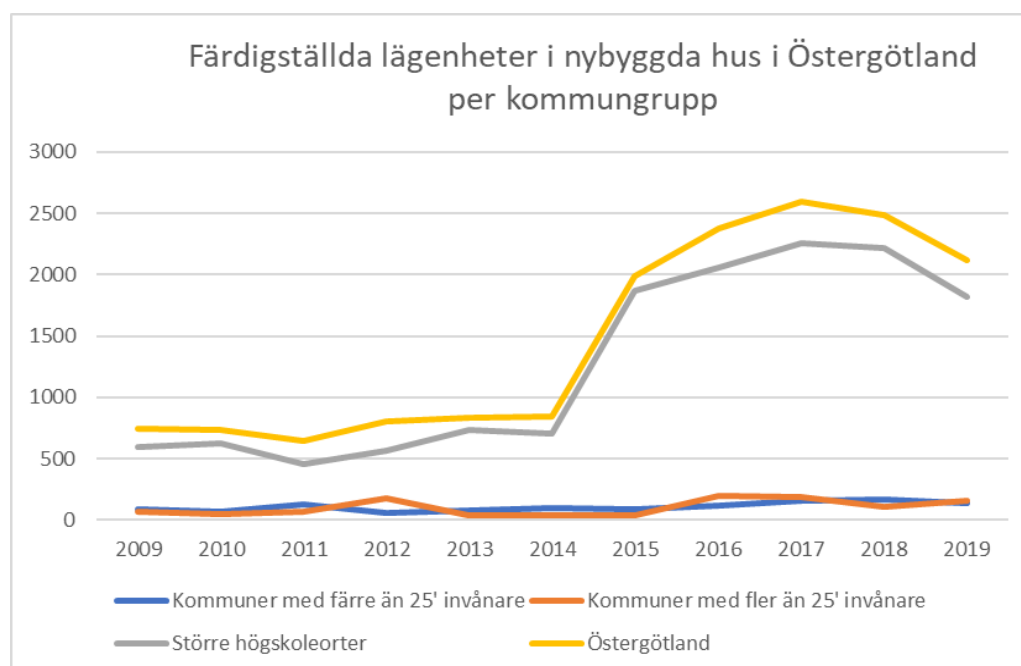


Diagram 1 Färdigställda bostäder i Östergötland 2009–2019 indelade efter kommungrupp, källa SCB.

Under de senaste tre åren har byggandet planat ut. Av diagram 2 på nästa sida syns det minskade antalet påbörjade bostäder som förklarar utplaningen och nedgången av antalet färdigställda bostäder från år 2016. Mellan åren 2016–17 såväl som 2017–18 har antalet påbörjade bostäder minskat med ungefär 30%. Merparten av det minskade antalet påbörjade bostäder avser lägenheter i flerbostadshus, medan antalet lägenheter i småhus endast hade en liten minskning.

Östergötland hade dock under 2019 ett trendbrott genom att antalet påbörjade bostäder nu ökade kraftigt. Det var första året som länet har haft en ökning sedan 2015. Ökningen mellan 2018 och 2019 var cirka 35%, vilket var en lika stor procentuell ökning som minskningen var året innan. Utvecklingen i Östergötland avviker här från den nationella trenden som istället har haft en utplanande utveckling. Endast tre övriga län, förutom Östergötland, hade 2019 en ökning av antalet påbörjade bostäder jämfört med föregående år. En helt dominerande del av länets ökningen 2019 utgjordes av lägenheter i flerbostadshus. Antalet påbörjade småhus hade däremot en svag minskning. I diagram 2 och 3 syns trenden för bostadsbyggandet i länet sedan 2012, räknat som antalet påbörjade respektive färdigställda bostäder.

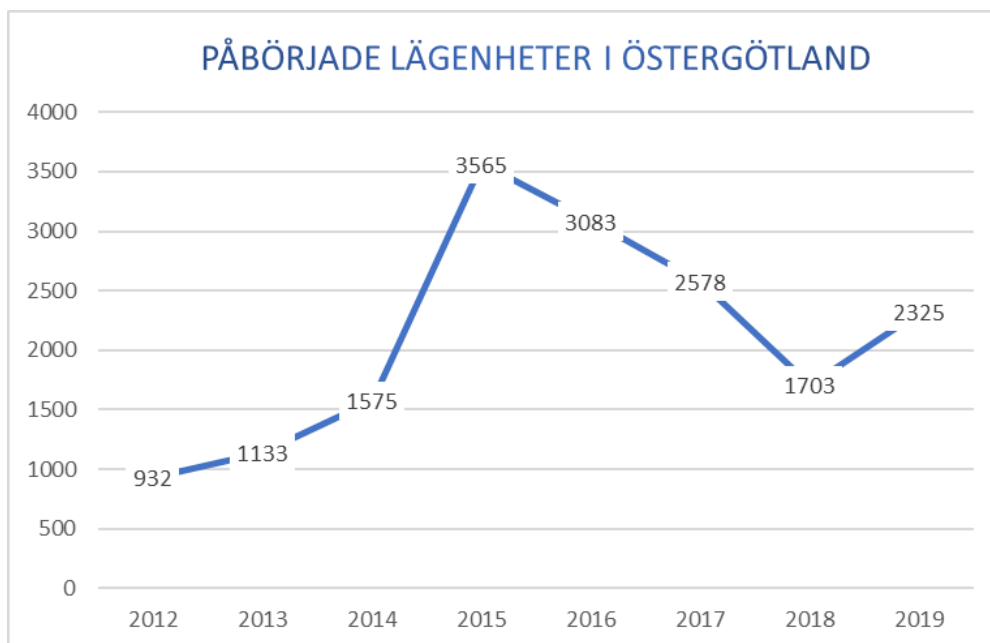


Diagram 2. Antalet påbörjade bostäder i Östergötland 2012 – 2019 exklusive specialbostäder.

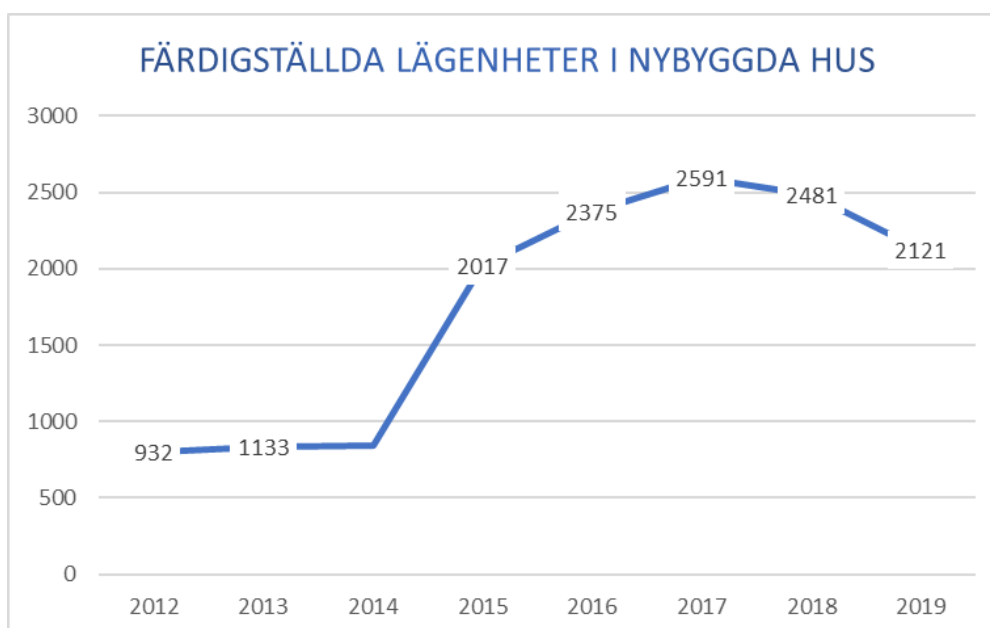


Diagram 3. Antalet färdigställda bostäder i Östergötland 2012 – 2019 exklusive specialbostäder.

Upplåtelseformer

Den stora ökningen av antalet påbörjade bostäder utgjordes främst av hyresrätter i flerbostadshus. Räknat som färdigställda bostäder är fördelningen av lägenheter i olika upplåtelseformer jämnare.

I diagram 4 redovisas bostadsbyggandets fördelning på hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Sedan 2016 har antalet färdigställda hyreslägenheter varit relativt jämnt. Antalet färdiga bostadsrätter ökade mellan 2014 och 2017 men har sedan dess minskat. Utvecklingen i respektive kommun framgår av nedanstående diagram och statistikbilagans tabell 19.

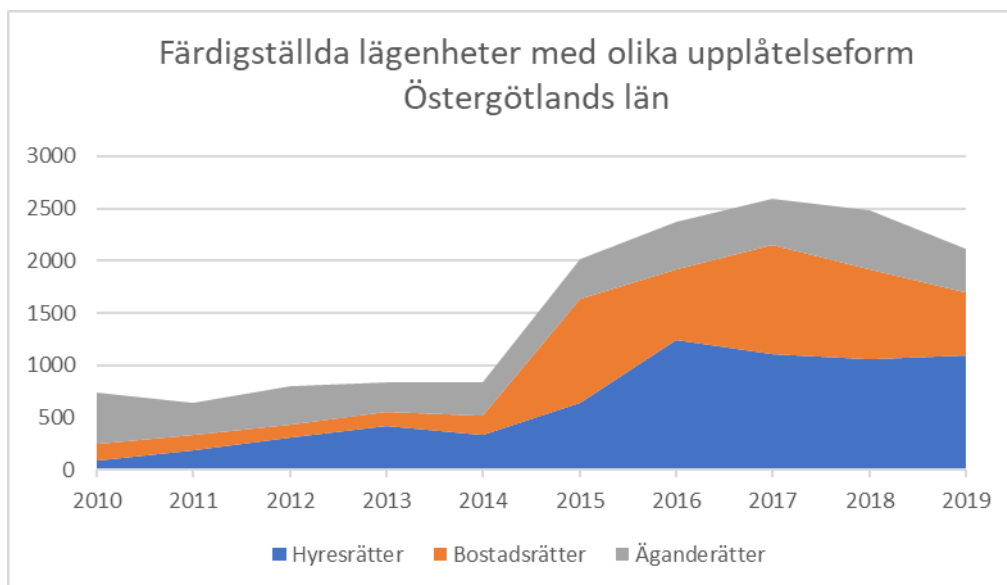


Diagram 4. Antalet färdigställda bostäder 2010 – 2019 i Östergötland indelat efter upplåtelseform. Exklusive specialbostäder. Källa: SCB

Specialbostäder

Bygandet av specialbostäder i form av studentbostäder, samt bostäder för äldre eller funktionshindrade ingår inte i ovan redovisade volymer. En separat redovisning av antalet färdigställda specialbostäder ser ut enligt följande.

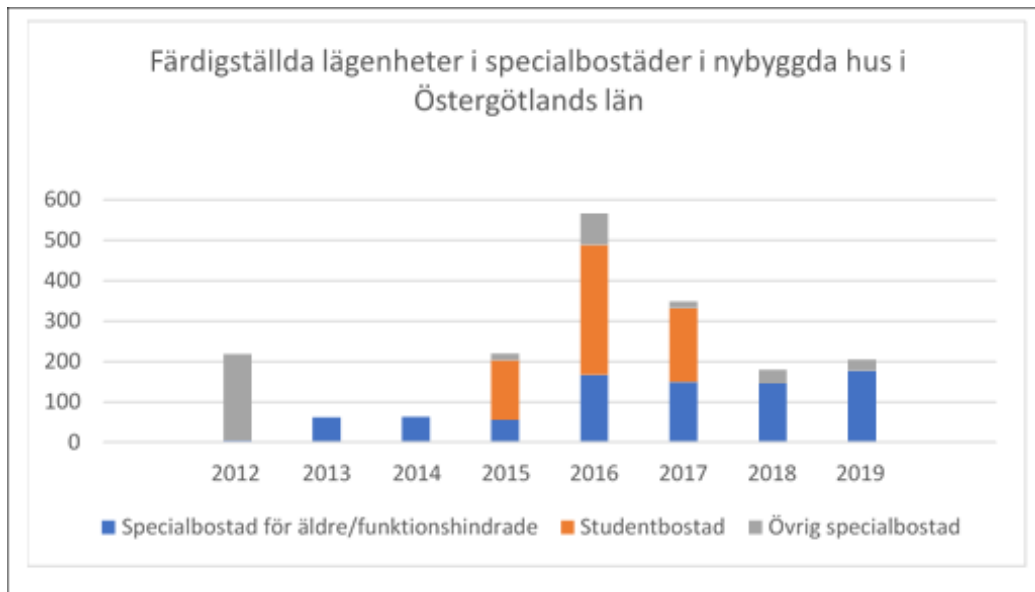


Diagram 5. Färdigställda lägenheter i specialbostäder. Källa: SCB

Diagrammet visar att antalet färdigställda specialbostäder har varierat mycket mellan åren. Med ledning av beslutade ärenden om bidrag inom ramen för statliga stöd till boende så kommer antalet färdigställda äldrebostäder och studentbostäder att öka under 2020.

Kommunernas förväntningar om framtida bostadsbyggande

Kommunerna redovisar i BME vilket bostadsbyggande som väntas ske de närmaste åren. Enligt kommunernas bedömningar i BME 2020 kommer bostadsbyggandet att

öka väsentligt jämfört med föregående år, både 2020 och 2021. Av nedanstående tabell framgår hur kommunerna har bedömt det kommande bostadsbyggandet sedan 2016.

Kommun	2016	2017	2018	2019	2020	2021 (BME 2020)
Ödeshög	12	16	54	15	10	35
Ydre	0	32	30	15	0	0
Kinda	4	20	8	23	23	15
Boxholm	10	25	25	20	5	10
Åtvidaberg	2	75	24	37	22	48
Finspång	30	35	64	50	21	95
Valdemarsvik	0	5	5	7	15	50
Linköping	1050	906	903	752	1429	1596
Norrköping	773	1296	770	930	745	730
Söderköping	51	88	81	35	92	53
Motala	75	194	162	83	110	195
Vadstena	35	161	63	57	46	97
Mjölby	120	140	200	140	100	142
Totalt	2691	2993	2389	2164	2362	3066

Tabell 6 Förväntat bostadsbyggande nästkommande år. Källa: BME 2016–2020

4.2 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

Enligt kommunerna i Östergötland är det främst två faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet och det är höga produktionskostnaderna och att det råder brist på detaljplanelagd attraktiv mark att bygga på. Helt dominerande förklaringsfaktor i Östergötland, som tio av länets 13 anger, är höga produktionskostnader. Andra faktorer som begränsar bostadsbyggandet är bland annat överklagande av detaljplaner, svårigheter för byggherrar att få långivare, och konflikter med intressen enligt miljöbalken. Liksom i tidigare års BME har en del kommuner i kommentarer angett personalbrist och svårigheter att få fram detaljplaner i tid som viktiga förklaringsfaktorer. En tendens jämfört med tidigare år är att kommunerna nu redovisar fler faktorer kopplade till behovet att få fram detaljplaner jämfört med tidigare, då fler ekonomiska förklaringsfaktorer användes.

De tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i varje kommun

	Ödeshög	Ydre	Kinda	Boxholm	Åtvidaberg	Finspång	Valdemarsvik	Linköping	Norrköping	Söderköping	Motala	Vadstena	Mjölby	Totalt antal
Faktorer saknas														0
Svårigheter för privatpersoner att få lån	■			■		■			■					4
Svårigheter för byggherrar att få lån				■										1
Höga produktionskostnader	■		■	■	■		■	■	■	■	■		■	10
Svag andrahandsmarknad			■											1
Hushållens ekonomi														0
Brist på arbetskraft														0
Brist på rätt kompetens inom kommunen			■							■	■			3
Brist på detaljplaner		■			■	■					■	■	■	6
Konflikter miljöbalken		■					■	■				■		4
Konflikter PBL														0
Överklaganden av detaljplaner		■							■	■		■	■	5
Osäkerhet kring infrastruktursatsningar														0
Bullerproblem														0
Vikande befolkningsunderlag														0
Brist på intresse från byggherrar														0
Brist på intresse från kommunen														0
Kommunens ekonomi					■									1
Annan orsak	■					■		■						3

■ En av de tre mest begränsande faktorerna
■ Ej bland de mest begränsande faktorerna

Källa: BME 2020

Tabell 7 Vilka faktorer är det som främst begränsar bostadsbyggandet. Varje kommun kan välja maximalt tre olika förklaringsfaktorer. Källa: BME 2020.

Även nationellt är höga produktionskostnader den faktor som anges av flest kommuner. Näst vanligast nationellt är svårigheter för privatpersoner att få lån, vilket inte riktigt stämmer med bilden för Östergötland. Brist på detaljplanelagd attraktiv mark, överklaganden samt konflikter med intressen enligt miljöbalken är ganska vanligt förekommande faktorer även nationellt. Således stämmer den nationella bilden ganska bra med Östergötlands situation.

4.3 Förändringar i allmännyttans bestånd

De allmännyttiga bostadsföretagen är en av ett av kommunens viktiga verktyg i den lokala bostadspolitiken. Hur allmännyttans bostadsbestånd förändras är därför av intresse även i ett regionalt perspektiv. Det är också genom sitt allmännyttiga bostadsföretag som kommunen kan tillskapa olika former av förturssystem för särskilt behövande grupper av hushåll. Nedanstående sammanställning visar förändringarna i allmännyttans bestånd i form av antal nyproducerade bostäder, försäljningar samt nettoförändringar genom ändringar av byggnad. Noteras bör att det inte finns några allmännyttiga bostadsbolag i Valdemarsviks och Åtvidabergs kommuner.

	Har det skett någon förändring i allmännyttans bestånd under 2019 genom nybyggnation, ombyggnation, inköp, försäljning eller rivning?	Antal nyproducerade bostäder (färdigställda)		Nettoförändring av bostäder genom ombyggnation		Antal rivna bostäder
		Antal köpta bostäder	Antal sålda bostäder	Antal köpta bostäder	Antal sålda bostäder	
Ödeshög	Ja	0	1	7	0	0
Ydre	Nej, ingen förändring	0	0	0	0	0
Kinda	Ja	4	0	0	0	0
Boxholm	Ja	10	0	4	0	0
Åtvidaberg	Ej besvarad					
Finspång	Ja	18	0	10	0	0
Valdemarsvik	Ej besvarad					
Linköping	Ja	58	0	23	1	0
Norrköping	Ja	150	0	0	0	0
Söderköping	Ja	56	0	0	0	0
Motala	Ja	42	0	0	20	0
Vadstena	Nej, ingen förändring	0	0	0	0	0
Mjölby	Ja	74	0	3	1	0
Antal	9	412	1	47	22	0

Tabell 8. Förändringar i allmännyttans bestånd. Källa BME

Sammanställningen visar att flertalet allmännyttiga bostadsföretag har haft förändringar i beståndet, vanligtvis som tillskott genom nyproduktion. Totalt har cirka 40% av hyreslägenheterna och 20% av alla nyproducerade lägenheter skett genom allmännyttan under 2019. De förändringar som avser nettoförändring genom ombyggnad och försäljning har varit ganska små.

Nyproduktionen i allmännyttan har under 2019 utgjort 20% av alla färdigställda bostäder i länet och 40% av hyresrätterna.

4.4 Statliga stöd till bostäder

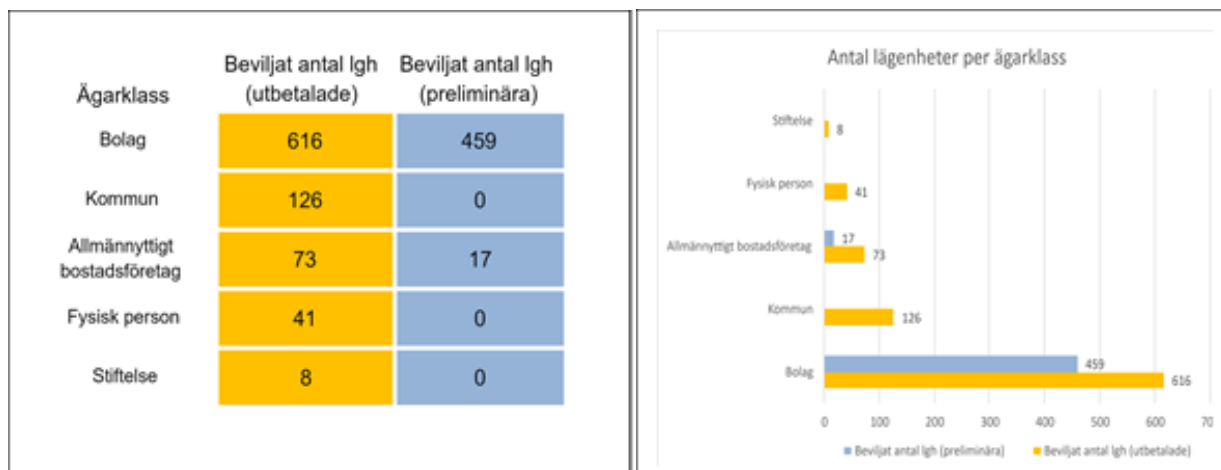
Stöd till hyres- och studentbostäder

Stödet fick en försiktig början och det var först under hösten 2018 som antalet ansökningar ökade i Östergötland. Men glädjen var kortvarig och när först Boverkets bemyndigande för 2018 slog i taket och sedan Boverket inte fick något bemyndigande för 2019 blev det tvärstopp för nya beslut om stöd. Detta innebar att vissa bostadsprojekt inte kom igång och att andra blev försenade då stödet var en del av finansieringen för dessa projekt.

Beviljade stöd för projekt som färdigställts betalades ut och ett mindre antal nya ansökningar inkom till Länsstyrelsen från sökande som fortfarande hade hopp om att stödhanteringen åter skulle komma igång.

Mitt i sommaren så kom då ändringen i Boverkets regleringsbrev och ett bemyndigande för 2019, med en höjning från föregående år. En förordningsändring gav länsstyrelsen möjlighet att fatta beslut på ansökningar som inkommit före den 1 januari 2019. Boverkets bemyndigande för 2020 ökades ytterligare och Boverket sträckte sig längre än detta. Detta innebar att i stort sett alla ansökningar som inkommit under 2018 i landet kunde beslutas under januari 2020.

Den 1 februari 2020 ändrades förordningen igen, ytterligare krav tillkom och nu kan även länsstyrelsen fatta beslut på ansökningar inkomna från den 1 januari 2019. I och med det överbelastade bemyndigandet växte kön med ärenden färdiga för beslut, men då beviljade beslut betalas ut kan dessa ärenden få klartecken och beslutas. Medlen är uppdelade i en pott för storstad (75%) och en för övriga landet (25%). För storstadslänen har kön i dagsläget lösta upp medan för övriga landet dit Östergötland hör får vänta ett antal månader på pengar för att kunna bevilja stöd i ärenden klara för beslut.



Tabell 9 och diagram 6 Antalet färdigbyggda och pågående bostäder uppdelat efter ägarklass. Omfattar totalt 1340 bostäder. Källa: Länsstyrelsen

Stöd till bostäder för äldre

Stödet till bostäder för äldre personer har inte resulterat i så många ansökningar i Östergötland. Under 2020 har hittills inte en endaste ansökan inkommit.

Stöd kan lämnas till särskilda boenden som är biståndsbedömda enligt socialtjänstlagen, biståndsbedömda trygghetsboenden som är en ny boendeform (april 2019), bostäder för äldre på

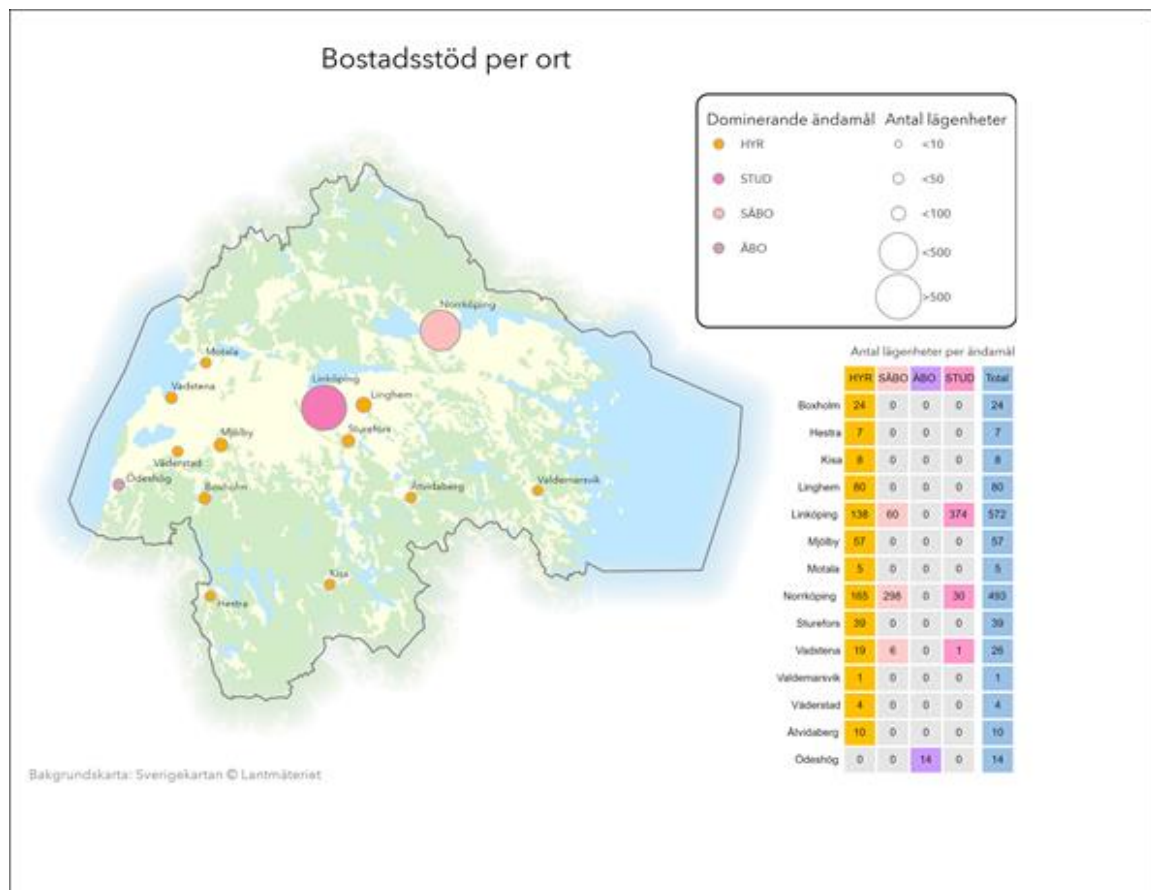
den ordinarie bostadsmarknaden i tidigare stöd benämnt trygghetsbostäder och ett mindre anpassningsstöd max 200 000 kr för åtgärder som främjar kvarboende.

Brist på ansökningar kan ha många orsaker men av årets bostadsmarknads-enkät framgår att endast sex av länets kommuner uppger att det finns brist på särskilda boenden. Samtliga kommuner svarar att de inte planerat några biståndsbedömda trygghetsbostäder.

När det gäller bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden är det svårare att utläsa hur stort behovet är.

Stödet till anpassning som främjar kvarboende, kan även sökas av bostadsrättsföreningar och har resulterat i ett antal ansökningar som främst avser åtgärder som gäller hissar.

På nedanstående bild framgår de bostäder som byggs med bidrag inom ramen för de olika statliga stöd för boende som förekommer samt de aktuella bostädernas geografiska spridning.



Karta 5 och tabell 10 Antal lägenheter per kommun och typ av stöd. Av kartan framgår i vilka tätorter bostäder har byggts med statligt stöd till boende samt dominerande typ av stöd på respektive ort. Källa: Länsstyrelsen

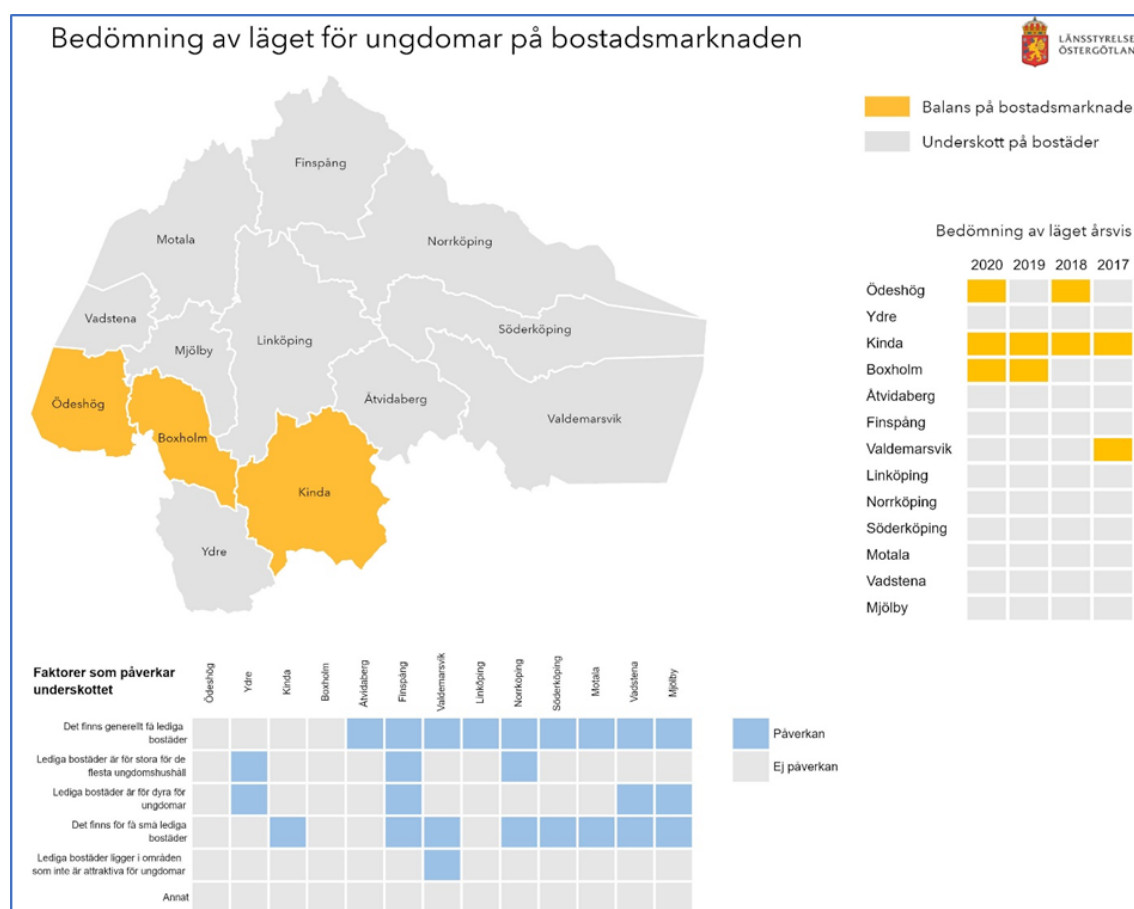
Stöd till renovering och energieffektivisering

Detta stöd blev kortvarigt och inga nya beslut har kunnat fattas efter den 31 december 2018. För Östergötlands del innebar det att beslut beviljades för 4 ansökningar. Dessa är nu på gång för slutlig utbetalning av renoveringsstödet och eventuell också energibonus.

5. Boende för särskilda grupper

5.1 Ungdomar och studenter

Ungdomar är en av de grupper i Östergötlands län som har det allra svårast att få bostad. Ungdomar har som grupp sämre ekonomiska förutsättningar gentemot andra grupper under hög konkurrens om bostäder. Dessutom saknar ofta ungdomar kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde. I bostadsmarknadsenkäten 2020 uppgav 210 av rikets 290 kommuner att det fanns ett underskott för ungdomar. Underskottet minskar dock i sin helhet i riket för tredje året i rad.²



Karta 6 Bostadsmarknadssituation för ungdomar och studenter

Tabell 11 Faktorer som påverkar underskottet på bostäder för ungdomar och studenter

Källa: BME 2020

² Boverket (2020) *Färre kommuner uppger underskott på bostäder för ungdomar*. Hämtad 2020-05-20 från: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/ungdomar/>

I Östergötlands län har endast Ödeshög, Kinda och Boxholm balans på bostadsmarknaden för ungdomar. Detta är dock en viss förbättring sedan 2019 år då Ödeshög hade obalans på bostadsmarknaden för ungdomar. Det är dock värt att förtydliga att de två största kommunerna i Östergötland, Linköping och Norrköping har haft obalans på bostadsmarknaden för ungdomar under en lång tid.

Enligt bostadsmarknadsenkätens resultat från länets kommuner är den vanligaste förklaringen till obalansen att det finns för få bostäder, 9 kommuner har uppgett detta som en faktor. 8 kommuner har uppgett att det finns för få små lediga bostäder som förklaring, medan 4 kommuner uppger att de lediga bostäder som finns är för dyra som avgörande faktor som påverkar den rådande obalansen negativt.

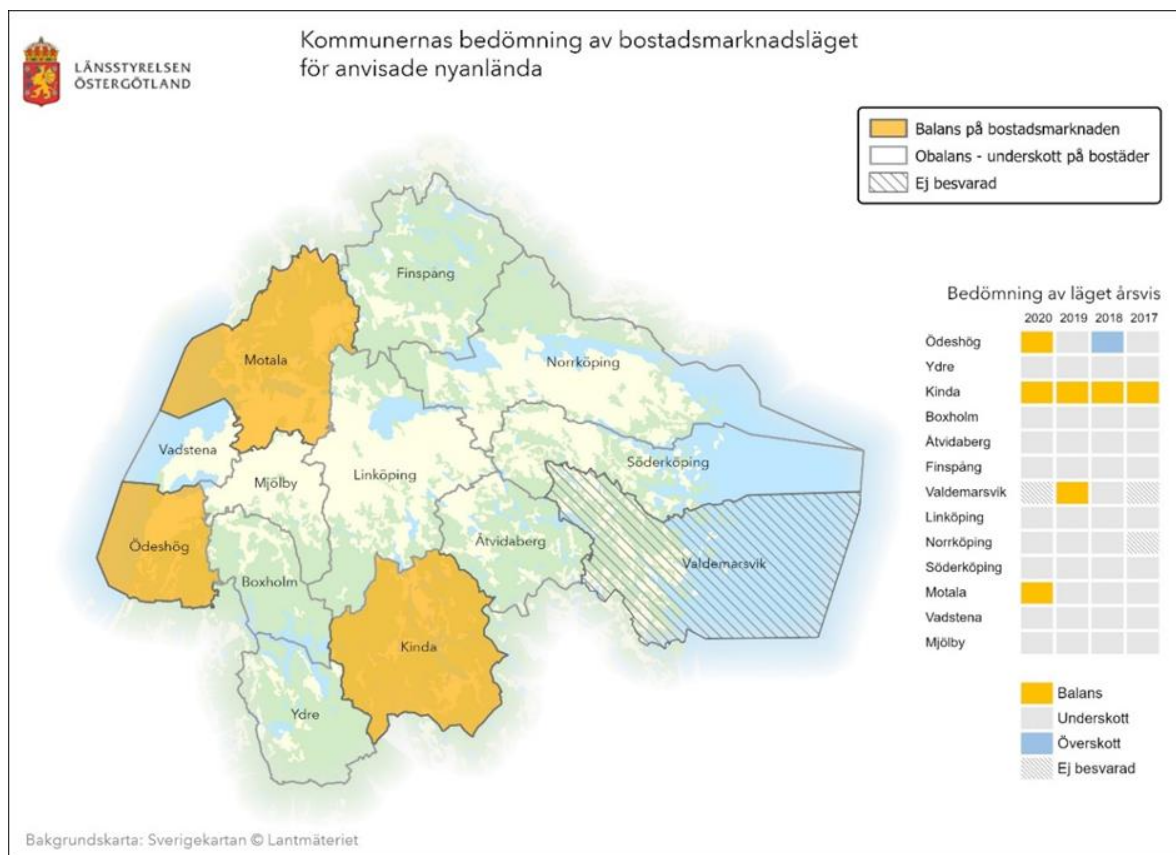
Sedan föregående år har antalet kommuner som använder sig av insatser för att underlätta bostadssituationen för ungdomar fördubblats, från 3 kommuner, till 6 kommuner.

För 2 kommuner i Östergötland råder det underskott av bostäder för studenter. Jämfört med situationen 2019 har en positiv utveckling skett, då 4 kommuner hade underskott på bostäder för studenter. De kommuner som 2019 hade underskott var Linköping och Ydre, medan Finspång och Åtvidaberg som hade underskott 2019 har nu åter balans.

Linköpings universitet har under de senaste åren haft en ökning av antalet antagna studenter vid universitetet. I april 2020 har regeringen, på grund av den osäkra arbetsmarknadssituationen i samband med coronaepidemin, beslutat om satsningar på utökat antal studieplatser vid landets universitet vilket gör ett ytterligare ökat antal platser vid Linköpings universitet. Detta skapar behov av åtgärder för att underlätta bostadssituationen för studenter i berörda kommuner.

5.2 Nyanlända

Majoriteten av kommunerna i Östergötland har uppgett att bostadsmarknadsläget för nyanlända är i obalans, att de har ett underskott på bostäder. Kinda, Motala och Ödeshög är de kommuner som har uppgett balans. För Valdemarsvik saknas uppgifter. Läget är något bättre än förra året, då endast två kommuner hade balans och övriga obalans/underskott.



Karta 7 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för anvisade nyanlända.

Källa: BME 2020

Situationen har förändrats de senaste åren när det gäller mottagandet av nyanlända i länet. Det har sjunkit från toppnoteringen 2017, som till stor del var ett resultat av flyktingsituationen 2015 till idag, med det lägsta mottagandet sen 2011. Denna skiftning försvårar för kommunerna att planera och bygga bostäder. De bristande planeringsförutsättningarna påverkas även av faktorer som lagstiftning, handläggningstid på Migrationsverket och flyktingsituationen i världen.

Planeringsförutsättningarna har förbättrats något efter lagen om ett gemensamt mottagande trädde ikraft den 1 mars 2016 som innebär att alla Sveriges kommuner ska ta emot nyanlända. Detta innebär att länen får ett länstal som beslutas av regeringen och som baseras bland annat på Migrationsverkets prognoser för hur många asylsökande som söker sig till Sverige, hur arbetsmarknaden ser ut, tidigare mottagande och befolkningsmängd. Länsstyrelsen tar sedan, i dialog med kommunerna, beslut om kommunal som börjar gälla det kommande året. Därefter sker en årsplanering av Migrationsverket i dialog med kommunerna.

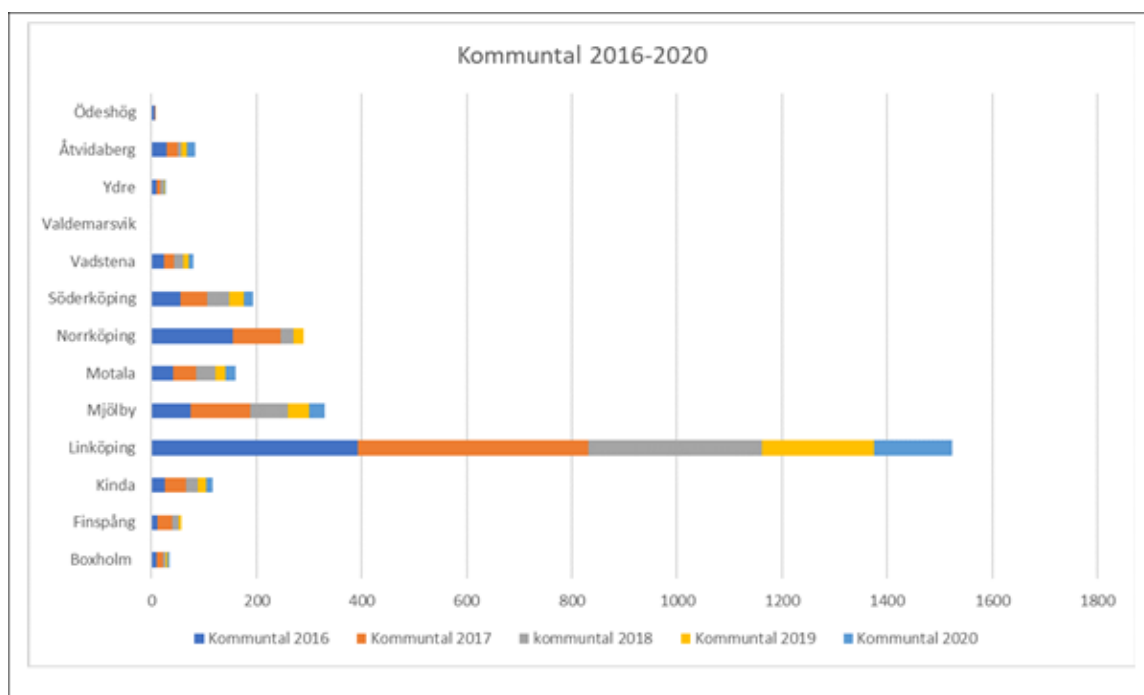


Diagram 7 Kommuntal 2016-2020. Källa: Länsstyrelsen

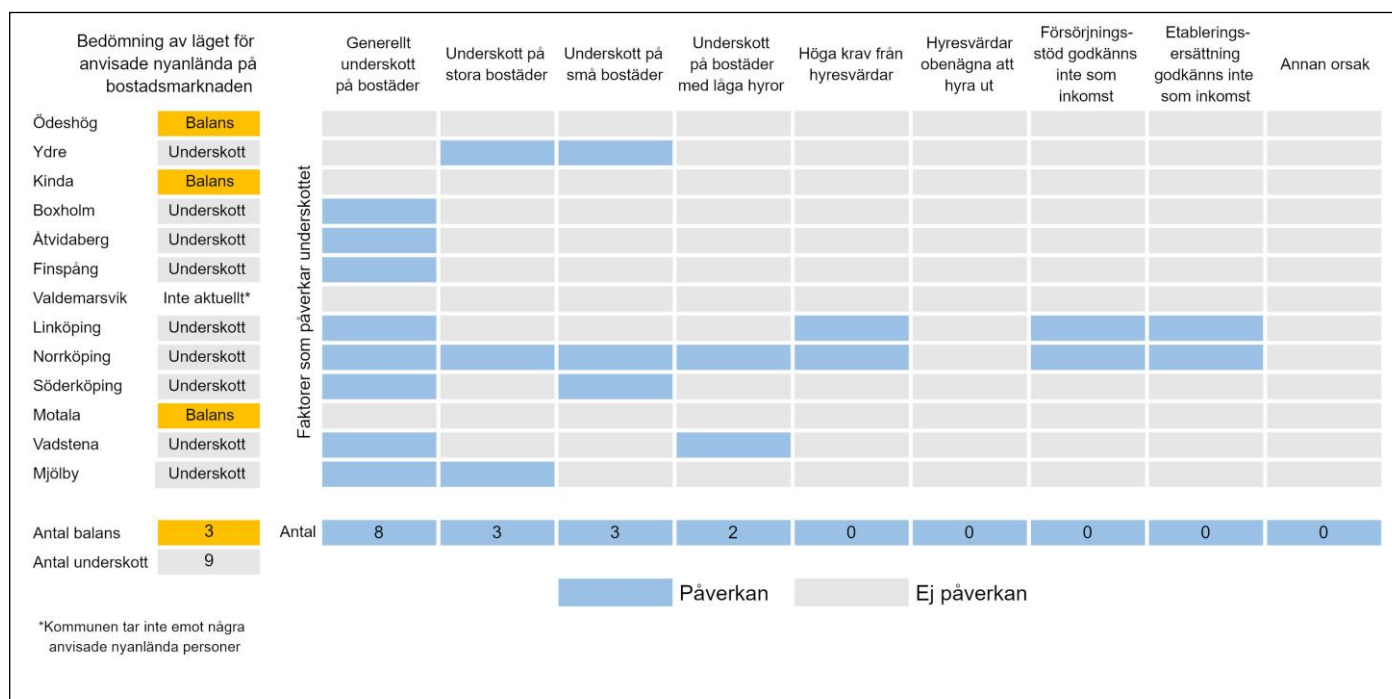
Migrationsverket beräknade att under 2020 fanns det ett behov av 24 000 platser vilket motsvarar ca 1 031 platser i Östergötland. De anvisningsbara platserna motsvarar ca 30 % av de 1 031. Den största andelen som bosätter sig i kommunerna är självbosatta dvs personer som hittar ett eget boende ofta hos vänner och familj och motsvarar ca 70 %. Sverige har sedan 2016 också successivt ökat antalet kvotplatser från 1900 till 5000 platser och det är en process som administreras av FN:s flyktingorgan UNHCR. Migrationsverket lyfter att situationen till följd av pandemin har påverkat möjligheten att resa och därmed möjligheten att söka asyl. Detta har lett till en nedskrivning i prognosen från 23 000 till 21 000 asylsökande, men blir restriktionerna långvariga kan det bli under 10 000.

Den stora skillnaden i kommunens ansvar är mottagandet av personer som anvisas till kommunen och därmed behöver ordna boende till personen, vilket inte gäller för de självbosatta. Däremot ingår de i kommunens generella bostadsförsörjningsansvar. Kommunerna anger fortfarande i stort att det är en brist på bostäder men det är fler kommuner än tidigare som anger att bostadsmarknaden för nyanlända är i balans.

Den 27 november 2019 ändrades lagen om mottagande av asylsökande som innebär att asylsökande som väljer att bo i eget boende (ebo) i vissa områden i regel inte har rätt till dagersättning. Det är 32 kommuner som omfattas av lagen, i Östergötland är det Linköping, Norrköping och Motala. Kommunerna ska anmäla vilka områden som de vill ska omfattas till Migrationsverket och Länsstyrelsen har möjlighet att yttra sig. I Östergötland är det Norrköpings kommun som har valt att undanta område.

Kommunerna arbetar på olika sätt för att det ska finnas bostäder för nyanlända. Av svaren i BME framgår att flertalet av de kommuner som har ett allmännyttigt bostadsföretag har ett regelbundet samarbete med bolaget. Det finns även flera kommuner som har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Fyra kommuner i Östergötland blockhyr fastigheter. Två av kommunerna, Mjölby och Söderköping, har gett direktiv till bostadsbolaget att fördela bostäder till nyanlända. När det gäller upplåtelse av lägenheter till nyanlända tillämpar de flesta kommuner permanenta kontrakt efter prövotid. Under prövotiden sker uthyrning i andra hand.

Länsstyrelsen har i uppdrag att sammanställa lägesbilder till Arbetsmarknadsdepartementet avseende kommunernas beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända, ensamkommande barn och asylsökande och dess påverkansgrad på socialtjänst, skola och bosättning. I redovisningen för perioden 1/3 - 31/7 2019 påtalar några kommuner att det är stor bostadsbrist och att nyanlända inte betraktas som "kreditvärdiga" på bostadsmarknaden, samt att det är svårt att matcha lägenheter med familjernas behov. Vissa kommuner anger att man erbjuder bostäder med förstahandskontrakt och påtalar vikten av att de ligger centralt med närhet till bussförbindelser och skola, vilket är särskilt viktigt i landsbygdskommuner.



Tabell 12 Kommunernas förklaringar om varför det inte råder balans på bostadsmarknaden för nyanlända. Källa: BME 2020

Generellt sett så skiljer kommunerna på hur de arbetar med anvisade och självbosatta. Kommunerna bedömer i hög utsträckning att de arbetar aktivt för att skapa hållbara lösningar för anvisade nyanlända. Några kommuner anger att de försöker anpassa storleken på boendet till hushållen och familjer hålls ihop. En kommun lyfter vikten av strukturerat samarbete med kommunala och privata bostadsbolag. Bostadsanskaffning för självbosatta är det ingen kommun som gör några särskilda insatser. Flera säger att det är eget ansvar och inte ett kommunalt uppdrag, och att de fokuserar på arbete och utbildning. Samtidigt bedömer alla kommuner förutom en att självbosattas boendesituation ger goda förutsättningar för etablering och integration. Problem som tas upp är trångboddhet och svårigheten etablera sig på bostadsmarknaden.

Framgångsfaktorer i arbetet med bosättning är samarbete med bostadsbolagen och långsiktighet i arbetet, nyttja de kommunala verktygen för bostadsförsörjning och att inkludera boendeförsörjning för utsatta målgrupper i kommunernas ordinarie bostadsförsörjningsarbete. Som utvecklingsområde anger kommunerna att fler hyresrätter med rimlig hyra behövs samt bostäder för att minska konflikter i bostadsområde.

Under 2018 kunde ungdomar som tidigare fått avslag på sin asylansökan och som hunnit fylla 18 under väntetiden ansöka om uppehållstillstånd för studier på gymnasial nivå - den så kallade nya

gymnasielagen. I Östergötland är det runt 300 unga som har uppehållstillstånd enligt denna lagstiftning. Dessa individer är över 18 år och alltså vuxna i lagens mening. De förväntas därför kunna lösa sin boendesituation själva. I många kommuner får därför ungdomarna liten eller ingen hjälp med att hitta bostad. I några kommuner har man aktivt hjälpt ungdomarna med boende, i några kommuner saknas kännedom om vilka individer det rör sig om. Detta har genererat en grupp unga med väldigt svag förankring på bostadsmarknaden, då många saknar sociala nätverk och kontakter som kan underlätta vid sökande efter en bostad. Vissa har tillfälliga boendelösningar, bor hos kompisar eller i frivilliga fadderhem. Vissa har fått hjälp av civilsamhällets organisationer eller har i perioder sovit utomhus. Flera civilsamhällsorganisationer i länet rapporterar att den osäkra bostadssituationen påverkar ungdomarnas möjligheter att klara sina studier och försätter dem i osund beroendeställning till andra personer som kan leda till olika former av exploatering.

Sedan 2017 då länet tog emot 2 653 personer har det totala mottagandet minskat eller varit oförändrat för länets kommuner. I faktiska tal sticker Norrköping ut med en hög andel självbosättning av nyanlända, därefter kommer Linköping, Motala och Finspång. En ökning i Linköpings mottagande sker 2016 med en högsta notering året efter, vilket troligtvis beror på den nya lagstiftningen och flyktingsituationen 2015. I faktiska tal tog Linköping emot flest i länet 2018 och 2019. Fortfarande är det de minsta kommunerna som har det största mottagande per 1000 invånare med Valdemarsvik i topp fram till 2019 då Ydre och Söderköping tog emot flest. Av nedanstående tabell framgår hur mottagandet i Östergötland har utvecklats sedan 2008.

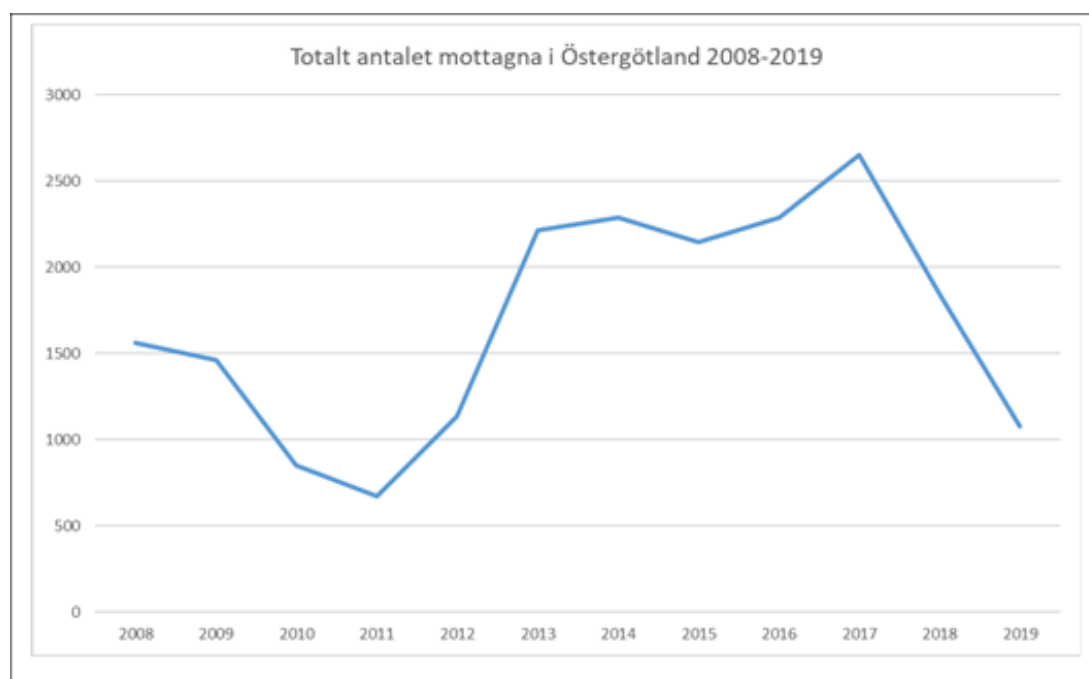


Diagram 8 Antalet mottagna nyanlända 2008-2019. Källa Länsstyrelsen

5.3 Hemlösa

Socialstyrelsen genomförde 2017 en nationell hemlöshetskartering. Kartläggningen visade att Östergötland har en förhållandevis hög andel hemlösa, vilket inte är förvånande med tanke på länets allmänna situation. I Socialstyrelsens kartläggning beskrivs fyra olika situationer av hemlöshet enligt följande.

Situation 1: Akut hemlöshet

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

Situation 2: Institutionsvistelse och stödboende

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

Situation 3: Långsiktiga boendelösningar

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

Situation 4: Eget ordnat kortsiktigt boende

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

Östergötland har en i nationell jämförelse hög andel personer i situation 4.

Enligt svaren i BME tillhandahåller kommunerna i Östergötland sammanlagt 996 lägenheter som hyrs ut i andra hand till personer som inte har blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. De flesta finns i Linköping (348) och Norrköping (241) och Söderköping (120). Uthyrningarna sker ofta, men inte alltid, med tillsyn och/eller särskilda villkor och med målet att personen/hushållet senare ta över hyreskontraktet. Flertalet kommuner som arbetar med sådana andrahandsuthyrningar rapporterar att det finns enskilda fall där sådana övertaganden av hyreskontraktet har kunnat ske under 2019. Omfattningen är dock okänd.

Sex av åtta kommuner som arbetar med andrahandsuthyrning med tillsyn och/eller särskilda villkor uppger att det finns hushåll med barn under 18 år bland hyresgästerna. Fem kommuner uppger att man har haft avhysningar av hushåll med sådana kontrakt men bara i en av kommunerna har avhysningen gällt hushåll med barn.

Den vanligaste åtgärden är att kommunen, via socialtjänsten hyr ut lägenheter i andra hand. Relativt många kommuner (8) arbetar också med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar.

Av nedanstående tabell framgår hur kommunerna arbetar för att ordna boendefrågan för personer och hushåll som inte godkänns på den ordinarie bostadsmarknaden (hemlösa).

	Hyresgarantier	Uppsökande verksamhet	Sänkta krav i allmännyttan	Sänkta krav hos privata fastighetsägare	Uthyrning i egna fastigheter	Andrahandsuthyrning via socialtjänsten	Bostad först	Annat
Ödeshög	Åtgärd nyttjas	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej
Ydre	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej
Kinda	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej
Boxholm	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej
Åtvidaberg	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej
Finspång	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Åtgärd nyttjas	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej
Valdemarsvik	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej
Linköping	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej
Norrköping	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej
Söderköping	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej
Motala	Åtgärd nyttjas	Åtgärd nyttjas	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej
Vadstena	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas
Mjölby	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej	Åtgärd nyttjas	Nyttjas ej	Nyttjas ej

Tabell 13. Kommunernas metoder för att ordna boendefrågan för personer som inte har godkänts på den ordinarie bostadsmarknaden (hemlösa). Källa BME 2020

5.4 Äldre

Medellivslängden i Sverige har ökat påtagligt under de senaste decennierna i Sverige, var femte invånare i Sverige är nu 65 år eller äldre. Denna utveckling skapar särskilda krav på bostadsplaneringen, och efterfrågan på specialbostäder anpassade för äldre kommer att öka i många kommuner i landet. Framförallt när de som är födda på 40-talet kommer upp i högre ålder och då får ett större vårdbehov. Det ser dock olika ut beroende på kommun, ofta är det mindre kommuner som har den största procentuella andelen äldre personer, eftersom dessa kommuner ofta har haft en nettoutflyttning av yngre personer.

Ett allt större antal äldre kan ge stora utmaningar för en kommun. Kommuner har enligt socialtjänstlagen en skyldighet att inrätta särskilda boenden för äldre personer som är i behov av stöd. Dessa bostäder fördelas efter biståndsbeslut. Det är dock en mindre del av de äldre som bor i särskilda boenden. Flertalet bor hemma, och får utifrån behov hjälp av exempelvis hemtjänst. Tack vare en allt bättre hälsa hos gruppen äldre och att kvaliteten förbättras i det ordinarie bostadsbeståndet kan behovet av särskilda boenden ha minskat, trots den allt högre andelen äldre i befolkningen. Att fler äldre bor kvar hemma kan i andra fall bero på att en inläsningseffekt om exempelvis kommunen har underskott på bostäder anpassade för äldre.³

	Hur är utbudet i kommunen av gruppboendestäder?	Hur är utbudet i kommunen av serviceboendestäder?	Hur är utbudet i kommunen av boendeformen annan särskilt anpassad bostad?	
Ödeshög	Balans	Balans	Balans	<ul style="list-style-type: none"> Balans Underskott Boendeform saknas
Ydre	Underskott	Underskott	Underskott	
Kinda	Balans	Balans	Underskott	
Boxholm	Balans	Balans	Underskott	
Åtvidaberg	Underskott	Balans	Underskott	
Finspång	Underskott	Underskott	Underskott	
Valdemarsvik	Balans	Balans	Boendeform saknas	
Linköping	Underskott	Underskott	Balans	
Norrköping	Underskott	Underskott	Balans	
Söderköping	Underskott	Underskott	Boendeform saknas	
Motala	Underskott	Underskott	Boendeform saknas	
Vadstena	Balans	Boendeform saknas	Boendeform saknas	
Mjölby	Balans	Underskott	Underskott	
Antal balans	6	5	3	
Antal underskott	6	6	1	
Antal boendeform saknas	1	2	9	

Tabell 14 Utbudet av särskilt boende för äldre. Källa BME 2020

³ Boverket (2020) *Allt fler i 80+ åldern*. Hämtad 2020-05-28 från: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/aldre/>

Tabellen ovan illustrerar hur kommunerna bedömer att utbudet av anpassade bostäder ser ut, uppdelat i typ av bostad. Underskotten i utbudet av servicebostäder respektive gruppboendestäder är på ungefär samma nivå. Noterbart är att Ydre kommun saknar dessa typer av anpassade bostäder.

I Östergötlands län bedömer 6 kommuner att det råder underskott av anpassade bostäder, medan resterande bedömer att de har en bostadssituation i balans. Situationen på länsnivå är snarlik sedan föregående år, då 6 kommuner också bedömde att de hade underskott. Men ett par kommuner har gått från obalans till balans, medan andra förlorat sin balans och bedömer att de nu har obalans.

Norrköping kommun som föregående år hade balans har nu 2020 åter underskott. Norrköping kommun förklarar att det framförallt beror på en allt äldre befolkning samt framtagande av fler boendeanternativ. Boxholm kommun har också gått från att ha balans på bostadsmarknaden för äldre 2019 till att uppleva ett underskott 2020. Kinda kommun hade 2019 som enda kommun överskott på utbudet av anpassade bostäder, men har nu åter balans på bostadssituationen inom denna kategori.

Det råder en likartad situation i Östergötland 2020 jämfört med 2019, jämfört med år 2017 är dock situationen något förbättrad då fler kommuner nu uppger att det råder balans bostadsmarknaden för äldre.

Generellt har byggnationer av specialbostäder för äldre och funktionshindrade ökat i Östergötland sedan 2012. Då äldre är en växande grupp är det av värde att studera hur kommunerna bedömer att äldres bostadsbehov kommer att tillgodoses i framtiden. Nedanstående diagram visar antalet kommuner som bedömer att de kommer nå balans om 2 respektive 5 år.

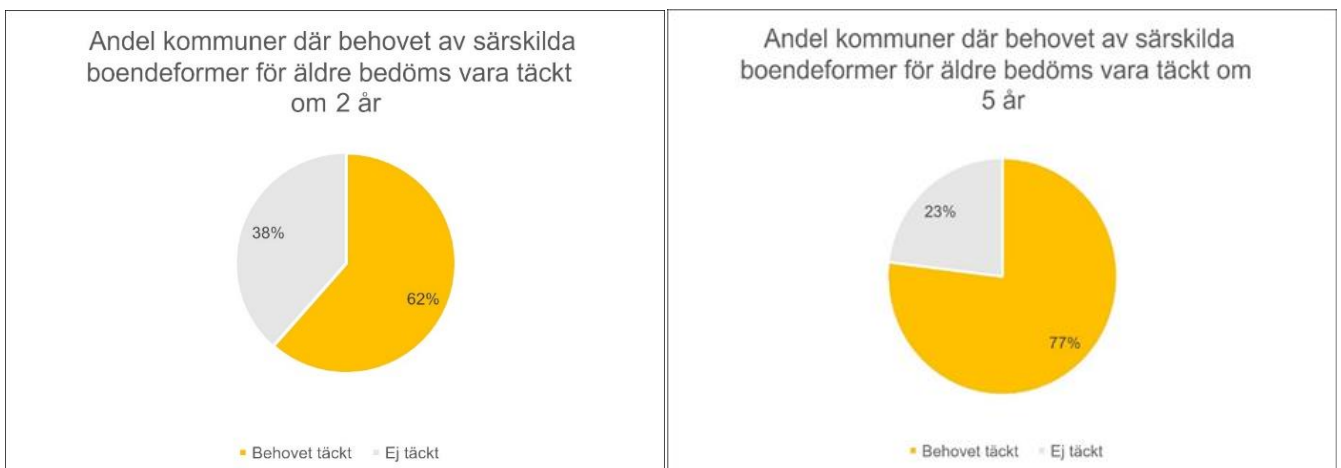


Diagram 9 och 10. Kommunernas bedömning av om behovet av bostäder för äldre kommer att vara täckt inom 2 respektive fem år. Källa: BME 2020

Kommunerna i Östergötlands län bedömer att underskottet i sin helhet kommer att minska om 5 år, från 6 kommuner med underskott 2020, till 3 kommuner med underskott om 5 år. Endast Motala kommun bedömer att situationen kommer försämrats om 5 år. Kommunen tillskapar nya platser under 2020, samt har en förstudie för tillskapande av ytterligare platser 2022. Eftersom det är en förstudie är det dock fortfarande oklart hur bostadsläget kommer att se ut om 5 år, då det är beroende av de beslut som tas efter förstudien. A

Av de kommuner som i nuläget bedömer att de har underskott av särskilda boendeformer bedömer Ydre kommun att de ska ha balans om 2 år. Av statistikbilagans tabell 35 framgår bedömningarna för respektive kommun.

Om 5 år bedömer en ökande del av kommunerna som idag har obalans att de ska ha nått balans inom boendesituationen för särskilda boendeformer. Dessa är Finspång kommun, Norrköping kommun och Mjölby kommun. Mjölby kommun uppger i bostadsmarknadsenkäten att kommunen planerar för ett nytt boende som ska vara klart 2023 vilket innebär en ökning med 54 nya lägenheter. Norrköping kommun som föregående år hade balans men nu uppger obalans bedömer att obalansen kommer att kvarstå fram till om 5 år då kommunen enligt bedömningen åter ska ha balans.

Åtvidaberg kommun bedömer att kommunen kommer att bibehålla balans för särskilda boendeformer men menar dock att det då krävs att kommunen arbetar med andra insatser och åtgärder, kommunen har inlett ett arbete med att utreda och analysera behov av platser samt möjligheter att arbeta mer förebyggande. En generellt positiv utveckling kring bostadssituationen för äldre kan alltså urskiljas där kommunernas bedömningar är att obalansen i länet kommer att minska om 5 år, ett flertal kommuner vill dock belysa att detta är beroende av att projekt och satsningar fortgår för att tillgodose äldre med boenden.

Trygghetsboenden och seniorboenden

8 kommuner har trygghetsboende i Östergötland län 2020, jämfört med föregående år har det tillkommit en kommun som uppgett att de har trygghetsboende då Motala tidigare inte haft trygghetsboende.

Trygghetsbostäder är ingen entydig definition, men brukar generellt omfatta boenden som är ordnade med särskild service för att skapa trygghet och/eller större möjligheter till social gemenskap. De trygghetsbostäder som byggdes med hjälp av statligt investeringsstöd 2010–2014 riktar sig till personer över 70 år, de ska ha gemensamma utrymmen för måltider, samvaro, hobby och rekreation samt ha personal som dagligen, på bestämda tider kan stödja de boende.

I Östergötland kommun har 8 kommuner uppgett att de har seniorbostäder, 2019 hade 9 kommuner seniorbostäder då Vadstena inte längre har denna typen av boende. Övriga kommuner som saknar seniorbostäder är Mjölby kommun, Söderköping kommun, Valdemarsvik kommun och Åtvidaberg kommun.

Seniorbostäder som är en mindre reglerad boendeform brukar ofta omfatta boenden som är avsedda för personer som överstigit en viss ålder, ofta 55 år. Det finns en stor variation olika typer av seniorboenden, boendena hyrs ut på den ordinarie bostadsmarknad. Denna typ av boende finns som både hyresrätt och bostadsrätt och kan se lite olika ut.

Varken trygghetsbostäder och seniorbostäder omfattas av vård och omsorg, utan den boende får ansöka om hemtjänst eller hemsjukvård precis som på de hade bott i en vanlig bostad.⁴

⁴ Boverket (2020) *Allt fler i 80+ åldern*. Hämtad 2020-05-28 från: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/aldre/>

5.5 Personer med funktionsnedsättning

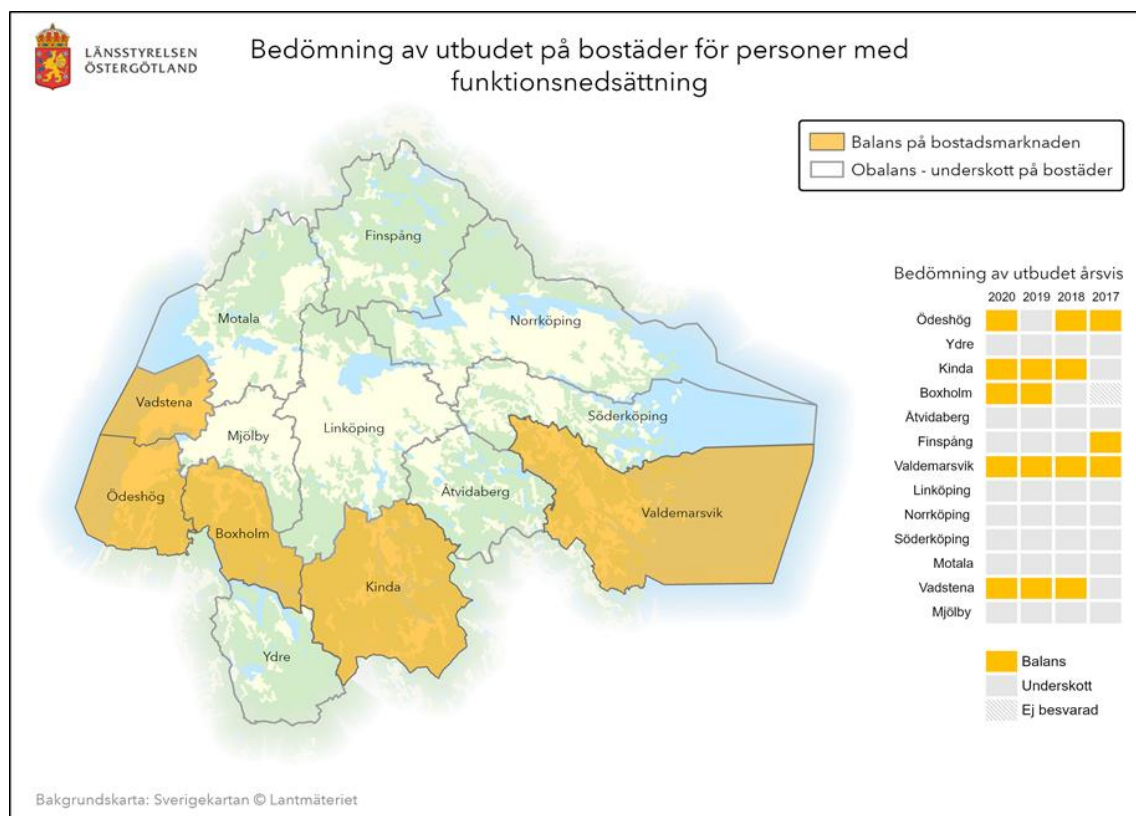
Åtta av länets kommuner rapporterar att de inte har balans på bostadsmarknaden när det gäller utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning. Avseende boendesituationen för personer med funktionsnedsättning i kommunerna rapporterar åtta kommuner att de i dagsläget har underskott av bostäder på bostadsmarknaden. Flera kommuner påtalar att målgruppen ökar och förväntas fortsätta öka.

Boendesituationen i kommunerna för personer med funktionsnedsättning					
	Bedömning av bostadssituationen för personer med funktionsnedsättning	Antal bostäder inom särskilda boendeformer	Kommer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning att vara täckt...		
			...om 2 år?	...om 5 år?	Om nej, ange varför:
Ödeshög	Balans på bostadsmarknaden	15	Ja	Ja	
Ydre	Underskott på bostäder	0	Nej	Nej	Behov litet Köp bättre
Kinda	Balans på bostadsmarknaden	39	Ja	Nej	Målgruppen ökar.
Boxholm	Balans på bostadsmarknaden	20	Ja	Ja	
Ätvidaberg	Underskott på bostäder	31	Nej	Ja	Planering av gruppboende pågår inom kommunen
Finspång	Underskott på bostäder	80	Nej	Ja	Det planeras byggas en fastighet med gruppboende vilket ska utöka antalet plaster med 7, inom 5 år. Prognoser om särskilda bostäder är komplex med variabler som in-och utflyttning samt individuella förutsättningar.
Valdemarsvik	Balans på bostadsmarknaden	37	Nej	Nej	Delvis är nuvarande bostäder otillgängliga. Behovet av mer tillgängliga boenden har ökat/kommer att öka.
Linköping	Underskott på bostäder	710	Nej	Ja	Fler personer i kön än vad utbyggnaden avser.
Norrköping	Underskott på bostäder	618	Ja	Ja	
Söderköping	Underskott på bostäder	38	Ja	Nej	Det finns behov att bygga en gruppboende.
Motala	Underskott på bostäder	168	Nej	Nej	
Vadstena	Balans på bostadsmarknaden	18	Ej besvarad	Ej besvarad	
Mjölby	Underskott på bostäder	69	Ja	Nej	Finns större efterfrågan än utbud

Tabell 15 Bostadssituation för personer med funktionsnedsättning. Källa BME 2020

Nationellt rapporterar Socialstyrelsen i sin lägesrapport för 2019 att bostad med särskild service enligt LSS ökat med 25 procent sedan 2007⁵ och tillsammans med daglig verksamhet utgör den insats som ökat mest⁶. Av Boverkets uppföljning av bostadsmarknaden för 2019 framgår att 162 av landets kommuner fortsatt rapporterar ett underskott av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning, men att det trots allt rör sig om en minskning med bostadsbrist i sju kommuner. Det rör sig om bostäder enligt lag (1993:387) med särskild service för personer med funktionsnedsättning (LSS) samt boende enligt 5 kap. 7§ socialtjänstlagen (2001:453)⁷.

Av nedanstående karta syns geografisk spridning samt tidigare års situation vad avser behovstäckning av bostäder för funktionshindrade.



Karta 8. Kommunernas bedömning av utbudet på bostäder för personer med funktionshinder. Källa BME

⁵ Socialstyrelsen (2019) Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning: lägesrapport 2019, artikelnummer 2019-3-7, sidan 26

⁶ Socialstyrelsen (2019) Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning: lägesrapport 2019, artikelnummer 2019-3-7, sidan 31

⁷ Boverket (2020) *Fortfarande många kommuner som uppger underskott*. Hämtad 2020-05-08 från: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/funktionsnedsattning/>

5.6 Bostadsanpassning

I tabell 37–39 i statistikbilagan framgår omfattning och inriktning för kommunernas beslut om bostadsanpassningsbidrag, reparationsbidrag och återställningsbidrag. Den totala omfattningen ärenden inom respektive kommun framgår av nedanstående diagram.

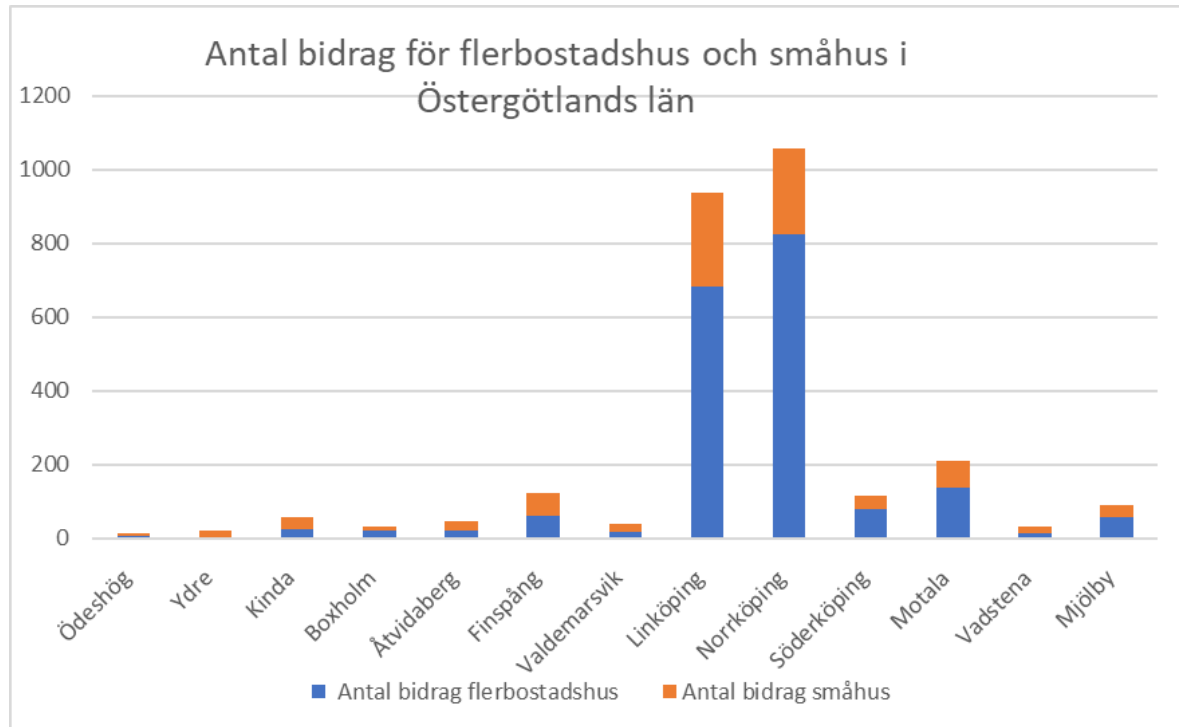


Diagram 11 Antal beslut om bostadsanpassning i Östergötlands kommuner. Källa BME 2020

I statistikbilagens diagram 19 redovisas antalet bidrag i förhållande till kommunens kostnader för bostadsanpassningsåtgärder i olika hustyper. Diagrammet visar åtgärder och kostnader är ojämnt spridd mellan olika kommuner.

Sammanfattningsvis ser Länsstyrelsen att det kvarstår mycket planeringsarbete för länets kommuner för att lösa bostadsbehoven för äldre och för personer med funktionshinder. Tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet har stor betydelse då en ökad tillgänglighet kan förlänga kvarboende och begränsa behoven av att nyproducera specialanpassade bostäder.

Arbetet med tillgänglighetsförbättringar är dock inte särskilt omfattande i länets kommuner. Endast sex, dvs mindre än hälften, av kommunerna i länet har gjort någon form av tillgänglighetsinventering och i flertalet fall då endast i det allmännyttiga bostadsbeståndet. I Finspång, Linköping, Mjölby och Ydre används inventeringen till att ta fram ett handlingsprogram för ökad tillgänglighet. I övriga kommuner tycks ingen planering pågå alls för att förbättra tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Mot bakgrund av kommunernas skyldigheter med att bekosta bostadsanpassningar och den allmänna behovsbilden när det gäller bostäder med god tillgänglighet är detta förvånande.

6. Diskussion och slutsatser

6.1 Bostadsmarknadssituationen i Östergötland

Alla kommuner i Östergötland bedömer att det råder underskott på bostäder och endast tre av kommunerna räknar med att ha en bostadsmarknad i balans inom tre år. Samma bedömning av bostadsmarknadssituationen gjorde länets kommuner förra året. Läget i Östergötland avviker från den nationella trenden, där ett ökande antal kommuner nu bedömer att bostadsmarknaden är i balans (74% av landets kommuner hade underskott enligt BME 2020). Underskotten på bostäder bedöms vara störst för grupper av hushåll med låg betalningsförmåga eller särskilda behov som till exempel ungdomar, nyanlända och funktionsnedsatta. Socialstyrelsens senaste hemlöshetskartläggning (från 2017) indikerar att Östergötland har en i nationell jämförelse hög andel hemlösa. Kommunernas bedömningar av vilka slags bostäder som saknas har en stor spännvidd när det gäller storlekar och upplåtelseformer. Generellt efterfrågar många dock fler bostäder med rimliga hyror.

Under 2019 ökade antalet byggstartar i Östergötland med 35% jämfört med föregående år, vilket även avviker från den nationella trenden som har visat en utplaning eller svag minskning av antalet påbörjade bostäder. Den dominerande volymen, ungefär 85%, av bostadsbyggandet sker i länets två största kommuner Linköping och Norrköping. Den ökade volymen byggstartar 2019 bestod främst av hyresrätter medan övriga upplåtelseformer minskade något jämfört med året innan. De allmännyttiga bostadsbolagen har haft en ganska liten del av länets bostadsproduktion (ca 20%) under 2019. Detsamma gäller nyttjandet av de statliga stöden till boende, där intresset i nationell jämförelse har varit ganska lågt. Här kan särskilt noteras att av de hittills beslutade 1340 lägenheter inom de olika stöden har mindre än 10% varit inom allmännyttan.

Kommunernas förväntningar på kommande års bostadsbyggande är att det kommer att vara fortsatt uppgående. Trots det är det bara ett fåtal kommuner som räknar med att bostadsmarknaden snart är i balans. Priserna på både bostadsrätter och villor har ökat med ca 5 % det senaste året. En tydlig skillnad syns under 2020 då bostadsrätternas priser har minskat kontinuerligt sedan årsskiftet medan villapriserna har fortsatt att öka.

Frågan är då om det innebär några problem med att byggandet nu minskar eller planar ut. Behovet av framtida bostadsbyggande beräknas med utgångspunkt från bostadsbeståndets storlek i förhållande till en trolig befolkningsprognos. Enligt Boverkets beräkning av FA-regionernas byggbehov behöver Östergötland tillföras 1000–2000 bostäder årligen. Det motsvarar ungefärligen de senaste årens bostadsbyggande i länet.

Samtidigt är det inget som talar för att de specifika bostadsbehoven skulle tillgodoses oavsett fortsatt ökad byggtakt, i vart fall inte om byggandet fortsätter att ha den inriktning som det har haft de senaste åren. Det beror till stor del på att bostadsbyggandet inte riktar sig till de grupper eller områden som har de främsta behoven, dvs hushåll med låg betalningsförmåga eller som av andra skäl har svårigheter att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden.

Höga byggkostnader är enligt kommunerna den mest begränsande förklaringsfaktorn till att det inte byggs mer. Många kommuner anger också brist på detaljplanelagd attraktiv mark som en viktig begränsande faktor. Även överklaganden, konkurrens med allmänna intressen enligt miljöbalken och brist på kompetens/arbetskraft anges av vissa kommuner som begränsande faktorer. Samtidigt sker i länets kommuner en relativt omfattande planering för att skapa förutsättningar för bostadsbyggande.

Coronaepidemins effekter på bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen har i dialogen med kommuner och andra aktörer på bostadsmarknaden ställt frågan hur situationen med Covid19 påverkar bostadsplaneringsarbetet. Svaret är att de flesta påbörjade bostadsprojekt fortsätter utan betydande avbrott eller störningar. Även den kommunala planeringen fortsätter, dock i vissa fall i ett lägre tempo eftersom viss personal har fått rycka in och utföra andra kommunala arbetsuppgifter kopplade till hanteringen av epidemin. Några kommuner påpekar också att detaljplaneprocessen hämmas på grund av att tidigare planerade samrådsmöten och andra former av medborgardialoger har fått skjutas upp eller slopas.

Länsstyrelsen noterar att Linköpings universitet kommer att få utökat antal studieplatser vilket leder till ökade behov av studentbostäder i orter som redan har stora underskott på bostäder för ungdomar och studenter.

Samtliga aktörer understryker den stora osäkerhet som råder gällande coronaepidemins långsiktiga effekter på grund av ökad arbetslöshet och vikande betalningsförmåga.

På grund av det osäkra arbetsmarknadsläget har regeringen beslutat att öka antalet studieplatser på vissa lärosäten, bland annat Linköpings universitet. Det kommer att öka underskotten på bostäder för ungdomar och studenter.

6.2 Viktiga utmaningar för länet

Östergötland har mycket goda utvecklingsförutsättningar med starkt näringsliv, många attraktiva livsmiljöer och aktiva kommuner som planerar för en utvecklad gemensam bostads- och arbetsmarknad med hjälp av förbättrade kommunikationer. Att tillföra bostäder som hushållen har råd att betala kommer att vara en mycket viktig faktor för en fortsatt god tillväxt och välfärd i länet. Trots stora tillskott de senaste åren har priserna på bostadsrätter och villor i Östergötland varit ganska stabila, vilket tyder på en fortsatt hög efterfrågan. Samtidigt vittnar resultatet av bostadsmarknadsenkäten om att det behövs omfattande insatser för att klara de nuvarande bostadsbehoven på lokal nivå, inte minst när det gäller att se till att ungdomar, nyanlända, äldre och funktionshindrade samt andra särskilda grupper får tag på en fungerande bostad. Dagens brist på bostäder för dessa grupper leder till problem med hemlöshet och trångboddhet som får svåra konsekvenser för både individer och det allmänna.

Alla kommunerna i länet har underskott på bostäder och mycket få av dessa kommuner räknar med att bristen på bostäder kommer att vara avhjälpta inom tre år. Detta trots att kommunerna planerar för att stora mängder bostäder ska komma till under de närmaste åren. Om inte målen för bostadsförsörjningen uppnås bedömer Länsstyrelsen att bristen på ändamålsenliga bostäder kan hämma möjligheten att nå en ekonomiskt och socialt god utveckling i länet.

Byggekostnaderna och bostadspriserna uppfattas enligt kommunerna fortfarande som den mest begränsande faktorn för ökat bostadsbyggande. På ett tydligare sätt än tidigare uppmärksammar nu kommunerna att det finns problem med att få fram detaljplanerad attraktiv mark som matchar näringslivets byggintresse. Svårigheter med markköp, planer som överklagas samt riksintressen och andra krav enligt miljöbalken är orsaker som lyfts fram i samband med detta. Planeringen behöver inriktas på att både blir mer förutsägbar men också mer flexibel. Samtidigt behöver fler detaljplaner inriktas på att ge möjlighet att bygga till lägre kostnader. Flera kommuner arbetar också med en sådan planeringsinriktning. Linköping och Norrköping överväger att tillämpa krav på låga bostadspriser vid markanvisning och de mindre kommunerna trycker på behovet av att hålla nere markpriser och boendekostnader som en framgångsfaktor för att hävda sig i konkurrensen på den regionala bostadsmarknaden.

De statliga investeringsstöden till hyres- och studentlägenheter samt äldre bostäder syftar till att förbättra möjligheten att bygga bostäder med rimliga hyror. En del bostäder byggs med hjälp av dessa stöd men totalt sett kan de inte sägas ha de rönt något stort intresse bland Östergötlands bostadsaktörer. Särskilt lågt har intresset varit bland de allmännyttiga bolagen. Mindre än 10% av de lägenheter som hittills har beviljats statligt stöd har varit inom allmännyttan. Det indikerar att kommunerna inte är särskilt aktiva med att använda de allmännyttiga bolagen som politiskt verktyg, vilket är förvånande med tanke på det utbredda bostadsunderskottet och framförallt bristen på lägenheter med rimliga hyror. Samtidigt kan noteras att stöden har medverkat till att lägenheter i hyresrätt har kunnat byggas i mindre orter som Sturefors, Lingham, Väderstad och Hestra, något som sannolikt inte alls hade kunnat åstadkommas utan de statliga stöden.

Länsstyrelsen bedömer att arbetet med kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen har kommit långt i länet men detta instrument behöver vidareutvecklas ytterligare. Bostadsplaneringen behöver här få en bredare ansats och framför allt är det planeringen av bostäder för särskilda grupper som behöver stärkas. Ökad kunskap om både de lokala och regionala marknadsförutsättningarna behövs för detta. Tydligare handlingsprogram och genomförandestrategier behöver också tas fram och förankras, inte minst hur de allmännyttiga bostadsföretagen ska användas som bostadspolitiska verktyg. Planeringen behöver breddas så att den omfattar såväl riktade satsningar på nybyggnad som modifieringar av det befintliga bostadsbeståndet genom ombyggnader och kvalitetsförbättringar.

Positiva tecken i länets bostadsförsörjningsarbete är kommunernas tilltagande intresse av att samarbeta mer i bostadsplaneringen. Alla kommuner har ett internt förvaltningsövergripande samarbete kring boende- och bostadsförsörjningsfrågorna. Flertalet av dem samarbetar också med andra privata och ideella aktörer. Både Region Östergötland och Länsstyrelsen gör ansträngningar för att skapa en samlad bild av länets gemensamma bostads- och arbetsmarknad och för att medverka till kunskaps- och erfarenhetsutbyte mellan kommunerna. Det är också mycket viktigt att varje kommun hittar effektiva arbetssätt tillsammans med andra aktörer för att snabbare få fram byggbara tomter för bostäder av olika kvalitet. God dialog i planeringen är också nödvändig för att skapa förutsägbarhet om hur allmänna och enskilda intressen ska jämkas för att planerna ska godtas av alla berörda. Inte minst Länsstyrelsen har här ett viktigt ansvar för att bistå kommunerna i arbetet, både genom att förtydliga statliga intressen och lämna råd för själva bostadsplaneringen.

Länsstyrelsens generella uppdrag att brett verka för bostadsförsörjningen i myndighetens samlade verksamhet inbegriper också att hitta metoder för att undvika onödiga fördröjningar i den fysiska planeringen, både vid planläggning och tillämpning av andra regelverk. Detta kan förebyggas exempelvis genom förbättrade planeringsunderlag och tidig rådgivning om hur planläggningen kan samordnas med andra processer. Här tror länsstyrelsen också att de pågående arbeten med lagöversyn av strandskyddet (Dir 2019:41) och uppdrag till vissa riksintressemyndigheter (2020-01-23) som har initierats av regeringen kan resultera i bättre framtida förutsättningar för bostadsbyggandet i framtiden. Flera kommuner i länet efterlyser också reformer som underlättar kommunernas köp av mark. Här skulle översyn av jordförvärvslagen (1979:230) samt nya direktiv till statliga markförvaltande myndigheter om överlåtelse av mark kunna vara till nytta.

För att hitta lösningar på bostadsfrågan för hemlösa eller andra grupper med behov av särskilt stöd krävs insatser av många olika slag. Flera kommuner arbetar här i viss utsträckning med vräkningsförebyggande insatser eller andra stödåtgärder för att underlätta de berörda hushållen/individerna inträde på bostadsmarknaden. Länsstyrelsens uppdrag i 2020 års regleringsbrev om att stödja kommunernas arbete för att motverka vräkningar av barnfamiljer kommer att särskilt inriktas på att ge möjlighet att ytterligare förstärka dessa insatser. Resultatet kommer att redovisas i bostadsmarknadsanalysen 2021.

Agenda 2030 och ekonomiskt överkomliga bostäder

Länsstyrelsen ser anledning att ytterligare lyfta fram de sociala hållbarhetsdimensionerna i bostadsplaneringen, inte minst behovet av att säkerställa ett tryggare och mer jämlikt samhälle genom åtgärder som bryter segregation och utanförskap. Behovet av ett statligt helhetsperspektiv i bostadspolitikerna uppmärksammas alltmer av aktörer i länet.

Av Agenda 2030 framgår de sociala komponenterna samt funktionshinderperspektivet på ett hållbart bostadsbyggande i såväl delmål som indikatorer. Under mål 11 om hållbara städer och samhällen framgår tydligt att städer och boställningar ska vara inkluderande. Vi vet att det inte alltid ser ut så i Sverige idag. I delmål 11.1 framgår exempelvis att bostäder ska vara ekonomiskt överkomliga och indikatorerna ska rapporteras baserat på kön, ålder och funktionsnedsättning.

Just frågan om ekonomiskt överkomliga bostäder är kanske särskilt relevant för målgruppen personer med funktionsnedsättning. Olika typer av särskilda boenden är ofta stora och därmed också kostsamma, ibland till den punkt att hyran är högre än den boendes inkomst. Individens ekonomi går då inte ihop och denne har ingen reell möjlighet att påverka sin situation. Mot bakgrund av de höga kostnaderna för särskilda boendeformer tillsatte regeringen i år kommittédirektiv 2020:28 *Översyn av LSS-regler när det gäller bostäder med särskild service*. Den särskilda utredaren ska bland annat klargöra rättsläget för att den enskilde inte ska drabbas av ytterligare kostnader på grund av sin funktionsnedsättning. Detta skulle kunna få effekter på det framtida bostadsbyggandet på såväl nationell som regional nivå.

I bostadsmarknadsanalysen diskuteras endast statistik och bostadsbehov för personer med funktionsnedsättning som beviljats boende som insats under LSS eller SoL. Personer med funktionsnedsättning som befinner sig på den reguljära bostadsmarknaden fångas inte upp i statistiken, trots att vi vet att utmaningar kopplat till bostad återfinns också här. Det kan till exempel röra sig om personer med rörelsehinder som har svårt att byta bostad till en mindre eller större när förhållanden förändras, exempelvis om familjen utökas eller barnen flyttar hemifrån.

Myndigheten för delaktighet (MFD) har i kontakt med Länsstyrelsen bland annat lyft den inlåstningseffekt som kan uppstå när en enskild har fått en bostad anpassad. Det kan uppstå svårigheter att byta bostad till en i större eller mindre storlek med liknande anpassningar. Detta kan också leda till att personer med funktionsnedsättning sitter fast i alltför stora bostäder, i motsats till andra särskilt sårbara grupper där man istället ofta ser trångboddhet.

8 Socialdepartementet (2020) *Kommittédirektiv 2020:28 Översyn av LSS-regler när det gäller bostäder med särskild service*. Hämtad 2020-05-07 från: <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/kommittedirektiv/2020/03/dir.-202028/>

6.3 Sammanfattande slutsatser

Nedan följer Länsstyrelsens viktigaste slutsatser kring bostadsplaneringen och bostadsmarknadssituationen i länet 2020.

- **Alla kommuner i Östergötland har underskott på bostäder.** På tre års sikt bedömer tre kommuner att bostadsmarknaden kommer att vara i balans men den samlade bilden för länet är att underskotten på bostäder kommer att bestå under lång tid framöver. Bristen på bostäder varierar stort inom länet vad gäller upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar beroende på situationen i respektive kommun. I flertalet kommuner saknas lägenheter med låga hyror. Några kommuner uppger att konsekvensen av det bristande utbudet på bostäder är kommunens ekonomiska utveckling hämmas då företagen inte kan rekrytera kompetent arbetskraft, andra att nuvarande situation med trångboddhet och hemlöshet kommer att bestå.

- **Antalet påbörjade bostäder ökar för första gången på tre år.** Efter en stark uppgång 2014–2015 har antalet årliga byggstarter minskat tre år i rad. 2019 ökade återigen bostadsbyggandet i Östergötland, vilket avviker från den nationella trenden som visar en svag minskning av byggandet. Enligt kommunernas bedömningar, som de såg ut före coronaepidemin, kommer bostadsbyggandet att öka även de kommande åren. Epidemin kan dock ge anledning att ändra dessa bedömningar på grund av ökad osäkerhet på arbetsmarknaden och de ekonomiska förutsättningarna. Intresset för de statliga ekonomiska stöden till bostäder har hittills varit ganska lågt i Östergötland. Merparten av de bostäder som ändå har byggts med statligt stöd har skett genom privata bostadsföretag och en påfallande liten del inom allmännyttan. Länsstyrelsen ser här en potential till fler bostäder om kommunerna ökar sitt ägarengagemang i de egna bolagen.

- **Byggekostnaderna och otillräcklig planering hämmar ökat byggande.** Länsstyrelsen ser anledning att öka ansträngningarna för att minska eller hålla nere byggpriserna. Effektivare konkurrens kan vara en del, men också att planeringen blir bättre på att synliggöra hur val och prioriteringar i samhällsbyggnadsprocessen påverkar kostnaderna. Brist på detaljplanelagd attraktiv mark, överklaganden samt riksintressen, strandskydd eller andra typer av formella restriktioner anges som förklaringar till varför inte byggandet inte är högre. Kommande lagreformer kan ge bättre förutsättningar men Länsstyrelsen ser här också att ökade ansträngningar behövs också för att öka förutsägbarheten i samhällsbyggnadsprocessen genom bättre planeringsunderlag samt ökad dialog och koordinering mellan olika beslut. Länsstyrelsen såväl som övriga myndigheter, kommuner och privata aktörer kan åstadkomma förbättringar i dessa avseenden.

- **Den sociala hållbarhetsdimensionen behöver lyftas fram.** Agenda 2030 ger anledning att bredda målbilderna för boende och bostadsplanering. Länsstyrelsen noterar att merparten av bostadstillskotten i dagens byggande är riktade till hushåll med höga inkomster, samtidigt som hushåll med begränsad betalningsförmåga har fortsatt svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Det är bekymmersamt med tanke på att bristen på bostäder för ungdomar, nyanlända, äldre och andra grupper med särskilda behov utgör en betydande del av underskotten på bostadsmarknaden. Arbetet med att förnya det befintliga bostadsbeståndet har en ganska liten omfattning och behöver öka. Flera kommuner har också problem med negativa effekter av segregation i enskilda stadsdelar. Länsstyrelsen ser att betydande insatser skulle behövas på både nationell, regional och lokal nivå om bostadssituationen ska kunna förbättras för alla. Åtgärderna kan inte enbart avse tillskott av bostäder utan behöver förstås omfatta ett flertal olika samhällsområden. Länsstyrelsen ser ett ökat intresse från kommuner och andra aktörer i länet att samverka i sådan riktning, vilket är positivt.

7. Referenser

Boverket, Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025, Rapport 2017:17

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2017/berakning-av-behovet-av-nya-bostader-till-2025.pdf>

Boverkets Indikatorer, december 2019

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2019/boverkets-indikatorer-december-2019.pdf>

Boverket, Bostadsmarknadsenkät 2020, Öppna data <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Boverket 2020, Färre kommuner uppger underskott på bostäder för ungdomar

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/ungdomar/>

Länsstyrelserna, Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande, Länsstyrelsen Skåne 2018

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.6ae610001636c9c68e535af3/1529498128586/Bostadsforsorjning%20mer%20än%20bostadsbyggande.pdf>

Institutet för samhällsbyggnad i balans <https://www.sambainstitutet.se>

Region Östergötland, Länsplan för regional transportinfrastruktur 2018-2029

https://wssext.regionostergotland.se/regsam/Samhallsbyggnad/Infrastruktur/Lanstransportplan2018-2019_190307.pdf

Region Östergötland, Funktionalitetens betydelse för regional utveckling, februari 2019

<https://wssext.regionostergotland.se/regsam/Samhallsbyggnad/Funktionalitetens%20betydelse%20för%20Östergötlands%20utveckling.pdf>

Region Östergötland, Regionalt utvecklingsprogram >2030 för Östergötland

https://wssext.regionostergotland.se/regsam/Samhallsbyggnad/RUP%202030_webprint.pdf

Region Östergötland, Bostadsförsörjning på regional nivå – Kunskapsunderlag för regional utveckling och regional och kommunal planering, januari 2020.

<https://dokument.regionostergotland.se/regsam/Utvecklingsstrategi%20Östergötland/Kunskapsbibliotek%20i%20utvecklingsarbetet/Samhallsplanering/Kunskapsunderlag/Samlad%20dokumentation%20regionalt%20arbete%20med%20bostadsförsörjning.pdf>

Svensk Mäklarstatistik, Bostadspriser i Östergötlands län

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/ostergotlands-lan/>

Öppna jämförelser 2018 Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, Socialstyrelsen

juni 2018 <https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/oppna-jamforelser/2018-6-2.pdf>

Linköpings Universitet (2019) *Fortsatt ökning av antagna studenter till Liu.*

<https://liu.se/nyhet/fortsatt-okning-av-antagna-studenter-till-liu>

Länsstyrelsen skapar samhällsnytta genom rådgivning, samordning, tillstånd, tillsyn, prövning, stöd och bidrag. Vi skyddar miljön, ser till att viktiga natur- och kulturvärden bevaras och skapar förutsättningar för att utveckla landsbygden och näringslivet i länet. Vi har även samhällsviktiga uppdrag inom bland annat krisberedskap, sociala frågor, djurskydd och samhällsplanering. På så sätt bidrar vi till Länsstyrelsens vision om ett livskraftigt Östergötland



LÄNSSTYRELSEN
ÖSTERGÖTLAND