



# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

## Kommunernas stora bostadsutmaningar

Micael Nilsson

Fil.dr., expert på enheten Boende och Stadsutveckling

Hur hanterar Sveriges kommuner  
bostadsförsörjningen för svaga grupper när det  
råder allmän bostadsbrist?



# Statlig utredning ska ta reda på detta

## Uppdraget:

- Kartlägga hur kommunerna arbetar med att analysera och hantera efterfrågan och bostadsbehovet hos grupper med svag ställning på bostadsmarknaden
- Kartlägga hur kommunerna använder olika verktyg och belysa vilka avvägningar kommunerna gör vid beslut om åtgärder för bostadsförsörjning i syfte att tillgodose dessa behov
- Föreslå förändringar ... som kan leda till att efterfrågan och bostadsbehovet hos grupper med svag ställning på bostadsmarknaden tillgodoses på ett ändamålsenligt sätt

# Faktum är att vi inte bygger bostäder åt hushåll med låga inkomster

- Det som byggs idag är dyrare än det som byggts tidigare
- Hyresboendet är det dyraste boendet
- De relativt billiga hyresbostäderna finns i det befintliga beståndet och inte i nyproduktionen

# Varför byggs det inte för de med lägst betalningsförmåga?

- De bostäder som behövs kommer inte att uppföras om inte de nya bostäderna också kan efterfrågas till aktuella pris- och hyresnivåer
- Finns inte efterfrågan till rådande marknadspriser kommer bostadsbyggandet inte till stånd
- Bygga hyresrätter för hushåll med låga inkomster är ett högriskprojekt



# Betalningssvaga hushåll har inte stått i fokus sedan 1930-talet


	Antal SOU-utredningar	Bostäder för låginkomstagare	Bostadsbyggande	Bostadsmarknaden	Byggnadsregler/planer	Byggnadskostnader	Bostadspolitik	Bostadsfinansiering	Bostadsförmedling	Bostadsstandard	Bostads-sociala frågor	Hyreslagstiftning/hyresreglering	Bostads-sannering	Bostads-försörjning	Bostads-bidrag	Bostads-planering	Upplåtelse-former	Fastighets-beskattnig	Allmän-nyttan	Kategori-bostäder
1930-talet	10	x	x								x	x					x			x
1940-talet	8					x	x	x				x	x			x				x
1950-talet	16				x		x	x	x			x	x			x	x	x		x
1960-talet	19		x	x			x	x	x	x		x				x	x			x
1970-talet	21		x		x		x	x		x		x	x	x		x	x	x		
1980-talet	17					x	x	x				x		x		x	x			
1990-talet	15				x		x	x	x		x	x		x		x	x	x		
2000-talet	13				x	x			x		x				x	x	x	x	x	x
2010-talet	16		x	x	x						x			x		x	x	x		
3																				
4																				
5																				
6	Sökord:																			
7	Bostadsbrist, bostadsförsörjning, bostadsförmedling, bostadsbyggande, bostadsplanering, bostadsmarknad, allmännyttan, hyreslag.																			
8																				

	Antal SOU-utredningar	Bostäder för låginkomstagare	Bostadsbyggande	Bostadsmarknaden	Byggnadsregler/planer	Byggnadskostnader	Bostadspolitik
1930-talet	10	x	x				
1940-talet	8						x
1950-talet	16					x	x
1960-talet	19			x	x		
1970-talet	21		x			x	x
1980-talet	17					x	x
1990-talet	15					x	x
2000-talet	13					x	
2010-talet	16		x	x	x		



# Endast en liten del av bostadsutbudet är tillgängliga för "svaga" grupper

## Lägenheter i succession

Ägda lägenheter (Villor)
Bostadsrätter
Privata fastighetsägares hyresrätter
Attraktiva hyresrätter inom allmännyttan


Bostäder som inte är tillgängliga för "svaga" grupper

Tillgängliga för "svaga" grupper

# Förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

- Ny lag från 1 mars 2016 som innebär att alla kommuner kan anvisas att ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd.
- Antas ge en mer rättvis fördelning av nyanlända i landets kommuner.
- Antas förbättra nyanländas möjligheter att komma in i samhället och på arbetsmarknaden.
- Fördelningsnyckeln tar hänsyn till kommunens befolkningsstorlek, arbetsmarknadsläge, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn, samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen.

# Behöver inte vara ”riktiga bostäder”

- Tanken är att kommunerna i så stor utsträckning som möjligt ska erbjuda nyanlända som omfattas av anvisning permanenta bostäder.
- För att inte begränsa den flexibilitet som är nödvändig och för att kommunerna ska kunna fullgöra sin skyldighet i mottagandet är det inte reglerat i bostättningslagen vilken typ av boende som avses.

# Kommunernas utmaning

Många kommuner klarar inte av att skaffa fram lägenheter på den reguljära bostadsmarknaden åt kommunanvisade nyanlända.

Man tvingades därför ta till temporära lösningar.

# Kommunala bostadslösningar för nyanlända

Olika boendelösningar 2016	Typ av åtgärd	Typ a bostadssituation	Förekommer i kommunerna	Antal kommuner (SKL-enkät)
Lägenheter genom allmännyttan	Förtur i bostadskön, kvotering m m.	Förstahandskontrakt	Mycket vanligt förekommande	212
Lägenhet genom privata hyresvärdar	Förtur, sociala kontrakt, garantier	På sikt förstahandskontrakt	Vanligt förekommande	132
Rum i delad bostad	Kollektivt boende	Genomgångsboende	Mindre vanligt förekommande	67
Hyra rum/bostad via privatpersoner	Kollektivt boende/ andrahandslösningar	Genomgångsboende	Mindre vanligt förekommande	66
Upphandla tillfälliga boenden	Kollektivt boende, vandrarhem etc	Genomgångsboende	Sällan förekommande	21
Ombyggnad av lediga lokaler	Kollektivt boende	Genomgångsboende	Mindre vanligt förekommande	40
Moduler	Tillföra nya bostadsalternativ	Genomgångsboende	Sällan förekommande	27
Köpa bostadsrätter	Tillföra nya bostadsalternativ	Genomgångsboende	Sällan förekommande	19
Korridorboende	Kollektivt boende	Genomgångsboende	Sällan förekommande	29
Mobila villavagnar	tillföra nya bostadsalternativ	Genomgångsboende	Mycket sällan förekommande	4

Källa: SKL,

<https://skl.se/integrationsocialomsorg/asylochflyktingmottagandeintegration/idebankforintegrationsarbetet/bostaderochbosattning.4409.html>

# Olika varianter av tillfälliga lösningar

- Blockhyra campingplatser eller motellrum
  - Hyra av villor, som hyrs ut i andra hand
  - Olika varianter av vandrarhems- eller hotellrumslösningar
  - Attefallshus
  - Kommunägda bostäder
  - Bygga nytt hus
  - Jourlägenheter
  - **Sociala hyreskontrakt**
- Antalet sociala hyreskontrakt har ökat kraftigt:  
Från 18 600 år 2015 till 26 000 år 2016.  
Det är nära en fördubbling jämfört med 2010 då det fanns 3 400 sociala kontrakt.

# Vad är på gång

Allmännyttans krav på blivande hyresgäster sänks i många kommuner för att möta nyanländas, och andra låginkomstgruppers ekonomiska förutsättningar

Lokala varianter av "social housing" växer fram

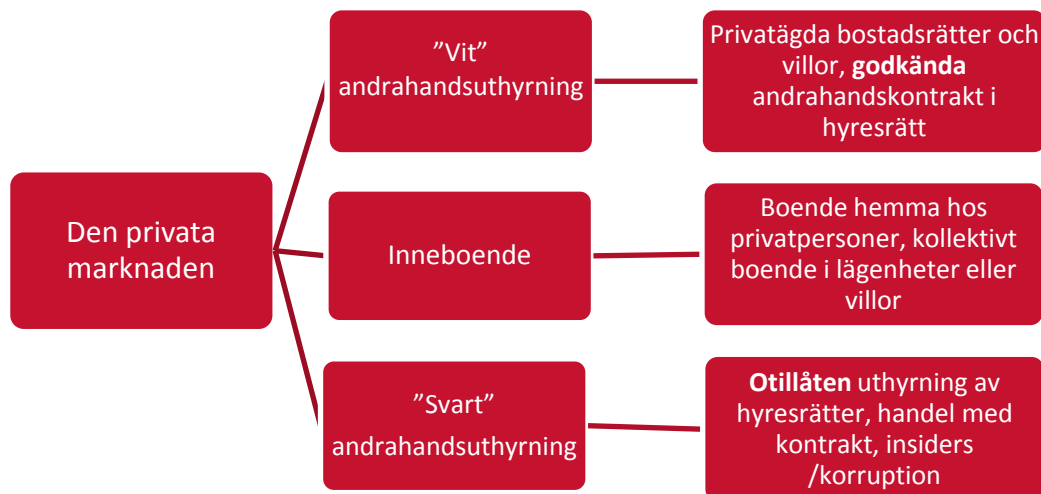
Det finns kommuner som erbjuder nyanlända stöd i sitt boende och vissa anställer boendestödjare som själva har varit nyanlända

Det finns kommuner som försöker få privatpersoner att ställa upp och hyra ut bostäder till nyanlända

I Skellefteå letar kommunen upp gamla hus och erbjuder ägarna möjligheter att hyra ut till nyanlända – kommunen är mellanhand, inte hyresvärd

En del kommuner köer stora bostadsrätter som nyanlända får dela på

# Översiktlig bild av bostadsmarknaden för ex nyanlända invandrare





Tack för er uppmärksamhet