

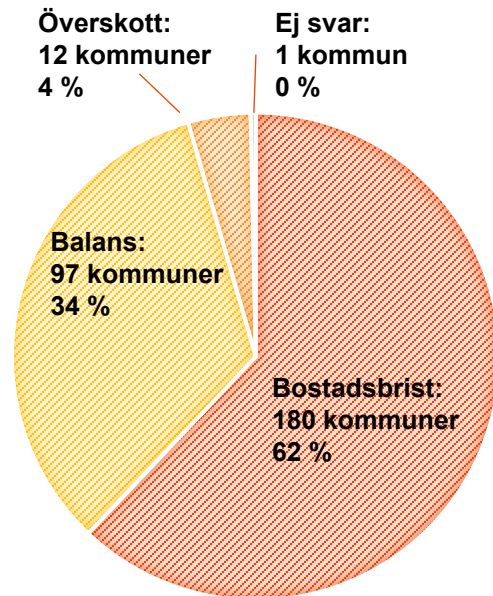
# Bostadsbyggandet utanför storstadsregionerna nu och i framtiden

Samhällsbyggnadsfrukost i Skövde 18 oktober 2023

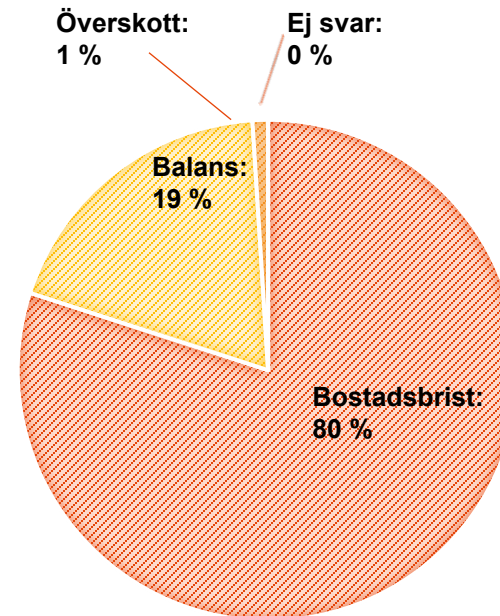
Jan-Ove Östbrink Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)

# Fortsatt utbredd bostadsbrist - läget 2022

**Andel av kommunerna** som rapporterat  
brist, balans, överskott av bostäder eller  
som inte svarat

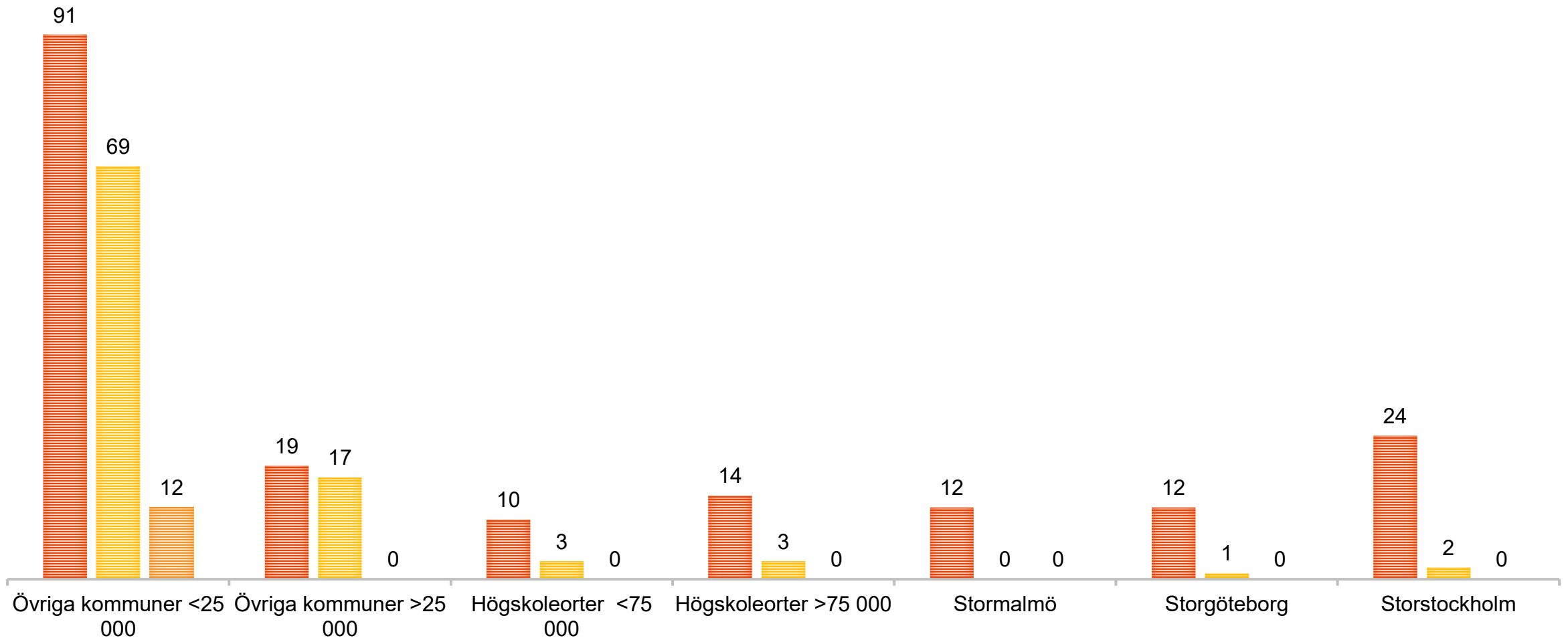


**Andel av befolkningen** som bor i kommun  
med brist, balans eller överskott av bostäder

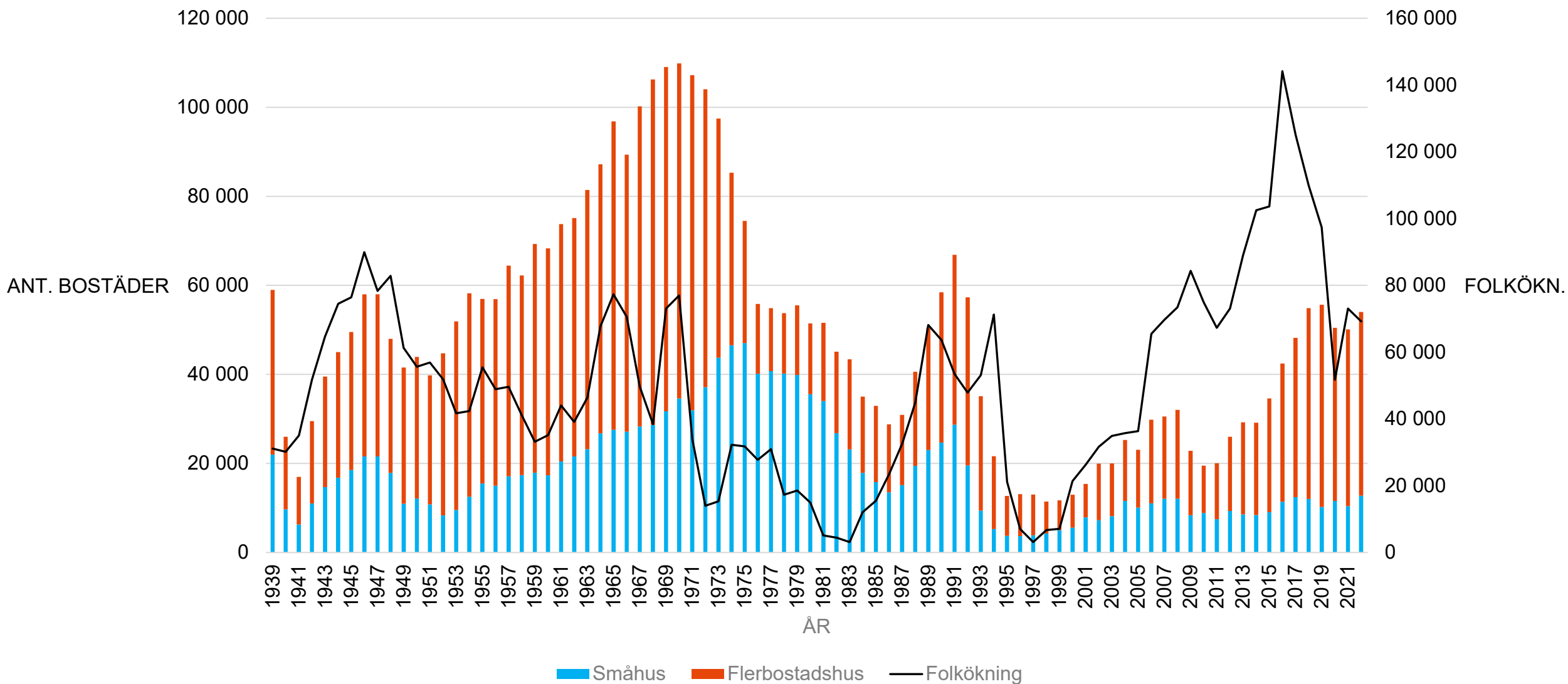


# Bostadsmarknadsläget 2022 utifrån kommuntyp

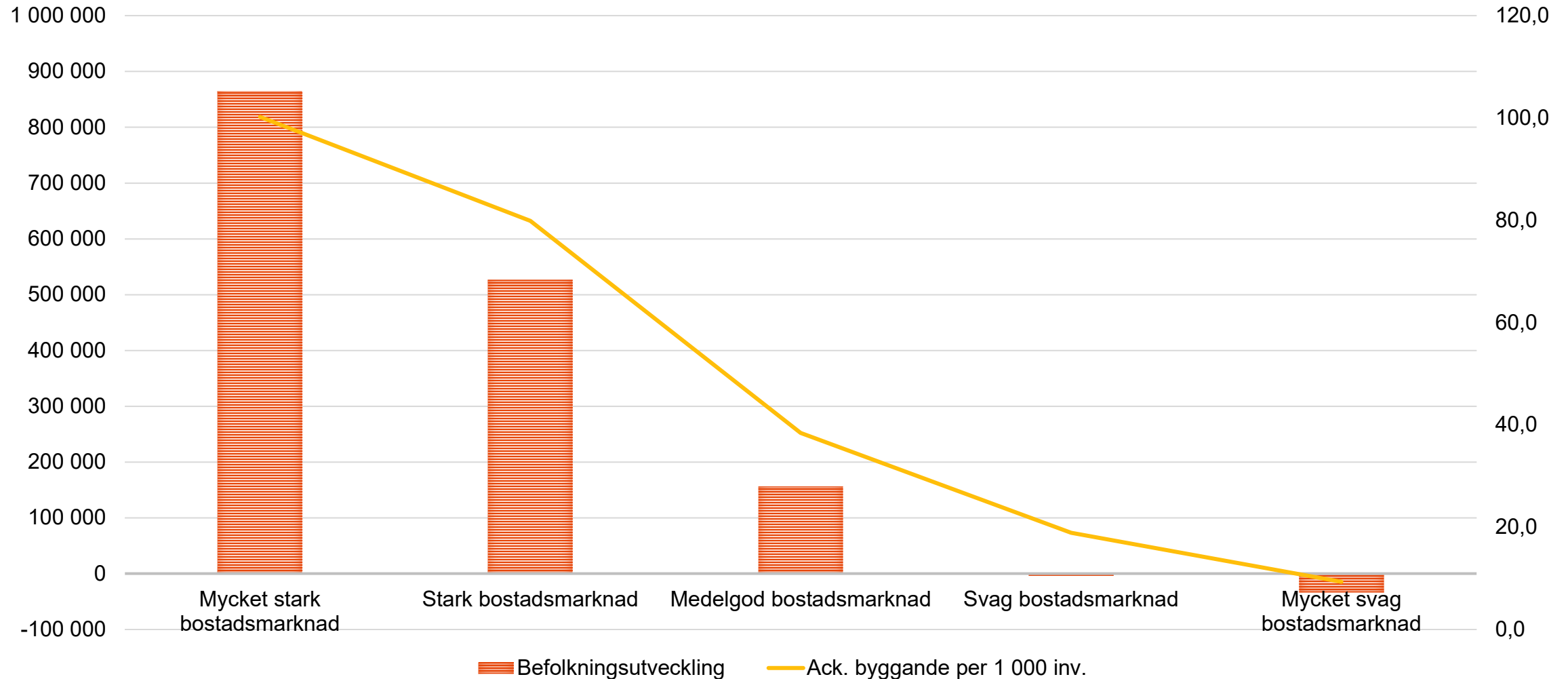
Underskott   Balans   Överskott



# Bostadsbyggande och befolkningsutveckling 1939-2022

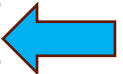


# Befolkningsutveckling och ackumulerat byggande 2004-2022 i kommuner med olika marknadsförutsättningar



# Byggandet i Skaraborg 2013-2022

Kommun	Befolkning	Befokningsförändring 2013-2022	Flerbostadshus	Småhus	Totalt	Ack. byggande per 1 000 inv.
Essunga	5 717	215	75	41	116	20,6
Falköping	33 252	1 563	148	187	335	10,2
Grästorp	5 194	-27	18	62	80	14,1
Gullspång	5 646	7	11	12	23	4,4
Götene	13 275	183	58	104	162	12,3
Hjo	9 243	411	75	79	154	16,9
Karlsborg	7 057	358	68	70	138	20
Lidköping	40 457	2 203	559	625	1 184	29,9
Mariestad	24 768	1 029	203	246	449	18,5
Skara	18 755	474	94	119	213	11,3
Skövde	57 463	5 251	1 886	835	2 721	49,3
Tibro	11 399	726	86	158	244	21,9
Tidaholm	12 839	283	51	99	150	11,8
Töreboda	9 186	177	112	19	131	14,2
Vara	16 163	606	44	91	135	8,5
<b>Totalt</b>	<b>270 414</b>	<b>13 459</b>	<b>3 488</b>	<b>2 747</b>	<b>6 235</b>	<b>Snitt riket: 44,3</b>

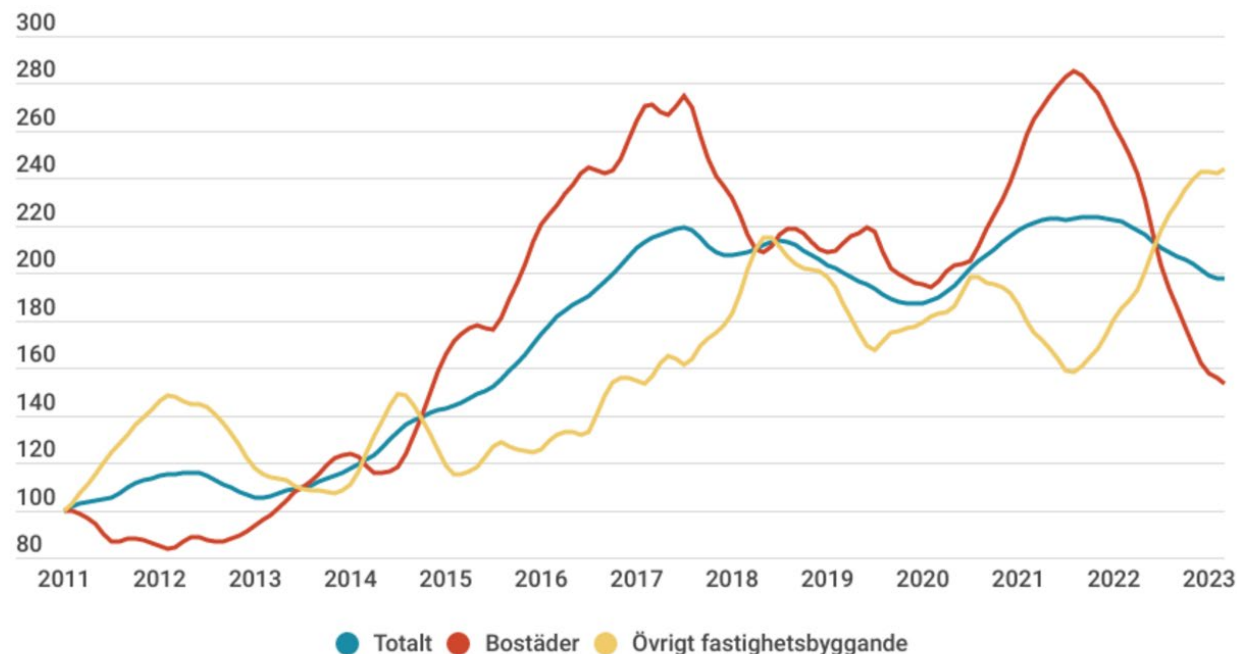


# Bostadsbyggandet minskar nu kraftigt liksom investeringarna i mark och fastigheter

- Ökade kostnader för kapital, material, transporter och energi samt brist på insatsvaror
- Dyrare att låna för företag och hushåll
- Försämrade köpkraft/minskad efterfrågan från hushållen
- Kraftigt försämrade ekonomiska utrymme för ny- och reinvesteringar och markinköp hos kommunerna
- Minskade intäkter för kommuner vid markförsäljning

## BOSTADSBYGGANDET FORTSÄTTER FALLA

Byggfaktas byggstartsindikator över byggandet av fastigheter i Sverige. Index 100 = januari 2011.



Källa: Byggfakta

# Utmaningarna i sammandrag

- Stor bostadsbrist i många kommuner och samtidigt allt svårare att bygga nytt
- Höga kostnader
- Normalhushållet har allt svårare att efterfråga och få tillgång till den bostad som passar bäst utifrån livssituation och ekonomi
- Många hinder/höga trösklar för etablering på den ordinarie bostadsmarknaden
- Hemlösheten och trångboddheten ökar
- Hushåll med liten betalningsförmåga och/eller socialt utsatta hushåll har det svårast!





# Kommunernas bostadspolitiska åtaganden

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)



# Bostadspolitiska verktyg lokalt

- Fysisk planering
- Bostadsplanering
- Markpolitik
- De kommunala bostadsföretagen
- Åtgärder för att underlätta finansieringen
- Åtgärder för att minska produktionskostnaderna
- Bostadsinformation och förmedling



# Fysisk planering, bostadsplanering och aktiv markpolitik - 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)



# 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**



# Bostadsplanering

- Alla kommuner ska med **riktlinjer** planera för bostadsförsörjningen
- **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



# 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**



# Förutsättningar utanför storstadsområden och större städer

- Allmännyttan ofta den dominerande aktören och de privata som bygger är ofta lokala aktörer
- Lokala bankens (om det ens finns en bank) syn på kommunens utveckling påverkar utlåningen och tidigare rivningar påverkar aktörers riskvillighet
- Nedskrivningsrisken har stor påverkan på byggandet, men det finns saker att göra för att möta den
- Centralt att förstå enskilda gruppers preferenser, betalningsvilja, beslutskriterier och beslutsprocess





# Vad krävs i kommunerna

För att kommunerna ska kunna ta ansvar och vara en motor i utvecklingen krävs:

- ett väl fungerande **samarbete** lokalt
- en tydlig väl förankrad **inriktning**
- att kommunerna är **proaktiva** och använder "sina" verktyg!



# Samverkan behöver ske på många olika sätt



Samtala, nätverka, samarbeta och samverka - tillsammans kommer man så mycket längre!

Skapa förståelse för varandras verkligheter och ambitioner och sök synergier och ömsesidiga nyttor

# En tydlig vision/inriktning ger trygghet



Framtidstro är grundbulten för alla satsningar – en genomarbetad och förankrad vision är vägen dit

# 6 lokala strategier för ökat bostadsbyggande

- Byggherredialoger och byggallianser
- Bygg i kommunal regi
- Bedriv en aktiv markpolitik
- Bearbeta marknaden och främja kostnads-effektiva processer och standardiserade byggsystem
- Bygg varumärke, unikiteten och attraktivitet
- Bygg tillit



# 6 lokala strategier för ökad rörlighet

- Varierat bostadsutbud i olika delar av kommunen
- Nyttja de kommunala bostadsbolagen och sök överenskommelser med privata fastighetsägare om hur bostadsbeståndet kan nyttjas på bästa sätt
- Utveckla bostadsinformationen och förmedlingsverksamheten
- Se över förmedlingsprinciper och tillträdeskrav i det kommunala bostadsbolagen och för diskussioner med privata fastighetsägare om förutsättningarna att tillämpa motsvarande principer och krav
- Pröva övergångslösningar mellan hyrt och ägt boende
- Främja olika samboendeformer och andrahandsuthyrning



# 6 lokala strategier för bostäder till alla

- Variera bostadsutbudet i olika delar av kommunen och i olika bostadsområden
- Gå före - komplettera och rusta upp i "samhällsregi"
- Främja nya lösningar/särskilda satsningar (bygg- och bogemenskaper, kooperativa och privata initiativ), olika samboendeformer och övergångs-/andrahandslösningar
- Ställ krav vid markanvisning och i exploateringsavtal
- Se över förmedlingsprinciper och tillträdeskrav i det kommunala bostadsbolagen och för diskussioner med privata fastighetsägare om förutsättningarna att tillämpa motsvarande principer och krav
- Nyttja hyresgarantierna och Bostad Först som väg in på bostadsmarknaden



# Kommunala allmännyttiga bostadsföretag som verktyg

- I kommunens bostadsförsörjningsansvar ligger bland annat att bestämma om kommunen ska äga ett bostadsföretag och vilka uppgifter företaget i så fall ska ha
- Varje kommun som äger ett bostadsföretag bör i ägardirektiv klargöra syftet med ägandet och vilken nytta företaget förväntas tillföra kommunen och dess invånare. Ägardirektivet bör tas fram i samråd med bostadsföretaget och behandla grundläggande frågor om verksamhetens inriktning; ekologiska, ekonomiska och sociala utgångspunkter samt den dialog och det samarbete som ska ske med olika delar av kommunen
- Ett eget bostadsföretag är ett av de viktigaste redskapen som kommunen har för att ta sitt bostadsförsörjningsansvar. Detta förutsätter en kontinuerlig dialog mellan kommunledningen och företaget och ett förtroendefullt samarbete mellan bostadsföretaget och kommunens olika förvaltningar.



# Åtgärder för att underlätta finansieringen

- Pröva olika upplåtelseformer för att attrahera lokalt kapital
- Bjud in bankerna till kommunens planeringsprocess
- Använd mäklarnas kunskaper om värdering av bostäder lokalt för att hitta attraktiva lägen
- Uppmuntra det lokala näringslivet att engagera sig i bostadsbyggandet
- Informera byggherrar och lokala finansiärer om möjligheterna till statliga kreditgarantier



RETRÄKANTE #1  
LÖSTÄMMANEN OM  
FÖRÄTTNINGEN BOSTÄDER

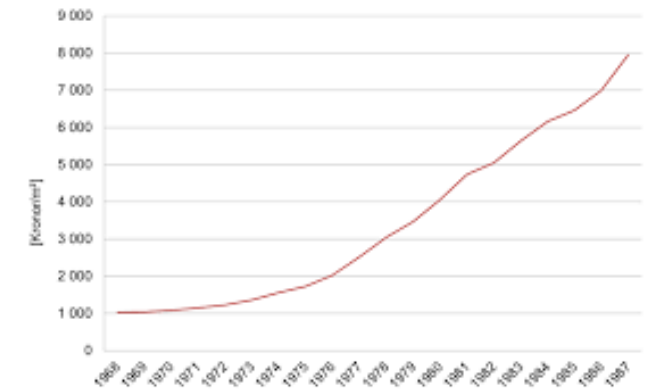


2018-01-01

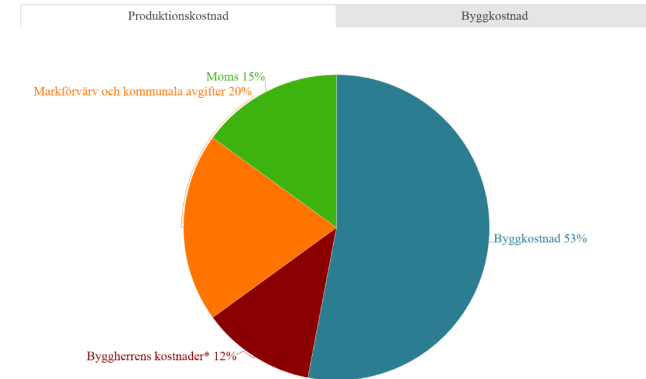


# Åtgärder för att minska produktionskostnaderna

- Sträva efter fler aktörer och ökad konkurrens
- Främja kostnadseffektiva och standardiserade byggmetoder och byggnader i samband med markanvisning och upphandling
- Använd befintliga ramavtal och/eller ta fram egna
- Pröva nya vägar för prissättning av mark. Fast markpris i kombination med anbud om bäst kvalitet till lägst hyra har prövats med gott resultat i flera kommuner
- Inför flexibla p-normer och sök andra lösningar än parkering under mark



Andelsfördelning över kostnaderna i ett bostadsprojekt år 2014



[Download data](#)

\*Projektering, kontroll, besiktning, garanti, försäkring, kreditivränta



Källa: SCB, Byggföretagen

# Bostäder för en åldrande befolkning är en nyckelfråga



# En möjlighet är att samverka med Sbo

I samverkan med kommuner byggs befintliga fastigheter om och fler attraktiva, hållbara bostäder för seniorer skapas.

Investeringarna bidrar också till att lokalt:

- skapa flyttkedjor
- stärka framtidstron
- höja livskvaliteten för fler äldre i tillgängliga bostäder
- bidra till sänkning av kommunernas kostnader för äldre
- medverka till betydande energiomställning

Sbo:s uppdrag är att medverka till bättre balans på svagare bostadsmarknader

Före



Efter



Rotationen på villor är obefintlig. Sbo förstärker marknaden där utbud och marknadsförutsättningar för bostadsproduktion inte räcker till

# Ta vara på de unika värdena



Utveckla och stärk identiteten, er karaktär och era särskilt utmärkande drag!



Unik (enl SAOL)

- Ensam i sitt slag
- Enastående

# Var innovativa och kreativa!



Stimulera goda idéer  
och initiativ – tänk nytt  
och annorlunda

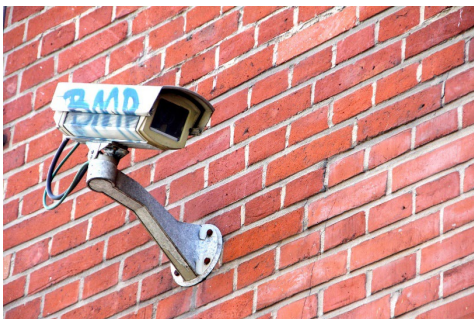
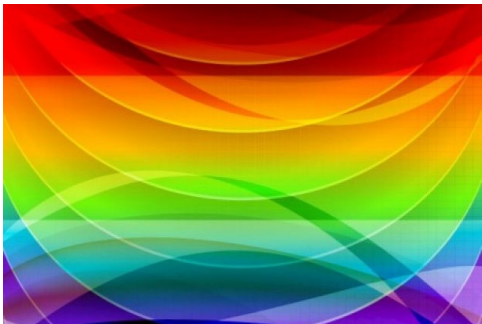
# Utforma det gemensamma rummet med människan i centrum



- För möten, umgänge, kulturutbud och evenemang



- För barn och äldre, för mobilitet och grönska



- För öppenhet & mångfald, för trygghet & säkerhet

# Framgångsfaktorer

- Förstå människors behov, preferenser och drivkrafter för att kunna skapa rörlighet
- Ha omvärldskoll och fånga aktuella trender
- Bemöt nedskrivningsrisk innan investeringsbeslut fattas
- Ha en god planberedskap för att fånga utvecklingsmöjligheter när de kommer
- Väx och investera med eftertanke
- Involvera och engagera intressenter med betydelse för investeringar i kommunens utveckling och nyttja lokal kompetens
- Samverka över kommungränser och gör det som var och är bäst på
- Sänk trösklarna för privata aktörer och nyttja den mindre kommunens fördelar
- Välj utbyggnadsstrategi - satsa på huvudorten eller fokusera på småskalighet och flerkärnighet
- Gräv där ni står – väx utifrån era styrkor
- Bedriv en klok markpolitik som ger rådighet för utveckling i tid och rum
- Gemensamma funktioner ger resurseffektivitet och möjlighet att attrahera kompetens
- Bygg allianser för att stärka konkurrenskraften och utvecklingsförmågan