

Bostadsförsörjningsplanering – kommunernas analys av bostadssituationen

**Stadsbyggnadsdagarna i Sundsvall 15-16 mars
2023**

Jan-Ove Östbrink Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)

Det bostadspolitiska åtagandet

Kommunerna ska

- **planera** för bostadsförsörjningen
- **bedriva** en ändamålsenlig bostadspolitik
- **ansvara** för samhällsplaneringen (och därmed även för förutsättningarna för bostadsbyggnation)
- **säkerställa** bostadsförsörjningen enligt SOL

Kommunerna får

- **ge stöd** till enskilda hushåll, till den egna bostadsverksamheten samt till privata företag (om det finns särskilda skäl)



Bostadsplanering - drivkrafter

- **Ekonomiska** (skattekraft, lönesumma)
- **Befolkningsmässiga** (balanserad sammansättning utifrån ålder, kön, etnicitet etc)
- **Tillföra kompetens** (få en mångfald, få nya influenser utifrån, matcha lokal arbetsmarknad)
- **Skapa hållbar tillväxt och utveckling** av samhällsliv, näringsliv, handel och service, besöksnäring etc
- **Skapa attraktivitet** (varierat utbud av bostäder i goda miljöer som lockar människor med olika preferenser)
- **Skapa signalvärden/varumärke/unika kvalitéer** (här händer det saker, här finns vilja, här finns förmåga och här sker det oväntade/det lilla extra)



Viktiga kommunala bostadspolitiska verktyg

- Bostadsplanering
- Tillgång till mark och aktiv markpolitik
- Fysisk planering och planberedskap



Bostadsplanering - riktlinjer

- Varje kommun ska med **riktlinjer** planera för bostadsförsörjningen i kommunen
- **Syftet med planeringen** ska vara att
 - skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder
 - främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs
- I riktlinjerna ska kommunerna klargöra
 - **sina mål** för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
 - **planerade insatser** för att nå uppsatta mål
 - **hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program** som är av betydelse för bostadsförsörjningen



Bostadsplanering - analys

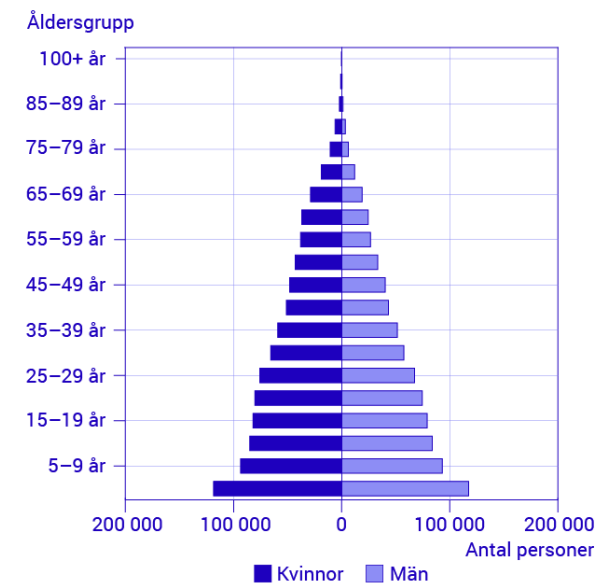
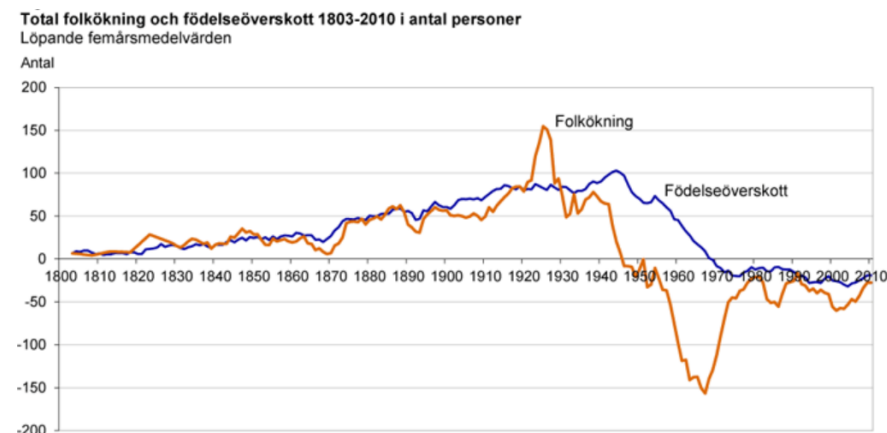
- Riktlinjerna ska grundas på en **analys** av:
 - den demografiska utvecklingen
 - marknadsförutsättningarna
 - vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden
- Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.



Analys av den demografiska utvecklingen

NULÄGE OCH FÖRÄNDRING ÖVER TID:

- Antal invånare (totalt, födda, döda, utrikes och inrikes in- och utflyttning)
- Befolkningens sammansättning (kön, ålder, hushållsstorlek, ursprung)
- Demografiska förhållanden i övrigt (hushållens ekonomiska förutsättningar, arbetande/arbetslösa, utbildningsnivå, yrkesbredd, sociala förhållanden i övrigt/segregation mm.)
- Dag- och nattbefolkning, ut- och inpendling
- Antaganden om tillkommande befolkning till följd av nybyggnation



Analys av marknadsförutsättningarna

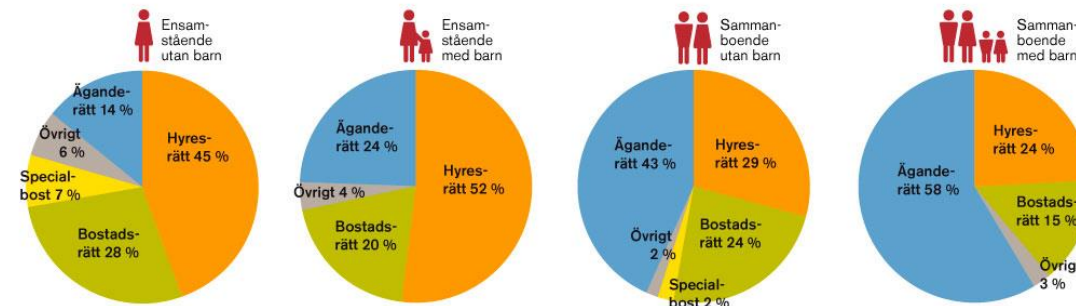
- Trend och omvärldsanalys (samhällsekonomisk utveckling, finansiering av investeringar, skatter och avgifter, prisutveckling bostäder)
- Bostadsmarknaden (struktur, byggande, prisnivåer, utveckling)
- Hushållens betalningsförmåga
- Demografiskt drivet bostadsbehov
- Bostadsefterfrågan (sammantaget, utifrån hushållsgrupp och geografisk indelning)
- Marknadsaktörer (hur många, intresse/möjlighet att investera samt var och kring vad intresse finns)
- Plan- och markberedskap
- Scenarioanalys (priskänslighet, förändrade finansieringsvillkor och flyttfrekvenser, förändrad preferens för nyproduktion)



Analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

- Beskrivning av hur hushållen bor (utifrån ålder, hushållstorlek, bostadstyp och boendeförhållanden)
- Beräkning av bostadsbehov och vilka behov som inte tillgodoses
- Analys av bostadsbristen (vad den består i, dess omfattning och hur den drabbar olika hushållsgrupper)

Så bor olika typer av hushåll, Region Västra Sverige 2021



Källa: SCB



Ny modell för att beräkna bostadsbehov

Behovsbaserade kriterier för analysen

1. Ansträngd boendeekonomi
2. Ansträngd boendeekonomi baserat på KALP
3. Trångboddhet
4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi, 2 mått
5. Flyttar ofta
6. Hemmaboende vuxna barn
7. Återkommande problem



RAPPORT 2020:21

Mått på bostadsbristen
Förslag på hur återkommande
bedömningar ska utföras

Resultat 2015 resp. 2020 (andel hushåll, %)

Kriterie	Andel 2015	Andel 2020
Ansträngd boendeekonomi	5,6	5,1
Ansträngd boendeekonomi (KALP)	29,1	26,0
Trångbodda	9,7	9,7
Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	1,2	1,2
Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)	3,5	3,4
Upprepade flyttar	1,7	1,8
Hemmaboende barn	3,5	3,6
Återkommande problem	33,2	30,3
Totalt antal hushåll i riket	4 481 746	4 776 239

Resultat 2020 (andel hushåll, %)

Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	Andel hushåll 2020
Totalt	1,2
Malmö	12,9
Storstäder	2,0
Pendlingskommun nära storstad	0,9
Större städer	1,4
Landsbygdskommun med besöksnäring	0,5
Ensamstående hushåll med barn	2,8
Hushåll, 25-34 år	1,9
Hushåll, 35-64 år	1,3
Hushåll, 65-79 år	0,1
Hyresrätt flerbostadshus	3,1
Äganderätt småhus	0,1

Ett underlag i utveckling

Fler tänkbara skärningar:

1. DESO/REGSO
2. Inkomst
3. Kön
4. Utländsk bakgrund

Underlag kopplade till demografi och marknadsförutsättningar

1. Inkomststruktur
2. Hushållsframskrivningar
3. Framskrivning av mått

Var kan jag hitta underlaget

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

Öppna data

API för energideklarationer

API för Klimatdatabas

API för planbestämmelser

API-tjänst för Boverkets författningssamling

API-tjänst för Ändamålskatalogen

Bedömning av bostadsbrist

BETSI byggnaders tekniska status

Bostadsmarknadsenkäten

Byggbehovsberäkning

Databas för ÖP-modell 2.1

Dimensionerande vinterutetemperatur (DVUT 1981-2010)

Klimatlaster enligt EKS

Miljöindikatorer

Miljömålsenkäten

Plan- och byggenkäten

Planbeskrivning

Referensvärden för byggandets klimatpåverkan

Bildmaterial och texter

Boverket publicerar när öppna data från vårt digitala verktyg, planbestämmeisekatalogen. Du har tillstånd att kopiera och distribuera våra öppna data samt göra bearbetningar. Du ska ange Boverket som källa.

[API-tjänst för Boverkets författningssamling](#)

API-tjänsten innehåller övergripande information om samtliga Boverkets författningar. För vissa författningar publiceras även innehållet i författningen i tjänsten.

[API-tjänst för Ändamålskatalogen](#)

API-tjänsten innehåller ändamål för byggnadsdelar med tillhörande vägledning. Indelningen av ändamål och vägledningen syftar främst till att utgöra underlag till värdelista för Nationella specifikationer och Nationell geodataplattform inom den nationella specifikationen för Byggnad.

[Bedömning av bostadsbrist](#)

Boverket har tagit fram en årlig beräkningsmodell där antalet hushåll som saknar en rimlig bostad beräknas på både nationell, regional och lokal nivå.

[BETSI byggnaders tekniska status](#)

Under uppvärmningssäsongen 2007-2008 genomförde Boverket på uppdrag av regeringen en rikstäckande undersökning av det svenska byggnadsbeståndet, BETSI, bebyggelsens energianvändning, tekniska status och inomhusmiljö. Du har tillstånd att kopiera och distribuera våra öppna data samt göra bearbetningar. Du ska ange Boverket och BETSI som källa.

[Bostadsmarknadsenkäten](#)

Öppna data för fri användning. Här hittar du underlag från årets bostadsmarknadsenkät och äldre öppna data som publicerats tidigare. Du har tillstånd att kopiera och distribuera våra öppna data samt göra bearbetningar. Du ska ange Boverket och bostadsmarknadsenkäten som källa.

Öppna data

API för energideklarationer

API för Klimatdatabas

API för planbestämmelser

API-tjänst för Boverkets författningssamling

API-tjänst för Ändamålskatalogen

Bedömning av bostadsbrist

BETSI byggnaders tekniska status

Bostadsmarknadsenkäten

Byggbehovsberäkning

Databas för ÖP-modell

Underlag för bedömning av bostadsbrist 2012-2020

[Underlag bedömning bostadsbrist - Tabeller \(Excel, 20,93 MB\)](#)

[Underlag bedömning bostadsbrist - Vyer \(Excel, 47,93 MB\)](#)

[Beskrivning av mått i underlag bedömning bostadsbrist \(PDF, 184 kB\)](#)

Äldre underlag

[Bedömning av bostadsbrist 2012-2018.zip \(zip, 433 kB\)](#)

Tillgång till egen mark och en aktiv markpolitik

- Tillgång till egen mark möjliggör för en kommun att mer aktivt styra inriktningen såsom mot
 - **bostäder som är särskilt lämpade för vissa grupper** (t ex äldre eller studenter)
 - **ekonomiskt överkomliga bostäder**
 - **att få tillgång till bostäder för kommunal förmedling**
 - **att bebygga mark som inte kräver stora investeringar** i olika typer av infrastruktur
- För kommuner med en aktiv och strategisk markpolitik ges också goda möjligheter att
 - **bevaka kommunens intressen av mark för** (utöver bostäder) **andra allmänna nyttigheter** såsom förskolor, skolor, vårdanläggningar och service för att åstadkomma mångfunktionella livsmiljöer
 - **säkerställa att** den nytillkommande **bebyggelsen lever upp till kommunala mål och till en hållbar samhällsutveckling**



Fysisk planering och planeringsberedskap

- Kommunerna ansvarar för den planläggning och andra åtgärder som krävs för att bostäder ska kunna byggas (det kommunala planeringsansvaret)
- Planläggningen ska bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- För att kommunen ska kunna ta sitt bostadsförsörjningsansvar behövs
 - en god kännedom om **bostadsbeståndets sammansättning och tillstånd**
 - en god kännedom om **hur den samlade bostadsstocken svarar mot hushållens behov och faktiska efterfrågan**
 - en **analys och slutsatser om i vilken omfattning som det finns behov av nya bostäder på längre sikt och en förnyelse av bostadsbeståndet** utifrån prognosticerad befolkningsutveckling, prognosticerade förändringar av befolkningens sammansättning och bedömda framtida förändringar av hushållens boendepreferenser...
 - ...och en **god planeringsberedskap** utifrån detta!



Bostäder i översiktsplanen

- Kommunen ska sedan i sin kommunomfattande översiktsplan **redovisa hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande** vid tillämpningen.
- Av översiktsplanen ska det även **framgå hur kommunen anser att den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras**

