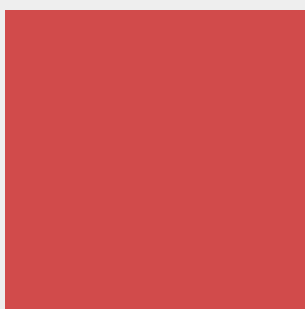
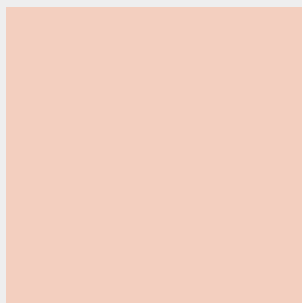


# Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2024



Länsstyrelsen  
Kalmar län

Titel: Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2024  
Författare: Länsstyrelsen Kalmar län  
Ansvarig enhet: Samhällsbyggnadsenheten  
Rapportnummer: 2024:12  
Utgivningsår: 2024  
Omslagsbild: Bilder från Oskarshamn och Emmaboda Michael Erhardsson/ Mostphotos.  
Bild från Mönsterås Mostphotos.

# Förord

Årets bostadsmarknadsanalys visar att Kalmar län inte är unikt i fråga om sitt läge på bostadsmarknaden. Liksom för många andra län råder en stor utmaning i att tillgodose allas möjlighet att kunna bo i en rimlig bostad. De strukturella problem som påverkar bostadsmarknaden är oroande och svårigheten att hitta en lämplig bostad påverkar människors livskvalitet samt ungdomar och barns uppväxtvillkor. Länets samlade förutsättningar kräver en varierad bostadsmarknad med kapacitet att trygga olika hushålls behov utifrån deras respektive förutsättningar.

Det finns en ojämlikhet på den svenska bostadsmarknaden som exempelvis medför svårighet att etablera sig i samhället, minskade möjligheter att ta ett arbete eller studera på en annan ort eller till och med hemlöshet. För att göra bostadsmarknaden mer jämställd och jämlik behövs långsiktiga politiska lösningar som kan göra det lättare för människor, oavsett bakgrund och förutsättningar, att byta bostad efter behov.

Konsekvenserna av det osäkra omvärldsläget, den ökade inflationen, räntehöjningar och en svagare kronkurs bidrar till att hushållen i Kalmar län, liksom för landet i stort, har sämre ekonomiska förutsättningar.

Länsstyrelsen vill tacka länets kommuner för den tid ni lägger ner på att besvara Boverkets bostadsmarknadsenkät. Vi vill också särskilt tacka Emmaboda, Hultsfred, Högsby och Nybro kommuner för att ni tagit emot oss för dialogmöten om era respektive bostadsmarknader.

Kalmar, juni 2024

Allan Widman  
Landshövding i Kalmar län

# Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>FÖRORD</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>SYFTE</b> .....  | <b>7</b>  |
| Innehåll och läsanvisning .....   | 7         |
| <b>LÄGET I LÄNET</b> .....  | <b>8</b>  |
| Utvecklingen går åt fel håll .....  | 9         |
| Infrastrukturen är avgörande .....  | 10        |
| Osäkert omvärldsläge förvärrar prognoser om bostadsmarknaden.....                   | 10        |
| Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande.....                                   | 11        |
| Bostadsjämlighet .....  | 11        |
| Bostadsjämlighetens konsekvenser .....  | 12        |
| En lämplig bostad – en mänsklig rättighet .....                                     | 13        |
| Nationella minoriteter – likvärdig rätt till bostad som majoritetsbefolkningen..... | 15        |
| Barnrätt .....  | 16        |
| Funktionsrätt .....   | 17        |
| När rättigheten åsidosätts .....  | 18        |
| Övergripande bild av bostadsmarknadsläget.....                                      | 23        |
| Balans och obalans på bostadsmarknaden .....  | 27        |
| <b>BEHOV OCH EFTERFRÅGAN</b> .....  | <b>29</b> |
| Trendbrott – länets befolkning minskar .....  | 29        |
| In- och utflyttning.....  | 30        |
| Äldre än riket .....  | 30        |
| Hushållens sammansättning .....   | 31        |
| Arbetsmarknad och bostadsmarknad hänger ihop.....                                   | 32        |
| Färre i arbetsför ålder .....   | 33        |
| Ekonomiska förutsättningar påverkar efterfrågan.....                                | 34        |
| Hushållens skuldsättning.....   | 37        |
| <b>BOSTADSBESTÅND OCH BOENDEFÖRHÅLLANDEN</b> .....                                  | <b>39</b> |
| Stora skillnader i hur hushållen bor.....   | 40        |

|  |           |
|--|-----------|
| Färdigställda bostäder .....   | 42        |
| Bostädernas kostnader .....  | 43        |
| Förväntat påbörjat byggande .....  | 45        |
| Minskad byggtakt framöver .....  | 47        |
| Hinder för bostadsbyggandet.....   | 48        |
| <b>BOSTADSBEHOVEN KVARSTÅR .....</b>   | <b>51</b> |
| Ungdomar .....   | 52        |
| Studenter.....   | 53        |
| Asylsökande .....  | 54        |
| Skyddsbehövande från Ukraina.....  | 54        |
| Ensamkommande asylsökande barn och ungdomar .....  | 55        |
| Nyanlända – anvisade och självbosatta.....   | 56        |
| Bostad – en förutsättning för en hållbar integration.....                                | 57        |
| Äldre.....   | 58        |
| Obalans på bostadsmarknaden för bostäder för äldre .....                                 | 58        |
| Framtida behov .....   | 59        |
| Personer med funktionsnedsättning.....   | 60        |
| Bostäder med särskild service .....  | 60        |
| Trots förbättring fortsatt brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning ..... | 61        |
| Universell utformning och tillgänglighet.....  | 64        |
| Hemlöshet.....   | 65        |
| Hemlöshet finns i alla kommuner .....  | 66        |
| Hemlöshet som ett bostadsproblem .....   | 67        |
| Vräkningar i länet .....   | 68        |
| Vräkningsförebyggande arbete och arbete för att motverka hemlöshet .....                 | 69        |
| Skyddat boende.....  | 71        |
| Skyddsbehoven varierar .....   | 71        |
| Våld i nära relation – en riskfaktor för hemlöshet .....                                 | 72        |
| <b>BOSTADSFÖRSÖRJNING – UPPDRAG OCH VERKTYG .....</b>                                    | <b>76</b> |
| Kommunernas bostadsförsörjningsansvar .....  | 77        |

|   |           |
|---|-----------|
| Riktlinjer för bostadsförsörjning .....                     | 79        |
| Kommunernas verktyg för strategisk bostadsförsörjning ..... | 80        |
| Allmännyttan .....  | 80        |
| Kommunalt planmonopol och planeringsberedskap .....         | 82        |
| Markpolitik .....   | 84        |
| Hyresgarantier .....  | 85        |
| Förmedling av bostäder .....                                | 86        |
| Regional samverkan .....                                    | 87        |
| Länsstyrelsens roll och uppdrag .....                       | 88        |
| Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning.....           | 88        |
| Statliga stöd till bostadsbyggande .....                    | 89        |
| Redovisning av regleringsbrevsuppdrag B2 2023 .....         | 90        |
| <b>KÄLLHÄNVISNING .....</b>                                 | <b>93</b> |

# Syfte

Länsstyrelserna har genom Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2011:1160) uppdraget att ta fram en skriftlig rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras. I rapporten ska även en uppföljning göras om kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och om länsstyrelsen har lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Likaså ska rapporten redovisa och analysera hur samordningen av bostadsförsörjningsplaneringen hanterats såväl inom som mellan kommuner och regionalt. Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år (Förordning 2013:868).

Den regionala bostadsmarknadsanalysen baseras på den bostadsmarknadsenkät (BME) som skickas ut till Sveriges samtliga 290 kommuner. Enkätsvaren utgörs av kommunernas egna bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. För enkäten ansvarar Boverket men det är länsstyrelsens uppgift att följa upp och kvalitetssäkra enkätsvaren samt att sammanställa resultatet i en regional bostadsmarknadsanalys (BMA). Boverket gör sedan en nationell sammanställning över läget på bostadsmarknaden Sverige vilken rapporteras till regeringen.

## Innehåll och läsanvisning

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen i länet och hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Analysen grundas i såväl bostadsmarknadsenkäten som på erfarenheter från den kontinuerliga dialog som länsstyrelsen genomför med länets kommuner. Bostadsmarknadsanalysen bygger även på statistik från statistiska centralbyrån kring boende, byggande och befolkning samt annan regional statistik för bostadsmarknaden.

Genom rapporten redovisas och analyseras tydliga trender, tendenser och problem inom området. Rapporten vänder sig till såväl Boverket och regeringen som till olika berörda aktörer t.ex. kommuner, kommunala bostadsbolag, byggföretag med flera som är intresserade av och kan påverka bostadsmarknadens utveckling. Förhoppningen är att enkäten och rapporten ska sätta fokus på viktiga frågor inom området och utgöra en inspiration och ett underlag för olika kommunala diskussioner och dokument, exempelvis riktlinjer för bostadsförsörjningen och översiktsplaner.

# Läget i länet

Årets bostadsmarknadsanalys visar att Kalmar län inte är unikt i fråga om sitt läge på bostadsmarknaden. Liksom för många andra län råder en stor utmaning i att tillgodose allas möjlighet att kunna bo i en rimlig bostad. De strukturella problem som påverkar bostadsmarknaden är oroande och svårigheten att hitta en lämplig bostad påverkar människors livskvalitet samt ungdomar och barns uppväxtvillkor.

Länets samlade förutsättningar kräver en varierad bostadsmarknad med kapacitet att trygga olika hushålls behov utifrån deras respektive förutsättningar. I detta ingår såväl nyproduktion som aktiv förvaltning av befintligt bestånd. Även behoven av olika typer av specialbostäder behöver kontinuerligt utvärderas och utvecklas. En stor utmaning är att bygga bostäder som håller en rimlig prisnivå i relation till hushållens olika behov och förutsättningar. Det är också viktigt att kommunen nyttjar de bostadssociala verktyg som inte fullt ut används idag, se vidare avsnitt Kommunernas verktyg för strategisk bostadsförsörjning. Samtidigt kan verktygen behöva kompletteras för att lösa de problem som finns på bostadsmarknaden i länet och i landet i stort.

För att göra bostadsmarknaden mer jämställd och jämlik behövs också långsiktiga politiska lösningar som kan göra det lättare för människor, oavsett bakgrund och förutsättningar, att byta bostad efter behov. Kommunerna tillsammans med myndigheter och regionala organ måste arbeta tillsammans för att trygga varje individs rätt till bostad. Även regeringen har ett ansvar i att utforma en bostadspolitik som gör det möjligt för alla att ha någonstans att bo genom goda förutsättningar för ett jämnt byggande.

Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är också en svår uppgift för den enskilda kommunen att lösa. Kommun och bransch har kapacitet att planera och bygga bostäder för hushåll med stabila inkomster, men det saknas verktyg för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. De bostadssociala verktygen som bostadsbidrag, bostadstillägg, bostadsanpassningsbidrag, försörjningsstöd, sociala kontrakt och sociala förturer är inte tillräckligt kraftfulla på dagens bostadsmarknad vare sig i länet eller i landet som stort. De allmännyttiga bolagen tar ett stort bostadsförsörjningsansvar men insatserna räcker inte till.

Länsstyrelsen välkomnar reformer kopplat till regelverk men saknar helhetsperspektiv kring aspekter som påverkar den faktiska situationen på bostadsmarknaden. Fokus enbart på nyproduktion är inte tillräckligt. Länsstyrelsen bedömer att situationen går att förbättra men understryker att satsningarna måste vara långsiktiga och riktade mot



överkomliga bostäder, riktade till hushåll med lägre inkomster. Trösklarna behöver sänkas till både det ägda och hyrda beståndet. Därutöver pekar det mesta mot att en svensk modell med riktade bostäder behöver skapas.

För att bostadsbyggandet ska möta den efterfrågan som finns är det även avgörande att det finns en gemensam kunskapsgrund att stå på. Vidare behövs insikt och förståelse för vilka roller och förutsättningar de olika aktörerna har. En fördjupad analys och ett bättre samarbete mellan kommunerna är en förutsättning för ökad och bättre dialog med aktörerna på marknaden vad gäller bostadsbyggande.

## Utvecklingen går åt fel håll

En av grunderna för en hållbar bostadsförsörjning är ett välplanerat byggande som följer befolkningsutvecklingen, är jämnt över tid och som är varierat till pris, storlek och upplåtelseform.

Sveriges bostadsförsörjning har under senare år varit generellt inriktad mot bostadsproduktion. En sådan bostadsförsörjning är beroende av konjunkurläget som påverkar efterfrågan. Under flera år har länet också haft ett tillskott av nybyggda bostäder.

När konjunkturen går ner, faller också bostadsinvesteringarna. Under 2023 sjönk antalet byggstarter, liksom för landet i övrigt, kraftigt till följd av det ekonomiska läget med höga räntor och inflation.

Konjunkturedgången påverkar både hushållsekonomin och möjligheten att investera i nya bostäder. Samtidigt fortsätter byggkostnaderna att öka. Förutsättningarna för bostadsbyggande är därför dystra. Effekterna riskerar bli långvariga och konsekvenserna för den regionala tillväxten kan komma att bli kännbara.

Även om nyproduktion är behövlig har den dock en begränsad effekt som generell lösning på bostadsbehoven. En stor del av länets befolkning saknar förutsättningar att köpa nyproducerade bostäder till marknadspriset. En av länets, och landets, största utmaningar är därför hur personer som saknar kötid, stora inkomster, besparingar eller kontakter ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Det är alltså uppenbart att ett byggande enbart på marknadsvillkor inte löser bostadsförsörjningen.

Givet målet om långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven är det angeläget att hitta långsiktiga lösningar.

## Infrastrukturen är avgörande

I länsstyrelsens samverkan med länets kommuner framkommer tydligt bedömningen att länets svaga infrastruktur och osäkerheten kring framtida satsningar hör till de främsta faktorerna som begränsar länets utveckling och i förlängningen länets bostadsmarknad.

Ett sammanhållet infrastrukturens system kopplas tydligt samman med utveckling vad gäller länets näringsliv, arbetsmarknadsförstoring, attraktivitet samt kompetensförsörjning. En bibehållen och utvecklad funktionalitet av befintlig infrastruktur är dessutom av betydelse ur ett försvars- och beredskapsperspektiv. Brister i systemet påverkar alltså kommunernas och länets förutsättningar

Ett infrastrukturens system som är tryggt och pålitligt kräver investeringar och satsningar inom samtliga trafikslag.

## Osäkert omvärldsläge förvårar prognoser om bostadsmarknaden

Osäkerheten i omvärlden innebär svårigheter att bedöma läget på bostadsmarknaden de kommande åren.

Den svenska ekonomin gick 2023 in i en lågkonjunktur. Både hushåll och företag pressas av den höga inflationen och det allt högre ränteläget. Hushållens reala disponibla inkomster minskar och hushållen drar därför ner på konsumtionen. Samtidigt faller bostadsinvesteringarna kraftigt som en följd av lägre bostadspriser och ökade produktionskostnader. Dessutom påverkas exportsektorn av en vikande konjunktur i omvärlden. Konjunkturläget är också kopplat till bostadsmarknaden såtillvida att en stor del av den svaga utvecklingen under året beror på de kraftigt minskade bostadsinvesteringarna. (Sveriges ekonomi Statistiskt perspektiv, nr. 3 2024, SCB)

Konjunkturläget leder till lägre byggtakt och får negativa konsekvenser för bostadsmarknaden. Med svagare privatekonomi riskerar allt fler hushåll i länet att hamna utanför bostadsmarknaden och det är osäkert hur hushåll och företag kommer påverkas av stigande räntor. Det ställer särskilt höga krav på kommunernas arbete med bostadsförsörjning.

## Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

En hållbar bostadsförsörjning innebär att bostadsbeståndet är varierat till pris, storlek och upplåtelseform. Alla inkomstgruppers bostadsbehov behöver tillgodoses.

Under 2000-talet har många hushåll fått det bättre, men det är även många hushåll som är opåverkade eller vars läge försämrats. För sådana hushåll saknas möjlighet att lösa sin bostadssituation på marknadens villkor. Det medför att kommunerna får ta ett stort ansvar genom socialtjänst och allmännyttiga bostadsbolag när effektiva och träffsäkra insatser från den nationella nivån saknas.

Länsstyrelsens bedömning är att resurssvagas situation på bostadsmarknaden blir svår att lösa med hjälp av dagens verktyg och arbetsinsatser, bland annat eftersom billiga bostäder är få och därtill blir färre. Dessutom är bostadsförsörjningsfrågan mycket större än att begränsas till fattiga och hemlösa. Bristen på bostäder till rimliga priser påverkar även de som borde kunna lösa sitt boende själva.

Länsstyrelsen bedömer att situationen går att lösa men att satsningarna måste vara långsiktiga och riktade mot överkomliga bostäder, riktade till hushåll med lägre inkomster. En sådan modell relaterar till FNs globala mål i Agenda 2030 (delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad) och till EUs sociala pelare om rättigheter för boende och hemlösa.

### Bostadsjämlighet

Bostadsbristen brukar förklaras av att nyproduktionen av bostäder varit låg sedan nittiotalet varför det finns ett uppbyggt underskott av bostäder i landet som inte har förändrats. Utifrån nuvarande bostadsmarknadsläge finns dock skäl att nyansera denna bild. Att istället för bostadsbrist beakta perspektivet bostadsjämlighet.

Begreppet bostadsjämlighet, eller housing inequality, har sedan slutet av nittiotalet använts för att beskriva bostadssituationen i utvecklingsländer, men bör även diskuteras ur västerländskt sammanhang som ett resultat av den politik som förts och de svängar på bostadsmarknaden som vi sett de senaste åren.

Förenklat kan bostadsmarknaden i Sverige beskrivas på två helt olika sätt. Den erbjuder å ena sidan attraktiva boenden där de som har möjlighet kan välja efter egna önskemål och å andra sidan en verklighet med kortsiktiga hyreskontrakt, andra- och tredjehandsuthyrning och utestängning från marknaden.

Det går därför inte att konstatera att det råder någon generell brist på

bostäder utan det handlar istället om en ojämlik bostadsmarknad som leder till bostadsbrist för vissa grupper. Ojämlikheten skapar utrymme för handel med bostäder, sängar och adresser och en utestängning av olika grupper. Begreppet strukturell hemlöshet, att någon helt enkelt inte har ekonomiska förutsättningar att ta sig in på den vanliga bostadsmarknaden under en längre tid, syns också. Det finns också tendenser som visar att det sker en successiv undanträngning inom särskilt attraktiva områden där kapitalstarka samhällsgrupper tar över. Detta kan på sikt leda till gentrifiering (en social förändringsprocess som består i att individer med hög socioekonomisk status flyttar till stads- eller kommundelar som traditionellt dominerats av individer ur lägre sociala klasser eller från etniska minoriteter) och en socioekonomisk segregation. Konsekvenserna kan också bli stora för näringslivet och den lokala kompetensförsörjningen såväl som den kommunala servicen.

## **Bostadsjämlighetens konsekvenser**

Jämlikhet betyder att alla individer ges samma värde och ska behandlas likvärdigt med lika möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Jämlikhet utgör grunden i ett rättvist samhälle. På bostadsmarknaden kan jämlikhet översättas till att alla individer har lika möjlighet att få en lämplig bostad samt att alla individer får samma möjligheter i livet oavsett i vilket bostadsområde man växer upp i eller bor i senare i livet. Samhällets strukturer med ojämlika inkomster tillsammans med övriga faktorer med den medföljande bostadsjämligheten innebär dock att olika grupper har olika trygghet och kvalitet i boendet.

Effekter av detta är att individer får olika uppväxt- och levnadsvillkor beroende på var de bor. Boendesegregationen i Sverige har också ökat sedan 1990-talet, vilket kan förklaras dels av ökade ekonomiska skillnader, dels av att Sverige under samma period fått en annan befolkningsmässig sammansättning och blivit mer etniskt heterogent.

Den marknadsstyrda bostadsbyggnationen i Sverige innebär också att det är branschens intressen som styr huruvida det byggs eller inte. Det innebär att det inte är de bostadssökandes behov som är i fokus, då många av dem inte har råd att köpa eller hyra det som byggs i dag och därför inte kan efterfråga de nya bostäderna. Flyttkedjor sker inte heller mellan olika inkomstgrupper, varför nybyggnation generellt inte skapar den rörlighet på bostadsmarknaden som efterfrågats och i mycket förväntats, helt enkelt för att de bostäder som byggs inte kan efterfrågas av stora grupper i samhället.

## En lämplig bostad – en mänsklig rättighet

De mänskliga rättigheterna slår fast att alla är födda fria och lika i värde och rättigheter. En lämplig bostad är en mänsklig rättighet som regleras i FN:s konventioner, formuleras som mål i Agenda 2030 och nämns i EU:s sociala pelare. I Sveriges regeringsform uttrycks att det särskilt ska åligga det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet och för en god levnadsmiljö.

Rätten till en tillfredsställande levnadsstandard omfattar mat och kläder, **en lämplig bostad** och ständigt förbättrade livsvillkor<sup>1</sup>. Samma rättighet finns i konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och i konventionen om barnets rättigheter, den återfinns även i konventionen om avskaffande av rasdiskriminering och konventionen om avskaffande av diskriminering av kvinnor<sup>2</sup>.

En lämplig bostad är också en folkhälsofråga. Tillgång till en **god och ekonomiskt överkomlig bostad** i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa<sup>3</sup>. Inom ramen för Agenda 2030 lyfts hållbar stadsutveckling som bland annat omfattar byggande och planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser och transporter. För att nå mål 11, hållbara städer och samhällen, ska vi bland annat säkerställa tillgång för alla till **fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder** och grundläggande tjänster samt förbättra kapaciteten för **deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning**.

Kommunernas ansvar regleras i bostadsförsörjningslagen som omfattar alla invånare. För vissa grupper har kommunen ett särskilt ansvar enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i kommunen.

---

<sup>1</sup> Artikel 9 och 11, Konventionen om de ekonomiska, sociala och kulturella rättigheterna (CESCR)

<sup>2</sup> Artikel 9, 19, 28, Konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning (CRPD), Artikel 26 och 27, Konventionen om barnets rättigheter (CRC)

<sup>3</sup> Se Folkhälsopolitiken målområde 5 Boende och närmiljö

Bostadspolitiken formar därför inte bara bostadsbeståndet, utan även samhällets utveckling på ett bredare plan och har stor inverkan på den sociala rättvisan.



Globala målen – karta med ikoner

## Nationella minoriteter – likvärdig rätt till bostad som majoritetsbefolkningen

Sedan år 2000 är samer, tornedalingar, sverigefinnar, romer och judar erkända som nationella minoriteter i Sverige. Samer är dessutom erkända som urfolk. Riksdagen har även erkänt samiska, meänkieli, finska, romani chib och jiddisch som nationella minoritetsspråk. Sveriges nationella minoriteter och minoritetsspråken har funnits i landet under lång tid och minoriteternas språk och kultur är en del av vårt gemensamma kulturarv.

I Sverige och i enlighet med lagen (2009:724) om nationella minoriteter och minoritetsspråk, är myndigheter, kommuner och regioner skyldiga att genomföra åtgärder inom sina verksamheter för att nationella minoriteter ska ha samma rättigheter och möjligheter som majoritetsbefolkningen. Detta omfattar bland annat att nationella minoriteter i länet har likvärdig tillgång till bostad som övriga befolkningen.

I Kalmar län har vi representation av samtliga nationella minoriteter. Däremot har länsstyrelsen ingen möjlighet att jämföra nationella minoriteters möjligheter till en stadigvarande bostad med majoritetsbefolkningen möjlighet till bostäder. Boverkets rapport "Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden" (2021) uppmärksammar dock bland annat att svenska medborgare med romskt ursprung är särskilt utsatta för diskriminering på bostads- och arbetsmarknaden. Det finns även speciellt indikationer på diskriminering av romer hos allmännyttiga och privata bostadsföretag, liksom diskriminering av romer vid köp av lägenheter. Därför är det viktigt med kunskap om hur aktörer kan motverka diskriminering. Delegationen för romska frågor lyfter att romers livsvillkor påverkas negativt av låg bostadsstandard, tillfälliga lösningar, vräkningar samt hemlöshet (Regeringens skrivelse 2011/12:56).

Individens möjligheter till en egen bostad är en grundläggande faktor för ett socialt hållbart samhälle och även en mänsklig rättighet i enlighet med FN:s allmänna deklaration. Det är därför viktigt att kommuner vidtar åtgärder för att synliggöra och minska de hinder som vissa nationella minoriteter möter för att vi ska förverkliga samtligas tillgång till de mänskliga rättigheterna och motverka diskriminering.

## Barnrätt

Bostadsförsörjningslagens mål om att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder kräver att kommunala riktlinjer omfattar samtliga grupper i samhället. Olika grupper har olika önskemål och behov, vilket ställer krav på analys av enskilda gruppers behov och villkor. Barn är en komplex och heterogen grupp vars villkor och förutsättningar kan variera stort och kräver därmed särskild analys. Barns uppväxtvillkor är avgörande för den fortsatta livsutvecklingen vilket gör rätten till en trygg och långsiktig bostad mycket viktig ur ett barnrättsperspektiv.

Barnkonventionen är sedan den 1 januari 2020 svensk lag. Artikel 27 i barnkonventionen slår fast barnets rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. Konventionsstaterna ska vidta lämpliga åtgärder för att bistå barnets vårdnadshavare att säkerställa barnets rätt till en skälig levnadsstandard samt vid behov erbjuda materiellt bistånd och utarbeta stödprogram för att garantera rättigheten gällande bostad.

Barnkonventionen syftar till att ge barn oavsett bakgrund rätt att behandlas med respekt och att få bli lyssnad på och komma till tals. Konventionen tydliggör också att barn är rättighetsbärare och alltså har sin egna rätt till bland annat bostad. Det innebär att vid alla beslut som rör barn så ska barn göras delaktiga i processen som leder fram till beslut. Det ska också i alla åtgärder som rör barn beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Konventionen definierar barn som varje människa under 18 år och innehåller fyra grundläggande principer som ska vara styrande för tolkningen av konventionens övriga artiklar.

En trygg och säker bostad bidrar till att barn får flera rättigheter tillgodosedda. Till exempel ska bostaden också skapa förutsättningar för barnet att få sin rätt till lek, vila och fritid enligt artikel 31 i barnkonventionen tillgodosedd. Det ska också finnas förutsättningar för barns studiero för att säkerställa rätten till utbildning enligt artikel 28 och 29. FN:s barnrättskommitté har också lyft fram att rätten till bostad är kopplad till alla andra rättigheter i barnkonventionen. (FN:s barnrättskommitté, 1996)

I dagsläget saknas enhetlighet i hur kommuner mäter och följer upp barns boendesituation. FN:s barnrättskommitté tydliggör att Sverige, som en av konventionsstaterna, ska ha en god uppfattning om barns levnadssituation. På nationell nivå har också regeringen uppmärksammat behovet att stärka barnrättsperspektivet inom samtliga processer och ett antal uppdrag och utredningar finns inom området.



## Funktionsrätt

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. För att nå det nationella målet ska genomförandet av funktionshinderspolitiken inriktas mot fyra områden:

- Principen om universell utformning
- Befintliga brister i tillgängligheten
- Individuella stöd och lösningar
- Förebygga och motverka diskriminering

Personer med funktionsnedsättning har rätt att leva självständigt och att delta i samhällslivet på samma villkor som andra människor.<sup>4</sup> Barn med en fysisk eller psykisk funktionsnedsättning har rätt till ett liv som möjliggör aktivt deltagande i samhället.<sup>5</sup>

Det innebär bland annat att

- personer med funktionsnedsättning har möjlighet att välja var de vill bo och med vem de vill bo
- personer med funktionsnedsättning inte är tvungna att bo i särskilda boendeformer
- personer med funktionsnedsättning har tillgång till olika former av samhällsservice både i hemmet och inom särskilt boende, och till annan service.

Även lagar som lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och socialtjänstlagen (2001:453) anger att personer med funktionsnedsättning har rätt att leva självständigt och att delta i samhällslivet på samma villkor som andra människor. För att människor med funktionsnedsättning ska kunna välja var och med vem hen vill bo behöver boendet vara tillgängligt - både själva bostaden, bostadsområdet och bostadsmiljön.

Trots ett ökat byggande ser vi att personer med funktionsnedsättningar har svårt att hitta bostäder och offentliga mötesplatser utformade efter deras behov.

---

<sup>4</sup> Artikel 19, Funktionsrättskonventionen

<sup>5</sup> Artikel 23, Barnkonventionen

## När rättigheten åsidosätts

Det är en mänsklig rättighet att inte diskrimineras i åtnjutandet av rätten till bostad<sup>6</sup>. Det är även, enligt diskrimineringslagen, förbjudet med diskriminering vid tillhandahållandet av bostäder, när någon söker, köper eller hyr en bostad.

Samtidigt har diskrimineringen på bostadsområdet ökat. Enligt Diskrimineringsombudsmannen (DO) handlar de flesta anmälningar om diskriminering som har samband med funktionsnedsättning eller etnisk tillhörighet. (Diskrimineringsombudsmannen, 2024) Institutet för mänskliga rättigheter lyfter även att inkomstkrav för hyresbostäder och att sjukersättning och aktivitetsersättning inte godtas som inkomst drabbar personer med funktionsnedsättning. Även bristande tillgänglighet vid tillhandahållande av bostäder lyfts som ett problem som inte täcks av diskrimineringslagen. (Institutet för mänskliga rättigheter, 2024)

Barnombudsmannen anser att skyddet för barns rätt till en god och trygg bostad för svagt i Sverige. Sedan 2018 har antalet barn och vuxna som drabbas av vräkningar ökat. Vräkningar, speciellt där barn berörs, är generellt kopplade till fattigdom, hyresskulder och brister i kommunernas vräkningsförebyggande arbete. (Institutet för mänskliga rättigheter, 2024) Rädda Barnen lyfter också brister på stadigvarande boende vilket resulterar i att barnfamiljer flyttas runt mellan boenden. (Länsstyrelserna, 2023)

Personer som är strukturellt hemlösa, personer som av ekonomiska skäl inte kan hitta en bostad, har också ökat kraftigt. I denna grupp är barnfamiljer med utländsk bakgrund och våldsutsatta kvinnor överrepresenterade. (Institutet för mänskliga rättigheter, 2024)

---

<sup>6</sup> Enligt artikel 2 i CDESCR

### **Social dumpning**

Flera av Kalmar läns kommuner uttrycker att det sker en aktiv medverkan från kommuner i och kring större städer att få personer i behov av samhälleliga stödinsatser att flytta till länet. Med aktiv medverkan avses när en kommun genom sitt agerande får en person med ekonomiskt bistånd att flytta till en annan kommun, utan att personen själv har uttryckt en tydlig vilja att flytta. Fenomenet kallas också för social dumpning.

Generellt sker den aktiva medverkan från kommuner där bostadsbristen är stor och drabbar främst länets mindre kommuner där det finns lediga bostäder, men som ofta har sämre förutsättningar gällande exempelvis närhet till skola, arbetsmöjligheter och vårdmottagningar. Länsstyrelsen ser ett behov av att tydligare definiera vad som är aktiv medverkan. Samtidigt som det är viktigt att inte fastna i frågor om var gränsen för aktiv medverkan går, utan istället att se effekterna för de människor som drabbas. Genom aktiv medverkan till bosättning i annan kommun riskerar människor som under en kortare eller längre tid är i behov av samhällets stöd att bli än mer utsatta.

Bristen på bostäder till överkomlig kostnad är en starkt bidragande orsak till social dumpning. Av statliga utredningar i frågan framgår att vissa kommuner inte ser det som sitt ansvar att tillhandahålla bostäder för alla sina invånare. Det finns oseriösa hyresvärdar som marknadsför sig mot storstädernas socialtjänster. Socialtjänst och skola i den mottagande kommunen får sällan kännedom om flytten.

Flyttarna går vanligtvis från socioekonomiskt starka kommuner till kommuner med socioekonomiska utmaningar, ofta landsbygdskommuner men även kommuner i storstadsregionerna. Social dumpning kan därmed öka ojämlikheten mellan kommuner och riskerar leda till ökad segregation. Social dumpning påverkar också arbetsmarknadsförutsättningarna, försvårar integrationen och får negativa konsekvenser för redan utsatta personer, såsom barn och våldsutsatta. Familjer rycks upp ur sina sammanhang. Ibland innebär flytten att personer går från att ha sysselsättning till att bli bidragsberoende. (Statskontoret, 2020:19)

## Granskningar av Sverige

Olika kommittéer granskar Sveriges arbete med att leva upp till de konventioner som vi har undertecknat. De lämnar sedan rekommendationer för hur vi ska stärka arbetet. Kommittén för barnets rättigheter (2023) lyfter bland annat att vi behöver säkerställa att alla barn, utan åtskillnad, har tillgång till ett lämpligt boende. Kommittén för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (2024) lyfter bland annat sin oro för diskriminering på bostadsmarknaden, bostadsbrist och hemlöshet. Kommittén för rättigheter för personer med funktionsnedsättning (2024) lyfter bland annat vikten av att personer med funktionsnedsättning görs delaktiga, åtgärder för att implementera universell utformning och att ta bort befintliga hinder.

Följande kommentarer är ett urval som berör rätten till en lämplig bostad och arbetet på både nationell, regional och lokal nivå

- Säkerställa tillgänglighet och att universell utformning används vid utveckling av standarder och riktlinjer
- Vidta åtgärder för att ta bort de hinder som gör att personer med funktionsnedsättning inte kan bo var och med vem de vill samt öka säkra, överkomliga och tillgängliga bostäder
- Aktiv involvering av personer med funktionsnedsättning vid samråd, vid framtagande av standarder, möjlighet att klaga vid bristande tillgänglighet
- Statistik över hemlöshet utifrån faktorer som exempelvis geografi, ålder och kön och åtgärder för att komma åt grundorsakerna till hemlöshet
- Åtgärder för att förhindra hemlöshet, tillhandahålla lämpligt och långsiktigt subventionerat boende och andra stödåtgärder till behövande familjer.
- Riktade insatser till särskilt utsatta och marginaliserade grupper som exempelvis unga och nyligen invandrade.
- Förhindra att barn vräks från sina hem
- Säkerställa att alla kommuner har barnvänliga tillfälliga boenden eller nödboenden för behövande barn, att inga barn bor kvar på sådana boenden längre än 14 dagar och att sådana barn skyndsamt flyttas till långsiktiga boenden.
- Samla in och offentliggöra statistik över antalet barn i gatumiljöer och barn som bor på tillfälliga boenden och vidtar åtgärder för att på lämpligt sätt tillgodose deras behov

Det finns även rekommendationer som berör samhällsplanering på en övergripande nivå exempelvis att säkerställa att barn som bor på landsbygden har möjlighet att på ett säkert och tillgängligt sätt delta i idrotts-, rekreations- och fritidsaktiviteter, samt i kulturell och konstnärlig verksamhet.

### **Kommunernas åtgärdsansvar**

Kommunerna har ett brett uppdrag och påverkar människors vardag på en rad områden: från hälsa och skola till bostad, infrastruktur och trygghet. Det är i vardagen, på hemmaplan som mänskliga rättigheter får betydelse och kommunerna ansvarar för många uppgifter i samhället som har betydelse för att förverkliga de mänskliga rättigheterna.

I Sveriges regeringsform uttrycks att det särskilt ska åligga det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet och för en god levnadsmiljö. Inom bostadsområdet har kommunerna flera aktuella ansvarsområden.

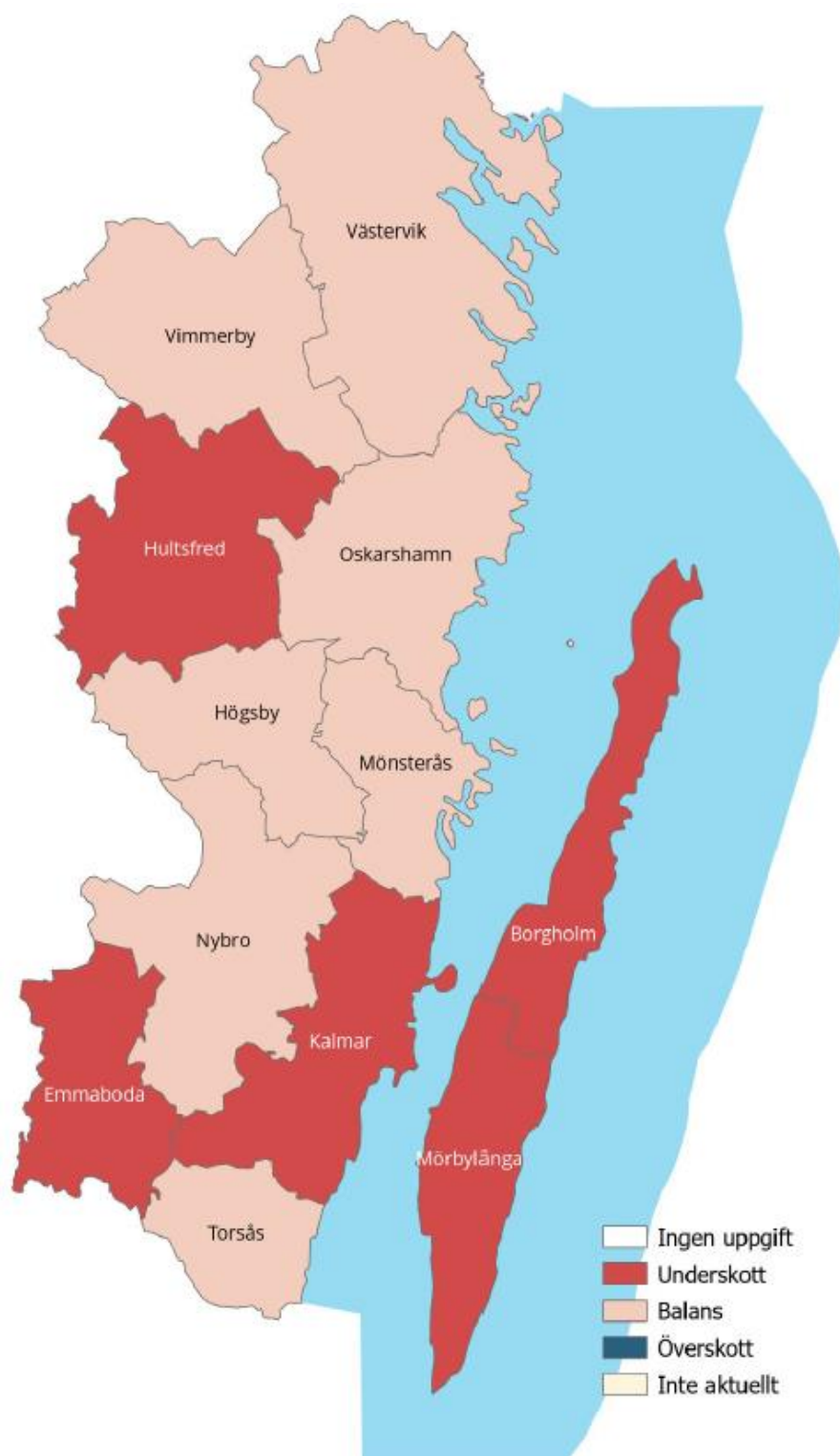
- Kommunen ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Den ska ge både en långsiktig och övergripande utvecklingsstrategi och ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.
- Kommunerna ansvarar för att planera bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska bland annat vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.
- För några grupper har kommunen ett särskilt ansvar att tillhandahålla boenden, exempelvis enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i kommunen.
- Kommunen har det yttersta ansvaret för att personer som bor i kommunen får den hjälp och det stöd som de behöver.



## Övergripande bild av bostadsmarknadsläget

Svaren från bostadsmarknadsenkäten är en lägesbild över kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i januari 2024. I årets enkät anger fem kommuner att det råder underskott på bostäder och sju att det råder balans på bostadsmarknaden som helhet. Svaren överensstämmer med föregående år med undantaget Vimmerby kommun som nu bedömer att det råder balans till skillnad från föregående års bedömning om överskott.

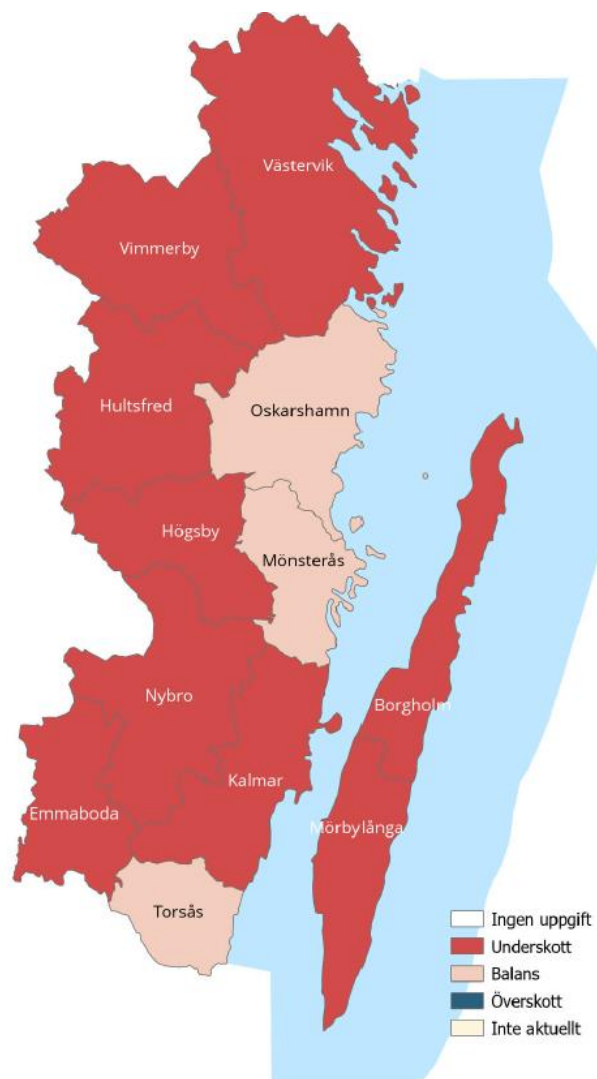
En bostadsmarknad i balans innebär mer än att utbud och efterfrågan rent numerärt är i jämvikt. Avgörande faktorer handlar också om läge, storlek, planlösning, standard och pris. För en fungerande bostadsmarknad krävs att olika ekonomiska förutsättningar möts av ett varierat bostadsbestånd. Av svaren från kommunerna är tydligt att det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån de aktuella bostadsbehoven. Här anger kommunerna exempelvis att det saknas stora bostäder, bostäder med rimliga boendekostnader samt tillgänglighetsanpassade bostäder. Flera kommuner påtalar också ekonomiska hinder för personer att köpa en bostad i kommunen.



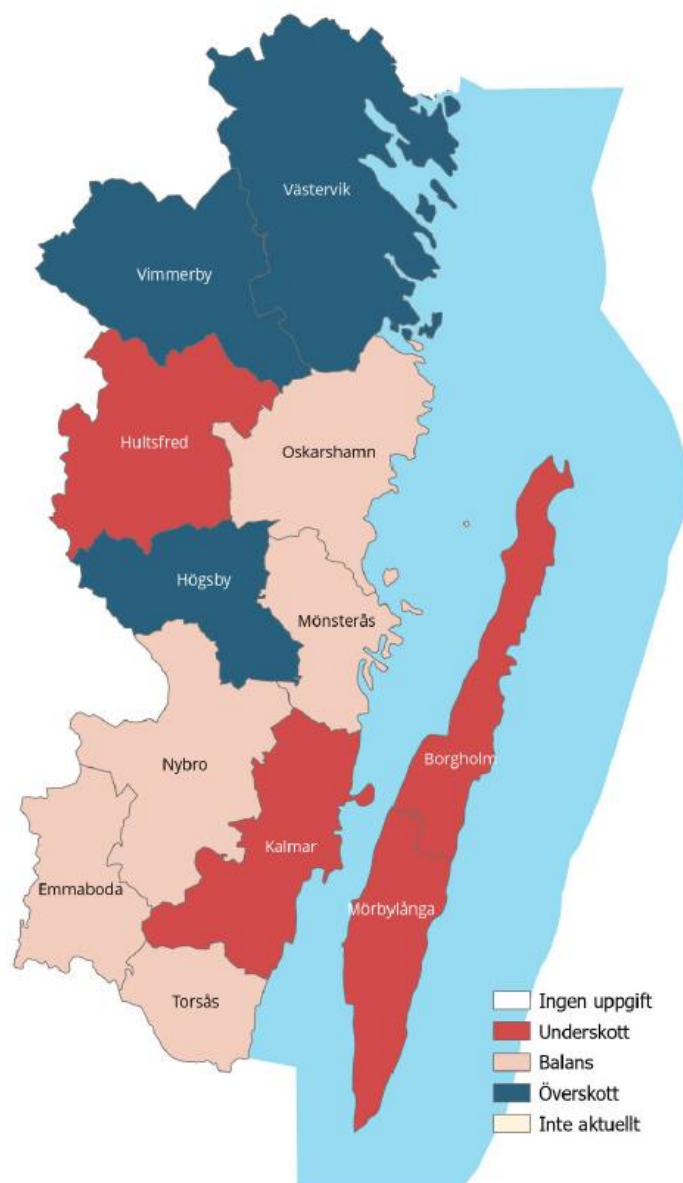
Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet.



Kommunernas svar visar också på en ojämn fördelning av behov och brister mellan kommunernas olika delar. Nio kommuner anger underskott på bostadsmarknaden i centralorten men bara fyra uppger att det råder underskott i kommunens övriga delar. Den ojämna fördelningen blir också uppenbar då tre av kommunerna, Högsby, Vimmerby och Västervik med respektive vitt skilda förutsättningar, bedömer att det råder brist på bostäder på centralorten men samtidigt anger överskott av bostäder i kommunens övriga delar. Variationen i svaren tyder också på att kommunerna väger in att efterfrågan på, och därmed behovet av, bostäder är störst i centralorten men att bostadsmarknaden som helhet inte möjliggör fri bosättning.



Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i centralorten.



Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar.

## Balans och obalans på bostadsmarknaden

Begreppen balans och obalans kommer från den bedömning kommunerna gjort i bostadsmarknadsenkäten, där kommunerna varje år svarar på hur bostadssituationen ser ut i helhet, i centralorten och i kommunens övriga delar. Vad som är balans och obalans på bostadsmarknaden är därför en fråga om tolkningar och bedömningar. För att det ska råda balans på en bostadsmarknad ska bostadsbeståndet möta efterfrågan och behovet inom kommunen. Obalans på bostadsmarknaden handlar istället om ett över- eller underskott av bostäder i förhållande till behov och efterfrågan. När bostadsmarknaden har ett underskott slår det hårdast mot de grupper som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan handla om att vara ny på bostadsmarknaden, att sakna kötid eller fast inkomst.

Oavsett om det handlar om obalans mellan antalet bostäder på marknaden och antalet bostadssökande, eller att utbudet inte motsvarar det som efterfrågas, utgör en brist på bostäder inte alltid samma sak som nybyggnadsbehov. Styrande för hur väl bostadsmarknaden fungerar är tillgång och efterfrågan på bostäder. Det innebär att även om det finns god tillgång på bostäder är det inte säkert att utbudet tillgodoser och matchar de behov och den efterfrågan som ställs av kommunens invånare, vilket påverkar balansen på bostadsmarknaden. Exempelvis kan det finnas skillnader mellan utbud och efterfrågan när det gäller upplåtelseform eller lägenheter av viss storlek. Andra faktorer som inverkar på efterfrågan är läge, pris och avgifter för bostaden, tillgänglighet, närhet till kollektivtrafik, barnomsorg, skola och service etcetera.

För att tillgodose hushållens olika behov är det till exempel viktigt att det finns en blandning av olika slags bostäder. Oavsett orsak till obalansen så kan det vara nödvändigt med lokala insatser inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

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

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

**Underskott** på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

**Överskott** på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.



# Behov och efterfrågan

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

## Trendbrott – länets befolkning minskar

Den sista december 2023 uppgick Sveriges befolkning till 10 551 700 personer, vilket innebär en ökning med 30 200 personer från 2022. Det var den lägsta folkökningen i absoluta tal sedan 2001 och beror på ett minskat barnafödande, ett lägre antal invandringar samt ett högre antal utvandringar. (SCB)

I Kalmar län minskade befolkningen under 2023 med 1 044 personer, till 246 667 invånare. Minskningen kan liksom landet i stort tillskrivas ett negativt födelseöverskott samt ett negativt flyttningsnetto. (SCB)

Av länets 12 kommuner minskade befolkningen i tio. Två av länets kommuner, Emmaboda (3,1 %) och Högsby (2,6 %) tillhör de fyra kommuner i landet med störst procentuell folkminskning under året. Kalmar, som ökat i befolkning, har som enda kommun både ett positivt födelse- och flyttnetto. Mörbylånga, som också ökat sin befolkning, har liksom övriga kommuner ett negativt födelsenetto och kan därför tillskriva sin befolkningsökning ett positivt flyttningsnetto.

En minskande befolkning kommer att få allvarliga konsekvenser för kommunerna och i förlängningen hela länet. Minskningen leder i förlängningen till rekryteringsproblem på arbetsmarknaden och skapar behov av skattehöjningar för att upprätthålla den kommunala verksamheten. Detta kan i förlängningen också leda till ökad ekonomisk ojämlikhet och öka de regionala klyftorna. (SCB)

För samtliga kommuner krävs ett aktivt arbete för att locka nya invånare och att få befintliga att stanna kvar. Endast fyra av länets kommuner har en större befolkning idag än 1950. Det gäller Mönsterås, Mörbylånga, Oskarshamn och Kalmar. Samma kommuner har också ökat sin andel av länets befolkning. (SCB, Region Kalmar län)

## In- och utflyttning

Under 2023 flyttade 7 486 personer till länet. Av dessa var 6 046 inrikes flyttningar där den största inflyttningen sker från Stockholms län. Detta innebär också att Kalmar län för fjärde året i rad haft ett positivt inrikes flyttnetto efter det varit negativt sedan 1990-talet. Något fler män än kvinnor flyttar till länet (49/51) och störst andel av de inflyttade är i åldern 20-29 år. (SCB)

Samtidigt har 7 819 personer flyttat från länet. Flyttningar från Kalmar län till Skåne län är vanligast och är det nionde största flyttningsnettona mellan två län i landet. Något fler män än kvinnor flyttar från länet (49/51) och störst andel av de utflyttade är i åldern 20-29 år. Då flyttningsnettot är negativt för gruppen, innebär det dock att fler i ålderskategorin lämnar länet än flyttar in. (SCB)

Under 2023 invandrade totalt drygt 1 440 personer, 729 kvinnor och 711 män, till länet. En stor del av de som sökt sig till länet de senaste åren utgörs av asyl- eller skyddsökanden från krigsdrabbade regioner runt om i världen. Kalmar län har länge också haft en större invandring är utvandring. En anledning är kriget i såväl forna Jugoslavien på 1990-talet och i Syrien på 2010-talet.

## Äldre än riket

Medellivslängden i Sverige har ökat påtagligt under de senaste decennierna och därmed andelen äldre personer i befolkningen. De äldsta åldersgrupperna (70-84, 85+) växer fortare än befolkningen som helhet och den äldsta åldersgruppen, 85 år och äldre, är den åldersgrupp som växt fortast och som förväntas växa fortast även framöver. (SCB)

Även idag hör Kalmar län till de länen med högst andel äldre i befolkningen. Borgholms kommun har också äldst befolkning i landet med en medelålder på 53,4 år. (SCB) Borgholms höga medelålder och andel äldre i befolkningen sticker ut även på internationell skala och placerar kommunen bland de med högst ålder i Europa. (Eurostat)

För att kunna möta bostadsefterfrågan från en åldrande befolkning krävs en bild av hur det nuvarande bostadsbeståndet ser ut i olika delar av kommunen och hur de äldre invånarna bor idag. En annan fråga är hur man ska möta efterfrågan från dem som ska jobba inom vård och äldreomsorg.

## Hushållens sammansättning

Med hushåll avses vanligen bostadshushåll och ett hushåll består då av de personer som är folkbokförda i samma bostad. Hushållsbildningen beror på en mängd faktorer, bland annat spelar befolkningens ålderssammansättning, kulturella mönster för boende och familjebildning och ekonomiska förutsättningar stor roll för vilka valmöjligheter människor i olika åldrar har.

Antalet boende per hushåll i Sverige sjönk successivt under större delen av 1900-talet, delvis beroende på en ändrad åldersfördelning, med allt fler äldre i befolkningen och andelen ensamboende ökade. Sedan 1980 är enpersonshushåll den vanligaste hushållstypen i Sverige. (Boverket, Boverkets webbplats, 2024) Sverige har också, i förhållande till Europa, en hög andel ensamhushåll. (Eurostat)

I Kalmar län fanns år 2023 totalt 120 149 hushåll enligt SCBs statistik. Liksom för riket i övrigt är andelen ensamhushåll störst, 42 procent av den totala andelen hushåll. Näst vanligast är tvåpersonshushåll utan barn som motsvarar 28 procent av länets hushåll. Förutsättningarna är i huvudsak liknande mellan kommunerna i länet. (SCB)

Utveckling av antal hushåll och hur hushållen är sammansatta är faktorer som påverkar behov och efterfrågan av bostäder. Det är därför viktigt att ta hänsyn till olika kulturella mönster för boende och familjebildning eftersom det påverkar i vilken utsträckning man väljer att leva tillsammans eller bilda egna hushåll och i sin tur alltså påverkar vilka behov och vilken efterfrågan som finns.

## Arbetsmarknad och bostadsmarknad hänger ihop

Utvecklingen på arbetsmarknaden är en viktig parameter för bostadsefterfrågan liksom bostadsmarknaden också är en viktig parameter för arbetsmarknaden. Befintligt bostadsbestånd och inriktningen på bostadsbyggandet kan påverka de ekonomiska förutsättningarna genom att skapa – eller inte skapa – förutsättningar för olika yrkesgrupper att skaffa sig en bostad i kommunen. Här finns ett behov av en kommun- och länsöverskridande översikt då efterfrågan på bostäder i grannkommuner påverkas av exempelvis prisbild och pendlingsmöjligheter.

Det finns också ett tydligt samband mellan arbetsmarknad, utbildning och inkomster då arbetstillfällena som kräver högre utbildning generellt sett har högre löner än arbeten med lägre kvalifikationskrav. Inkomster och utbildningsnivå följer också varandra geografiskt. (SCB)

Förändringar på arbetsmarknaden påverkar och ställer krav på bostadsutbudet i länet. Samtidigt är tillgången till bostäder en förutsättning för att skapa företagsetableringar, arbetstillfällena och tillväxt. Också arbetsmarknadsläget och vilka arbetstillfällena som kan erbjudas i länet är viktiga faktorer som påverkar läget på bostadsmarknaden. Att ha ett arbete är en viktig förutsättning för tillträde till bostadsmarknaden då möjligheten att arbeta styr den disponibla inkomsten vilket i sin tur påverkar hushållens möjlighet att efterfråga en bostad. Utan ett fast arbete är det också svårt att godkännas på hyresmarknaden. Det innebär att bostadsbrist oavsett var den uppstår, i staden eller på landsbygden, kan försvåra arbetskraftsförsörjning till befintliga och nya företag samt påverka flyttströmmar negativt.

Under 2000-talet har det blivit allt vanligare att flytta. Flyttmönster är fortfarande i hög grad lokala eftersom de flesta flyttar sker inom den egna kommunen. Då handlar det ofta om att förändra sin livssituation genom nytt boende. Utvecklingen påvisar dock tendenser till att bostadsmarknaden blir alltmer regional vilket ökar behovet av att kommunerna samarbetar inom bostadsförsörjningsuppdraget. De enskilda bostadsmarknaderna är för små för att betraktas isolerat och det är viktigt att se strukturella samband inom den egna arbetsmarknadsregionen.

Bostadsbrist kan också påverka flyttmönster, eftersom en förutsättning för att tacka ja till ett arbete kan vara att man hittar en lämplig bostad. Kopplingen mellan arbets- och bostadsmarknad innebär inte bara att det behöver byggas bostäder, utan också om att det som byggs är vad som



efterfrågas. Ett varierat bostadsutbud bör eftersträvas. En möjlighet i sammanhanget är att platser där det inte råder bostadsbrist får bättre förutsättningar att kunna locka till sig nya invånare med ett bättre boende för pengarna. Ju dyrare det blir att bo på en ort, desto större blir incitamenten att flytta till en annan plats och istället kanske pendla till arbetet.

Även kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är en avgörande faktor för att befintligt bostadsbestånd och nyproduktion ska kunna bli attraktivt för boende. En välfungerande kollektivtrafik är även betydande för att arbetssökande ska kunna ta sig till de platser där arbete kan erbjudas och på tider som stämmer med arbetets förutsättningar.

## **Färre i arbetsför ålder**

Den demografiska utvecklingen där allt fler lever allt längre, samtidigt som andelen äldre i befolkningen ökar, innebär att allt färre kommer att behöva försörja allt fler. Den demografiska försörjningskvoten visar hur många äldre och yngre personer det finns i förhållande till personer i arbetsför ålder (20–64 år). En högre kvot innebär ett större behov av välfärdstjänster.

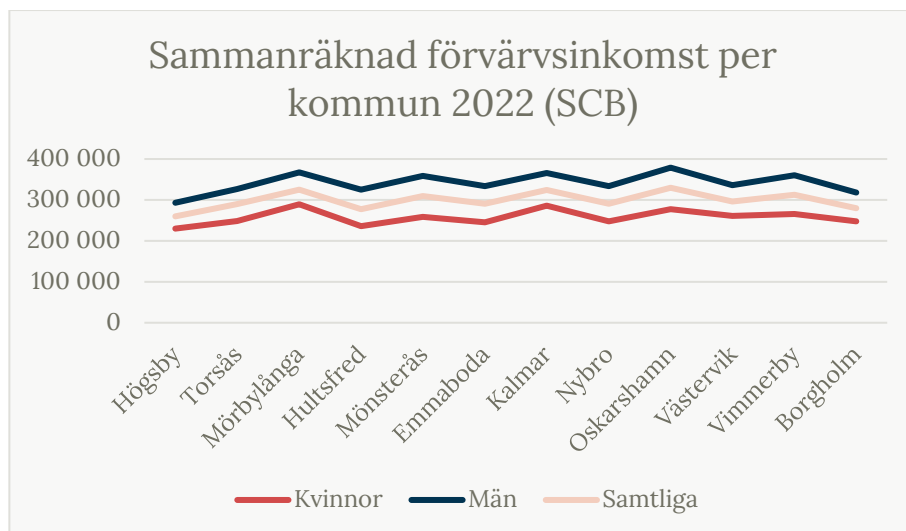
Den demografiska försörjningskvoten i Sverige ligger på drygt 77 yngre och äldre per 100 personer i arbetsför ålder. Det är en ökning med över sex personer i den försörjda gruppen jämfört med år 2000. Motsvarande siffror för Kalmar län är 90,7 yngre och äldre per 100 personer i arbetsför ålder. Det placerar Kalmar som den näst högsta demografiska försörjningskvoten i landet. Skillnaderna inom länet är stora med Kalmar på 75,7 och Borgholm på 118,8. Den demografiska försörjningskvoten påverkas av olika aspekter, i vissa kommuner drivs utvecklingen av stor inflyttning av äldre som nyligen gått i pension eller håller på att avsluta sitt yrkesverksamma liv. Andra kommuner får en ökad obalans när unga vuxna flyttar ut. (SCB)

## Ekonomiska förutsättningar påverkar efterfrågan

Faktorer som rör invånarnas ekonomiska förutsättningar kommer att påverka efterfrågan på bostäder i länet nu och i framtiden, både vad gäller typ och geografisk placering. Bostadsmarknaden påverkas av en mängd olika ekonomiska faktorer där betalningsförmåga, betalningsvilja, boendekostnad, möjlighet att få bolån, amorteringskrav och reavinstdskatt är några som påverkar bostadssökande, bostadsägare och de som vill byta bostad.

Den ekonomiska utvecklingen har under senare år medfört att många människor fått det bättre, samtidigt som inkomstklyftorna i samhället vuxit. Över tid har också den relativa fattigdomen bland alla hushåll i Sverige fördubblats sedan början av 1990-talet. Under 2023 har hushållens marginaler också minskat på grund av högre räntor i kombination med högre levnadskostnader. Det innebär att individers rätt till skälig levnadsstandard, till hälsa och till en meningsfull fritid påverkas negativt av det ekonomiska läget och medför att inte alla invånare får sina rättigheter tillgodosedda.

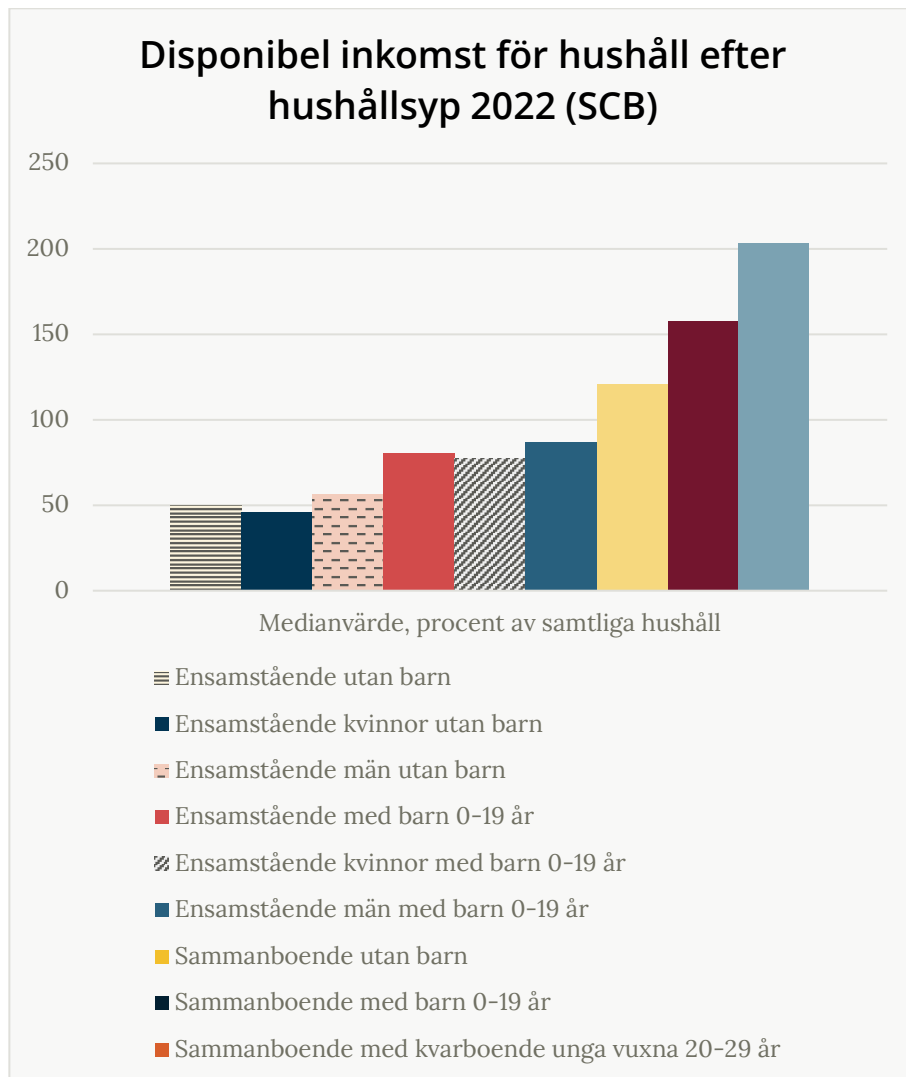
Befolkningen i Kalmar län har lägre inkomster än riksgenomsnittet, men också en mer sammanpressad inkomstfördelning. Skillnaderna mellan kommunerna i länet är också stora där Högsby kommun har en sammanräknad förvärvsinkomst motsvarande drygt 79 procent av den i Oskarshamn. Skillnaderna är också stora mellan kvinnor och män, där en kvinnas sammanräknad förvärvsinkomst motsvarar drygt 76 procent av en mans. (SCB)



Figur 1. Sammanräknad förvärvsinkomst per kommun för kvinnor, män och samtliga.

### Betalningsförmågan varierar med ålder och hushållssituation

Olika typer av hushåll och olika åldersgrupper har olika ekonomiska förutsättningar att efterfråga en bostad. Det är generellt sett stor skillnad mellan ensamståendes och samboendes betalningsförmåga och det finns också signifikanta skillnader mellan män och kvinnor.



Figur 2. Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp.

### **Andelen personer med varaktigt låga inkomster ökar**

Andelen personer i åldern 20–64 år med varaktigt låga inkomster har ökat de senaste åren. Andelen kvinnor med varaktigt låga inkomster var 36 procent 2022, jämfört med 35 procent för män. Motsvarande andelar 2019, det vill säga innan pandemin, var 32 respektive 31 procent. Med varaktighet avses här att personen befunnit sig i samma inkomstgrupp under sex sammanhängande år, det vill säga startåret och de fem efterföljande åren. Med inkomstgrupp avses kvintiler, vilket innebär att befolkningen delas in i fem lika stora grupper, där femtedelen med lägst inkomster ingår i kvintil 1 och femtedelen med högst inkomster i kvintil 5. (SCB)

### **Låg inkomststandard**

Låg inkomststandard, som är ett absolut mått, används i Sverige för att klassa hushåll med låga inkomster. Måttet beskriver hur väl hushållets inkomster räcker för att betala nödvändiga omkostnader som boende, hemförsäkring, barnomsorg, lokala resor och så vidare. Låg inkomststandard innebär att inkomsterna inte räcker för att betala för dessa levnadsomkostnader.

Tre av länets kommuner har en hög andel av befolkningen som beräknas sakna resurser för att betala för nödvändiga levnadsomkostnader. För dessa kommuner, Högsby (9,6), Hultsfred (8,4) och Emmaboda (7,3) innebär det ökade risker för försämrad livskvalitet och socialt utanförskap. Särskilt bekymrande är att det i flera av länets kommuner också är en hög andel barn och unga som inräknas i gruppen, Högsby (17,9), Hultsfred (14,5) och Emmaboda (11,4) samt Nybro (11,0). Skillnaderna är också stora vid jämförelse mellan personer födda i Sverige och utrikes födda personer. För personer födda i Sverige är andelen personer med låg inkomststandard 2,7 procent, jämfört med utrikes födda personer med en siffra på 14,2 procent. (SCB)

Även om fattigdomen mäts i ekonomiska termer innefattar den ofta även arbetslöshet, ohälsa, trångboddhet, otrygghet, begränsade valmöjligheter och att man inte deltar aktivt i samhällslivet. Förutsättningarna medför även begränsningar kopplat till bostadsmarknad beaktat en begränsad betalningsförmåga avseende boendekostnad, möjlighet att få bolån och möjlighet att efterleva amorteringskrav.

### Låg ekonomisk standard

Låg ekonomisk standard definieras som att hushållets disponibla inkomst per konsumtionsenhet är lägre än 60 procent av medianvärdet för Sverige i stort. Måttet visar vilka som har låg inkomst relativt andra och innefattar även dem som riskerar fattigdom. Dock skulle alla i denna grupp förmodligen inte räknas som fattiga i absoluta termer. (SCB, Folkhälsomyndigheten, 2023)

Andelen personer med varaktigt låg ekonomisk standard i länet var under 2022 15,2 procent. Detta är en minskning från tidigare år men en högre siffra än riket som helhet där motsvarande siffra var 13,6 procent. Andelen barn och unga som lever med låg ekonomisk standard uppgick till 19,5 procent. Skillnaden är särskilt stor mellan barn och unga födda i Sverige och barn och unga födda i utlandet där andelen för den första gruppen var 11,9 procent och för den andra 35,1 procent. (SCB)

### Hushållens skuldsättning

De svenska hushållens skuldsättning har ökat snabbt under 2000-talet och ligger på en hög nivå jämfört med många andra länders. Den större delen av skulderna är lån som har tagits för att finansiera bostadsköp varför de ökade bostadspriserna också medfört ökning av hushållens skuldsättning. (SCB) I nuvarande läge, i samband med att antalet bostadsaffärer saktat av, har dock skuldkvoten i Sverige sänkts.

Även om en hög skuldnivå inte behöver vara ett problem om den matchas med höga inkomster kan en hög skuldnivå bli problematisk för den enskilde vid förändringar i samhällsekonomin. När andelen bolånetagare med höga belåningsgrader och skuldkvoter ökar kan allt fler bolånetagare också bli sårbara för ekonomiska förändringar. Hushållens tillgångar är också ojämnt fördelade och skuldsatta hushåll utan buffert är känsliga för både ränteökningar och inkomstbortfall. (Finansinspektionen, 2023)

Sedan 2010 har åtgärder vidtagits - bland annat ett infört bolånetak och amorteringskrav - för att minska sårbarheter förknippade med hushållens stora lån. Syftet med åtgärderna har främst varit att motverka att bolånetagare tar större lån än vad deras ekonomiska förutsättningar medger, och att det i sin tur påverkar utvecklingen för bolåne- och bostadsmarknaden som helhet. Även om de ekonomiska utsikterna har försämrats är det viktigt att vidta de strukturella åtgärder som krävs för att skapa en långsiktigt hållbar skuldutveckling och en bättre fungerande bostadsmarknad. (Riksbanken, 2023)



# Bostadsbestånd och boendeförhållanden

Vilken typ av boende man har möjlighet att efterfråga och vilka behov man har påverkas av flera olika omständigheter. För att kunna tillgodose hushållens olika behov behöver det därför finnas en blandning av bostäder, både i fråga om storlek, hustyper och upplåtelseformer.

Det totala bostadsbeståndet i Kalmar län består till största delen, cirka 54 procent, av småhus. Andelen har minskat de senaste åren då huvudsakligen flerbostadshus kommit att dominera andelen tillkommande bostäder. Den vanligaste upplåtelseformen är eget ägande som utgör ungefär hälften av det totala beståndet. Fördelningen av övriga upplåtelseformer är cirka 37 procent hyresrätter respektive 13 procent bostadsrätter. (SCB)

Bostadsbeståndet varierar mellan kommunerna i länet. I Högsby, Torsås och Mörbylånga dominerar småhusbebyggelsen, i Oskarshamn är fördelningen mellan småhus och flerbostadshus relativt jämn, 49 respektive 44 procent, och i Kalmar dominerar flerbostadshus, 54 procent av beståndet. (SCB)

Bostadsbeståndet har tillkommit under lång tid och utifrån skiftande förutsättningar avseende såväl tillväxtvillkor, planeringsideal, planlagstiftning som offentliga stöd till byggandet. Det innebär att utbudet på bostadsmarknaden varierar och att bostädernas ålder och storlek påverkar hur väl beståndet kan möta behov och efterfrågan.

Den genomsnittliga bostadsarean i Sverige vid utgången av 2023 var 42 kvadratmeter (kvm) per person, vilket är oförändrat jämfört med 2022. Hushåll i småhus med äganderätt hade vid utgången av 2023 den största bostadsarean per person, 48 kvm. Boende i flerbostadshus med hyresrätt hade mindre utrymme, 35 kvm per person. Minst genomsnittlig bostadsarea hade boende i specialbostad, som studentbostäder och äldreboenden, 29 kvm per person. (SCB)

Den vanligaste lägenhetstypen i flerbostadshus är 2 rum och kök följt av 3 rum och kök. De två lägenhetstyperna utgör 68 procent av bostadsbeståndet i flerbostadshus. (SCB)

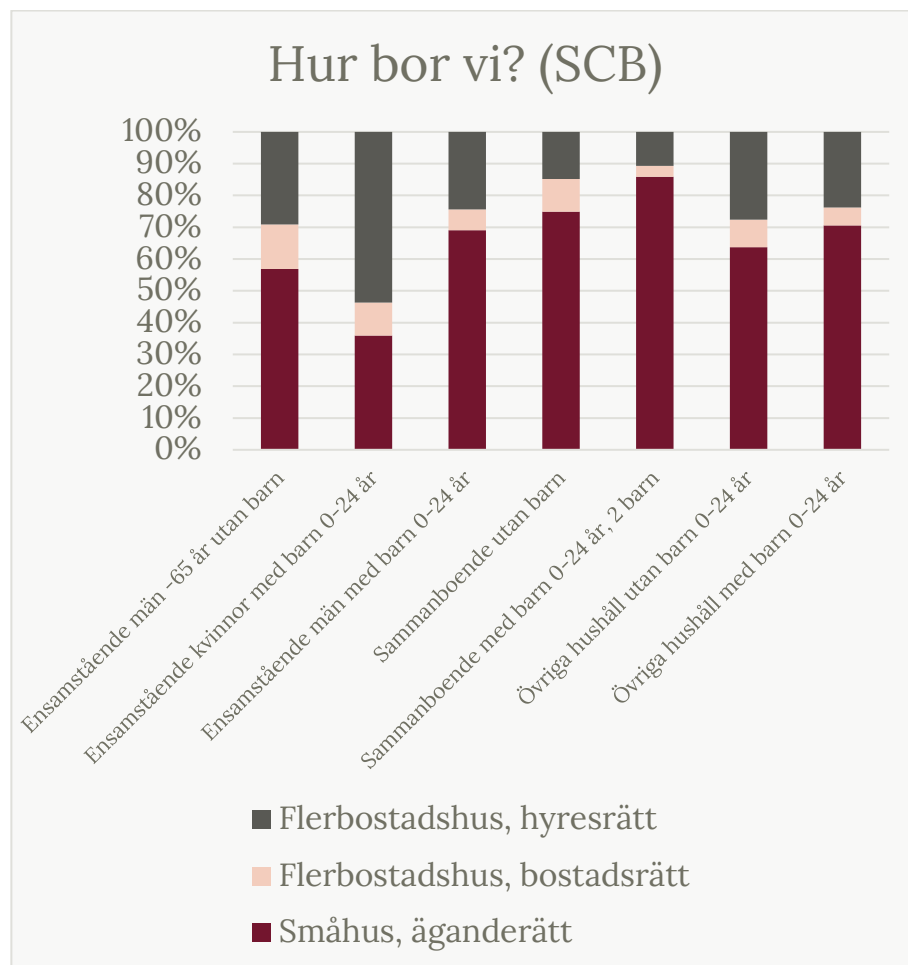
Nästan en femtedel av Sveriges bostäder kom till under åren 1965 till 1974, en tid i svenskt bostadsbyggande som brukar betecknas miljonprogrammet. Liksom för landet i stort har stor del av länets bostäder tillkommit under just miljonprogramsåren. Bostäderna som tillkom under perioden är ofta välplanerade och ändamålsenliga. Många

är dock i stort behov av teknisk upprustning och energieffektivisering för att inte nå slutet på sin tekniska livslängd och är därför en viktig faktor att ta hänsyn till i planeringen för bostadsförsörjningen.

## Stora skillnader i hur hushållen bor

Hur länets invånare bor varierar mellan hushållstyperna. Faktorerna bakom skillnaderna är många, ekonomi, preferenser osv. men det finns också vissa uppenbara skillnader i boendesätt mellan grupper och mellan kvinnor och män. Statistiken hjälper oss att identifiera grupper som drabbas mer eller mindre av en brist inom olika typer av bostäder samt visar för vilka vi bygger olika kategorier av bostäder.

Utifrån skillnaderna synliggörs, på en generell nivå, också att olika inriktningar i politik och samhällsbyggnad också innebär att olika grupper premieras. Det vill säga att olika typer av beslut om inriktning för planeringen av bostäder gynnar olika grupper.



Figur 3. Fördelning av hushållstyper per bostadsform.

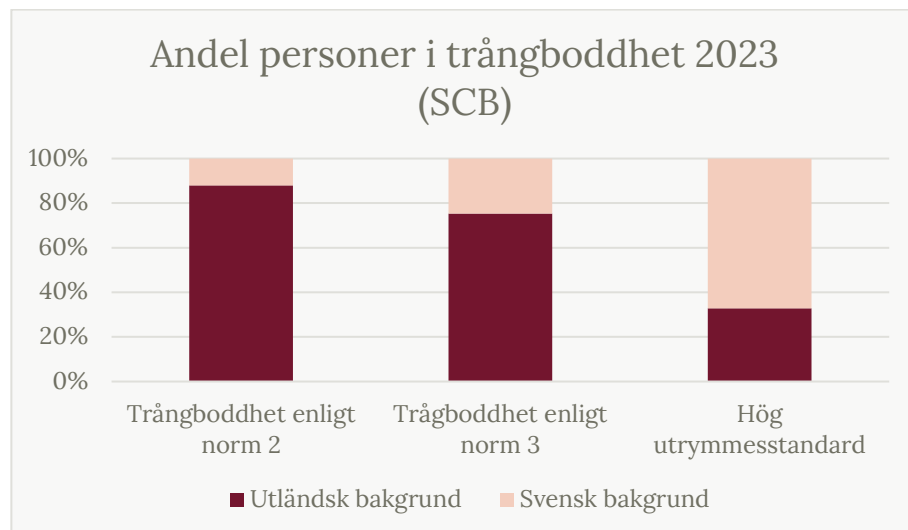


Det finns också stora skillnader i boendet mellan personer med utländsk bakgrund och personer med svensk bakgrund. Hos personer med svensk bakgrund är den vanligaste boendeformen småhus med äganderätt. Hos personer med utländsk bakgrund är istället hyresrätter i flerbostadshus vanligast, 43 procent. Totalt hade 46 procent av alla boende i flerbostadshus med hyresrätt utländsk bakgrund. (SCB)

Skillnaderna mellan personer med utländsk bakgrund och personer med svensk bakgrund är tydlig också i mått om trångboddhet. Trångboddhet är ett mått på boendestandard och bygger på flertalet faktorer, exempelvis inkomst, ålder eller om man bor ensam eller med familj. Enligt EU:s mått innebär att vara trångbodd att man har för få rum i relation till hur många som bor i hemmet.

Sverige är det land i Norden där högst andel personer bor trångt, 16 procent. I ett vidare perspektiv vad gäller trångboddheten för hela EU ligger dock Sverige på ungefär samma nivå som genomsnittet. Sedan 2011 har trångboddheten i EU minskat, framför allt i länder där den tidigare har legat på väldigt höga nivåer. Tvärtemot trenden i EU så har andelen som bor trångt i Sverige och i våra nordiska grannländer ökat sedan 2011, dock från ganska låga nivåer jämfört med stora delar av Europa. (Eurostat, SCB)

Skillnaden mellan födelseregioner när det gäller trångboddhet är påtaglig och en mycket liten procent med födelseregion Sverige bor trångt. Barn med annan födelseregion än Sverige bor också betydligt mer trångbott, även om det finns skillnader mellan födelseregioner. Yngre barn tenderar också att bo mer trångbott än äldre barn. (SCB)



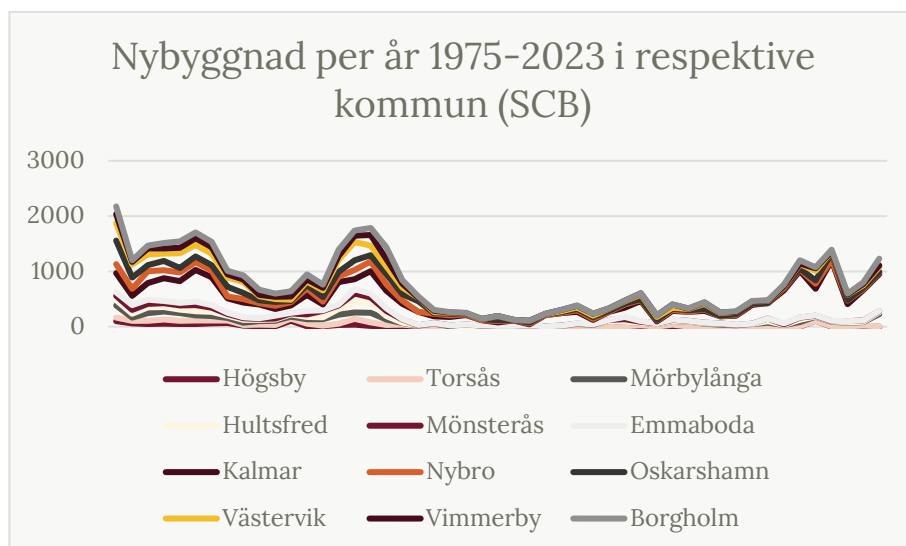
Figur 4. Andel personer i trångboddhet fördelat mellan personer med utländsk och svensk bakgrund.

## Färdigställda bostäder

Bostadsbyggandet har varierat historiskt, beroende på en rad faktorer som exempelvis politiska satsningar eller marknadsekonomiska förändringar. Både Sverige som helhet och i länet byggdes många bostäder under 60- och 70-talen under de så kallade rekordåren. Under 1990-talets ekonomiska nedgång minskade byggandet drastiskt.

Trots det bistra omvärldsläget färdigställdes 1 229 bostäder i nybyggda hus i länet under 2023. Det är den nästa högsta siffran de senaste 10 åren, och endast lägre än rekordåret 2020. (SCB)

Nybyggnationen av bostäder är fortsatt mycket ojämnt fördelad i länet. Som vanligt dominerar Kalmar kommun det tillkommande beståndet. Särskilt utmärkande är dock statistiken för Mörbylånga som fått ett tillskott med 224 färdigställda bostäder i nybyggda hus. Detta är drygt 284 procent högre än rekordåret 2020-års nybyggnation. (SCB)

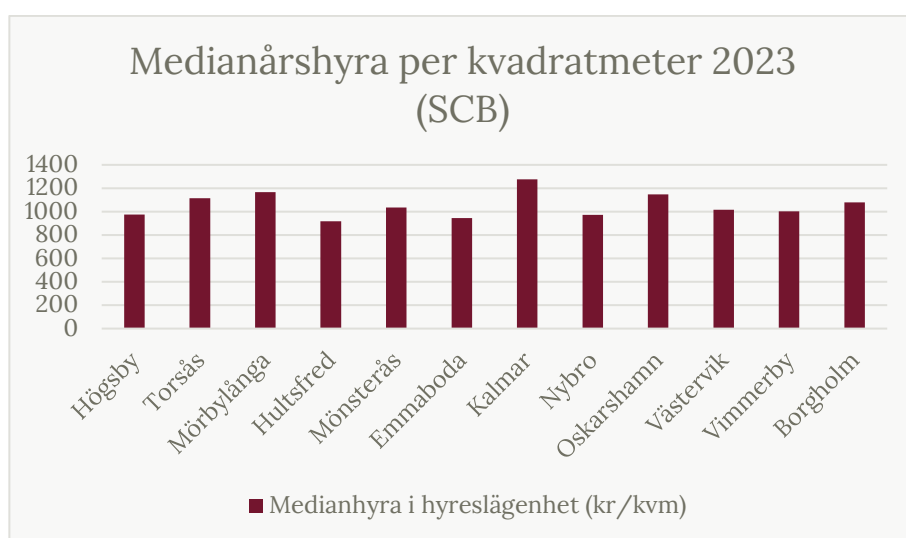


Ett fortsatt starkt bostadsbyggande är i grunden positivt samtidigt som nyproduktionen ofta är för dyr för länets invånare. En växande grupp har dock inte råd att bo i nyproduktion varför de bostadssociala problemen lämnas olösta. Den fortsatta utvecklingen förutsätter därför att det byggs bostäder för hushåll med lägre inkomster och sämre möjligheter att tillskjuta eget kapital. Om bostadsmarknadens blandning inte beaktas uppstår risken att nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter står tomma eftersom de som behöver en bostad inte har råd att bo där. Det är en utveckling som innebär att bostadsbyggandet främst gynnar en kapitalstark grupp.

## Bostädernas kostnader

Bostadspriserna liksom hyreskostnaderna har ökat i Sverige under den senaste 10-årsperioden vilket lett till att boendeutgifterna är den enskilt största delen av de totala konsumtionsutgifterna för de svenska hushållen. (Eurostat)

Hyreskostnaderna i Sverige har som helhet stigit med cirka 20 procent under den senaste tioårsperioden och månadsmedianhyran i riket låg år 2023 på 1 246 kr per kvadratmeter årshyra. Under 2023 ökade också hyrorna med i genomsnitt 4,1 procent, vilket är en högre hyreshöjning än föregående år då hyresförändringen var 1,7 procent. (Eurostat, SCB) Motsvarande siffra för Kalmar län är 1 094 kr per kvadratmeter årshyra. Det är dock skillnader mellan länets kommuner, Hultsfred och Emmaboda har de generellt lägsta hyreskostnaderna och Kalmar de högsta. (SCB)



Figur 5. Månadshyra per kvadratmeter per kommun år 2023.

Snittpriset på en bostadsrätt i länet har fortsatt att sjunka och låg under 2023 på 19 299 kr per kvadratmeter. (Svensk Mäklarstatistik) Påverkan kan i huvudsak härledas till bolåneräntorna, och framtidsförväntningarna på bolåneräntorna, varför en tro på fallande räntor också innebär att bostadspriserna kan komma att stabiliseras. Samtidigt tyder det omfattande utbudet tillgängligt i länet på att det är obalans mellan säljare och köpare, något som bland annat kan bero på att de nya lägre prisnivåerna inte accepteras samt att köpare generellt är mer avvaktande.

### **Kostnadsutveckling**

Bostadsmarknaden har under 2000-talet präglats av kraftigt stigande bostadspriser, även om nivåerna varierar kraftigt mellan län och kommuner. Bostadsbyggandet har under 2010-talets slut också ökat men har inte kunnat möta behoven, bland annat på grund av att byggkostnaderna följt med prisutvecklingen på bostäder och gjort att såväl hyresrätter som bostadsrätter blivit dyra.

Boendekostnaderna i det ägda boendet har dock fortsatt varit låga eller legat på lägre nivåer tack vare den låga räntan. Samtidigt har nybyggda hyresrätter blivit allt dyrare att bo i vilket lett till att de äldre billigare hyresrätterna blivit alltmer eftertraktade. Det har i sin tur lett till långa bostadsköer. Efterfrågan innebär också ett behov av att tillvarata och återanvända den äldre bebyggelsen samtidigt som utmaningar med bland annat lägre tillgänglighet samt behov av större renoveringar ofta komplicerar förvaltningen av beståndet.

Med stigande bostadspriser följer ökad belåning och även om hushållens tillgångar matchar den ökade belåningen avviker prisutvecklingen på bostäder allt mer från utvecklingen av hushållens inkomster. Därmed blir det allt svårare att finansiera ett bostadsköp med eget sparkapital och utifrån inkomst även om boendekostnaderna fortsätter vara låga. Detta gäller särskilt för dem som inte äger en bostad och som inte kan dra nytta av de stigande priserna.

De senaste årens omvärldskriser har även medfört ekonomisk påverkan och effekter på såväl länder som enskilda. Inflationen stiger och priserna på bland annat el, drivmedel och dagligvaror ökar vilket medför att hushållens ekonomi blir alltmer ansträngd. Även bolån påverkas av högre räntor vilket i sin tur kan få en dämpande effekt på bostadsmarknaden. Större svängningar på världens börser kan också leda till att många avvaktar med att köpa och sälja bostäder.

Samtidigt medför rörligheten på världsmarknaden svårigheter att förutspå bostadsmarknadens utveckling på längre sikt. Trots att bostadspolitiken skiftat, har de bostadspolitiska utmaningarna, nivån på hyrorna, bostadsbrist (avseende såväl numerär, bostadens geografiska läge, storlek och standard), höga byggkostnader, skillnader i boendekostnad mellan bostäder i det gamla beståndet respektive det nya beståndet och det hyrda och ägda boendet samt segregation i olika former varit relativt återkommande.

## Förväntat påbörjat byggande

I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas kommunernas bedömning kring antalet bostäder som de tror kan påbörjas<sup>7</sup> i flerbostadshus respektive småhus genom nybyggnation eller ändring av byggnad under år 2024 och år 2025. Detta innebär att kommunerna gör prognoser för såväl innevarande som nästkommande år vilket innebär att en prognos görs två gånger för samma år.

För 2024 är kommunernas sammantagna bedömning att 310 bostäder i flerbostadshus och 134 bostäder i småhus kommer påbörjas under året. Det innebär att kommunerna gör en betydligt lägre bedömning för året än föregående BME-prognos då 1 423 respektive 289 bostäder prognostiserades. Kommunens svar påvisar tydligt den effekt omvärldsläget haft på länets, och landets, bostadsmarknad. Flertalet större exploateringsprojekt har pausats eller helt avslutats och den sammanlagda påverkan på invånarnas privatekonomi har medfört en minskad efterfrågan på nyproduktion av småhus.

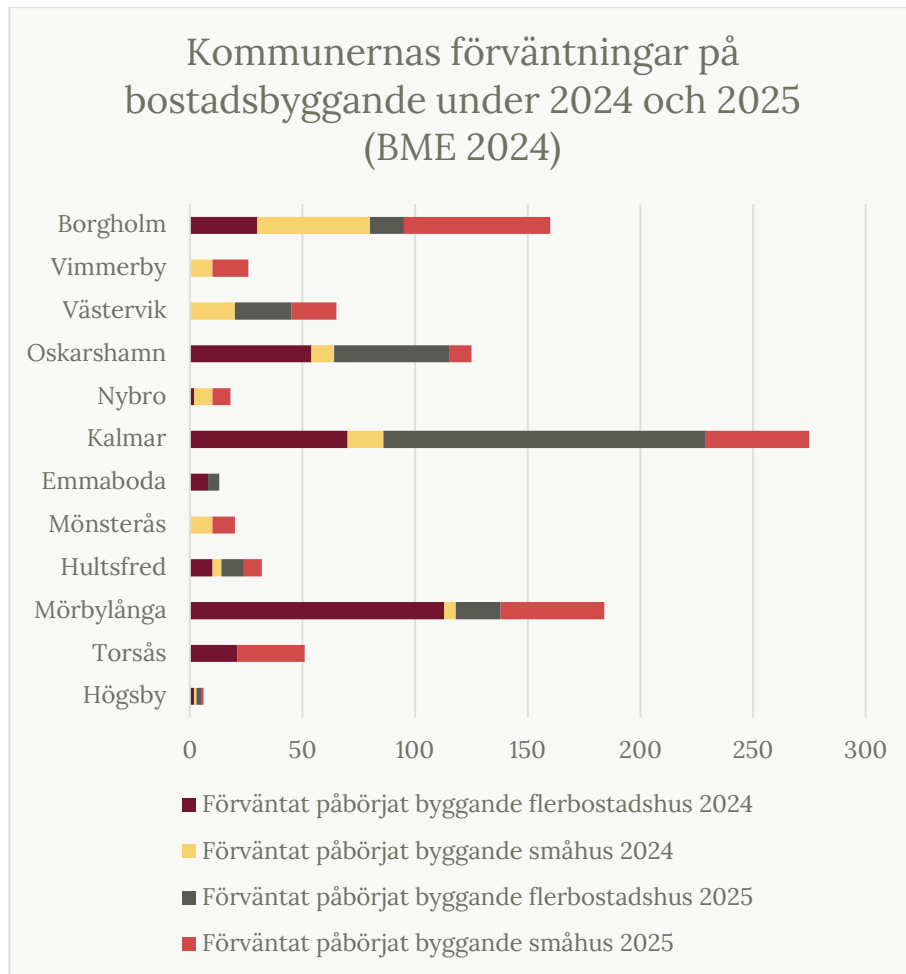
Under 2024 förväntas nybyggnations också ske i form av 9 studentbostäder i Kalmar kommun, 70 seniorbostäder i Kalmar (60) och Mörbylånga (10), 6 trygghetsbostäder i Hultsfred, 21 särskilda bostäder för äldre i Torsås samt 25 bostäder för personer med funktionsnedsättning i Mönsterås (6), Nybro (6), Oskarshamn (6) och Kalmar (7).

Liksom tidigare år är förväntningarna på ny- och ombyggnation ojämnt fördelat mellan kommunerna där Kalmar kommun står för huvuddelen av den förväntade byggnationen. Skillnaderna är dock inte lika påtagliga som de varit under tidigare år. (BME 2024). Skillnader märks också tydligt i fråga om kommunernas geografiska läge där kustkommunerna har ett högre förväntat bostadsbyggande än inlandskommunerna.

För 2025 visar kommunernas prognos på ett fortsatt påverkat läge, antalet förväntat påbörjade exploateringsprojekt för flerbostadshus sjunker till 271 bostäder. För småhus gör kommunerna däremot en högre prognos, 260 bostäder, vilket tyder på att kommunerna har en tilltro till att ränteläget och den sammanvägda ekonomiska situationen kommer förändras och intresset för småhus återigen växa.

---

<sup>7</sup> Enligt SCB kan ett byggnadsprojekt definieras som påbörjat när de egentliga byggnadsarbetena påbörjas. Vid nybyggnation avses här grundläggningsarbetena och för ändring av byggnad när rivnings- eller röjningsarbetena påbörjas.



Figur 6. Kommunernas förväntningar på bostadsbyggandet under 2024 och 2025 fördelat på typ av bostadshus.

## Minskad byggtakt framöver

Markant försvagad köpkraft hos hushållen, höjda bostadsräntor och en kraftig ökning av byggkostnaderna under de senaste åren har bidragit till bostadsbyggandet och byggtakten nationellt minskat snabbt efter tredje kvartalet 2022. Nationellt tyder preliminära siffror på att 49 procent färre bostäder påbörjades under 2023 jämfört med 2022. (SCB)

Antalet påbörjade bostäder minskade markant under 2023 även i Kalmar län. Preliminära siffror pekar på att 63 procent färre bostäder påbörjades under 2023 jämfört med 2022. Nedgången bedöms röra såväl flerbostadshus som småhus med en nedgång på 71 procent respektive drygt 51 procent. (SCB)

Mycket talar också för att byggtakten långvarigt blir mycket lägre vad som enligt Boverkets senaste byggbehovsbedömning behöver tillkomma per år fram till 2030. Både räntor och byggkostnader kan även på sikt förväntas vara betydligt högre än för några år sedan. Bostadsräntorna förväntas enligt nuvarande prognoser plana ut på en nivå som är ungefär dubbelt så hög som 2021. Mycket talar även för att byggkostnaderna inte kommer att falla mer än marginellt. Hushållens köpkraft antas återhämta sig efterhand, men det kan dröja till 2030 innan reallönerna är tillbaka på den nivå de hade före krisen. (Finansinspektionen, 2023, Boverket, 2024)

## Hinder för bostadsbyggandet

Länets aktörer; kommuner, byggföretag, fastighetsägare och mäklare ger en samstämmig bild av att det på många platser i länet är svårt att få till ett bostadsbyggande på marknadens villkor. I stora delar av Kalmar län saknas det marknadsmässiga förutsättningar för bostadsbyggande.

I bostadsmarknadsenkäten ombeds kommunerna utifrån förutbestämda alternativ välja faktorer som enligt deras bedömning begränsar bostadsbyggandet i kommunen.

Liksom tidigare år framstår de huvudsakliga faktorerna som begränsar bostadsbyggandet, enligt svaren i BME, höga produktionskostnader samt svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor. Anmärkningsvärt är att samtliga 12 kommuner angett höga produktionskostnader som begränsande faktor. (BME 2024)

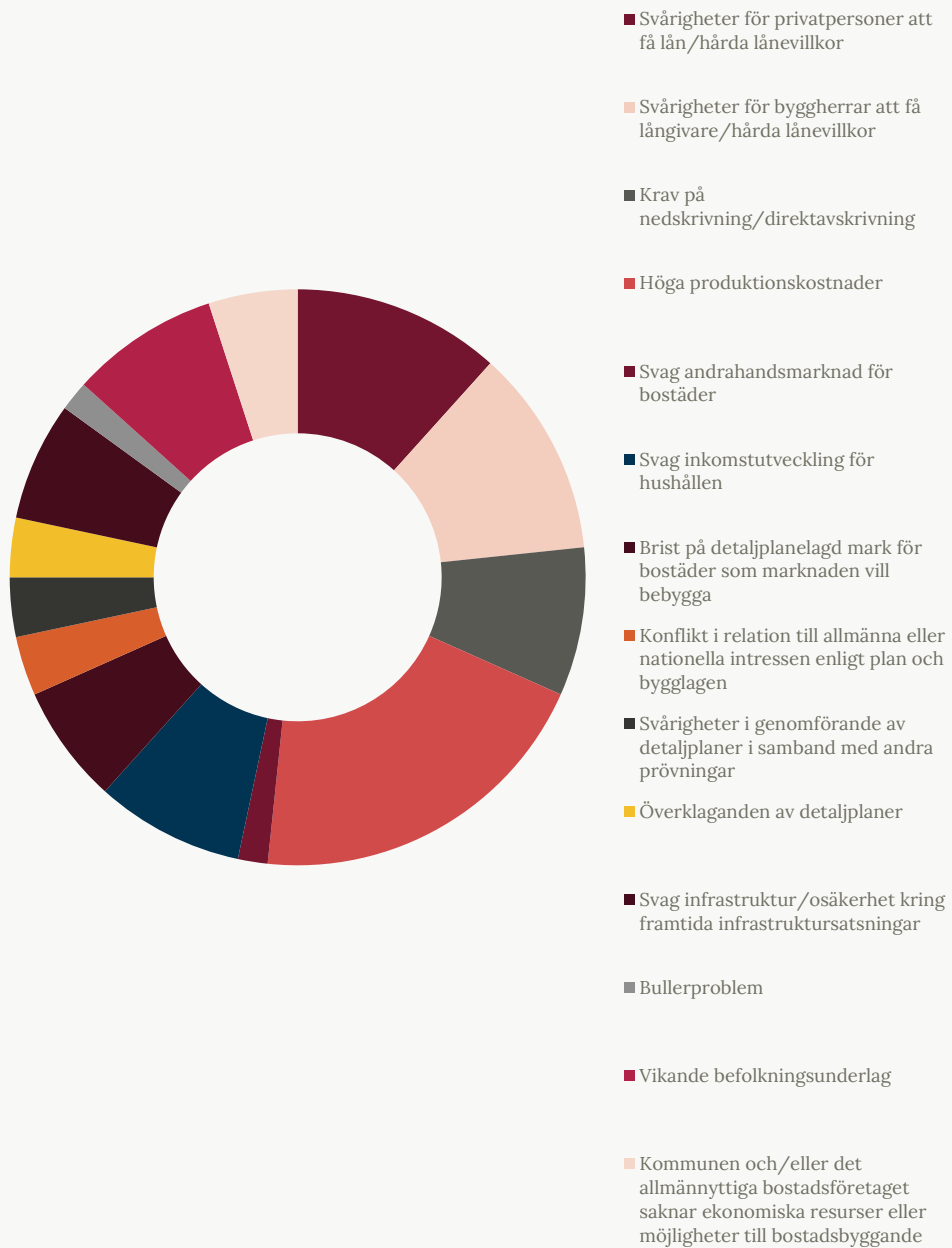
Som en följd av omvärldsläget lyfter flera kommuner också svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor och det generellt osäkra läget med krig, inflation och ränteutveckling. Även krav på nedskrivning/direktavskrivning och svag inkomstutveckling för hushållen nämns av flera kommuner som begränsningar för bostadsbyggandet. (BME 2024)

Vid dialog med flera av kommunerna påtalas att avvecklingen av stödet för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS) medfört ökade svårigheter för att få till ny- och ombyggnation. För framförallt de mindre kommunerna, där det också saknas marknadsmässiga förutsättningar för bostadsbyggande, har stöden varit grunden för att överhuvudtaget få till byggnation. Flera kommuner lyfter också att uteblivet investeringsstöd kan ha förstärkt den negativa effekten på bostadsbyggandet och konjunkturen i byggbranschen som andra omvärldsfaktorer också har medfört.

Några av kommunerna nämner, precis som tidigare år, även brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden vill bebygga samt konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen som skäl till begränsningar för bostadsbyggandet. (BME 2024) Länsstyrelsen konstaterar i sammanhanget att inkomna detaljplaner och bygglov generellt har blivit mer komplexa och därför ställer ökade krav på såväl kommunala resurser i fråga om personal och kompetens. Länsstyrelsen ser också att många frågor idag hanteras i varje enskilt bygglov eller enskild detaljplan, när de skulle kunna lösas på en mer övergripande nivå, till exempel i översiktsplaner, strategiska vägledningar och planprogram.



## Faktorer som begränsar bostadsbyggande i kommunerna (BME 2024)



Figur 7. Faktorer som enligt kommunernas bedömning begränsar byggandet i länet.



# Bostadsbehoven kvarstår

En väl fungerande bostadsmarknad kännetecknas av att det snabbt går att hitta en bostad oavsett vilka ekonomiska förutsättningar som bostadskonsumenten har. Det handlar även om att det ska finnas ett varierat utbud av olika upplåtelseformer. De olika upplåtelseformerna har också särskilda egenskaper som kompletterar varandra på en välfungerande bostadsmarknad. Motsatsen – en dåligt fungerande bostadsmarknad – kännetecknas av bostadsbrist: dels faktisk brist på bostäder, dels brist på rätt sorts bostäder. Detta gör att olika samhällsgrupper får svårt att hitta en lämplig bostad och andra helt utesluts från den ordinarie bostadsmarknaden.

En viktig aspekt, som ställer krav på marknadens aktörer, är att befolkningen är en heterogen grupp som består av personer i olika situationer och som därför har olika behov. Förutsättningarna mellan grupper som ungdomar, studenter, nyanlända, äldre, personer med funktionsnedsättning och personer som inte har blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden varierar och det är nödvändigt att hänsyn tas till alla. Inte heller inom respektive grupp är förutsättningarna lika. Förutsättningarna varierar mellan såväl kvinnor och män, flickor och pojkar som mellan preferenser och sociala aspekter. Olika ålderskategorier och målgrupper har också olika behov och efterfrågan av bostäder, av olika hustyper, uppehållsformer och storlekar, vilket ställer krav på ett brett utbud av boendetyper på bostadsmarknaden i länet.

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna svara på frågor kring boendevillkoren för olika grupper. Det gäller frågor om bostäder för ungdomar, studenter, nyanlända och personer som inte har blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Det gäller också bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning.

## Ungdomar

Av årets analys framgår att kommunerna bedömer att läget på bostadsmarknaden för ungdomar huvudsakligen är i balans. Tre kommuner, Mörbylånga, Borgholm och Torsås anger dock att det råder brist på bostäder för ungdomar. Kommunerna hänvisar till att bristen grundas i den generella bristen på bostäder men också att de lediga bostäder som finns inte matchar i fråga om ungdomarnas efterfrågan på lägenhetsstorlek. (BME 2024)

Den ansträngda situationen på bostadsmarknaden medför konsekvenser för unga levnadssätt. Under den senaste tioårsperioden har andelen personer i åldrarna 20–24 år som flyttar minskat, samtidigt som andelen i åldrarna 25–34 år ökat. (SCB) Skälen till förskjutningen kan bland annat vara en ökad akademisering med fler och längre utbildningar med efterföljande förskjutning av inkomster till senare i livet men potentiella förklaringar är även ändrade preferenser, högre bostadspriser, och svårare att få tillgång till hyreskontrakt. Bristen på hyresrätter, särskilt de med lägre hyror, gör att fler hänvisas till bostäder som kräver en kapitalinsats. Unga har dock ofta litet eller inget sparat kapital, låga inkomster och i högre utsträckning osäkra anställningsformer vilket medför att etablering på bostadsmarknaden är omöjligt för många. Bristen på bostäder för unga vuxna är därför inte bara ett bostadspolitiskt bekymmer, utan får även konsekvenser för samhällsekonomin, när rörligheten på arbetsmarknaden hämmas av att unga människor inte kan flytta till jobb eller studieplatser.

Förändrade preferenser och en marknadsmässig oförmåga att tillgodose dessa innebär också krav på åtgärder för att underlätta för gruppen som helhet. Samtidigt anger endast tre av länets kommuner att de arbetar för att underlätta ungdomars etablering på bostadsmarknaden. Sådana åtgärder är bland annat bostadsinformation särskilt till ungdomar samt hyresrabatter. (BME 2024)

Sju kommuner, Hultsfred, Mörbylånga, Kalmar, Nybro, Oskarshamn, Vimmerby och Västervik anger att man inte bedriver insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.

## Studenter

Fem kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden för studenter och en, Hultsfred, att det råder överskott på bostadsmarknaden för studenter. Antalet kommuner som anger att det inte är aktuellt med studentbostäder ökar i år till sex stycken (tidigare fyra). Intressant är att Mörbylånga föregående år angav att det rådde underskott på bostäder för studenter, men i år anger att studentbostäder inte är aktuellt för kommunen. (BME 2024)

Studentlägenheter är generellt mindre lägenheter med lägre hyreskostnader i universitets- eller högskolenära läge. Tre av de svarande kommunerna, Hultsfred, Kalmar och Västervik anger att de har särskilda studentbostäder. Två av dessa anger också att det finns många lediga studentboenden under hela året och en att det finns ett mindre antal lediga studentboenden under hela året. (BME 2024) Även privata aktörer i länet har särskilda studentlägenheter i sitt bestånd. Det samlade beståndet i länet bedöms som varierat både vad gäller ålder på bostäder, typ av bostäder samt kostnadsmässigt. Många studentbostäder hyrs även ut med 10-månadershyra. (SFS Bostadsrapport 2023)

Sveriges förenade studentkårer, SFS, granskar varje år bostadssituationen i landets studentstäder inför höstens terminsstart utifrån SFS kriterier för ett tryggt boende samt tiden det tar för studenter att få ett boende. Liksom föregående år noterades Kalmar vid höstterminen 2023 som grönlistad med innebörden att studieorten kan erbjuda majoriteten av studenterna boende till terminsstart. Studentkåren i Kalmar lyfter dock att det ökande antalet internationella studenter har något större svårigheter att hitta bostad, detta då de inte kan ställa sig i kö baserat på personnummer. Gruppen inkluderades dock under 2023 i allmännyttans bostadsgaranti. Slutligen lyfter studentkåren att hyrorna i studentbostadsbeståndet generellt är höga. (SFS Bostadsrapport 2023)

## Asylsökande

Asylsökande är den som tar sig till Sverige och ansöker om skydd (asyl) här, men som ännu inte har fått sin ansökan avgjord. I Migrationsverkets planeringsantagande för 2024 kommer 12 000 asylsökande att söka sig till Sverige. Då Migrationsverket inte längre har några anläggningsboenden i Kalmar län bosätter sig asylsökande i länet i eget boende.

Viktigt att känna till för målgruppen asylsökande är att regeringen under 2024 har gett Migrationsverket uppdraget att förbereda inför ett reformerat mottagningssystem som innebär att asylsökande huvudsakligen ska bo i mottagnings- eller återvändandecenter. Enligt uppdraget ska möjligheten till eget boende därav avskaffas. Migrationsverket ska redovisa uppdraget senast den 31 oktober 2024.

## Skyddsbehövande från Ukraina

Utöver asylsökande beräknar Migrationsverket att cirka 8 000 ukrainare kommer att söka skydd i Sverige för första gången under 2024. Av dessa har regeringen beslutat att totalt 168 skyddsbehövande från Ukraina ska anvisas till Kalmar län under 2024.

Enligt länsstyrelsens årliga lägesbildsrapport inom integration, är länets sammantagna beredskap (omfattar politisk vilja och organisatorisk förmåga) och mottagningskapacitet (omfattar tillgång till bostäder, praktik, utbildning och arbete, osv) mycket god för skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet. Sex av länets kommuner uppger att deras möjligheter att erbjuda boende till målgruppen är mycket goda. Tre kommuner kan inte bedöma. Enstaka kommuner hänvisar till svårigheter att tillhandahålla bostäder på grund av bostadsbrist. Länets kommuner erbjuder oftast hyreslägenheter till målgruppen.

Massflyktsdirektivet, som ger ukrainare möjlighet att få tillfälligt skydd i Sverige, är i dagsläget aktiverat till den 4 mars 2025. Inom EU pågår diskussioner om att förlänga det tillfälliga skyddet ytterligare ett år. I Sverige avser även regeringen att besluta om folkbokföring av vissa individer som har tillstånd enligt massflyktsdirektivet under 2024. De som folkbokförs kommer till exempel att få större tillgång till hälso- och sjukvård. De kommer även att ingå i målgruppen för Arbetsförmedlingens etableringsinsatser och kunna ta del av utbildningar inom Komvux. I samband med folkbokföringen ser även regeringen över bosättningsregelverket för att möjliggöra anvisning av dessa personer enligt bosättningslagen.

## **Ensamkommande asylsökande barn och ungdomar**

Ensamkommande barn är en person under 18 år som vid ankomsten till Sverige är skilt från båda sina föräldrar eller någon annan person som trätt i föräldrarnas ställe. I enlighet med 2 kap. 1 § Socialtjänstlagen (2001:453) är kommunerna ytterst ansvariga för att ensamkommande barn får det stöd och den hjälp de behöver. I det ansvaret ingår mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige.

För ensamkommande barn och unga är skyddande miljöer och trygga stabila boenden en viktig skyddsfaktor. Ensamkommande barn och unga kan placeras i hem för vård och boende (HVB), familjehem eller stödboende utifrån individuella behov. Kommunerna planerar för en boendekedja för de ensamkommande asylsökande barnen där individen tränas för att kunna bo i ett eget boende efter avslutad placering.

Enligt Länsstyrelsens årliga lägesbildsrapport inom integration, är länets sammantagna beredskap (omfattar politisk vilja och organisatorisk förmåga) och mottagningskapacitet (omfattar tillgång till bostäder, praktik, utbildning och arbete, osv) för ensamkommande asylsökande barn och ungdomar, i balans i relation till nuvarande antal barn som kommer till landet. Det finns utmaningar i länet kring att tillgodose boendelösningar, det är svårt att hitta familjehem och det är endast en kommun som har HVB-hem tillgängliga. Det låga mottagandet har medfört att flera kommunala verksamheter har avvecklats i länet.

Under 2023 tog 6 kommuner emot ensamkommande asylsökande barn och ungdomar (EKB). Av dessa kommuner, bedömer majoriteten att kapaciteten för att tillgodose behov av boende för EKB asylsökande, EKB med uppehållstillstånd (UT) och EKB +18 med UT har varit mycket god eller ganska god under 2023. Däremot vid en oförutsedd ökning av EKB under 2024 svarar en majoritet att de har en ganska dålig eller mycket dålig beredskap att ta emot målgruppen.

## Nyanlända – anvisade och självbosatta

Enligt nuvarande bosättningslag ska en kommun ta emot personer som är nyanlända för bosättning. En nyanländ är en person som har beviljats uppehållstillstånd som kan ligga till grund för folkbokföring. Enligt Migrationsverket är en person nyanländ under tiden som hen omfattas av lagen om etableringsinsatser, det vill säga två till tre år.

Den nuvarande bosättningslagen syftar till att uppnå ett jämlikt mottagande i landet. Migrationsverket beräknar hur många nyanlända som har behov av bosättning i en kommun under det kommande året och regeringen beslutar om fördelning på länsnivå (länstal). Regeringens beslut kring antal personer som varje län ska ta emot per år, baseras på kommunens:

- arbetsmarknadsförutsättningar,
- befolkningsstorlek,
- totala mottagandet av personer som är nyanlända och barn som är ensamkommande, och
- antal asylsökande som vistas i kommunen.

Länsstyrelsen i dialog med kommunerna, fastställer sedan hur många nyanlända varje kommun ska ta emot i länet under det kommande året. År 2024 ska Kalmar län ta emot 86 anvisade nyanlända.

Utöver anvisningar av nyanlända beräknar Migrationsverket att vissa nyanlända själva väljer att flytta till länet efter att det fått uppehållstillstånd. Denna grupp kallas självbosatta nyanlända. I länet uppger majoriteten av kommunerna att de arbetar aktivt med målgruppen självbosatta, något som är mycket positivt eftersom självbosatta nyanlända är en viktig målgrupp för att främja länets befolkningstillväxt. Kommuner har enligt lag endast ett generellt ansvar för gruppen självbosatta och är inte ansvariga för att ordna boende till målgruppen. I takt med länets stora framtida utmaningar med sjunkande befolkningstillväxt är det dock viktigt att kommuner arbetar aktivt för att attrahera nya länsinvånare att vilja stanna kvar och etablera sig i länet.

Enligt Länsstyrelsens årliga lägesbildsrapport inom integration, är länets sammantagna beredskap (omfattar politisk vilja och organisatorisk förmåga) och mottagningskapacitet (omfattar tillgång till bostäder, praktik, utbildning och arbete, osv) för självbosatta och anvisade nyanlända övervägande hög.

För målgruppen anvisade nyanlända erbjuder 57% av kommunerna tillsvidarekontrakt för hushåll med och utan barn. Det finns en långsiktighet i kommunernas arbete kring bostadsfrågan, vilket är en viktig förutsättning i målgruppens etablering. Flertalet kommuner (72%) kan oftast erbjuda bostäder i enlighet med rekommendation kring



trångboddhet. Hela 57% av kommunerna kan oftast ta hänsyn till områdets socioekonomiska förutsättningar vid bosättning. Det finns en stor vilja att ta emot anvisade nyanlända i länet och i fyra år i rad har kommunerna sammantaget önskat ett högre länstal än regeringens beslutade. Det finns välarbetade rutiner, relativt god bostadstillgång i länet samt en god arbetsmarknad.

Viktigt att känna till är att regeringen under 2024 har tillsatt en särskild utredare som ska föreslå ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända för att öka kommunernas inflytande över mottagandet av nyanlända. Därav kan landets mottagning av nyanlända komma att ändras framöver. Utredningen ska redovisas den 31 mars 2025.

## **Bostad – en förutsättning för en hållbar integration**

Möjligheten till egen bostad är en grundläggande faktor för en hållbar integration vilket uppmärksammas i länets regionala integrationsstrategi. Integrationsstrategin belyser vikten av ett långsiktigt och hållbart boende, en balanserad mångfald i bostadsområden och förebyggande av utanförskap och boendesegregation. Det är viktigt att kommunerna kan erbjuda hållbara bostadslösningar för att kunna behålla nya länsinvånare, vilket också främjar arbetsmarknadens behov och regionens utveckling i stort.

Kommuner behöver i sin långsiktiga planering för bostadsförsörjningen också ta hänsyn till hela gruppen nyanlända, det vill säga både anvisade, självbosatta och ensamkommande barn. När mottagandet successivt minskar så som det gjort de senaste åren kan det ge nya möjligheter till långsiktighet i arbetet. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar handlar om att alla människor ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder. Det är kommunernas ansvar att planera för detta i enlighet med riktlinjer för bostadsförsörjningen.

## Äldre

Kalmar län har en hög andel äldre i befolkningen. (SCB) En åldrande befolkning ställer högre krav på förbättrad tillgänglighet. Äldre är en grupp som i större utsträckning har behov av anpassade bostäder och där exempelvis bostadens utformning kan påverka den enskildes livskvalitet samtidigt som det kan medför stora samhällskostnader.

Många äldre som är vid god hälsa önskar bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt. Det har gjort att kvarboendepincipen, som grundar sig på att den enskilde ska få resurser, till exempel hemtjänst, för att kunna bo kvar så länge som möjligt har varit den officiella inriktningen.

Utvecklingen har under lång tid därför gått mot att allt färre bor i särskilda boendeformer samtidigt som det idag saknas bostäder och boendemiljöer som är väl anpassade till den äldre människans behov.

För den som vill flytta finns ofta hinder. Boendekostnaderna kan exempelvis bli högre i ett nytt boende, det kan vara långa kötider till ordinarie hyresbostäder eller ställas särskilda krav för att ställa sig i kö till seniorboenden. Det är också en begränsad andel av de äldre som har möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt eller klarar inkomstkraven för en hyresrätt då många av de äldre som skulle behöva ett boende med större tillgänglighet har låga inkomster. Dessutom skiljer sig kvinnors totala pension i jämförelse med männens där kvinnors totala pension som andel av männens är i genomsnitt 71 procent.

(Pensionsmyndigheten, 2024)

## Obalans på bostadsmarknaden för bostäder för äldre

I årets bostadsmarknadsenkät har länets samtliga kommuner besvarat frågorna gällande läget på bostadsmarknaden för äldre. Läget bedöms bättre än föregående år och sex kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden för särskilt boende för äldre för äldre. Fem kommuner anger dock fortsatt att det finns ett otillräckligt antal platser i förhållande till behovet. Högsby kommun anger, liksom tidigare år, att man har ett överskott av platser i förhållande till behovet. (BME 2024)

Kommunerna har ett lagstadgat ansvar att tillhandahålla bostäder för äldre med behov av särskild service och kan bli tvungna att betala sanktionsavgifter om de inte kan tillhandahålla dessa bostäder. Av de fem kommuner som anger att det finns ett underskott av särskilt boende för äldre anger fyra att insatser i form av nybyggnation eller upphandling inför nybyggnation pågår. Samtidigt anger endast en av de fem kommunerna att behovet av särskilt boende för äldre beräknas vara tillgodosett om två år. Ytterligare två kommuner bedömer också att behovet inte kommer vara tillgodosett om två respektive fem år. (BME

2024) Det är därför tydligt att flera kommuner riskerar att bryta mot socialtjänstlagen.

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns utöver särskilt boende för äldre också seniorbostäder och bostäder för medelålders och äldre som inte förutsätter biståndsbeslut enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen i länet. Av de svarande kommunerna är det endast en som anger att de helt saknar alternativa former av särskilt boende för äldre, Borgholm. (BME 2024) I sammanhanget bör noteras att Borgholm har landets äldsta befolkning, något som talar för ett behov av särskilt boende för äldre, och att kommunen anger att det råder brist på bostäder för äldre.

## **Framtida behov**

Forskning visar att äldre personers upplevelse av sitt hem har stor betydelse för deras välmående och hälsa. Flera undersökningar visar också att äldre vill ha en bostad som är trygg, tillgänglig och ger möjlighet till social samvaro i närområdet. (Länsförsäkringar, 2022) Till skillnad från andra åldersgrupper flyttar äldre mer sällan och många bor kvar i sina bostäder hela livet. Det kräver att bostadsmarknaden ger förutsättningar anpassade efter de äldres behov. För att äldres möjligheter på bostadsmarknaden ska förbättras krävs bland annat fler tillgänglighetsanpassade bostäder, tydlig information om vilka boendialternativ som finns och en större variation av bostäder för äldre.

Det knyter an till att kommunerna behöver ha strategisk beredskap för äldre, och alla andra grupper, i sin planering för bostadsförsörjningen. Kommunerna behöver även fokusera på äldres förändrade behov i det ordinarie beståndet i den strategiska planeringen.

## Personer med funktionsnedsättning

Den ekonomiska situationen och självständigheten för personer med funktionsnedsättning, oavsett könstillhörighet, är generellt sämre jämfört med den övriga befolkningen. Den ekonomiska standarden är särskilt låg i grupperna personer med nedsatt rörelseförmåga och personer med hög grad av nedsatt aktivitetsförmåga. Skillnaderna i inkomst är betydande, oavsett kön, när personer med funktionsnedsättning och den övriga befolkningen jämförs. Det finns också skillnader i inkomsternas storlek mellan kvinnor med funktionsnedsättning och män med funktionsnedsättning. Detta innebär att kvinnor med funktionsnedsättning generellt är en överrepresenterad grupp under den relativa fattigdomsgränsen och således en grupp med särskilt begränsade möjligheter att hitta ett boende utan stöd från samhället. (Myndigheten för delaktighet, 2020)

Underlag från Myndigheten för delaktighet, MFD, visar också på snabbt ökade skillnader i ekonomisk standard mellan vissa grupper av personer med funktionsnedsättning och den övriga befolkningen. Framförallt handlar det om personer med funktionsnedsättning som på grund av olika hinder utestängs helt, eller delvis, från arbetsmarknaden. Underlag visar även på skillnader mellan flickor och pojkar samt mellan kvinnor och män med funktionsnedsättning, där flickor och kvinnor har sämre förutsättningar till delaktighet än vad pojkar och män har.

Privatekonomiska försämringar har också generellt större påverkan på de som redan lever i en svår ekonomisk situation varför befintliga socioekonomiska skillnader riskerar att förstärkas ytterligare som en effekt av det försämrade konjunkturläget.

## Bostäder med särskild service

Kommunerna har ett ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS, 1993:387) och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (SoL, 2001:453). Syftet med lagstiftningen är att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet att leva ett så gott och självständigt liv som möjligt vilket, förutom boende, inkluderar möjlighet att arbeta, studera eller ha någon annan meningsfull sysselsättning. Kommunen har genom lagstiftningen en skyldighet att ta hänsyn till individuella behov, som kan variera genom hela livet, vilket ställer krav på variation inom såväl boendialternativ som sysselsättning.

**Bostad med särskild service** för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad är en insats enligt LSS. Insatsen kan vara utformad på olika sätt som gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad. Alla typer av bostäder är den enskildes hem.

I en gruppboende och en serviceboende finns det en fast bemanning och omvårdnad. Detta ingår inte i boendeformen annan särskilt anpassad bostad. Verksamheter enligt LSS ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som omfattas av lagen. Personer som bor i bostäderna ska få möjlighet att leva som andra. Därför är det också viktigt att bostaden ligger i en miljö som ger de boende förutsättningar att delta aktivt i samhällslivet. (Kunskapsguiden, 2024)

## **Trots förbättring fortsatt brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning**

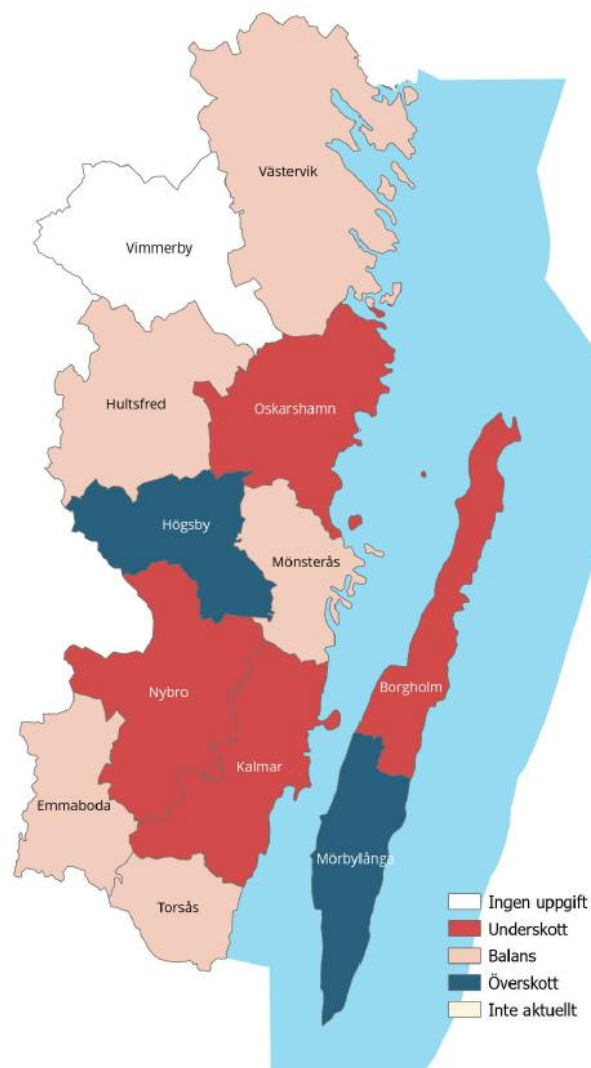
Bostadssituationen för personer med funktionsnedsättning har fortsatt förbättrats sedan år 2023. I årets bostadsmarknadsenkät anger fyra av länets kommuner att de har ett underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Fem kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden. (BME 2024)

Fyra av de svarande kommunerna anger även att det finns ett underskott av gruppboende för personer med funktionsnedsättning med ett otillräckligt antal bostäder i förhållande till behovet. En kommun anger också att det råder underskott på serviceboende. Fem kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden för gruppboende för personer med funktionsnedsättning. (BME 2024)

Likt föregående år anger åtta kommuner att det råder balans på marknaden för serviceboende. Detta till skillnad från år 2022 då tre angav samma svar. Länsstyrelsen noterar differensen men konstaterar att det saknas förutsättning att dra några slutsatser utifrån kommunernas bedömning.

Tre kommuner som har andra former av särskilt anpassade bostadsformer anger samtliga att det råder balans på bostadsmarknaden. Åtta av länets kommuner saknar denna boendeform (BME 2024)

Svaren i årets BME tyder på att fler kommuner arbetar för att åtgärda bristen på bostäder för att bättre leva upp till sina skyldigheter enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade samt socialtjänstlagen. De kommuner som uppgett underskott planerar nya bostäder för åren 2024-2025. Fyra kommuner bedömer att det kommer påbörjas nya bostäder för personer med funktionsnedsättning under 2024 och två kommuner att byggnation kommer ske under 2025. Trots byggande är det tre kommuner som uppger att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning inte kommer att vara täckt inom de närmaste två åren (BME 2024)



Kommunernas bedömning av utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende.

### **Konsekvenser av bostadsbristen och otillgänglighet på bostadsmarknaden**

Institutet för mänskliga rättigheter lyfter i sin årsrapport att många personer med funktionsnedsättning saknar möjligheten att välja sitt boende utan ofta hänvisas till bostäder med särskild service, ofta i form av grupp- eller satellitbostäder, där boendet och funktionsstödet kopplas samman. Det beror både på svårigheter med att få tillgång till individstyrda stödformer i kombination med en exkluderande bostadsmarknad. (Institutet för mänskliga rättigheter, 2024)

Brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning skapar ojämlika förutsättningar till ett eget boende. Väntetiden kan bli lång för de personer som vill flytta till ett eget boende anpassat efter behoven. Det riskerar att ge negativa konsekvenser för såväl de enskilda individerna och deras anhöriga. Bland annat på grund av bristen på LSS-bostäder blir det också i princip omöjligt att tacka nej vid erbjuden en sådan bostad. LSS ska ge människor självbestämmande i sina liv, något som också stärks av funktionsrättskonventionen. Bristen på bostäder medför att rätten att välja blir starkt begränsad eller obefintlig.

Tillgängliga platser i anpassade bostäder är ibland en förutsättning för att för unga vuxna med funktionsnedsättning ska kunna flytta till ett eget boende i hemkommunen. Ett generellt exempel är att bristen frammanar byggnation av större enheter än tidigare eller en olämplig placering av bostäder vilket medför svårigheter att integrera boenden i bostadsområden som riskerar att skapa en upplevd institutionell boendemiljö, något som strider mot Socialstyrelsens föreskrifter.

En annan följd är försämrad hälsa med grund i ett bristande boende eller en lägre känsla av egenmakt och självbestämmande. Fler personer med funktionsnedsättning skattar sin hälsa som dålig jämfört med övrig befolkning. Det finns också skillnader mellan könen då det är en lägre andel kvinnor med funktionsnedsättning som skattar sin hälsa som bra i jämförelse med män med funktionsnedsättning. (Folkhälsomyndigheten, 2023)

## Universell utformning och tillgänglighet

Universell utformning är en av inriktningarna för att nå det funktionshinderspolitiska målet, att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Det innebär att i planering, utformning och genomförande vara medveten om den variation och de olika behov och förutsättningar som finns i hela befolkningen så att produkter, tjänster, processer och miljöer utformas så att de i största möjliga utsträckning kan användas ohindrat. Utan hinder ökar möjligheterna för personer med funktionsnedsättning att verka självständigt och fatta beslut om sina liv på lika villkor som människor utan funktionsnedsättning. På bostadsmarknaden skulle det innebära att färre anpassningar eller åtgärder av brister i tillgängligheten behövs samtidigt som tillgången till tillgängliga boenden ökar. Principen om universell utformning används till viss del i fysisk planering i länet och återfinns framförallt i översiktsplaner. (BME 2024) När principen får genomslag från mål till genomförande kan arbetet bidra till att öka utbudet av bostäder och miljöer som är tillgängliga för alla.

En annan inriktning för funktionshinderspolitiken är att åtgärda befintliga brister i tillgänglighet. Det omfattar att både identifiera och åtgärda hinder, ett arbete som bör ske systematiskt. Sju kommuner i länet anger att de helt eller delvis tillgänglighetsinventerat det kommunala bostadsbeståndet. Inventeringen har framförallt använts till att skapa åtgärdsprogram men även för att förmedla tillgänglighetsanpassade bostäder. Det saknas inventering, eller saknas kunskap om det genomförts inventering, av det privata flerhusbostadsbeståndet. Ingen av länets kommuner har planerat en tillgänglighetsinventering av vare sig det kommunala eller privata flerhusbostadsbeståndet under år 2024. (BME 2024)

Universell utformning av bostäder och bostadsområden kräver en samskapande process där personer med funktionsnedsättning och andra samhällsgrupper är med från början. I Myndigheten för delaktighets uppföljning av funktionshinderspolitiken framgår att nio kommuner i länet har ett centralt samråd eller ett verksamhetsnära samråd med funktionshindersorganisationer. Det vanligaste syftet är att inhämta synpunkter på kommande beslut och för att identifiera brister. Sju kommuner har i liten till viss uträkning även anordnat medborgardialoger där de riktat sig till enskilda medborgare med funktionsnedsättningar, för att få kunskap om deras synpunkter inför ett större projekt i kommunen. (Myndigheten för delaktighet, 2024) I vilken omfattning dialog och inhämtande av kunskap från personer med funktionsnedsättning används i samhällsplanering framgår inte av svaren men att det finns samråd skapar möjlighet att lyfta frågor om bland annat samhällsplanering.



## Hemlöshet

Kommunerna har det lagstadgade ansvaret för planering och genomförande av bostadsförsörjning med målsättning att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i ändamålsenliga bostäder. Tillgången till bostad är en mänsklig rättighet och Konventionen för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter samt Sveriges nationella hemlöshetsstrategi anger även att hemlöshet ska motverkas som en fråga av högsta prioritet. Utvecklingen med en ökad bostadsbrist gör dock att allt fler har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Personer som befinner sig i hemlöshet är en heterogen grupp som består av personer i olika situationer av hemlöshet, kvinnor såväl som män, både personer med hemvist i landet och EU/EES-medborgare som vistas här tillfälligt, unga vuxna och föräldrar, personer som har ekonomiskt bistånd och personer som inte har behov av något annat än en bostad. Det finns också personer med missbruk, personer med psykisk ohälsa och personer som inte vet var de ska sova kommande natt. Det som är gemensamt för dem är att de befinner sig i mer eller mindre osäkra boendesituationer och har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Orsaken till att ett hushåll har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden och inte kan få ett förstahandskontrakt på en bostad kan vara låga inkomster, brist på referenser, avsaknad av tillsvidareanställning, betalningsanmärkningar, hyresskulder, missbruksproblem eller anmärkningar från tidigare boenden. Eftersom en del hyresvärdar inte godkänner försörjningsstöd som inkomst utestängs många personer från den ordinarie bostadsmarknaden, något som visar på att förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse.

Länsstyrelsen vill också särskilt lyfta den utsatthet som finns för hemlösa kvinnor och barn. Hemlösa kvinnor utsätts i högre grad än män för övergrepp och kränkningar kopplat till hemlösheten. Kvinnor har även, i högre grad än män, ansvar för barn – som då också drabbas av hemlöshet. Barns rättigheter till umgänge med förälder/vårdnadshavare som inte medför risk att barnet far illa kan också försvåras vid hemlöshet. Av Socialstyrelsens kartläggning av hemlösheten 2023 framgår också att den vanligaste faktorn som uppgavs ha bidragit till hemlöshetsituationen för föräldrar som bodde med sina barn var våld i nära relation. Det innebär i många fall att kvinnor lämnat sitt boende med barnen för att undgå våldet och nu vistades på någon form av tillfälligt boende, exempelvis skyddat boende. (Socialstyrelsen, 2024)

## Hemlöshet finns i alla kommuner

Socialstyrelsen har under 2023 kartlagt personer i hemlöshet med hjälp av uppgifter som inhämtats från kommunernas socialtjänster, från civilsamhällets verksamheter som möter personer i hemlöshet och från personer i hemlöshet. Resultaten visar att hemlösheten är mer utbredd i landets största städer och kommuner men också förekommer i länets kommuner. Både omfattningen av och uppgifterna om personerna som levde i hemlöshet är enligt Socialstyrelsens bedömning att betrakta som ett minimum.

Socialstyrelsen drar ett antal slutsatser utifrån kartläggningen.

- Psykisk ohälsa, beroende och låg eller ingen inkomst är de främsta faktorerna som bidrar till akut eller tillfällig hemlöshet.
- Personerna som var i akut och tillfällig hemlöshet hade till stor del flera sociala problem. Många av dem hade varit i flera hemlöshetssituationer och befunnit sig i hemlöshet under många år. Alla personerna i kartläggningen är dessutom utestängda från bostadsmarknaden och i stor utsträckning även från arbetsmarknaden.
- För att undvika att personer blir socialt utestängda och det personliga lidandet som hemlöshet innebär för både vuxna och barn behövs både ansvar och lösningar inom flera politikområden på lokal, regional och nationell nivå.
- Satsningar för att förebygga och motverka hemlösheten behöver anpassas efter de behov som finns.
- Tillgången till bostäder och att personer får tillgång till hyresbostäder är centralt för att lösa hemlösheten.

### SOCIALSTYRELSENS HEMLÖSHETSSITUATIONER

Hemlöshetssituation 1 – Akut hemlöshet

Hemlöshetssituation 2 – Institutionsvistelse och boende med stöd – ska lämna inom 3 månader utan bostad

Hemlöshetssituation 3 – Långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten

Hemlöshetssituation 4 – Eget ordnat kortsiktigt boende

## Hemlöshet som ett bostadsproblem

Hemlöshet behöver hanteras som ett strukturellt bostadsproblem och inte enbart som ett individuellt problem. Strukturell hemlöshet likväl som andra former av hemlöshet är ett nationellt problem och drabbar människor i hela landet.

Enligt socialtjänstlagen är det den kommun som en person bor och vistas i som ansvarar för att ge personen stöd. När det handlar om en person i hemlöshet, som inte är fast bosatt någonstans, kan det ibland uppstå svårigheter kring var personen ska söka stöd. Det är därför viktigt att kommuner, både inom och mellan län, samverkar och arbetar tillsammans för att säkerställa att personer i hemlöshet får det stöd de har rätt till.

Eftersom orsakerna till hemlöshet varierar behöver arbetet med att motverka hemlöshet utgå från individernas förutsättningar. För att motverka hemlöshet behöver kommunerna därför arbeta brett och anpassa verktygen utifrån behoven. Det görs genom ett strukturerat arbete för att förebygga vräkningar i kombination med moderniserade inkomstkrav och ett ökat utbud av bostäder som även människor med lägre inkomster kan efterfråga.

### Bostad först

För personer som varit hemlösa under en längre tid och som står mycket långt från bostadsmarknaden finns metoden Bostad först. Metoden utgår från en amerikansk modell – housing first – och bygger på principen att erbjuda den hemlöse en egen bostad i kombination med anpassade stödinsatser. Bostad först har lett till att flera personer som levt i lång hemlöshet nu har en egen bostad och erfarenheterna är goda om arbetet sker modelltroget. (Stadsmissionen, Socialstyrelsen 2024)

I juli 2022 presenterade regeringen en nationell strategi för hur Sverige ska motverka hemlöshet. Strategin innehåller fyra mål: hemlöshet ska förebyggas, ingen ska bo eller leva på gatan, Bostad först bör införas nationellt och det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

Sedan maj 2022 har Socialstyrelsen därför i uppdrag att vara ett nationellt stöd vid implementering av metoden Bostad först. Det ska ge kommunerna rätt förutsättningar att utifrån den situation som råder i olika kommuner våga prova metoden. I Kalmar län har flertalet kommuner sedan dess sökt och beviljats medel för att arbeta med, eller mot ett införande av, metoden. Länsstyrelsen har sedan strategins införande också arbetat i fördjupade samarbeten med Socialstyrelsen, kommunerna och Sveriges Stadsmissioner för att öka kunskapen om och uppmuntra till ett införande av metoden.

## Vräkningar i länet

Antalet vräkningar i landet ökade under 2023. Kronofogdens sammanställning visar också att allt fler barn drabbas och antalet barn som berörts av en vräkning registrerades till nivåer liknande de som var under åren efter finanskrisen 2008. Anmärkningsvärt är att det i majoriteten av fallen är kommunala allmännyttiga bostadsbolag som ansöker om vräkning hos Kronofogden efter att hyresgästen varit sen med hyran.

I Kalmar län gjordes under år 2023 totalt 151 registrerade ansökningar om avhysning. Det är en ökning från föregående år och innebär att den positiva trenden om minskade antal ansökningar om avhysning är bruten.

Trots att antalet ansökningar om avhysningar ökat, har antalet genomförda vräkningar inte ökat på samma sätt. Under 2023 genomfördes 47 vräkningar vilket ligger i linje med tidigare år. Inte heller har antalet barn berörda av verkställda avhysningar ökat påtagligt utan ligger i nivå med tidigare år. Under 2023 berördes 8 barn av i länet av verkställda avhysningar. (Kronofogden, 2024)

Att antalet genomförda vräkningar inte ökat betyder dock inte nödvändigtvis att antalet personer som fått lämna sina bostäder inte har ökat. Länsstyrelsen ser ett behov att lyfta frivilliga flyttar som en effekt av hot om vräkning. Personer i den situationen, som lämnar en bostad men inte har en ny att tillgå, är att betrakta som hemlösa av strukturella orsaker. Här bör nämnas att personer, och speciellt barnfamiljer, som under lång tid tvingas bo mycket trångt och flytta runt i olika kortsiktiga boendelösningar utsätts för stor press. Det har en negativ påverkan på samspelet i familjen och kan leda till att situationen förvärras och att sociala problem kan uppstå eller förstärkas. Barns behov av långsiktiga boendelösningar tydliggörs också i forskning där det bland annat konstateras att en osäker boendesituation har negativ inverkan på barns hälsa, trygghet och skolgång. (Socialstyrelsen, 2024)

## Vräkningsförebyggande arbete och arbete för att motverka hemlöshet

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna svarat på hur de arbetar med personer som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknad. Kommunerna svarar även på hur man arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

Elva av länets tolv kommuner anger att man aktivt genomför åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. De vanligaste åtgärderna är dels uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser, dels uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Några få kommuner anger även att de arbetar med ägardirektiv eller överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget eller privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande, till exempel genom att godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst. (BME 2024)

En kommun, Emmaboda, anger att man inte arbetar aktivt för att förebygga och motverka hemlöshet. Länsstyrelsen konstaterar dock att kommunen är den i länet som beviljats störst statsbidrag för att under 2024 starta, utöka eller förbättra verksamhet enligt metoden Bostad först. Kommunen har alltså initierat ett förebyggande arbete sedan frågorna besvarades.

Kommunernas vräkningsförebyggande arbete är en viktig del för att motverka hemlöshet då personer som blir vräkt ofta har mycket svårt att komma tillbaka på den ordinarie bostadsmarknaden. Den största orsaken till vräkning beror på utebliven hyra varför de som löper störst risk att vräkas är personer med små inkomster, begränsat socialt nätverk och som lever i social utsatthet.

Tio av länets kommuner uppger att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Åtgärder kan till exempel omfatta uppföljning av obetald hyra, uppsökande stöd och hjälp med exempelvis ekonomisk rådgivning och möjlighet till att ansöka ekonomiskt bistånd samt kontakt med socialförvaltning och bostadsbolag. (BME 2024)

Länsstyrelsen noterar efter dialogmöten med kommunerna att det också kan vara så att det bedrivs ett vräkningsförebyggande arbete även i de kommuner som anger att man inte gör det. Det kan saknas rutiner för arbetet men då intentionen från såväl kommun som allmännyttigt bostadsbolag är att ingen ska vräkas eller drabbas av hemlöshet bedrivs det ändå ett aktivt uppsökandearbete. Länsstyrelsen har återkommande konstaterat att en förutsättning för ett effektivt vräkningsförebyggande arbete är att det finns tilldelade resurser för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt. Att flera kommuner anger att det finns både

rutiner och ansvariga tjänstepersoner för det vräkningsförebyggande arbete är således positivt för det långsiktiga arbetet.

Många kommuner anger också att det vräkningsförebyggande arbetet och stödet gentemot personer som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknad bygger på samverkan med flera parter. Exempelvis lyfts samverkan med kommunens allmännyttiga bostadsföretag och viss samverkan med privata fastighetsägare. (BME 2024)

## Skyddat boende

Skyddat boende är en omfattande verksamhet där tusentals kvinnor och barn, men även ett antal män, söker en fristad från våld. Den 1 april 2024 trädde ett nytt regelverk i kraft för skyddat boende. Reformen innebär att skyddat boende införs som ny placeringsform i 6 kap. socialtjänstlagen. (SKR)

Reformen av skyddat boende innebär bland annat att

- skyddat boende införs som en ny boendeinsats i socialtjänstlagen
- varje kommun ansvarar för att det finns tillgång till skyddade boenden
- barnrättsperspektivet stärks: barn som följer med en vårdnadshavare ska få egna beslut om insatser, ökad rätt till skolgång samt möjlighet till hälsoundersökning
- insatsen skyddat boende ska vara av god kvalitet
- privata utförare som driver skyddade boenden måste ha tillstånd från Inspektionen för vård och omsorg (IVO), kommuner som driver skyddat boende ska anmäla det till IVO.

Länsstyrelsens kartläggning visar att det har funnits utmaningar i att hitta lämpligt skyddat boende för vissa grupper av våldsutsatta. Särskilt lyfts utmaningar gällande våldsutsatta kvinnor med missbruks- och beroendeproblematik, våldsutsatta kvinnor med funktionsnedsättning, både fysisk, psykisk och intellektuell, våldsutsatta äldre med stora omsorgsbehov, våldsutsatta män samt våldsutsatta kvinnor med flera barn. Kommunerna har också beskrivit vissa utmaningar i att hitta skyddsplacering när det gäller våldsutsatta som har husdjur, personer utsatta för hedersrelaterat våld och förtryck, personer utsatta i prostitution och människohandel, våldsutsatta hbtqi-personer samt våldsutsatta med svårare psykisk ohälsa. Vilken effekt den nya reformen om skyddat boende kommer att få för dessa grupper våldsutsatta återstår att se. Reformen om skyddat boende ställer inget krav på att verksamheter som driver skyddat boende ska kunna ta emot våldsutsatta med särskilda utmaningar, för att få tillstånd.

## Skyddsbehoven varierar

Olika typer av ärenden ställer olika krav utifrån till exempel tillgänglighetsaspekter som fysisk och/eller psykisk funktionsnedsättning, men också utifrån olika behov av skydd och säkerhet. Vid exempelvis utsatthet för våld som kan antas motiveras av hedersnormer, är kraven på säkerhet särskilt höga. Detta med anledning av våldets kollektiva karaktär. När förövaren inte utgörs av en enskild person utan av flera potentiella gärningspersoner i ett nätverk behöver säkerhetsnivån vara mycket hög för att undvika att personers

vistelseplats röjs. Detta kan i sig göra det mycket svårt att hitta en tillräckligt säker placering i hemkommunen, vilket ställer krav på tillgång till skyddat boende i andra kommuner. Det innebär även krav på mellankommunal samordning i fråga om socialtjänst. Detta är en strukturell utmaning som lyfts av många kommuner i Länsstyrelsens kartläggning då det ofta saknas samverkan över kommungränserna vid ärenden om stadigvarande boende för våldsutsatta. Framförallt aktualiseras problematiken i små kommuner samt kommuner i glesbygd, men det förekommer även i större kommuner. (Länsstyrelsen, 2022)

Enligt Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om våld i nära relationer, bör socialtjänsten också erbjuda våldsutsatta personer stöd och hjälp att ordna stadigvarande boende. Det kan handla om boende i hemkommunen eller i en annan kommun, beroende på den enskildes situation. Kommunerna rekommenderas alltså att ge målgruppen stöd i att ordna stadigvarande boende. (Länsstyrelsen i Västerbottens län 2022)

## **Våld i nära relation – en riskfaktor för hemlöshet**

En riskfaktor för att hamna i hemlöshet eller att leva under otrygga boendeförhållanden är våld i nära relationer. (Rädda Barnen 2017)

2021 deltog fyra av länets kommuner i en regional kartläggning om stadigvarande boenden för våldsutsatta i länet. De låga antalet svarande gör det svårt att dra slutsatser för länet. Samstämt beskrivs dock stadigvarande boende som en viktig faktor för våldsutsatta att kunna återhämta sig och läka, inte minst när det finns barn med i bilden. (Länsstyrelsen i Kalmar län 2021)

Flera kommuner saknar en utarbetad samverkan mellan socialtjänst och bostadsbolag. Kommunernas möjlighet att erbjuda stadigvarande boende beskrivs ofta som personbundet och baserat på personliga kontakter. Kommunerna beskriver det bristande utbud av bostäder, samt den tidskrävande uppgiften att leta boende, som hinder i att kunna erbjuda stadigvarande boende för våldsutsatta. De mindre kommunerna uppgav att det kunde vara svårt med anonymitet och att uppfylla skyddsbehovet på mindre orter. (Länsstyrelsen i Kalmar län 2021)

Enligt en nationell kartläggning om stadigvarande boende är det vanligt att kommuner uppdrar till det skyddade boendet att bistå den våldsutsatta i att söka stadigvarande boende. De beskriver emellertid att det finns tveksamheter med att använda sig av ett skyddat boende som ger bostadsgaranti. Exempelvis är det svårt att veta kvaliteten på bostaden och om den motsvarar den enskildes behov. Det lyfts också att vistelsetiden tenderar att bli längre och dyrare eftersom det ofta krävs en minimitid i skyddat boende om sex till åtta månader för att få tillgång till bostadsgarantin. (Länsstyrelsen i Västerbottens län 2022)



Kommuner kan erbjuda våldsutsatta möjligheten att ansöka om förtur till bostad. Insatsen kan då ske genom samverkan med det kommunala bostadsbolaget. I praktiken kan detta vara svårt då det ofta finns bestämmelser kring hur länge den våldsutsatta ska ha varit folkbokförd i kommunen för att få tillgång till förturen. Det kan finnas krav på en viss inkomst i relation till hyran. Många våldsutsatta har ofta varit utsatta för ekonomiskt våld och lever med betalningsanmärkningar och skulder som gör att den våldsutsatta inte lever upp till krav vad gäller den sökandes ekonomi. Våldet kan ha påverkat arbetsförmågan med negativ effekt på inkomsten. (Länsstyrelsen i Västerbottens län 2022) Eftervåld i form av att sitta fast med avbetalningar på gemensamt boende eller att våldsutövaren fortsätter att på olika sätt försätta den våldsutsatta i skuld, kan också påverka den våldsutsattas möjlighet till stadigvarande boende.

Sociala hyreskontrakt där socialtjänsten går in som garant för den våldsutsatta, som bor i bostaden i andra hand, är ett annat alternativ för att stötta gruppen våldsutsatta. Men ofta är inte våldsutsatthet skäl nog för ett socialt kontrakt. Det krävs vanligtvis ytterligare problematik, såsom missbruk, psykisk ohälsa eller annat som gör det än svårare att få en bostad på den reguljära bostadsmarknaden. (Länsstyrelsen i Västerbottens län 2022)

För målgruppen våldsutsatta med till exempel missbruks- eller beroendeproblematik eller omfattande psykisk ohälsa är dock insatsen med sociala kontrakt mycket viktig, och ofta enda möjligheten till ett eget boende. Insatserna kring stadigvarande boende behöver genomföras utifrån ett holistiskt perspektiv, där det också tas hänsyn till våldsutsattas behov av andra stödinsatser. Det räcker inte "bara" med en bostad. Det måste också finnas möjligheter till sysselsättning och kommunikationer samt skola och fritidssysselsättning för eventuella barn. Flera aktörer menar att detta är avgörande för att boendelösningar ska kunna bli just stadigvarande och långsiktiga. (Länsstyrelsen i Västerbottens län 2022)

Vidare visar den regional kartläggningen att kommunerna har behov av större samverkan över kommungränserna för att ordna stadigvarande boende för våldsutsatta. (Länsstyrelsen i Kalmar län 2021) Särskilt viktigt är detta för personer utsatta för hedersrelaterat våld och förtryck, som ofta är i behov av att byta hemkommun. (Länsstyrelsen i Västerbottens län 2022)

Som framgår ovan krävs varierande lösningar för att tillgodose de behov som föreligger för skyddat boende. Kommunerna behöver också beakta behovet av både kortsiktiga och långsiktiga insatser, kombinerat med stöd till boende för att den våldsutsatta ska kunna bygga upp ett nytt liv. Det är alltså inte enbart en fråga om ett tillfälligt boende utan om långsiktiga lösningar och kontinuerligt stöd. Dessutom behöver

barnperspektivet särskilt beaktas vid beslut som rör barn. Barns uppväxtvillkor är avgörande för den fortsatta livsutvecklingen vilket gör att möjligheten för barn att fortsätta leva normalt med skolgång, vänner och lek även vid behov av skyddat boende särskilt behöver beaktas. Vid en avsaknad av lokala boendialternativ blir det svårt för kommunen att ta hänsyn till barnrättsliga frågor vilket i sig strider mot barnkonventionen.



# Bostadsförsörjning – uppdrag och verktyg

En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för att kunna skapa ett attraktivt och långsiktigt hållbart län – såväl ekonomiskt som socialt och miljömässigt. Bostadsbyggandet kan dock inte ses isolerat. Hur infrastruktur, bostäder, näringsliv och grönområden samordnas är avgörande för att länet fortsatt ska vara attraktivt och långsiktigt hållbart samt knyter an till behovet att främja social sammanhållning.

Det är av vikt att den fysiska planeringen ser till större strukturer och att satsningar görs över länet som helhet. Det krävs en ökad förståelse för nödvändigheten av att se hur en del av länet fungerar i samspel med andra delar. Länets alla kommuner är del i en sammanhängande struktur där olika delar i hög grad är beroende av och påverkar varandra.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Detta ställer krav på att det i kommunerna finns kompetens och resurser att arbeta med bostadsförsörjning och att arbetet sker förvaltningsövergripande och i nära dialog med den politiska ledningen. För arbetet med den kommunala bostadsförsörjningen finns olika verktyg som kommunerna kan använda för att påverka och bidra till nybyggnation av bostäder och skapa förutsättningar för god bostadsförsörjning. I detta kapitel görs en beskrivning av några av dessa verktyg och hur länets kommun använder dem.

## Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Planeringssystemet i Sverige är unikt på så sätt att kommunerna har ett stort ansvar för bostadsförsörjningen. Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Ansvaret innebär olika insatser för att skapa balans mellan behov och efterfrågan på bostäder och att grupper inte utestängs från bostadsmarknaden. Enligt lagen ska riktlinjer för bostadsförsörjningen - vars innehåll och process preciseras i lagstiftningen - antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Av lagen framgår även att kommunerna ska redovisa med vilka insatser målen ska nås. Bostadsförsörjningsplaneringens primära underlag är Länsstyrelsens årliga bostadsmarknadsanalys (denna rapport), statistik från SCB samt kommunernas översiktsplaner och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Därutöver tillkommer de regionala målen enligt regionala utvecklingsstrategier enligt förordningen (2017:583) om regionalt tillväxtarbete samt målen för den nationella bostadspolitiken.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar förstärks även i plan- och bygglagen (2010:900) som definierar att bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse där kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i tillämpningen. Riktlinjernas vikt förstärks även genom att regeringen får förelägga kommuner att anta riktlinjer om sådana saknas.

**LAGEN OM KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSANSVAR (2000:1383),  
NÅGOT FÖRENKLAT:**

Kommunen ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. De ska innehålla:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

- den demografiska utvecklingen
- marknadsförutsättningarna
- vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse enligt PBL där kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i tillämpningen. Om det saknas riktlinjer får regeringen förelägga kommunen att anta sådana.

Om det behövs, för att främja bostadsförsörjningen, ska en kommun anordna bostadsförmedling.

## Riktlinjer för bostadsförsörjning

Bostadsplaneringen spänner över en mängd kommunala frågor och berör bland annat sociala-, infrastrukturella- samt arbetsmarknads- och näringslivsfrågor. Arbetet med bostadsplaneringen är också viktigt för kommunernas utveckling. Strategisk samverkan kring bostadsförsörjning inom kommunen, mellan kommunens förvaltningar och nämnder, är i sammanhanget viktigt för att få kunskap kring hur de bostadsbehov som finns i kommunen ska kunna mötas på bästa sätt. Kommunernas bostadsplanering är även viktig för att kunna påverka och möta de framtida förändringar som väntar, oavsett om befolkningen ökar eller minskar. Genom att ha antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen finns därför förutsättningar för en bättre framförhållning på bostadsmarknaden i länet.

### Behov av nya riktlinjer

Länets samtliga tolv kommuner har antagna riktlinjer varav elva har antagit dessa efter 2016. En kommun har äldre riktlinjer från 2012. Länsstyrelsen konstaterar att kommunerna fortsatt har arbete att göra för att uppnå gällande krav i bostadsförsörjningslagen. Det är framförallt nedanstående punkter som skulle behöva utvecklas:

- Redovisa med vilka insatser som målen ska nås.
- Analysera och beakta bostadsbehovet hos invånarna.
- Visa hur hänsyn har tagits till relevanta regionala och nationella mål, planer och program.

En av länets kommuner har samrått om nya riktlinjer under början av 2024 och ytterligare en flaggat för att arbete påbörjats. Med en påbörjad ny mandatperiod förutsätter länsstyrelsen att samtliga kommuner initierar arbetet med nya riktlinjer under de kommande åren.

Elva av länets tolv kommuner anger att det sker en intern samverkan mellan kommunens olika förvaltningar, sakområden och beröra bolag i planeringen för bostadsförsörjningen. Samverkan förefaller ske i många olika former och konstellationer men återkommande är kommunernas byggnads- och miljönämnder, det kommunala bostadsbolaget och socialnämnden.

Antalet kommuner som anger att de samverkar över kommungränser i planeringen för bostadsförsörjningen har sjunkit från fem till tre. (BME 2024) Bostadsmarknaden har inte några kommunala gränser varför det regionala perspektivet och att sätta i kommunen i ett större sammanhang är avgörande för att kunna utveckla bostadsmarknaden. En regional helhetsbild skulle också kunna resultera i en mer kraftfull utveckling för alla kommuner i regionen och skapa en större tyngd och ge ett större förhandlingsutrymme mot andra aktörer.

## Kommunernas verktyg för strategisk bostadsförsörjning

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

### Allmännyttan

Det allmännyttiga bostadsbolaget är ett av kommunens mest betydelsefulla verktyg för att kunna ta det ansvar som regleras i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Allmännyttans viktigaste uppgift är att bygga och tillhandahålla hållbara, prisvärda bostäder för alla. Ytterligare en av de allmännyttiga bostadsbolagens viktigaste uppgifter är att erbjuda boendeflyttande och inflyttande i bolaget. Det sociala ansvar som åläggs allmännyttan kan exempelvis vara att ta ett särskilt ansvar för socialt utsatta hushåll eller insatser för att utveckla hyresgästernas möjligheter till inflyttande och trygghetsskapande åtgärder i bostadsområdena. Ett mer övergripande samhällsansvar kan exempelvis vara insatser för att främja integrationen i samhället, att se till att det finns bostäder för inflyttande arbetskraft eller att ligga i framkant när det gäller miljöfrågor.

Ett allmännyttigt bostadsbolag ger kommunen möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning påverka produktion och förvaltning av bostäderna på den lokala bostadsmarknaden. Genom ett nära samarbete med bostadsbolaget och andra fastighetsägare i kommunen, kan kommunen bland annat påverka boendet för de grupper som kommunen har särskilt ansvar för. Olika förturer eller tilldelning av allmännyttans bestånd kan också tillämpas för att gynna vissa grupper som har särskilt svårt att komma in på bostadsmarknaden, exempelvis studenter eller nyanlända.

Länets samtliga tolv kommuner har allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Samtliga allmännyttor är aktiva i sitt arbete och har aktuella ägardirektiv varav flera antagits under 2023. Huvuddelen av ägardirektiven behandlar och preciserar det allmännyttiga syftet och bolagens ansvar när det gäller bostäder avsedda för särskilda målgrupper. Sex kommuner uppger även att bolagens roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning behandlas i ägardirektiven. (BME 2024) Länsstyrelsen bedömer att det finns förutsättning för länets kommuner att se över sina möjligheter att ställa krav i ägardirektiv för allmännyttan för att bättre kunna styra mot en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.



**Allmännyttans bestånd**

Även allmännyttans bestånd indikerar marknadsläget i den egna kommunen. Sex av kommunerna, Mörbylånga, Västervik, Vimmerby, Borgholm, Kalmar och Högsby anger att allmännyttans bestånd ökat under 2023. För tre av dessa skedde ökningen genom ombyggnation, för en av nyproduktion och en genom inköp av nya fastigheter. Vimmerby kommun har inte angett på vilket sätt förändring skett. Storleksmässigt skiljer sig ökningen åt. Genom nyproduktion anger Högsby en ökning med 8 bostäder. Mörbylånga, Västervik och Kalmar anger en ökning genom ombyggnation om 9, 5 respektive 34 bostäder. (BMA 2024)

Torsås kommun anger att det skett en minskning av allmännyttans bestånd med 11 bostäder genom rivning under 2023. Två kommuner, Hultsfred och Emmaboda, anger att det finns beslut om försäljning av allmännyttigt bestånd under 2024. (BME 2024)

Sammantaget finns drygt 20 000 allmännyttiga bostäder i Kalmar län vilket motsvarar drygt 43 procent av samtliga hyresbostäder i länet. (SCB) Den relativt stora marknadsandelen innebär att kommunen har stora möjligheter att påverka produktion och förvaltning av bostäderna på den lokala bostadsmarknaden.

## **Kommunalt planmonopol och planeringsberedskap**

God planeringsberedskap innebär att kommunen har en aktuell översiktsplan, aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen och för markanvisningar samt en resurs- och organisationsberedskap.

Kommunerna har genom planmonopolet goda förutsättningar att skapa ett ökat bostadsbyggande med hjälp av olika styrmedel. En del är antagna kommunala visioner och mål satta i relation till tillväxt- och utvecklingsprognoser vilka styr utvecklingen. Det är även en kommunal angelägenhet att planlägga mark, vilket skapar skyldigheter och rättigheter för kommunen. Den övergripande lagstiftningen sätter ramen för arbetet, bland annat lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och plan- och bygglagen, där bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet anges som ett sådant allmänintresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

Samtliga Sveriges kommuner behöver en väl genomtänkt strategi som med utgångspunkt i de unika förutsättningarna som råder i olika delar av kommunen visar hur bostadsbeståndet ska utvecklas och förbättras. Det handlar om såväl omfattning och inriktning av nyproduktionen som anpassning av det befintliga beståndet. Ett aktivt och medvetet arbete med bostadsförsörjning kan bidra till att öka kommunens attraktionskraft samt skapa en stark identitet för dagens och framtida medborgare.

Länsstyrelsernas erfarenheter är att de kommuner som har varit framgångsrika i att nå målet om goda bostäder för alla också arbetar aktivt med sin planberedskap och tydligt kopplar samman den till sin översiktsplanering, riktlinjer för bostadsförsörjningen och infrastrukturplanering.

### **Översiktsplanering**

Översiktsplanen (ÖP) är ett viktigt verktyg i det strategiska arbetet med boendefrågor för att förbereda och genomföra kommunens bostadspolitiska ambitioner. Planläggning ska enligt plan- och bygglagens (2010:900) andra kapitel främja det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Detta innebär att bostadsförsörjning ska värnas tillsammans med andra allmänna intressen i översiktsplanerna. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid tillämpning av detta intresse. Enligt 3 kap. 5§ PBL ska det även av översiktsplanen framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Huvuddelen av länets kommuner har förhållandevis gamla kommunomfattande översiktsplaner daterade mellan 2002–2014. Eftersom översiktsplanen är kommunens avsiktsförklaring om hur den fysiska miljön bör användas, utvecklas och bevaras och därmed ett viktigt politiskt måldokument, är det viktigt att planen är aktuell. Här har kommunernas hantering och därmed länets strategiska planberedskap omfattande brister som behöver beaktas i den samlade planeringen för bostadsförsörjningen.

## Markpolitik

Ett viktigt instrument för kommunen i arbetet med att styra bostadsbyggandet är dess markinnehav och strategiska köp och försäljningar av byggbar mark. Att äga mark som kan exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och i viss mån prissättningen av mark. Ett markinnehav innebär också att kommunen kan välja att sälja eller upplåta mark med tomträtt vid exploatering och genom markanvisningar eller försäljningar kan arbeta aktivt för att främja den lokala konkurrensen. Kommunen kan även arrangera markanvisningstävlingar för att locka nya aktörer samt sätta olika priser och skriva olika avtal för att anpassa områdets upplåtelseform.

### Markanvisnings- och exploateringsavtal

Kommunernas arbete med markfrågor styrs bland annat av lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014: 899). Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark för bebyggande. Tydliga riktlinjer ökar transparensen och bidrar till att fler aktörer kommer in på marknaden.

Att äga mark i goda lägen är ett betydelsefullt verktyg för kommunerna när de vill bedriva en aktiv bostadspolitik. På egen mark kan kommunerna genom markanvisningsavtal ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis när det gäller bostädernas upplåtelseform och storlek. Avtal kan även skrivas på privatägd mark men bör då ske i samverkan med markägare. Genom olika avtal kan kommunen i viss mån använda möjligheten att styra förutsättningarna och få särskilda villkor uppfyllda av byggherren. Genom markanvisningsavtal kan kommunen också ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis vad gäller upplåtelseformer eller storlekar på bostäder, likaså vad gäller genomförandetid.

### Kommunernas arbete

Länets kommuner arbetar på olika sätt med en aktiv markpolitik. Kommunerna äger själva mark för olika ändamål varav majoriteten för bostadsändamål, flera kommuner anger också att det finns planer på att köpa mark som är lämplig för bostadsbyggande. Nio av länets tolv kommuner anger att de har antagna riktlinjer för markanvisning och beskriver liknande metoder för värderingen av kommunal mark samt val av byggherre vid anvisning. (BME 2024)

Beaktat de förutsättningar som finns vad gäller kommunens möjligheter att ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet bedömer länsstyrelsen att det finns skäl för länets kommuner att se över sin

markpolitik. Genom att tydliggöra arbetet för att främja den lokala konkurrensen kan kommunen bidra i arbetet med att styra mot en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.

## Hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad. Detta kan till exempel beröra personer utan fast anställning men med regelbunden inkomst, men där hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för ett eget hyreskontrakt på en lägenhet. Andra exempel där en kommunal hyresgaranti kan vara en hjälp till eget boende är vid förekomsten av betalningsanmärkningar och medförande svårighet att få ett förstahandskontrakt eller om en hyresvärden anser den sökandes inkomst som för liten men kommunen bedömer inkomsten som tillräcklig, exempelvis för nyanlända med statlig etableringsersättning.

Tre kommuner, Torsås, Nybro och Oskarshamn anger att de ställer ut hyresgarantier i enlighet med 2 kap. 6 § lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. Två av dessa, Nybro och Oskarshamn anger att man också sökt om statligt bidrag för hyresgarantier de senaste två åren. Torsås anger att man inte ansökt om statligt bidrag med anledningen att ansökan är administrativt betungande. Endast en kommun anger att man behövt fullfölja sitt åtagande som borgenär under 2023. (BME 2024)

## Statligt bidrag

Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier kan få statligt bidrag för varje lämnad garanti i enlighet med förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. En förutsättning för kommunal hyresgaranti är att garantin innebär att ett hushåll får en hyresbostad med besittningsrätt och om garantin är en förutsättning för att hyresgästen ska få hyra bostaden. Det framgår av lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. Den kommunala hyresgarantin måste även omfatta minst sex månaders hyra och gälla under minst två år. Kommunen kan således lämna en hyresgaranti för en längre tid än två år. Hyresgarantin kan även omfatta andra kostnader än hyresbetalningar. Kommunen kan själv välja hur kommunens borgensåtagande ska vara utformat.

## Förmedling av bostäder

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

I Kalmar län finns inte någon gemensam bostadsförmedling. Tio kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att det kommunala bostadsföretaget har en egen bostadskö. Därefter är den vanligaste service som kommunerna erbjuder de bostadssökande att de har en lista på hyresvärdar på webbplatsen, vilket åtta av kommunerna anger att de har. Två kommuner hänvisar bostadssökande till privata, digitala plattformar/annonsplatser för uthyrning av bostäder. En kommun lyfter också att det finns en inflyttarlots som är behjälplig vid inflyttning. (BME 2024)

Liksom föregående år anger sex kommuner att det går att ansöka om förtur till bostad i kommunen och då via det allmännyttiga bostadsbolaget eller via kommunen. Samtliga sex anger också att förturer beviljats under 2023. Det är framförallt personer som fått arbete i kommunen och bor utom pendlingsavstånd som fått förtur. I tre kommuner har personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet fått förtur och i tre kommuner har hushåll som på grund av separation behöver ny bostad fått förtur. Andra förtursskäl som prövats och beviljats i kommunerna under 2023 är hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad, kvinnor utsatta för våld av närstående, personer/hushåll i behov av skyddat boende samt i enstaka fall personer som behövt ny bostad av medicinska eller sociala skäl. Sammantaget anger länets kommuner att 128 förturer beviljats under året. (BME 2024)

Tre kommuner har angett anledning till att kommunen inte använder sig av förturer. Högsby kommun anger att det finns lediga bostäder varför förturer inte behövs, Nybro kommun anger att det saknas behov och Borgholms kommun, som nyligen bildat en allmännytta, anger att rutiner för förturer inte har upparbetats ännu. (BME 2024)

## Regional samverkan

Även om bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och det finns ett antal mer handfasta verktyg till kommunens förfogande finns ett stort behov av kommunal, regional och statlig samverkan i frågan. Samverkan handlar både om att arbeta mot samma mål mellan kommunala förvaltningar och nämnder samt att arbeta nära andra aktörer på bostadsmarknaden. För att analysera bostadsbehovet för olika grupper krävs exempelvis en förvaltningsövergripande samverkan mellan socialförvaltning, kommunala bostadsbolag, fastighetskontor och den förvaltning som ansvarar för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Samverkan mellan olika aktörer på bostadsmarknaden är viktig för att skapa förutsättningar för en ändamålsenlig tillgång till bostäder.

Kommungränserna är administrativa gränser men exempelvis arbetsmarknad spänner över flera kommuner. Alla kommuner gynnas därför långsiktigt av att samverka med utgångspunkt från de olika behov som befolkningen har. I detta ingår att från kommunens sida samverka även med andra aktörer, intresseorganisationer och idéburen sektor.

Behovet av länsöverskridande generella diskussioner kring bostadsförsörjning ger möjlighet till kunskaps- och erfarenhetsutbyte mellan län och kommuner.

## Länsstyrelsens roll och uppdrag

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen och ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Denna rapport om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

Enligt lagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelserna 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 boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner.

## Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Av Länsstyrelsens instruktion framgår att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Länsstyrelsen ska även återrapportera de åtgärder och resultat som detta arbete lett till. Länsstyrelsernas gemensamma arbete med bostadsförsörjning hålls ihop av Expertgruppen för Bostadsförsörjning. I expertgruppen sitter representanter från flera länsstyrelser.

I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen också ett eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. Tyngdpunkten i regleringsbrevet ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar vi in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten och sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Vi samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar från föregående räkenskapsår där vi bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Därutöver pågår ett kontinuerligt arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement.

Länsstyrelsen har även ett ansvar inom bostadsförsörjning utifrån perspektivet mänskliga rättigheter. Myndigheten har ett sektorsövergripande uppdrag att i den egna verksamheten belysa, analysera och beakta de mänskliga rättigheterna och särskilt skyddet mot diskriminering. Skyddet mot diskriminering på bostadsmarknaden är en förutsättning för att säkerställa efterlevnaden av FN:s allmänna förklaring och konventionerna om de mänskliga rättigheterna.



## Statliga stöd till bostadsbyggande

I enlighet med regeringsbeslut år 2021 och 2022 har avvecklingen av stödet för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS) fortsatt. Det har inte varit möjligt att lämna in nya ansökningar från och med 1 januari 2022 utan endast handläggning och beslut i ärenden som lämnats in tidigare har kunnat göras. Sista dag för att bevilja en ansökan om stöd var 2022-12-31.

Syftet med stöden har varit att öka byggandet av energieffektiva hyresbostäder med rimliga hyror i områden med bostadsbrist samt öka byggandet av bostäder för studerande. I Kalmar län har det sedan stödet infördes år 2016 hittills betalats ut 858 miljoner kronor till 69 projekt som sammanlagt tillfört 2 386 nya hyreslägenheter varav 185 bostäder för studerande. Kalmar kommun dominerar med 1 896 av de producerade bostäderna. Bostäderna ska användas för avsett ändamål och med de särskilda villkor som gäller för stödet i 15 år efter utbetalningsbeslutet. Avvecklingen av stödet har lett till att länsstyrelsen avslag 38 ansökningar på grund av brist på medel under 2023. 21 av dessa ärenden var kompletta ansökningar där bygglov hade beviljats för totalt 889 nya hyresbostäder. Sannolikt medförde besluten om avslag att ett antal av nybyggnadsprojekten inte genomfördes. I dialog med länets kommuner lyfter majoriteten att investeringsstöden varit ett nödvändigt incitament för byggnation. Uteblivet investeringsstöd kan därför ha förstärkt den negativa effekten på bostadsbyggandet och konjunkturen i byggbranschen som andra omvärldsfaktorer också har medfört.

### Stöd till bostäder för äldre

Syftet med stödet är att stimulera byggandet av nya bostäder för äldre och innefattar särskilda boendeformer, biståndsbedömt trygghetsboende och hyresbostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Stöd kan även avse anpassningsåtgärder för att öka tillgängligheten i gemensamhetsutrymmen i hus med hyresrätter eller bostadsrätter. Syftet är då att fler äldre ska kunna bo kvar.

År 2023 beviljades stöd till tre projekt med sammanlagt 26 tillkommande lägenheter genom ny- eller ombyggnation. Stöd betalades också ut till fem färdigställda projekt med tillsammans 33 nya lägenheter.

### Stöd till kommuner för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder

Regeringen har beslutat om en förordning om stöd till kommuner för detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse och omvandlingar från lokaler till bostäder. Stödet kan sökas från den 2 april 2024 och gäller för planer antagna efter den 31 december 2023.

## Redovisning av regleringsbrevsuppdrag B2 2023

Länsstyrelserna fick i 2023 års regleringsbrev i uppdrag att redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Redovisningen ska ske i 2024 års bostadsmarknadsanalys.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven de senaste åren har bäring på såväl länsstyrelsens andra övergripande uppdrag liksom på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som gjorts tidigare år har därför uppnått viss kontinuitet då de fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Under såväl 2022 som 2023 samt med fortsättning under 2024 har Länsstyrelsen i Kalmar, ofta tillsammans med länsstyrelserna i Blekinge, Gotland och Kronoberg, arrangerat såväl fysiska träffar som webinarier på temat vräkningsförebyggande arbete, arbete mot hemlöshet och nationell hemlöshetsstrategi samt på olika rättighetsbaserade arbetssätt inom samhällsplaneringen. Målgrupperna är kommunala politiker och tjänstepersoner inom flera förvaltningar samt privata aktörer. Dessa tillfällen är fördjupningar och delar inom Länsstyrelsens samlade uppdrag inom såväl regleringsbrev- som förordningsuppdrag.

Länsstyrelsen har under 2023 också intensifierat arbetet med att verka för att behovet av bostäder tillgodoses i länet. Bland annat har resultaten från bostadsmarknadsanalysen kommunicerats. Genom detta har länsstyrelsen tydliggjort sin roll i länets arbete med bostadsförsörjning. Utmärkande för uppdraget är inriktningen för årets integrationsråd, En inkluderande bostadsmarknad, där syftet var att belysa länets förutsättningar och möjligheter till samverkan för att främja en jämlik, jämställd och inkluderande bostadsmarknad.

Länsstyrelsen har även arbetat aktivt för att lyfta upp frågan kring bostadsbyggande i flera forum i en utmanande tid hos kommunerna. Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat är därför att det finns tilldelade resurser och tålamod för att bära uppdraget långsiktigt.

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har länsstyrelsen fortsatt nyttjat den sorteringsmall som arbetats fram under tidigare års uppdrag. Sorteringsmallen är baserad på Socialstyrelsens Sorteringsnyckeln<sup>8</sup>, Socialstyrelsens Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022<sup>9</sup> och delar av Boverkets öppna data Bedömning av bostadsbrist<sup>10</sup>.

Resultatet av satsningarna är omätbart på kort sikt, men syftar till att öka kunskap och samverkan inom och mellan kommuner, inom och mellan län inom och mellan myndigheter och andra organisationer.

---

<sup>8</sup> I Socialstyrelsens öppna jämförelser finns det med en socioekonomisk sorteringsnyckel, graderad från 1–8. Den socioekonomiska sorteringsnyckeln har tagits fram från Statistiska centralbyråns, (SCB) register. Nyckeln är primärt ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd.

Sorteringsnyckeln kan således tolkas som en indikation på behov av ekonomiskt bistånd i en kommun eller stadsdel jämfört med övriga kommuner eller stadsdelar. Socioekonomisk sorteringsnyckel kan användas för att hitta kommuner med liknande socioekonomiska förutsättningar. De framräknade värdena har rangordnats och delats in i åtta grupper (1–8), där grupp 1 indikerar relativt låg risk och grupp 8 indikerar relativt hög risk för behov av ekonomiskt bistånd, jämfört med kommuner och stadsdelar i stort.

<sup>9</sup> [Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden](#), hämtad 2022-12-08.

<sup>10</sup> <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>



# Källhänvisning

Boverket, 2023, Behov av bostadsbyggande 2023-2030, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/behov-2023/>, hämtad 2024-05-08

Boverket 2023, Byggprognos, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/>, hämtad 2024-04-29

Boverket 2023, Öppna data – Bedömning av bostadsbrist, [Öppna data – Bedömning av bostadsbrist](#), hämtad 2024-04-29

Finansinspektionen, 2023, Den svenska bolånemarknaden, 28 mars 2023

Diskrimineringsombudsmannen, 2024, Statistik 2015–2023 Statistik över anmälningar som inkom till Diskrimineringsombudsmannen 2015–2023, rapport 2024:1

Finansinspektionen, 2023, Stabiliteten i det finansiella systemet, 28 november 2023

Folkhälsomyndigheten, 2023, Hälsa hos personer med funktionsnedsättning, <https://www.folkhalsomyndigheten.se/livsvillkor-levnadsvanor/halsa-i-olika-grupper/funktionsnedsattning/>, hämtad 2024-05-08

Institutet för mänskliga rättigheter, 2024, Årsrapport 2024

Kronofogden 2023, Statistik om vräkningar, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>, hämtad 2024-04-29

Kunskapsguiden 2021, [Boendialternativ för vuxna enligt LSS - Kunskapsguiden](#), hämtad 2024-04-29

Länsstyrelsen i Kalmar län, 2021, Insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende – kartläggning i Kalmar län, dnr. 9003-2021

Länsstyrelsen i Västerbottens län, 2022, Till stadigvarande boende. Kartläggning av kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende

Länsstyrelserna, 2023, På tal om statistik och mänskliga rättigheter

- Myndigheten för delaktighet, 2024, *Resultat från MFD:s uppföljning av kommuner 2023*, rapport 2024:8
- Rapport från den elfte sessionen, CRC/C/50, FN:s barnrättskommitté, 1996
- Regeringens skrivelse 2011/12:56, *En samordnad och långsiktig strategi för romsk inkludering 2012–2032*
- Rädda Barnen, 2017, *En Plats att Kalla Hemma: Barnfamiljer i bostadskrisens skugga*
- Sveriges förenade studentkårer (SFS), 2023, *SFS Bostadsrapport 2023*
- SIDA, 2022, [globala-malen-logo-och-ikoner.png \(1053×518\) \(sida.se\)](#), hämtad 2024-05-08
- Socialstyrelsen, *Bostad först*,  
<https://www.socialstyrelsen.se/kunskapsstod-och-regler/omraden/evidensbaserad-praktik/metodguiden/bostad-forst/>,  
hämtad 2024-04-29
- Socialstyrelsen, 2024, *Kartläggning av hemlösheten 2023 - Personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten*, 2024-2-8927
- Statistikmyndigheten SCB, 2024, *Sveriges framtida befolkning 2024-2070*
- Statistikmyndigheten SCB, 2024. *Hitta statistik*,  
<https://www.scb.se/hitta-statistik>
- Statistikmyndigheten SCB, 2024, *Statistikdatabasen*,  
<http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>
- Statistikmyndigheten SCB, *Sveriges ekonomi Statistiskt perspektiv Nummer 3 2024*,  
[https://www.scb.se/contentassets/083006c8fded4e5e9c65bd82bb0e7d95/nr0001\\_2024m03\\_ti\\_a28ti2403.pdf](https://www.scb.se/contentassets/083006c8fded4e5e9c65bd82bb0e7d95/nr0001_2024m03_ti_a28ti2403.pdf), hämtad 2024-04-04
- Statskontoret, 2020, *Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun – En kartläggning*, 2020:19
- Sveriges kommuner och regioner, SKR, *Skyddat boende för våldsutsatta*,  
<https://skr.se/skr/integrationsocialomsorg/socialomsorg/valdinarrelationhedersvald/skyddatboende.58232.html>, hämtad 2024-05-07
- Sveriges Stadsmissioner, 2023, *Hemlös 2023*
- Sveriges Stadsmissioner 2024, *Hemlöshetsrapporten 2024 Tema: Den dolda hemlösheten – människorna utanför statistiken*, rapport nr. 13/2024



**Länsstyrelsen  
Kalmar län**

[www.lansstyrelsen.se/kalmar](http://www.lansstyrelsen.se/kalmar)