

**BOSTADS-
MARKNADS-
ANALYS**

2022

– KRONOBERGS LÄN –

JUNI 2022



Kommunerna i Kronobergs län



Bostadsmarknadsanalys 2022 – Kronobergs län.

Rapporten har tagits fram av Länsstyrelsen i Kronobergs läns enhet för hållbar samhällsplanering, i samverkan med andra enheter inom Länsstyrelsen. Miriam Alme har haft det redaktionella samordningsansvaret.

Layout: Gunilla Lindbladh

Foto framsida: Gunilla Lindbladh

Foto baksida: Leila Aalto

Utgivningsår: 2022

Diarienummer: 3301-2022-1

För mer information kontakta:
Samhällsutvecklingsavdelningen
Länsstyrelsen i Kronobergs län
Telefon: 010-223 70 00

www.lansstyrelsen.se/kronoberg

Länsstyrelsens rapporter finns på <https://www.lansstyrelsen.se/kronoberg/om-oss/vara-tjanster/publikationer.html>

FÖRORD

Årets bostadsmarknadsanalys ger en aktuell och övergripande bild av bostadsmarknaden i Kronobergs län. Den grundar sig till stor del på kommunernas svar i Boverkets årliga enkät om läget på bostadsmarknaden och statistik från Statistiska centralbyrån.

En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig byggsten i arbetet med en hållbar utveckling. Den betyder mycket för kompetensförsörjning och arbetsmarknad men också för landsbygdsutveckling, integration och jämställdhet. Hemmet är själva grunden för att människor ska känna sig trygga men är också en viktig faktor för att barn och unga ska få en god uppväxt.

Omvärldsläget har förändrats snabbt i samband med Rysslands invasion av Ukraina. I första hand är det en humanitär kris för det ukrainska folket. Kriget kan också komma att påverka den pågående konjunkturåterhämtningen och den svenska arbetsmarknaden. Byggmaterial har blivit dyrare och det finns tecken på en svag avmattning på bostadsmarknaden, vilket kan påverka bostadsbyggandet framöver. Bostadsmarknadsenkäten besvarades före invasionen av Ukraina, vilket är viktigt att notera.

Kronoberg har haft en hög byggtakt under de senaste sex åren, främst koncentrerad till Växjö. Under 2021 var det dock Lessebo som påbörjade flest bostäder i relation till befolkningmängden. Trots att det tillkommit fler bostäder uppger en majoritet av kommunerna att det råder bostadsbrist. Det är fortfarande svårt för nya och inkomstsvaga hushåll att komma in på bostadsmarknaden. Dessutom har Kronoberg en hög och ökande trångboddhet i flerbostadshus. För att alla i länet ska kunna leva i bra bostäder behövs ett ökat bostadsbyggande kombinerat med andra åtgärder.

I vissa delar av Kronoberg är boendeattraktiviteten relativt låg, vilket hämmar såväl bostadsbyggande som kompetensförsörjning. Länet har i relation till invånare ett stort antal arbetstillfällen och den högsta inpendlingen i Sverige. För att fler ska vilja bo och verka i Kronoberg behöver vi arbeta tillsammans för att hitta sätt att öka boendeattraktiviteten i länet.

I årets analys lyfter vi fram läget för olika grupper på bostadsmarknaden. Vi lägger särskilt fokus på barnperspektivet och det vråkningsförebyggande arbetet men tar också upp boendeattraktivitet och tillgänglighet som nya teman.

Bostadsmarknadsanalysen använder vi som ett viktigt underlag i arbetet framåt för ett mer hållbart Kronoberg där människor och företag växer tillsammans.

Växjö juni 2022



Maria Arnholm
Landshövding
Länsstyrelsen i Kronobergs län

INNEHÅLL

FÖRORD	3
SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER	6
Fortsatt bostadsbrist trots hög byggtakt	6
Förändrad bostadsefterfrågan	7
Hög och ökande trångboddhet	7
Boendeattraktivitet	8
Kommunernas verktyg och hur de används	8
Sammanfattande slutsatser	9
DEMOGRAFISK UTVECKLING	11
Fortsatt positiv befolkningsutveckling men ojämnt fördelat i länet	11
Fortsatt negativ inrikes flyttnetto	12
Unga vuxna flyttade från länet under pandemin	13
LÄGET I LÄNET	15
Ökad byggtakt under 2021	15
Stort antal påbörjade flerbostadshus	15
Regionalt byggbehov och antal färdigställda bostäder	17
Skillnaden mellan förväntat och påbörjat byggande	18
Faktorer som begränsar bostadsbyggandet	19
Ökat bestånd i allmännyttan	20
Prisläget i länets bestånd	20
Småhus	20
Bostadsrätter	21
Hyresrätter	22
Bostadsbeståndet i länet	22
EFTERFRÅGAN OCH BEHOV AV BOSTÄDER	24
Hög efterfrågan och ökade bostadspriser	24
Fortsatt underskott i centralorterna	25
Stort behov av äganderätter och större lägenheter	27
Hög och ökande trångboddhet	28
BOSTÄDER FÖR ALLA	30
Planera för en åldrande befolkning	30
Ökat fokus på tryggt boende för äldre	31
Ungdomars situation på bostadsmarknaden	32
Mot ett överskott på bostäder för ungdomar och studenter	33
Barnrättsperspektivet bör lyftas mer i bostadsförsörjningsarbetet	34
Underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning	35

Bostäder för nyanlända _____	36
Mottagandet och bosättningen av nyanlända år 2021 _____	36
Boende för anvisade nyanlända _____	37
Boende för självbosatta nyanlända _____	38
Planering för mottagande och bosättning av nyanlända år 2022 _____	39
Att ordna boende för flyktingar från Ukraina _____	39
Våld i nära relation _____	40
UTSATTHET PÅ BOSTADSMARKNADEN _____	41
Hemlöshet i Kronoberg _____	41
Sverige har ett stort antal hemlösa _____	42
Insatser för att motverka och förebygga hemlöshet _____	42
Bostad först _____	42
Lokal kartläggning av hemlöshet _____	43
Ökat antal verkställda avhysningar _____	43
Konferens om vräkningsförebyggande arbete _____	44
Redovisning av regleringsbrevsuppdrag B3 2021 _____	45
MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BOSTADSBYGGANDE _____	47
Ojämn återhämtning på arbetsmarknaden _____	47
Jobbtillväxten i Kronoberg _____	47
Pendlingsmönstret i länet _____	48
Inkomst _____	49
Den demografiska försörjningskvoten _____	50
Utbildning och kompetensmatchning _____	51
Boendeattraktivitet – en utmaning i Kronoberg _____	52
Hovmantorp i Lessebo _____	53
Bymässan 2030 och ödehusprojekt – boendeattraktivitet på landsbygden _____	53
TILLGÄNGLIGHET OCH BOSTADSPLANERING _____	55
Tillgängligheten i Kronoberg _____	56
KOMMUNERNAS VERKTYG OCH HUR DE ANVÄNDS _____	58
Kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen _____	58
Ändring i bostadsförsörjningslagen _____	59
Allmännyttan _____	59
Kommunal bostadsförmedling _____	60
Hyresgarantier _____	60
Förturssystem för bostad _____	61
Markpolitik _____	61
Flyttkedjor – att skapa rörlighet på bostadsmarknaden _____	62
Främja alternativa sätt att bygga och bo _____	63
Lokal och regional samverkan _____	63
KÄLLFÖRTECKNING _____	64

SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER



FOTO: LÄNSSTYRELSEN I KRONBERGS LÄN.

Fortsatt bostadsbrist trots hög byggtakt

De senaste fem åren har befolkningsökningen i länet avtagit årligen men vi ser en fortsatt positiv befolkningsutveckling. Under 2020 skedde en mer markant avtagande befolkningsökning, vilket kan förklaras av distansstudier, ett minskat antal internationella studenter som resultat av pandemin och ett minskat flyktingmottagande. Befolkningsökningen tilltog något igen under 2021.

Fler kommuner uppgav i Bostadsmarknadsenkäten 2021 att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet, och kommunerna uppgav samma svar i årets Bostadsmarknadsenkät. En något bättre situation i länet som helhet kan alltså utläsas sedan 2020. Fem av sju kommuner uppger att det fortsatt råder underskott i centralorten medan en kommun uppger att det finns ett överskott. I övriga kommuner är det däremot övervägande balans.

De senaste sex åren har länet haft en hög byggtakt och under 2021 ökade byggtakten ytterligare från 2020. Bostadsbyggandet är främst koncentrerat till Växjö medan det årliga demografiska byggbehovet enligt Boverkets beräkningar inte uppnås i vissa kommuner. Den höga byggtakten under 2021 består främst av flerbostadshus medan relativt få småhus påbörjades i jämförelse med tidigare år.

De två vanligaste faktorer som kommunerna uppgav begränsar bostadsbyggandet är att det finns brist på detaljplan på mark som marknaden vill bebygga samt svårigheter för privatpersoner att få lån. Höga produktionskostnader var också en faktor vissa kommuner uppgav begränsar bostadsbyggandet. I och med avvecklingen av investeringsstödet till hyresbostäder kan produktionskostnader komma att utgöra ett större hinder för bostadsbyggandet framöver, framför allt i kommuner och tätorter med låga marknadsförutsättningar. Dessutom har pandemin och kriget i Ukraina resulterat i höga materialkostnader och långa väntetider för vissa byggnadsmaterial vilket pressat upp produktionskostnader ytterligare.

Förändrad bostadsefterfrågan

Sex av sju kommuner uppgav i Bostadsmarknadsenkäten att efterfrågan har förändrats i samband med pandemin, att jämföra med tre av åtta förra året. Flera kommuner svarade att en prisökning har skett och att försäljningen av villor och villatomter ökat markant. Tre kommuner uppgav också att det skett en ökad efterfrågan på bostäder på landsbygden och utanför centralorterna. För att möta denna efterfrågan har kommuner bland annat jobbat med ödehusinventeringar för att få loss fler småhus och stärka landsbygdens attraktivitet för boende och företagare.

Det har skett en stor ökning av antal försålda småhus mellan 2020 och 2021 och prisökningen har varit stor i länet såväl som i riket i stort.

Samtliga kommuner uppgav dessutom att det finns ett stort behov av småhus. Flera kommuner svarade även att det råder brist på större lägenheter, framförallt fyror i bostadsrätter.



FOTO: LÄNSTYRELSEN I KRONBERGS LÄN

Situationen på bostadsmarknaden har enligt kommunerna förbättrats för äldre, ungdomar, studenter och nyanlända. Kommunerna har de senaste åren byggt många bostäder för äldre vilket är positivt mot bakgrund av en utveckling mot en allt äldre befolkning. Vissa kommuner uppger däremot att det finns ett överskott av bostäder för ungdomar, studenter och självbosatta nyanlända, vilket troligtvis är ett resultat av pandemin och ett minskat flyktningmottagande. Överskottet är således troligtvis temporär. Vad gäller bostäder för personer med funktionsnedsättning har läget dock försämrats mellan 2021 och 2022.

Hög och ökande trångboddhet

Efter Stockholms län har Kronoberg högst andel trångbodda hushåll i flerbostadshus. Dessutom har länet en relativt hög andel barn som lever i trångboddhet i flerbostadshus, i jämförelse med riket i stort. Trångboddhet är i de flesta fall ett resultat av ojämlika förutsättningar på bostadsmarknaden. Generellt är trångboddhet mer utbredd bland de födda utanför Europa och trångbodda hushåll har även generellt lägre inkomster, utbildningsnivå och förvärvsfrekvens. Kronobergs län har under många år haft ett av landets högsta mottagande av nyanlända, sett till länets befolkningens mängd. Många av de självbosatta bor trångt, en del av dem hos oseriösa hyresvärdar, andra inneboende eller hyr i andra hand. Eftersom trångboddhet ofta innebär begränsningar i vardagslivet, inte minst för barn och unga som ska ha studiero och plats för lek i hemmet, riskerar trångboddhet att förstärka dessa ojämlika förutsättningar.

Kommunernas bostadsförsörjningsarbete kombinerat med ett mer behovsriktat bostadsbyggande är centralt för att minska och förebygga trångboddheten. Arbetsmarknads- politiska och kompetenshöjande insatser är därtill viktiga för att fler hushåll ska kunna efterfråga en trygg och ändamålsenlig bostad.

Boendeattraktivitet

Eftersom det främst är privata aktörer som står för bostadsbyggandet har boendeattraktiviteten en stor inverkan på vart det byggs bostäder och hur mycket det byggs. Boendeattraktivitet är inte synonymt med attraktiva bostäder utan är också beroende av andra faktorer som sammantaget formar en attraktiv livsmiljö. Att arbeta för att höja boendeattraktiviteten behöver därför innefatta en helhetssyn där både fysiska och sociala faktorer tas med i beräkning. Det handlar bland annat om tillgänglighet till arbetsmarknad, service, kultur och rekreation, så väl som känslan av trygghet och sammanhållning på en plats. Att i större utsträckning integrera infrastruktur, näringsliv, service och bostadsplanering i den fysiska planeringen är därför viktigt.

Vad som är en attraktiv boendemiljö är i hög utsträckning subjektiv och beror på vilka behov och preferenser man har. En bostad som motsvarar flyttarens behov och preferenser sett till pris, storlek, utformning och läge är till exempel av stor betydelse ur ett attraktivitetsperspektiv. Det behöver därför finnas en variation av bostäder och boendemiljöer i länet och i länets kommuner.

För att öka bostadsbyggandet på platser där marknaden inte vill bygga behöver det offentliga investera i det gemensamma genom samhällsekonomiskt motiverade investeringar. Detta för att öka värdet på den befintliga miljön för både nuvarande och potentiellt nya invånare, och därigenom möjliggöra för privata aktörer att investera i platsen.

Kommunernas verktyg och hur de används

Kommunerna har ett antal verktyg till sitt förfogande för att kunna skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Sju av åtta kommuner har allmännyttiga bostadsbolag som ofta tar ett stort bostadssocialt ansvar i kommunen. I fyra kommuner finns en överenskommelse med allmännyttan för att sänka kraven på bostadssökande, till exempel genom att godkänna försörjningsstöd som inkomst. Samtliga kommuner med allmännyttiga bostadsbolag tillämpar också förturssystem. Den vanligaste målgruppen som fått en bostad förmedlad genom förtur under 2021 är, som tidigare år, personer som fått jobb i kommunen.

Hysesgarantier fungerar som en form av borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person. Fler kommuner uppger i årets Bostadsmarknadsenkät att kommunen använder hyresgarantier i jämförelse med förra året. Målgrupperna som fått hyresgarantier de senaste fem åren är bland annat personer med låg inkomst i förhållande till hyresvärdens krav och personer som saknar en godkänd anställningsform enligt hyresvärdens. Färre kommuner uppger dock att de använder hyresgarantier för att motverka hemlöshet och inga kommuner använder sig av modellen Bostad först.

Samtliga kommuner som besvarat enkäten uppger att de arbetar med vräkningsförebyggande insatser och en majoritet uppger att de jobbar med särskilda insatser för barnfamiljer. Under 2021 ökade antalet vräkningar kraftigt, även antal barn berörda av vräkning ökade. Trots detta finns indikationer på att kommunernas vräkningsförebyggande arbete ger resultat. Samtidigt som antalet ansökningar om vräkning ökat kraftigt mellan 2019 och 2021 har antalet verkställda vräkningar hållit sig på en relativt stabil nivå.

Mycket få eller inga kommuner uppger att kommunen styrt upplåtelseform, hyresnivå eller förmedling av lägenheter genom markanvisningsavtal de senaste två åren. I samband med dialogmöten mellan kommunerna och Länsstyrelsen kom det fram att det är svårt att ställa krav på byggaktörer eftersom man anser att det är tillräckligt utmanande att locka till sig aktörer som vill bygga, framför allt i mindre kommuner och i kommundelar med låga marknadsförutsättningar. Avvecklingen av investeringsstödet för hyresbostäder tros försvåra nybyggnation ytterligare i dessa kommuner och kommundelar. De statliga investeringsstöden är dessutom utformade så att lägenheter med mindre ytor får högsta stödbelopp, vilket gjort att bostadsbyggandet framförallt varit styrt mot mindre lägenheter.



FOTO: LÄNSTYRELSEN I KRONBERGS LÄN.

Sammanfattande slutsatser

Läget på bostadsmarknaden har förbättrats något i kommunerna som helhet vilket indikerar att den höga byggtakten har gett resultat. En fortsatt hög bostadsbrist i länet, framförallt i kommunernas centralorter, talar för att byggtakten behöver hålla sig på samma höga nivåer framöver. Den höga byggtakten är dock främst koncentrerad till Växjö. Bostadstakten behöver öka även i andra delar av länet. I samband med rådande räntehöjningar och inflationstryck finns vidare tecken på en svag avmattning på bostadsmarknaden som kan komma att påverka bostadsbyggandet framöver.

Mot bakgrund av länets höga andel trångbodda hushåll i flerbostadshus behöver bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen anpassas mer till behoven i länet. En hög trångboddhet kan tyda på att nyproduktionen är för dyr, att förmedlingen av bostäder inte utgår från behov i tillräckligt hög utsträckning, och/eller att det byggs fel typ av bostäder.

I både Växjö och Lessebo står till exempel nybyggda hyreslägenheter tomma, troligtvis på grund av en för hög hyra. Genom nyproduktion kan flyttkedjor skapas men frågan är om dessa når de hushåll som är i störst behov av en bostad. Studier visar att flyttkedjor över lag är korta men att tillskottet av större bostäder generellt ger längre flyttkedjor. Flyttkedjor sker också främst inom samma bostadsbestånd och ofta sker dessa inom ett mindre geografiskt område. Om bostäder i nyproduktion är för dyra för att till exempel motivera äldre att flytta från sin bostad förblir dessutom flyttkedjor låsta.

Förturssystem är ett sätt att förmedla bostäder utefter behov snarare än kötid och en stor majoritet av kommunerna använder sig av förtur. Det är främst näringslivsförtur som används, vilket är ett användbart arbetsmarknadspolitiskt verktyg i ett län med hög kompetensbrist. Det underlättar dock inte nödvändigtvis för personer som har det svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Av vikt är att det sker riktade insatser för att minska den akuta trångboddheten samt att arbeta strategiskt för att förebygga trångboddhet.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen inte helt tillgodoser de behov och den efterfrågan som finns i länet. Kommunerna behöver ta ett större ansvar för vad som byggs och i större utsträckning utgå från bostadsbehoven i sin bostadsförsörjning. Utmaningarna ligger bland annat i den relativt låga boendeattraktiviteten som hämmar bostadsbyggandet i vissa delar av länet. Den försvårar även kommunernas möjlighet att ställa krav på byggherrar vad gäller upplåtelseform och hyresnivå. Vi behöver lära oss mer om vad boendeattraktivitet innebär och hur vi kan jobba för att skapa ett mer attraktivt län att bo och verka i.

Ännu en utmaning är de höga produktionskostnaderna som dessutom har ökat i samband med pandemin och kriget i Ukraina. Avvecklingen av det statliga investeringsstödet kan också komma att hämma nybyggnationen av hyresrätter framöver.

Kommunerna använder många av de verktyg som finns till hands vilket är positivt. Arbetet med bostadsförsörjningen för vissa grupper kan dock förstärkas, framförallt trångbodda hushåll, hemlösa och funktionshindrade.

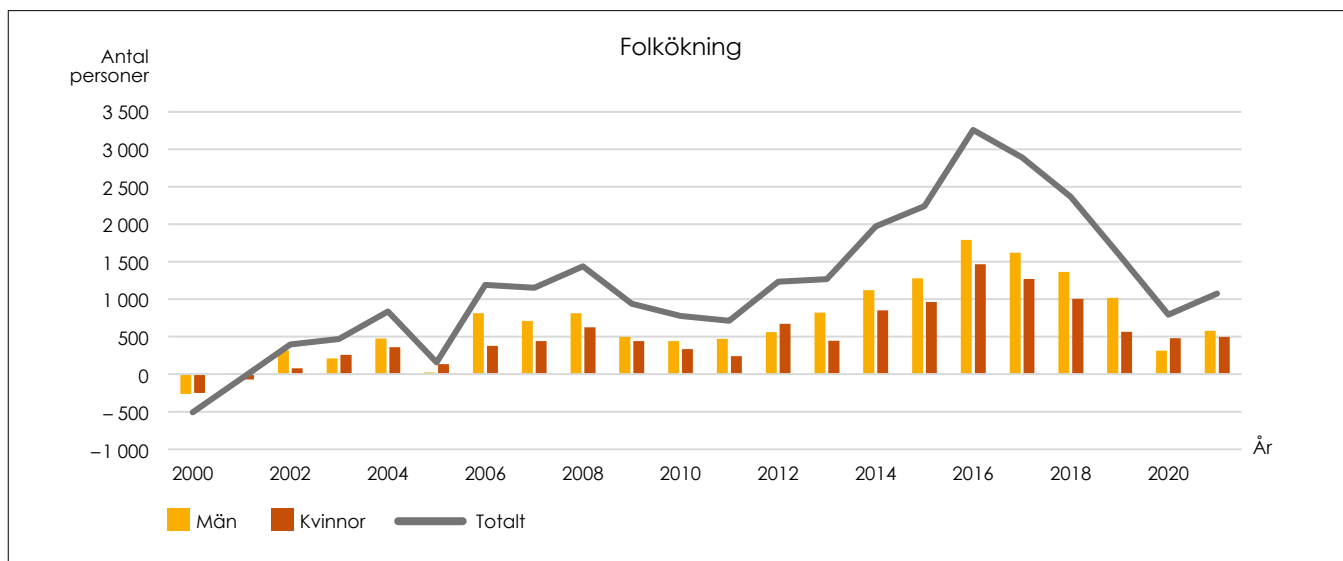
DEMOGRAFISK UTVECKLING



FOIC: MOSTPHOTOS

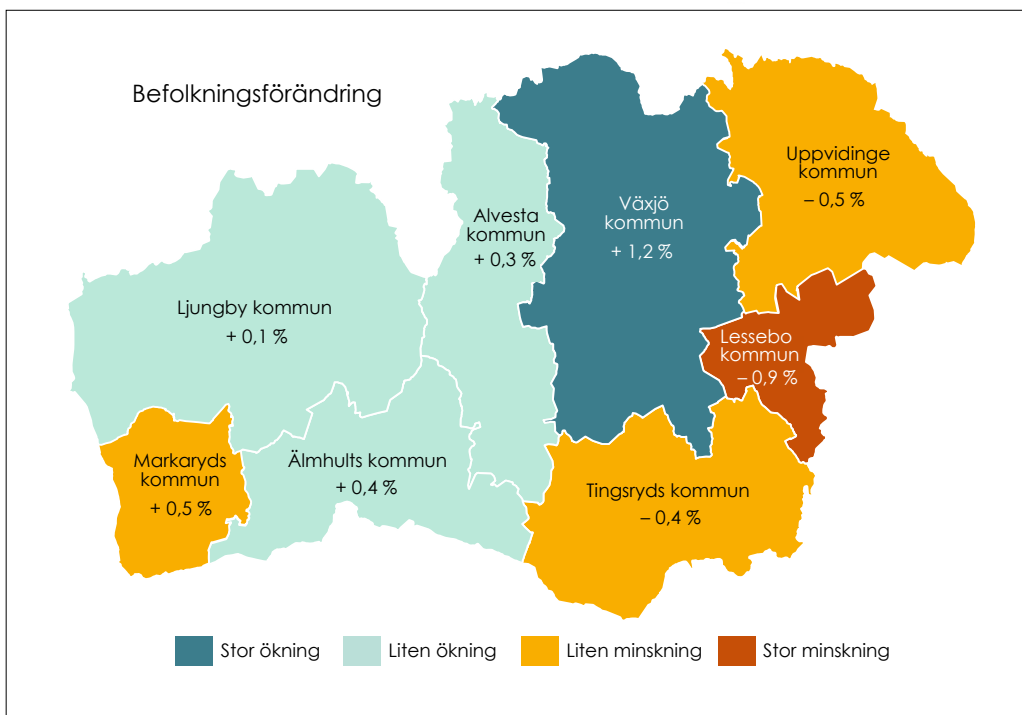
Fortsatt positiv befolkningsutveckling men ojämnt fördelat i länet

Sedan den negativa befolkningsutvecklingen under 2000 och 2001 har Kronobergs län haft en positiv befolkningsutveckling med en topp år 2016. Därefter har befolkningsökningen planat ut. Under 2020 skedde den minsta årliga procentuella befolkningsökningen sedan 2011, med 0,4 procent, vilket kan förklaras av pandemin och ett minskat flyktingmottagande. Under 2021 har däremot befolkningsutvecklingen ökat något igen, med 1 077 invånare, motsvarande 0,5 procent. År 2020 ökade antalet kvinnor mer än män vilket är en avvikelse sett till hela 2000-talet, med undantag för 2012 då andelen kvinnor ökade mer än andelen män. Under 2021 ökade däremot antalet män än kvinnor återigen. Se figur 1.



Figur 1. Folkökning i Kronoberg år 2000–2021. Källa: SCB.

Det råder stor variation mellan kommunerna vad gäller befolkningsutveckling. De senaste åren är det framförallt Växjö, Älmhult, Markaryd och Alvesta som har haft en befolknings-tillväxt medan Lessebo, Tingsryd och Uppvidinge haft en negativ befolkningsförändring. Den årliga procentuella befolkningsförändringen under 2021 följde ungefär samma mönster, med undantag för Markaryd som hade en negativ befolkningsförändring. Se figur 2.



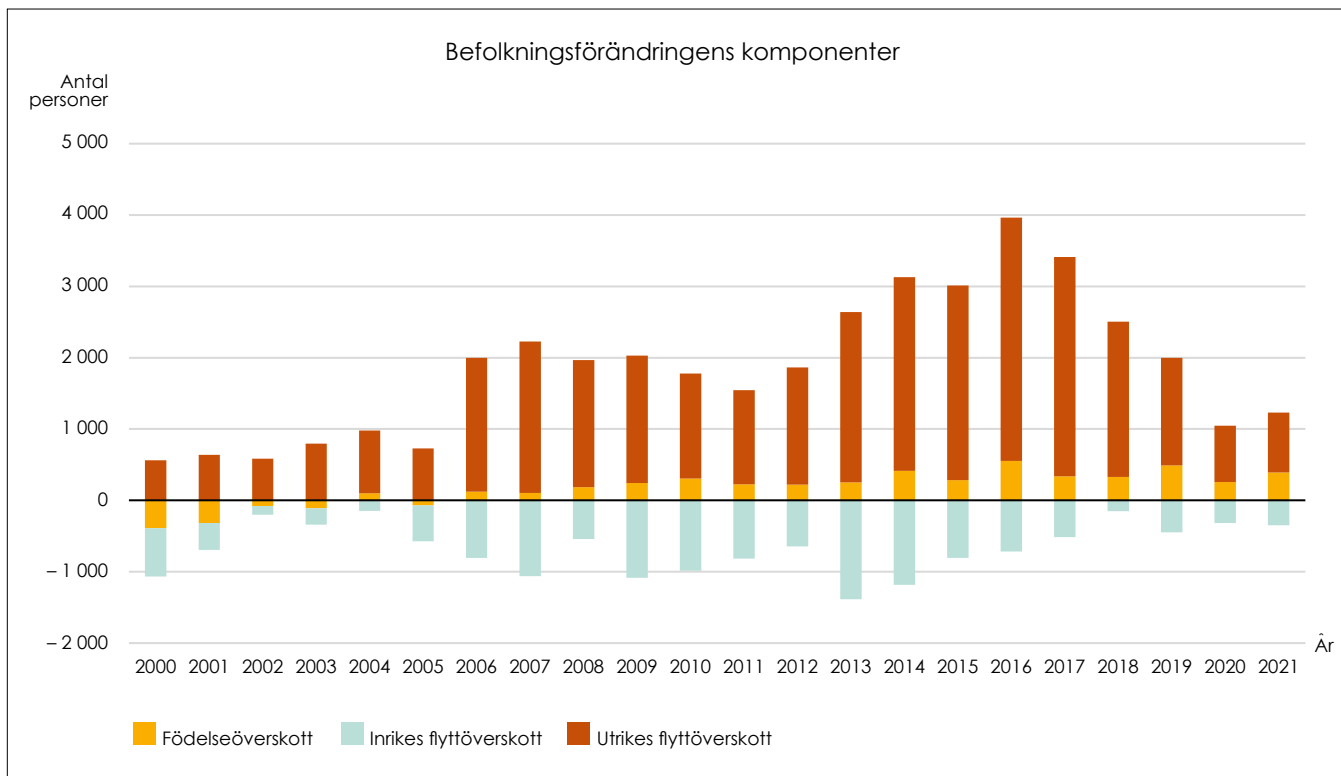
Figur 2. Procentuell befolkningsförändring i Kronobergs läns kommuner år 2021. Källa: SCB. Kartmaterial: Lantmäteriet.

Även inom kommunerna sker en ojämn befolkningsstillväxt där tätorterna drar ifrån medan antalet invånare som bor utanför tätorter minskar. Under 2000-talet har tätortsbefolkningen i länet ökat med drygt 18 procent medan befolkningen utanför tätorter minskat med drygt 3 procent. Samtliga kommunhuvudorter har växt under 2000-talet (Kulturgeografisk analys).

Fortsatt negativ inrikes flyttnetto

Under hela 2000-talet har länet haft ett positivt utrikes flyttnetto, det vill säga det har flyttat in fler från utlandet än vad det har flyttat ut. Störst ökning skedde 2016 men därefter har ökningen invandrade till länet avtagit varje år. Kronobergs län har under samma period haft ett negativt inrikes flyttnetto, det vill säga fler har flyttat ut till andra län, än in. Detta trots länets många arbetstillfällen i relation till invånare, vilket avspeglar länets relativt låga boendeattraktivitet. Däremot har antalet som flyttat från länet till andra län minskat något de senaste åtta åren. Ett trendbrott kan dock urskiljas år 2019 då det negativa inrikes flyttnettot återigen tilltog. Se figur 3 på nästa sida.

Vad gäller födelseöverskott har länet sedan 2006 haft ett positivt födelseöverskott, med störst ökning år 2016. Födelseöverskottet år 2021 låg på 390 vilket kan jämföras med 258 år 2020.



Figur 3. Befolkningsförändringens komponenter. Källa: SCB.

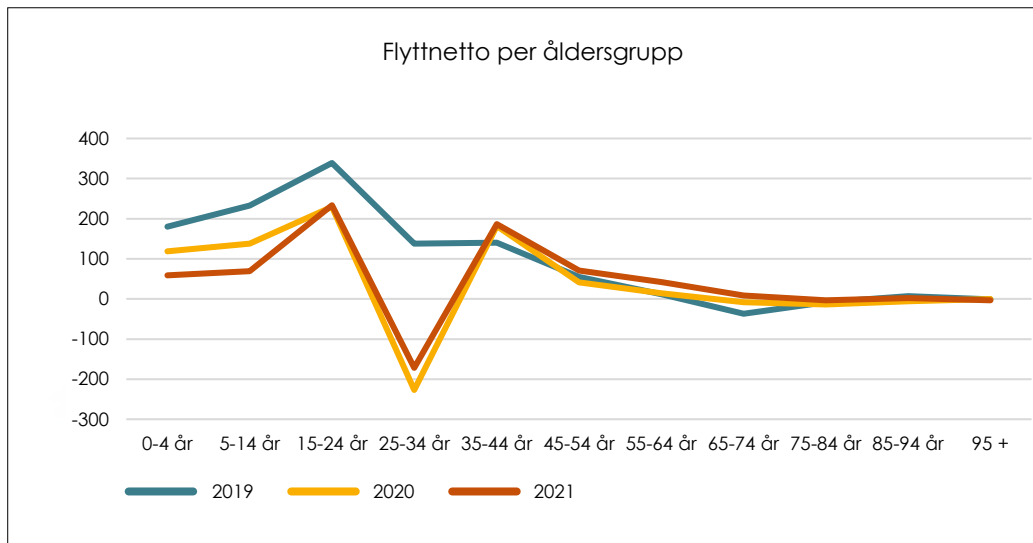
Unga vuxna flyttade från länet under pandemin

Under 2020 skedde ett trendbrott i flyttmönster för åldersgruppen 25–34 år. Totalt flyttade 227 personer i åldersgruppen ut från länet vilket är den kraftigaste årliga minskningen av åldersgruppen sett till hela 2000-talet. Om åldersgrupperna bryts ned ytterligare kan det urskiljas att det framförallt är invånare i åldrarna 25–29 som flyttat från länet. Samma mönster kan urskiljas för åldersgruppen under 2021, dock inte i lika hög utsträckning som under 2020. Det var framförallt män i åldersgruppen som flyttade under både 2020 och 2021.



FOTO: CAMILLA ZED.

Åldersgrupperna som ökade mest var, likt förra året, 15–24 och 35–44 vilket gällde både män och kvinnor, men män i något högre utsträckning. Se figur 4 på nästa sida.



Figur 4. Flyttnetto för män och kvinnor efter ålder i länet år 2020. Visar både inrikes och utrikes flyttningar till och från länet. Källa: SCB.

LÄGET I LÄNET



FOTO: LÄNSSTYRELSEN I KRONBERGS LÄN.

Ökad byggtakt under 2021

Enligt Boverkets bostadsprognos för 2021 och 2022 finns en stor efterfrågan på bostäder i landet och byggtakten ökade betydligt under 2021. Byggtakten förväntas ligga på ungefär samma nivå under 2022 men det finns en stor osäkerhet på utbudssidan. Det gäller dels frågan om leveranstider och kostnader av vissa byggnadsmaterial, dels om effekten av avvecklingen av investeringsstödet för hyres- och studentbostäder.

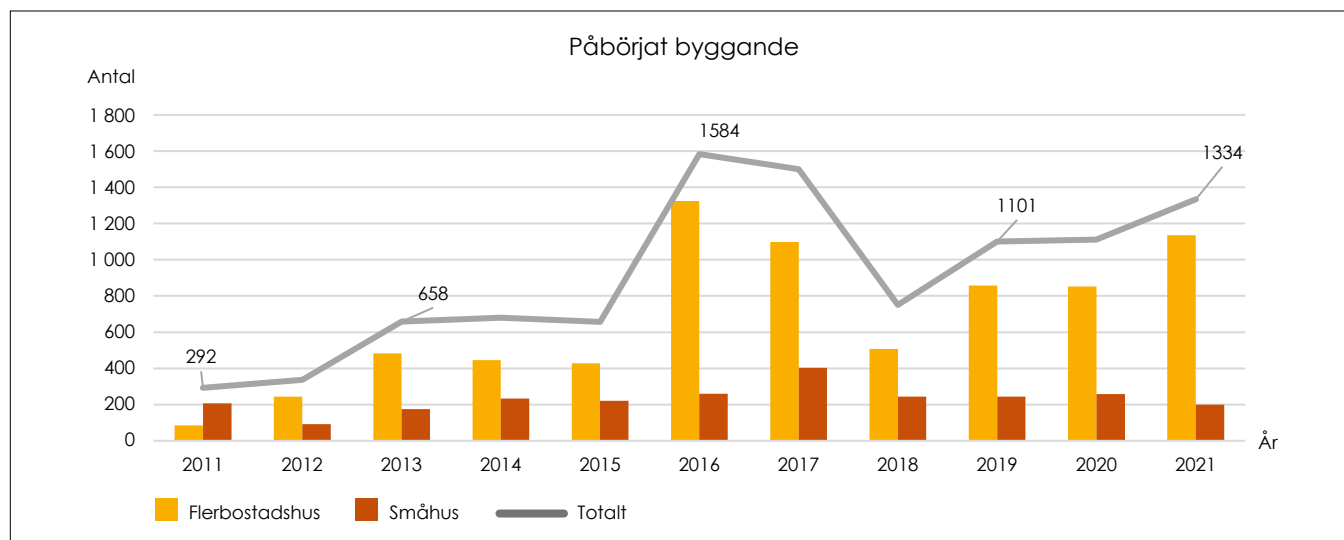
Som konsekvens av pandemin har vissa byggnadsmaterial haft långa leveranstider och vissa materialkostnader har stigit kraftigt. Tillgången på cement är ännu en osäker faktor i Sverige. Detta kan leda till att projekt behöver skjutas fram eller omförhandlas. Kriget i Ukraina har också resulterat i höga materialkostnader och långa väntetider för vissa byggmaterial vilket har pressat upp produktionskostnader ytterligare. Vissa tecken på en svag avmattning finns som kan komma att påverka bostadsbyggandet framöver (Dagens nyheter 2022, SVT nyheter 2022).

Den beslutade avvecklingen av investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder kan också förväntas påverka bostadsbyggandet framöver (Boverket 2021).

Stort antal påbörjade flerbostadshus

Det påbörjade byggandet i länet har hållit sig på en relativt hög nivå sedan 2016, med en dipp 2018. Totalt påbörjades 1 334 lägenheter under 2021 vilket är en ökning med 223 från förra året. Ökningen kan till viss del förklaras av att projekt som skulle ha påbörjats under 2020 har försenats i och med pandemin.

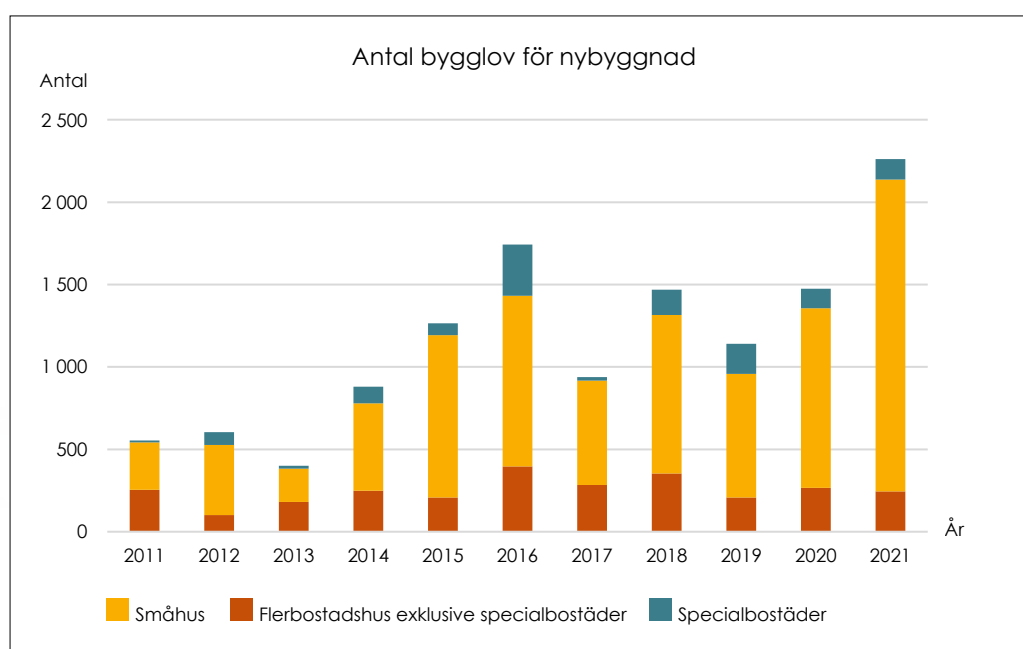
Det är framförallt bostäder i flerbostadshus som har påbörjats i länet, nära 1 200 lägenheter totalt, vilket är en ökning med 328 lägenheter från 2020. Däremot påbörjades något färre i jämförelse med tidigare år. Se figur 5.



Figur 5. Antal påbörjade bostäder i länet år 2011–2021. Källa: SCB.

Utifrån befolkningens mängd har det påbörjats flest bostäder i Lessebo med 11,7 bostäder per 1 000 invånare, därefter Växjö med 10,4 bostäder per 1 000 invånare. I både Alvesta och Markaryd har det påbörjats lite över 4 bostäder per 100 invånare och i resterande kommuner har det påbörjats under 1 bostad per 1000 invånare.

Antalet bygglov för flerbostadshus var avsevärt fler år 2021 jämfört med alla andra år under en tio-årsperiod, 800 fler bygglov än under 2020 och mer än dubbelt så många som under 2019. Se figur 6.



Figur 6. Antal bygglov för lägenheter uppdelat på hustyp i Kronobergs län år 2016–2021. Eftersläpning i rapporteringen gör att 2021 års siffror är underskattade. Källa: SCB.

Regionalt byggbehov och antal färdigställda bostäder

Totalt färdigställdes 931 bostäder, varav 171 var småhus. Det är 334 färre färdigställda bostäder i jämförelse med under 2020, vilket delvis kan förklaras av att pandemin har försenat många projekt. I Växjö färdigställdes 681 av dessa 901 bostäder, 105 i Alvesta, 42 i Älmhult och 40 i Lessebo.

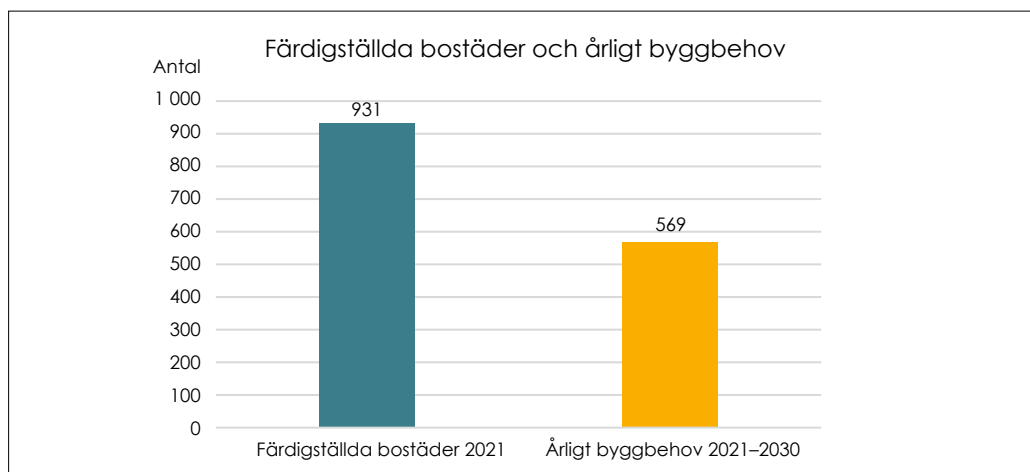
Boverket utför regionala byggbehovsberäkningar utifrån SCB:s befolkningsframskrivning. Byggbehovsberäkningarna utgår från FA-regioner som baseras på pendlingsmönster där hushåll förväntas både arbeta och bo. Boverket har nu genomfört nya beräkningar av det regionala behovet av bostäder, denna gång för perioden 2021–2030. För FA-region Växjö som innefattar Växjö, Alvesta, Uppvidinge, Tingsryd och Lessebo, beräknas det årliga byggbehovet vara cirka 360 bostäder.



FOTO: LÄNSTYRELSEN I KRONBERGS LÄN

För FA-region Ljungby som omfattar Ljungby och Markaryd bedöms byggbehovet vara cirka 140 bostäder årligen. För FA-region Älmhult-Osby som innefattar Älmhult och kommunen Osby i Skåne län, uppskattas byggbehovet till 120 bostäder årligen (Boverket 2021b). Utifrån Älmhults befolkningsmängd i relation till FA-region Älmhult-Osby kan det kommunala byggbehovet uppskattas till 69 bostäder årligen.

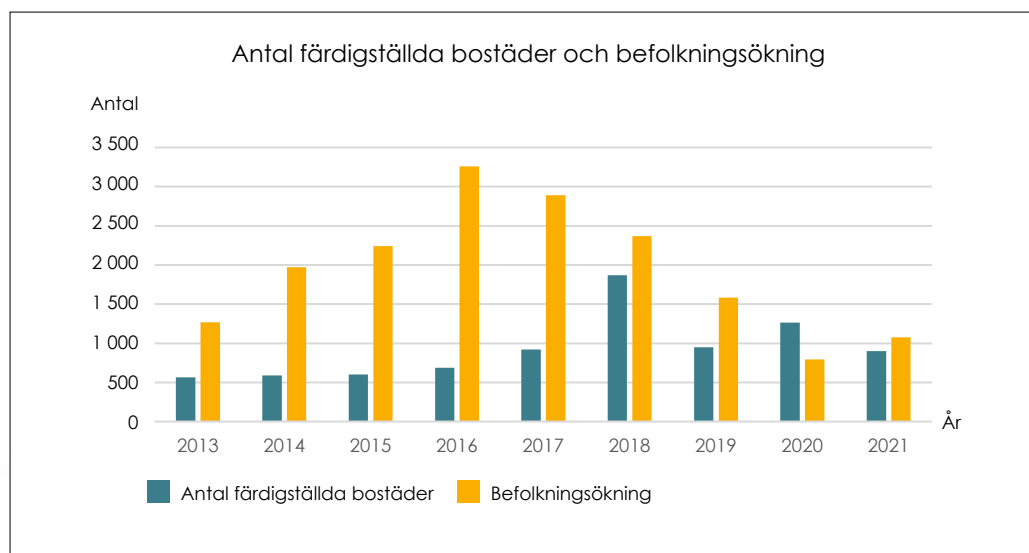
Sammanlagt behövs cirka 570 bostäder årligen i Kronobergs län. Det är ungefär 330 bostäder färre än vad som faktiskt har färdigställts under 2021 i länet. Se figur 7.



Figur 7. Antal färdigställda bostäder i nybyggda hus och det årliga byggbehovet. Källa: SCB och Boverket.

Det är främst på grund av den höga byggtakten i Växjö kommun som byggtakten är hög, vilket inte är förvånande sett till den höga bostadsefterfrågan i kommunen. I FA-region Ljungby har däremot byggtakten legat bra mycket under det årliga byggbehovet på 140 bostäder, att jämföra med 35 färdigställda bostäder under 2021. Under 2020 färdigställdes däremot 118 bostäder i regionen.

Som framgår i tabell 8 har Kronobergs län under åren 2011–2017 byggt upp ett underskott av bostäder, eftersom befolkningen ökade i snabbare takt än tillskottet av bostäder. Efter 2017 kan underskottet ha minskat något eftersom ökningen av bostadsbeståndet ökade kraftigt medan befolkningsökning avtog. År 2020 skedde ett trendbrott då antal färdigställda bostäder ökade mer än befolkningsökningen.¹⁾



Figur 8. Färdigställda bostäder och befolkningsökning mellan 2011–2021 i Kronobergs län. Källa: SCB.

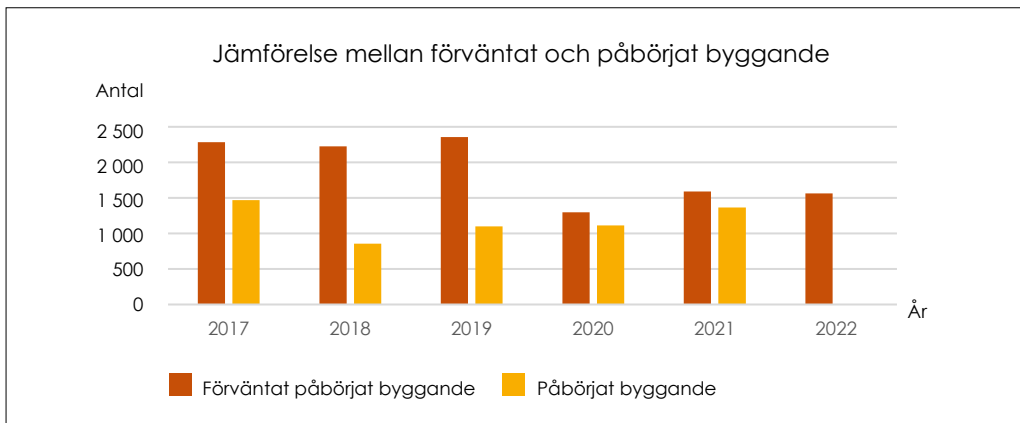
De senaste tio åren har det främst byggts tvåor och treor i flerbostadshus. Av de flerbostadshus som tillkommit mellan 2011 och 2021 består 37 procent av dessa av tvåor, 34 procent av treor, 15 procent av ettor, 13 procent av fyror och 1 procent femmor eller större. Under 2020²⁾ färdigställdes flest tvåor i flerbostadshus med sammanlagt 426 lägenheter. 302 treor färdigställdes, 120 fyror, 119 ettor och 9 femmor eller större.

Skillnaden mellan förväntat och påbörjat byggande

I bostadsmarknadsenkäten uppskattar kommunerna det förväntade byggandet under innevarande och nästkommande år. I förra årets enkät uppskattade kommunerna att totalt 1588 bostäder skulle påbörjas 2021. Det faktiska antalet påbörjade bostäder blev 1 362, alltså drygt 200 bostäder färre än förväntat, se figur 9 på nästa sida. I år uppskattar kommunerna att det kommer påbörjas totalt 1 562 bostäder under 2022, vilket inte inkluderar Älmhult. Om vi inkluderar Älmhults uppskattning från förra året kommer antalet påbörjade bostäder under 2022 komma upp i drygt 1 700, om prognosen stämmer. Det skulle innebära en ökning på 400 påbörjade bostäder från året innan.

¹⁾ Statistik över färdigställda bostäder utgår från kvartalsstatistik som är preliminära uppgifter och är därför osäker.

²⁾ Statistik för år 2021 fanns inte tillgänglig när denna rapport sammanställdes.



Figur 9. Jämförelse mellan faktiskt påbörjat byggande och det förväntade byggande som Kronobergs läns kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten, i antal bostäder år 2017–2022. Källa: SCB samt BME 2022.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

Som tidigare år är en av de vanligaste faktorer som kommunerna uppger begränsar bostadsbyggandet att det finns brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden vill bebygga. En annan vanlig faktor som uppgavs i bostadsmarknadsenkäten är svårigheter för privatpersoner att få lån. Båda faktorerna kan delvis förklaras av länets relativt låga boendeattraktivitet och svaga marknadsförutsättningar. Två kommuner uppgav även krav på direktavskrivning samt vikande befolkningsunderlag som begränsande faktorer. Direktavskrivning kan begränsa bostadsbyggande i de kommuner där det bedömda marknadsvärdet för den färdigställda byggnationen är lägre än produktionskostnaden. Redovisningsmässigt ska fastigheter upptas till verkligt värde och avspeglar marknadsbedömning. Om marknadsbedömning då är lägre än produktionskostnaden måste nedskrivning ske, vilket slår på resultatet som en kostnad. På så sätt kan låga marknadsvärden hindra nybyggnation. Se figur 10.



Figur 10. Faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Källa: BME 2022.

Ökat bestånd i allmännyttan

Allmännyttan byggde nya bostäder i sex av sju kommuner under 2021. Totalt färdigställdes 181 lägenheter i hela länet. Nettoökningen av allmännyttan blev totalt 346 lägenheter om både inköp, ombyggnation, försäljning samt rivning av bostäder räknas in. Statistiken inkluderar dock inte Älmhult. Det var endast Uppvidinge som sålde lägenheter i allmännyttan, totalt 4 bostäder. Anledningen som uppgavs var att effektivisera förvaltningen i det kommunala bostadsföretaget.

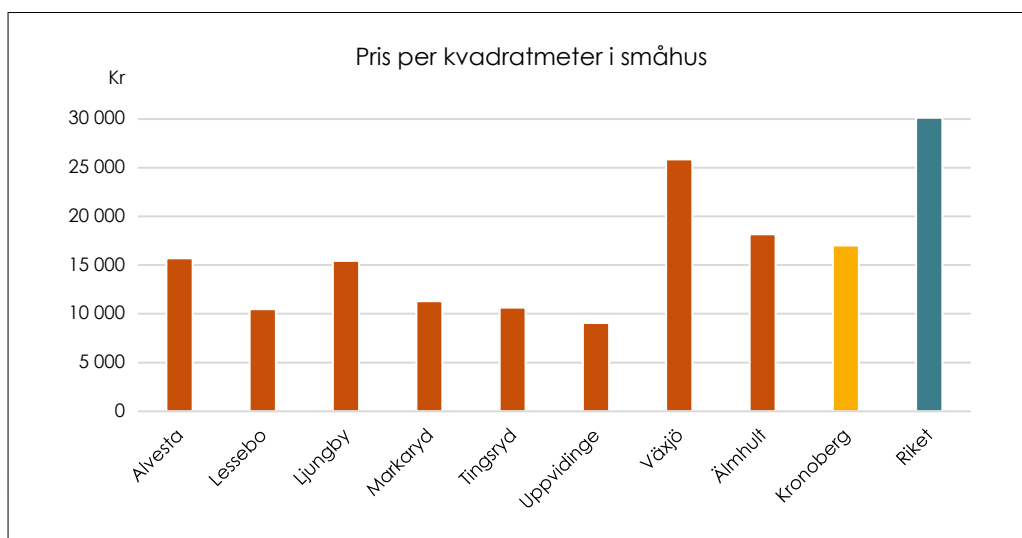
Sett till en sexårsperiod mellan 2015 och 2021 har dock beståndet minskat med 492 bostäder, till stor del på grund av ett stort antal sålda lägenheter under 2016 (totalt 1995 lägenheter). Allmännyttans andel av det totala beståndet har också minskat något de senaste åren. År 2013 låg andelen på 21,9 procent och 2021 låg den på 18,5 procent.

Prisläget i länets bestånd

Småhus

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för sålda småhus i Kronobergs län, baserat på de senaste 12 månaderna, var 17 000 kronor i april 2022. Det är en årlig procentuell ökning på 9,9 procent. Det kan jämföras med rikets genomsnittliga pris på 32 362, en ökning med 11,5 procent.

Skillnaderna är stora mellan länets kommuner. Växjö kommun är den enda som hade ett kvadratmeterpris över 20 000 och som nu hamnat på en nivå strax över 25 000 kronor. Älmhult kommun hade ett kvadratmeterpris över 18 000 kronor, medan Alvesta låg lite över 15 000 kronor. De övriga kommuners med undantag för Uppvidinge låg strax över 10 000 kronorsstreck och Uppvidinge låg på 9 000. Se figur 11.



Figur 11. Genomsnittlig köpesumma i kronor per kvadratmeterbostadsyta för småhus i april 2021, baserat på försäljningsstatistik de senaste 12 månaderna. Källa: Svensk mäklarstatistik 2022.

Prisutveckling för småhus i april 2022	
Riket	7,8 %
Kronobergs län	9,7 %
Hallands län	7,8 %
Skåne län	6,2 %
Jönköpings län	7,6 %
Kalmar län	8 %

I en jämförelse med riket i stort och med grannlänerna har prisutvecklingen varit bättre i Kronobergs län, se figur 12.

Figur 12. Prisutveckling för småhus i maj 2022, baserat på försäljningsstatistik de senaste 12 månaderna. Källa: Svenska mäklarstatistik 2022.

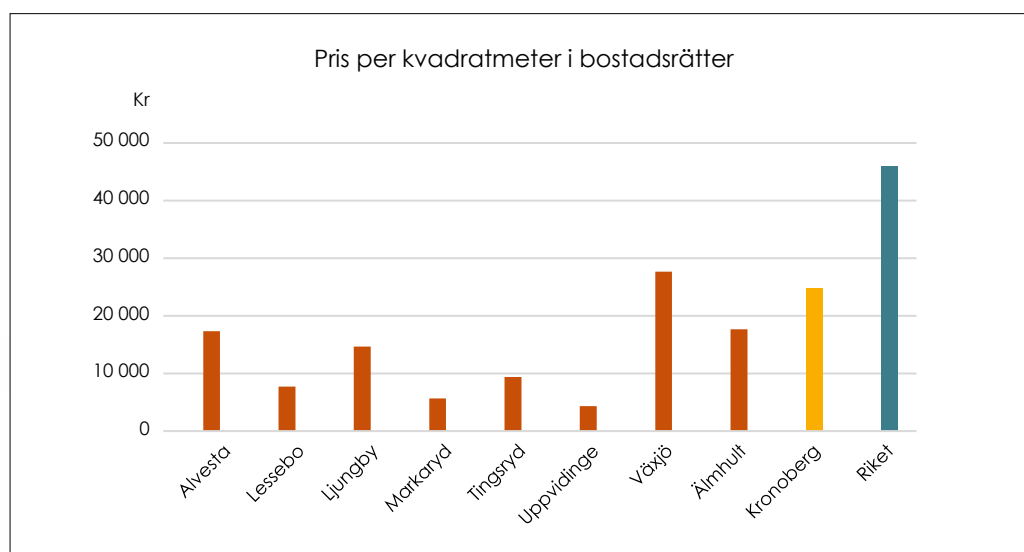
Bostadsrätter



FOTO: LÄNSSTYRELSEN I KRONOBERGS LÄN.

Prisutvecklingen för bostadsrätter i länet som helhet har varit stigande de senaste åren. För perioden april 2021 och april 2022 har prisutvecklingen legat på 8,1 procent vilket kan jämföras med 6,8 procent i riket i stort. Se figur 13 nedan.

Prisskillnaden mellan kommunerna följer ungefär samma mönster som för småhus men i Tingsryd är kvadratmeterpriset för bostadsrätter högre än i Lessebo och Markaryd medan kvadratmeterpriset för småhus låg på ungefär samma nivå i kommunerna.



Figur 13. Genomsnittlig köpesumma i kronor per kvadratmeterbostadsyta för bostadsrätter i april 2022, baserat på försäljningsstatistik de senaste 12 månaderna. Källa: Svensk mäklarstatistik 2022.

Hyresrätter

Enligt Hem & hyra har konfliktnivån mellan Hyresgästföreningen och hyresvärdar i Småland ökat under senare år (Hem & Hyra 2021). Ett exempel på det är att Hyresgästföreningen under hösten 2021 valde att avbryta förhandlingen med Växjöbostäder då parterna inte kunde komma överens. Ärendet gick då vidare till Hyresmarknadskommittén (Hyresgästföreningen 2022). Höjningen landade till slut på 1,86 procent vilket är lägre än förra årets höjning med 2,45 procent. Både Allbohus i Alvesta och Lessebohus i Lessebo höjer hyran med 2,10 procent. Det privata bolaget Famera i Växjö höjer hyran med 1,40 procent. (Hyresgästföreningen 2022).



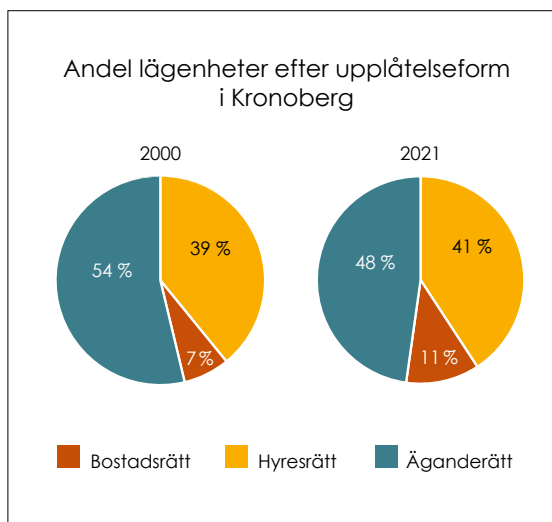
FOTO: LÄNSSTYRELSEN I KRONBERGS LÄN

Det kommunala bostadsbolaget Vidingehem AB i Växjö har byggt 72 hyreslägenheter. Av dessa står 34 lägenheter i nuläget tomma (SVT 2022), trots bostadsbrist i kommunen. Även i Lessebo står nybyggda hyreslägenheter i allmännyttan tomma. Lessebo är däremot den enda kommunen som uppgett att det råder balans på bostadsmarknaden. Troligtvis är det på grund av en för hög hyra som lägenheterna inte blivit uthyrda.

Bostadsbeståndet i länet

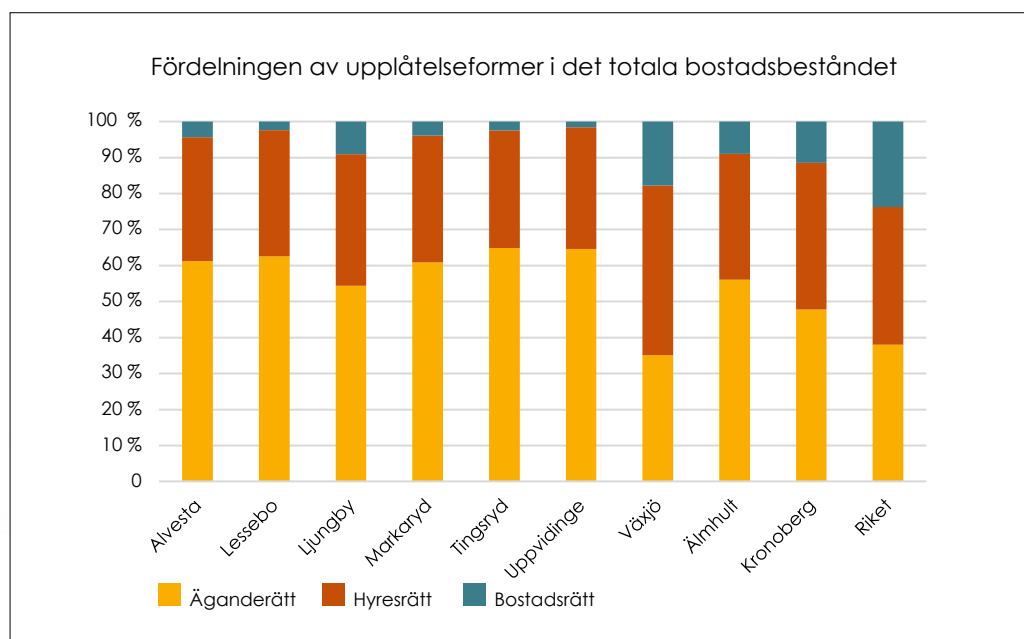
Mellan 2000 och 2020 har beståndet av bostadsrätter ökat med 87 procent i länet, men utgör fortfarande en mycket liten del av det totala bostadsbeståndet (11 procent). Under samma tidsperiod ökade beståndet av hyresrätter med 22 procent och utgör idag 41 procent av bostadsbeståndet i länet. Äganderätter ökade med endast 4 procent men utgör fortfarande nära hälften av det totala bostadsbeståndet i länet. Se figur 14.

Figur 14. Andel lägenheter efter upplåtelseform i Kronoberg 2000 respektive 2021. Källa: SCB.



I jämförelse med riket i stort har länet en betydligt lägre andel bostadsrätter, 11 procent jämfört med 24 procent i riket i stort. Den största andelen bostadsrätter återfinns i Växjö med 18 procent, och i Ljungby och Älmhult med drygt 9 procent vardera. Andelen bostadsrätter i övriga kommuner är under 5 procent.

Vad gäller hyresrätter har Kronoberg en något högre andel hyressätter än i riket i stort, 41 procent jämfört med 38 procent i riket i stort. Växjö har även den största andelen hyresrätter med 47 procent, följt av Ljungby med 37 procent. Övriga kommuner har mellan 32 och 35 procent hyresrätter. Fem av åtta kommuner har över 60 procent äganderätter vilket är betydligt högre än andelen i riket i stort som är 38 procent. Växjö i sin tur har en något lägre andel äganderätter än riket i stort, med 35 procent. Se figur 15.



Figur 15. Fördelningen av upplåtelseformer i det totala bostadsbeståndet i länets kommuner, länet totalt samt riket år 2021. Källa: SCB.

EFTERFRÅGAN OCH BEHOV AV BOSTÄDER



Hög efterfrågan och ökade bostadspriser

I samband med pandemin har efterfrågan nationellt ökat på framför allt småhus (20 procent) men även bostadsrätter (8 procent) (Boverket 2021).

I årets bostadsmarknadsenkät uppger sex av sju kommuner att efterfrågan har förändrats i samband med pandemin. Det är en stor skillnad från förra året då endast tre av åtta kommuner uppgav att efterfrågan har förändrats. Flera kommuner svarade att en prisökning har skett och att försäljning av villatomter ökat markant. Tingsryd, Lessebo och Växjö skriver också att det skett en ökad efterfrågan på bostäder på landsbygden och utanför centralorterna.

Behov och efterfrågan

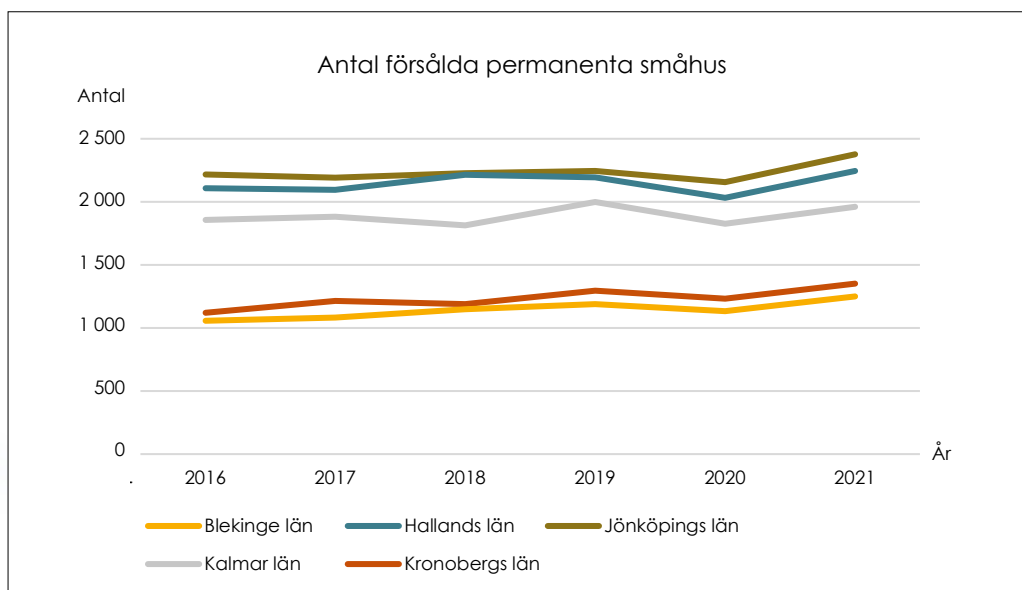
Behov och efterfrågan är olika begrepp som inte ska blandas ihop.

Bostadsbehov är det demografiska behovet för att alla invånare i kommunen ska kunna ha en bostad. Det gäller även de som inte kan betala för sin bostad. Behovet av bostäder kan också bedömas i relation till något kvalitetsbaserat mått, som beskriver när målet

om goda, lämpliga eller rimliga bostäder för alla är nått.

Med bostadsefterfrågan menas den volym av bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till rådande marknadspriser. Efterfrågan styrs bland annat av bostadens läge, subjektiva preferenser, bolåneräntor, arbetsmarknadssituationen och av hushållens inkomster.

Som diagrammet på nästa sida visar, figur 16, har det skett en tydlig ökning av antalet försålda småhus i Kronoberg såväl som i grannlänerna under 2021.



Figur 16. Antal försålda permanenta småhus i Jönköpings län, Kronobergs län, Kalmar län, Blekinge län och Hallands län mellan 2016 och 2021. Källa: SCB.

Antal hushåll i tomtkö för småhus i januari 2022	
Alvesta	70
Lessebo	18
Ljungby	141
Markaryd	25

I figurerna nedan, figur 17 och 18, visas antal hushåll i tomtkö för småhus i januari 2022, samt antal tomter för småhus som fördelades under 2020 och 2021, i de kommuner som har tomtkö.

Figur 17. Visar antal hushåll i tomtkö för småhus i januari 2022.

Antal tomter för småhus som fördelades under 2020 och 2021	
Alvesta	51
Lessebo	1
Ljungby	30
Markaryd	6
Växjö	45

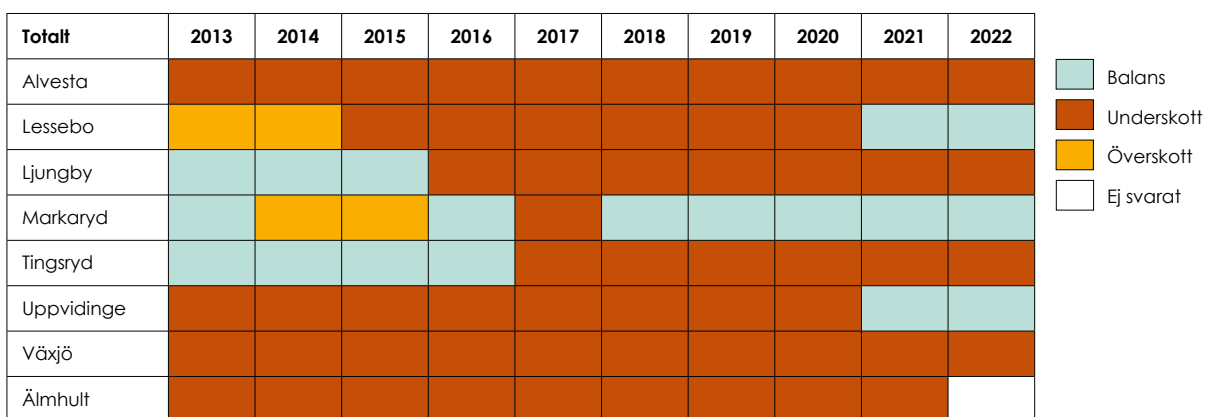
Figur 18. Visar antal tomter för småhus som fördelades under 2020 och 2021.

Fortsatt underskott i centralorterna

Kommunerna får varje år i bostadsmarknadsenkäten göra en bedömning om bostadsmarknaden är i balans, eller om det finns ett under- eller överskott av bostäder. Vad som är att betrakta som en bostadsmarknad i balans respektive obalans är alltså upp till kommunerna att bedöma. Dock anges det i målet om en välfungerande bostadsmarknad, att det innebär att konsumenternas efterfrågan ska kunna mötas på bostadsmarknaden.

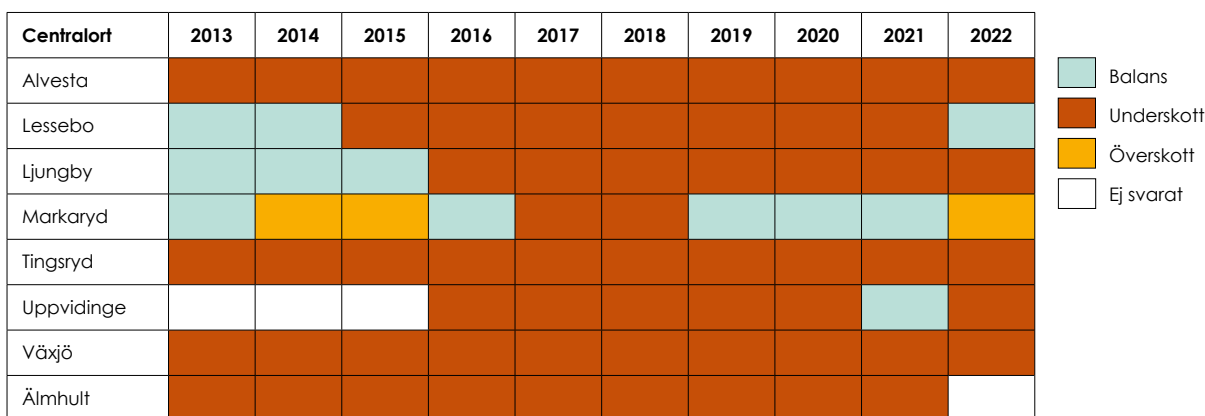
Det är dessutom rimligt att anta att det behövs en viss andel lediga lägenheter för att marknaden ska fungera på ett tillfredsställande sätt, då det annars är svårt att kunna byta till en lämplig bostad när behoven förändras i ett hushåll (Boverket, 2015).

Vad gäller kommunen som helhet har samtliga kommuner, med undantag för Älmhult som inte besvarat enkäten i år, uppgett samma svar som förra året. Se figur 19. Mellan 2015–2020 var det vanligaste svaret att det var underskott på bostäder. Som värst var år 2017 då samtliga kommuner angav underskott. En något bättre situation i länet som helhet kan alltså utläsas sedan 2020.



Figur 19. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden totalt i kommunen. Källa: BME 2022.

Det är till stor del ett underskott i centralorterna med undantag för Markaryd som svarat överskott och Lessebo som uppgett att det är balans. Se figur 20.



Figur 20. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden totalt i centralorten. Källa: BME 2022.

I kommunernas övriga delar råder det i stort sett balans på bostadsmarknaden med undantag för Växjö som för sjunde året i rad uppger att det är underskott på bostäder även i övriga kommundelar. Se figur 21 på nästa sida.

Övriga kommundelar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alvesta	Balans	Underskott	Balans	Ej svarat	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Lessebo	Överskott	Överskott	Balans	Underskott	Ej svarat	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Balans
Ljungby	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Markaryd	Balans	Överskott	Överskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Tingsryd	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Uppvidinge	Ej svarat	Underskott	Ej svarat	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Växjö	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Älmhult	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Ej svarat

Figur 21. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunens övriga delar. Källa: BME 2022.

Stort behov av äganderätter och större lägenheter

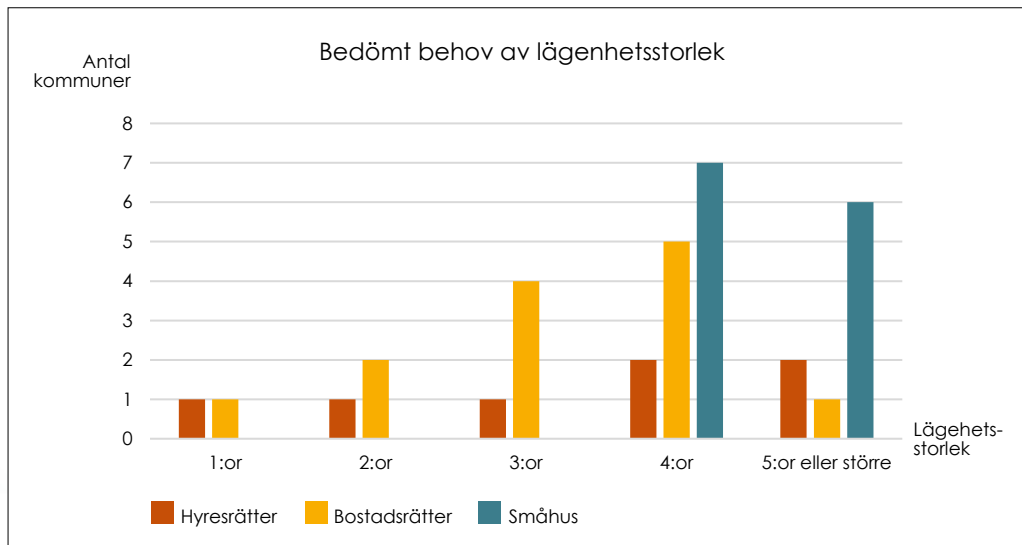
Kommunerna får i Bostadsmarknadsenkäten uppge hur stort behovet är av olika upplåtelseformer de kommande tre åren. Som figuren nedan visar finns det ett stort behov av äganderätter i samtliga kommuner och ett litet behov av bostadsrätter förutom i Lessebo där behovet är stort. Vad gäller hyresrätter uppger Ljungby och Uppvidinge att det finns ett stort behov medan resterande svarar att behovet är litet. Figur 22.

Behov av upplåtelseformer	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter
Alvesta	Litet behov	Litet behov	Litet behov
Lessebo	Litet behov	Stort behov	Litet behov
Ljungby	Stort behov	Litet behov	Litet behov
Markaryd	Litet behov	Litet behov	Litet behov
Tingsryd	Litet behov	Litet behov	Litet behov
Uppvidinge	Stort behov	Litet behov	Litet behov
Växjö	Litet behov	Litet behov	Litet behov
Älmhult	Ej svarat	Ej svarat	Ej svarat

Figur 22. Kommunernas bedömning av behovet av upplåtelseformer. Källa: BMA 2022.



Kommunerna får även uppge vilka lägenhetsstorlekar som kommunen har behov av i olika upplåtelseformer de kommande tre åren. Vad gäller hyresrätter och bostadsrätter framkom det i enkäten att det finns behov av större lägenheter, framförallt fyra rum och kök i bostadsrätter. Vad gäller äganderätter (småhus) uppgav samtliga kommuner att det finns behov av fyra rum och kök och fem rum och kök eller större. Se figur 23 på nästa sida.



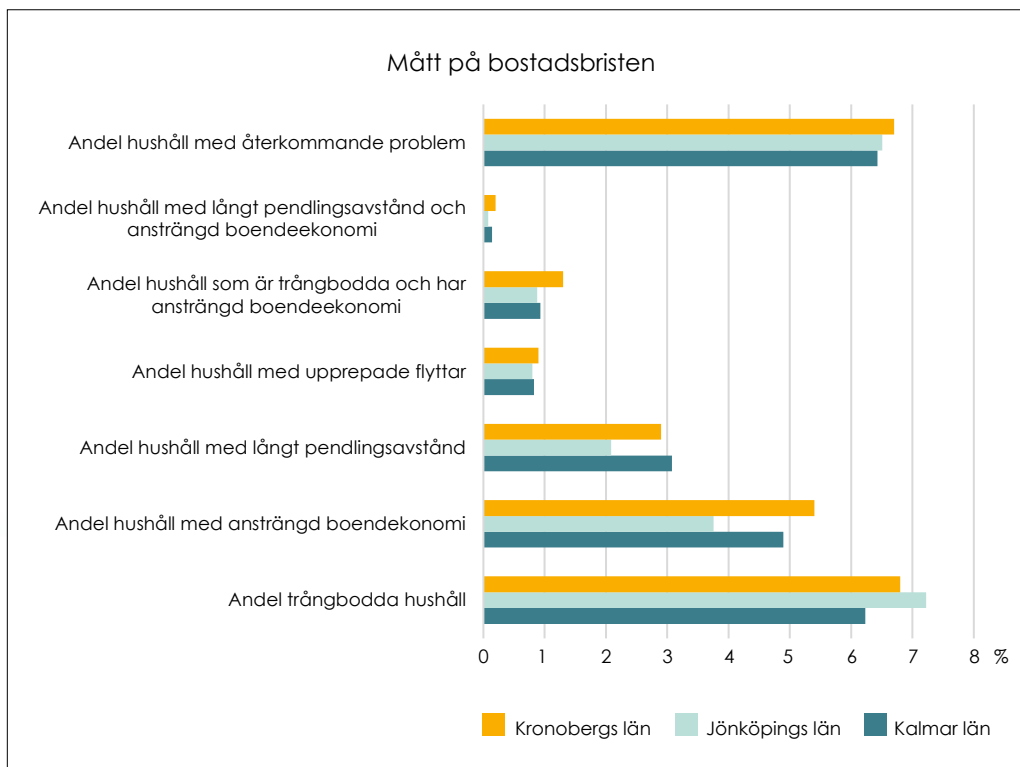
Figur 23. Kommunernas bedömda behov av upplåtelseform och storlek de kommande tre åren. Källa: BME 2022

Hög och ökande trångboddhet

Enligt Kolada, ett uppföljningssystem av Agenda 2030, har Kronobergs län högst andel trångbodda hushåll i flerbostadshus efter Stockholms län (Kolada 2020). Kronoberg har dessutom en hög andel barn som lever i trångboddhet i flerbostadshus, 22 procent jämfört med 19 procent i riket i stort (Region Kronoberg). Enligt en ny rapport från Rglab, ett forum för lärande kring regional utveckling, är en av de centrala utmaningarna för Kronobergs län en hög och ökande trångboddhet (2021).

I en ny studie om trångboddhetens konsekvenser konstateras att trångboddhet innebär begränsningar i vardagslivet, inte minst för barn och unga som ska kunna ha studier och plats för lek i hemmet. Enligt studien kan sociala relationer inom hushållet utmanas av att vara nära inpå varandra, vilket i sin tur kan leda till ökade konfliktytor (Sandberg & Grander 2021). Eftersom trångboddhet kan leda till konflikter innebär detta att det ibland kan finnas ett samband mellan trångboddhet och hemlöshet då risken för vräkning ökar (Boverket 2005). Trångbodda hushåll löper alltså större risk att bli hemlösa.

Utifrån Boverkets mått på den behovsbaserade bostadsbristen i länet är det indikatorerna trångboddhet, ansträngd boendeekonomi och andel hushåll med återkommande problem som utgör bostadsbristen i Kronobergs län, enligt statistik från 2018. Andel hushåll med återkommande problem mäts som andelen hushåll där någon i hushållet varit trångbodd eller haft ansträngd boendeekonomi två år i rad. I en jämförelse med närliggande län som Kalmar och Jönköping kan det utläsas att Kronobergs län har störst andel hushåll med ansträngd boendeekonomi. Se figur 24 på nästa sida.



Figur 24. Boverkets mått på bostadsbrist i Kronoberg, Jönköpings län och Kalmar län år 2018. Källa: Boverket.

På kommunnivå är skillnaderna stora. I Lessebo är till exempel andelen trångbodda hushåll högst, med 8,4 procent, och lägst i Tingsryd med 4,7 procent. Störst andel hushåll med långt pendlingsavstånd är i Växjö med 3,6 procent och lägst i Tingsryd med 1,4 procent.

BOSTÄDER FÖR ALLA



Planera för en åldrande befolkning

Mot bakgrund av utvecklingen mot en allt äldre befolkning behöver kommuner redan idag planera för nybyggnation och/eller anpassning av det befintliga beståndet.

Bostäder för äldre

Seniorbostäder

Vanliga bostäder som riktar sig till medelålders och äldre, ofta 55+.

Trygghetsbostäder

Bostäder med gemensamhetsutrymme där vårdpersonal finns tillgängliga vissa tider. Trygghetsbostäder är vanligtvis till för dem som är 70+.

Särskilt boende

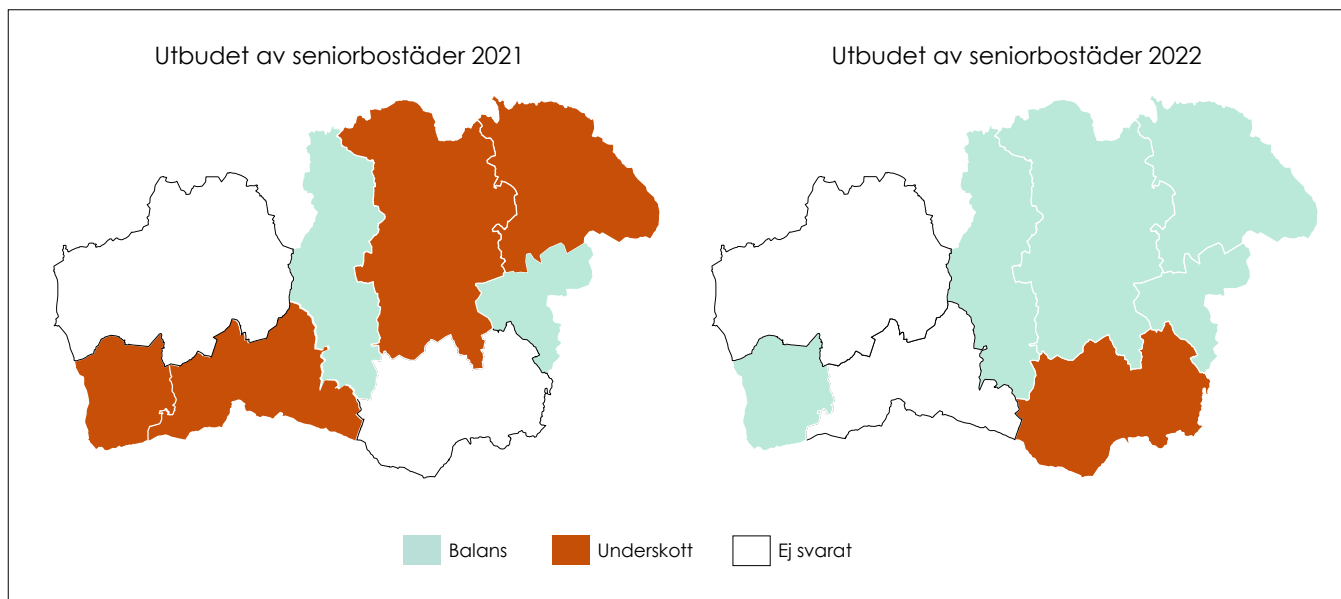
Boende med service och omvårdnad för äldre. Det krävs biståndsprövning och beslut från kommunen för att få bo i särskilt boende.

Biståndsbedömt trygghetsboende

Behovsprövad boendeform för äldre människor som känner att det inte är tryggt att bo kvar i sina egna hem men som inte har behov av vård dygnet runt (Stockholms län 2020).

Enligt bostadsmarknadsenkäten råder det för närvarande övervägande balans på särskilda boendeformer för äldre såväl som för seniorbostäder. Vad gäller seniorbostäder har det skett en stor förändring från förra året då fyra av sju kommuner uppgav underskott, medan endast en av sex uppgav underskott i årets enkät. Se figur 25 på nästa sida.

Under 2022 förväntas det påbörjas 20 nya särskilda boendeformer för äldre i Ljungby. Inga seniorbostäder förväntas påbörjas under 2022 eller 2023.



Figur 25. Kommunernas bedömning av utbudet av seniorbostäder 2021 och 2022. Källa: BME 2021, 2022. Kartmaterial: Lantmäteriet.

Även vad gäller trygghetsbostäder har färre kommuner svarat underskott. I bostadsmarknadsenkäten från 2021 uppgav samtliga kommuner som besvarat frågan (sex kommuner) att det råder underskott på trygghetsbostäder. I årets bostadsmarknadsenkät svarar 4 av 5 kommuner att det finns ett underskott. Enligt bostadsmarknadsenkäten kommer det sammanlagt påbörjas 141 trygghetsbostäder under 2022 och 155 under 2023. Däremot är det endast Ljungby av de kommuner som uppgett underskott som planerar att påbörja trygghetsbostäder under 2022 och 2023.

Av vikt är att det finns utbud av bostäder för äldre med överkomlig hyra. Personer över 65 år ofta en relativt resurssvag grupp vilket innebär att bostadspriserna behöver vara överkomliga för åldersgruppen. Detta gäller inte minst för gruppen ensamstående kvinnor över 65 år som är en särskilt ekonomiskt utsatt grupp. Om nyproducerade äldrebostäder har för höga hyror finns en risk att det skapar låsningseffekter för äldre med låga inkomster. Detta skapar i sin tur hinder för flyttkedjor att uppstå.

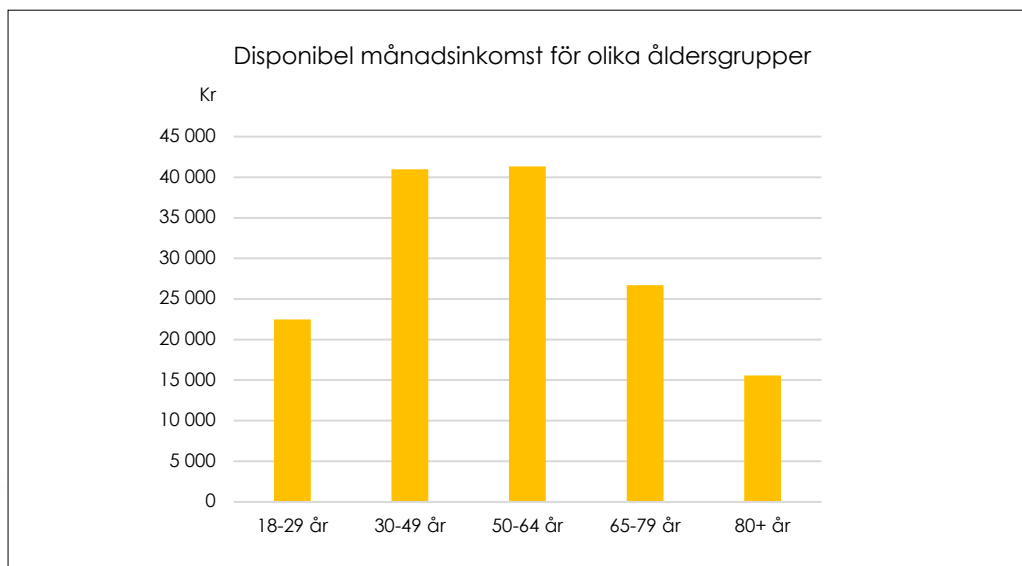
Ökat fokus på tryggt boende för äldre

Under pandemin har många äldre behövt leva i ofrivillig ensamhet. På uppdrag av Rådet för hållbara städer har WSP utfört intervjustudien ”Pandemins påverkan på hållbara städer och samhällen” med personer knutna till Rådet för hållbara städer och samhällen. Flera av de intervjuade tror att det behöver bli ett större fokus på boende och omsorg för de äldre.

I intervjustudien framkom till exempel en önskan om ökad prioritering av gröna mötesplatser i den framtida stadsutvecklingen, samt att andra boendeformer för äldre bör diskuteras mer och på sikt utvecklas. Kollektivhus kan enligt en informant vara ett led i den utvecklingen (WSP 2021).

Ungdomars situation på bostadsmarknaden

Ungdomars inkomstutveckling har under 2000-talet varit sämre jämfört med andra grupper vilket resulterat i att ungas konkurrenskraft på bostadsmarknaden försvagats. I jämförelse med åldersgrupperna 30–49 och 50–64 har åldersgruppen 18–29 en avsevärt lägre månadsinkomst (se figur 26).



Figur 26. Disponibel månadsinkomst (median) för olika åldersgrupper i Kronoberg 2020. Källa: SCB.

Ungdomar saknar ofta kötid, kontakter eller tidigare bostäder med bytesvärde vilket vidare försvårar etablering på bostadsmarknaden. Hyresvärdars krav på inkomst och anställningsform stänger också ute många unga från bostadsmarknaden då ungdomar i högre grad har osäkra anställningar (Länsstyrelserna 2018).



FOTO: MOSTIPHOTOS

Forskning pekar på att det verkar rimligt att bibehålla en relativt hög andel hyresrätter i de centrala delarna, framförallt i tillväxtorter. Ungdomar bor främst i hyresrätter och de värdesätter också centralt boende högt. Vidare kan ett centralt läge underlätta för ungdomar med ett litet ekonomiskt spelrum då behovet av bil eller utgifter för kollektivtrafik minskar.

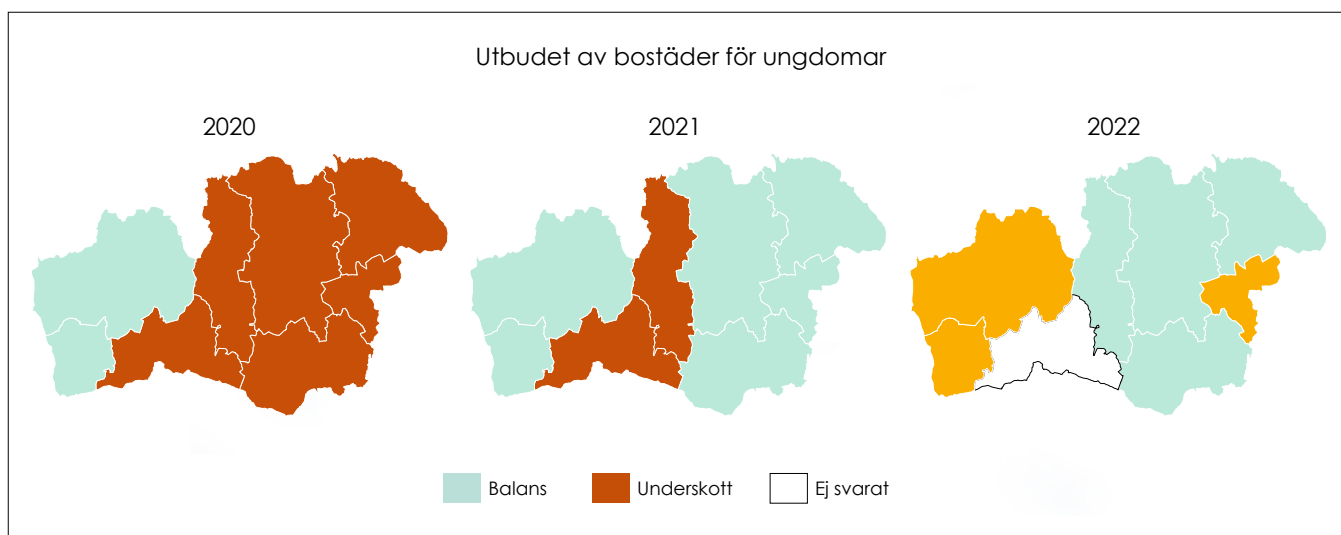
En särskilt viktig fråga är att på olika sätt underlätta inträdet för unga i det befintliga bostadsbeståndet då det är betydligt billigare än nyproducerade lägenheter (Boverket 2008).

Mot ett överskott på bostäder för ungdomar och studenter

Under en treårsperiod har bostadsmarknaden för ungdomar gått från övervägande underskott till ett läge med överskott i tre kommuner. År 2019 uppgav sex av åtta kommuner att det råder underskott på bostäder för ungdomar, 2021 var det övervägande balansen på bostadsmarknaden för ungdomar, med undantag för Alvesta och Älmhult som uppgav underskott. I år har tre av sju kommuner svarat överskott. Se figur 27.

Utvecklingen mot balans och överskott av bostäder för ungdomar kan delvis förklaras av en relativt hög utflyttning av åldersgruppen 25–34 år under 2020 och 2021. Då utflyttningen av åldersgruppen verkar vara relaterad till pandemin kan överskottet vara temporärt.

Lessebo och Uppvidinge uppger att de använder sig av hyresrabatter för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för ungdomar medan resterande kommuner svarar att det inte pågår några särskilda insatser för ungdomar.



Figur 27. Kommunernas bedömning av utbudet av bostäder för ungdomar år 2020–2022. Källa: BME 2020, 2021, 2022.

Studenter har liksom ungdomar låg betalningsförmåga och är ofta nya på bostadsmarknaden. Enligt Boverket så bor i dagsläget cirka 25 procent av landets studenter i särskilda studentbostäder, vilket innebär att resterande får konkurrera om lägenheterna i det vanliga bostadsbeståndet.

Av de tre kommuner som har studentbostäder har två av dessa, Växjö och Ljungby, i årets enkät uppgett att det finns ett överskott på studentbostäder medan Tingsryd uppger att det fortsatt är balans. Överskottet kan förklaras av att pandemin möjliggjort mer distansstudier och antalet internationella studenter har också minskat. Överskottet är troligtvis temporär.

Under 2022 planeras totalt 268 studentbostäder att påbörjas, varav 172 i Ljungby och 96 i Växjö. Under 2023 bedömer Växjö att det kommer att påbörjas 100 studentbostäder.

Barnrättsperspektivet bör lyftas mer i bostadsförsörjningsarbetet

Sedan den 1 januari 2020 gäller barnkonventionen som svensk lag. Det är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter. Hur lagen kommer att få genomslag i bostadsförsörjningsfrågor är än så länge inte helt tydligt, men eftersom barn är en särskilt utsatt grupp vid bostadsbrist, trångboddhet och hemlöshet är det en mycket viktig fråga (Boverket 2020).

Barn och unga präglas i hög grad av deras boendevillkor och den omgivande miljön. Forskning i området, både svensk och internationell, visar att trygghet i boende är grundläggande för barns rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling (Rädda Barnen 2017).

Rätten till en trygg och långsiktig bostad är därför mycket viktig ur ett barnrättsperspektiv. Bostaden ska bland annat skapa förutsättningar för studiero, vila, lek och fritid. Det behöver även finnas utrymme för barn och unga att mötas i nära anslutning till bostaden. Detta kräver i sin tur att offentliga miljöer gestaltas så att det upplevs som trygga, jämställda, tillgängliga och intresseväckande (Boverket 2020b). Närhet till skola, aktiviteter och grönområden är också av vikt för att barn ska kunna röra sig självständigt i sin närmiljö.



FOTO: MOSTPHOTOS.

Enligt regeringens utredning från 2005 *”Vräkning och hemlöshet – drabbar också barn”*, slås det fast att barnets bästa i fråga om tillgång till bostad bland annat innebär att undvika ofrivilliga flyttningar och en osäker bostadssituation. OFrivilliga flyttningar kan försämra barnets förutsättningar för en trygg uppväxt och god utbildning.

Utredningen bedömer även att socialtjänstlagens regler om rätten till bistånd borde vara tillräcklig för att garantera att barn inte vräks från sin bostad. I stället ligger problemet, enligt utredningen, snarare i lokal tillämpning av lagen, socialtjänstens organisation, situationen på den lokala bostadsmarknaden och varierande lokalt intresse för att med hjälp av befintliga bostadspolitiska instrument förbättra situationen (SOU 2005: 88).

Barnfamiljer med svag ekonomi är den grupp som lyfts som särskilt utsatta i utredningen *”En socialt hållbar bostadsförsörjning”* (Dir. 2020:53). Ensamstående med barn är också den grupp som sticker ut i statistiken vad gäller vräkningar, vilket behandlas längre ner i rapporten.

Boverket, kommunerna och länsstyrelserna har var för sig viktiga roller i uppfyllandet av barnkonventionen som också går hand i hand med genomförandet av Agenda 2030. Länsstyrelsen i Kronoberg har anordnat utbildningsinsatser både internt och externt. Medarbetarna på Länsstyrelsen har genomgått en grundutbildning om Barnkonventionen och ytterligare intern utbildning planeras under året i vad som kallas prövning av barnets bästa. Förtroendevalda och tjänstepersoner i samtliga kommuner har fått grund- och fördjupningsutbildning i barnkonventionen samt även i prövning av barnets bästa.

Länsstyrelsen har också påbörjat ett arbete, bland annat genom en förstudie, för att hitta former för att öka barns och ungas delaktighet, till exempel genom en digital plattform eller app.

Underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning

En kommun uppgav i bostadsmarknadsenkäten 2021 att det råder underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. I år svarar fyra kommuner att det råder underskott. Endast två av dessa kommuner uppger att det förväntas påbörjas bostäder för personer med funktionsnedsättning under 2022, och endast en kommun under 2023. Totalt förväntas tolv bostäder för funktionsnedsatta att påbörjas under 2022, och under 2023 förväntas tolv till att påbörjas. Se figur 28.

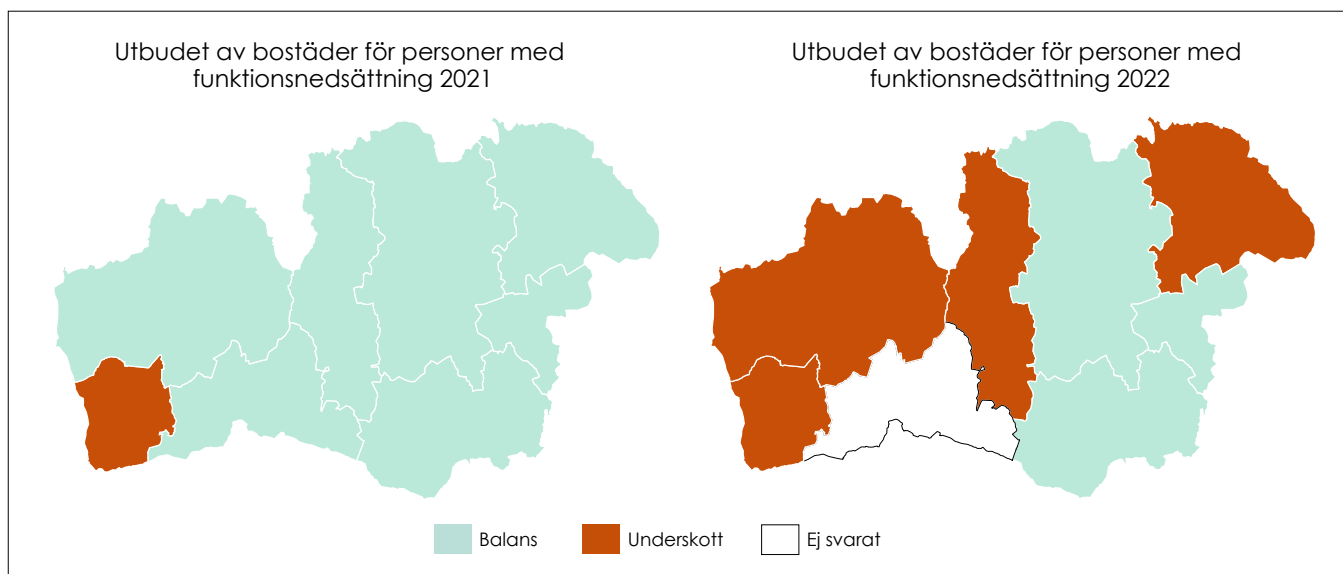
Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskild anpassad bostad är en insats enligt LSS. Insatsen inkluderar tre former av bostäder:

Servicebostad, gruppboende och annan särskild anpassad bostad

Servicebostad och gruppboende är "bostäder med särskild service" där fast bemanning ingår, vilket inte gäller för boendeformen "annan särskild anpassad bostad". Personer som bor i en gruppboende har större behov av tillsyn och omvårdnad.

För samtliga boendeformer gäller att bostaden ska vara fullvärdig, att den är den enskildes privata och permanenta hem och att den inte ska ha en institutionell prägel. Omvårdnad ges utifrån individuella behov (Stockholms län 2020).



Figur 28. Kommunernas bedömning av utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende 2021 och 2022. Källa BME 2020, 2021. Kartmaterial: Lantmäteriet.

Vad gäller utbudet av gruppboheter är det i år igen endast två kommuner som uppger underskott och resterande att det råder balans. Utbudet av serviceboheter är i övervägande balans, endast en kommun uppger underskott vilket kan jämföras med tre kommuner under 2021.

Enligt Bostadsmarknadsenkäten uppger tre av sju kommuner att det kommunala flerbostadshusbeståndet har tillgänglighetsinventerats, varav en svarar att det gäller hela beståndet och resterande två endast delvis. Resterande kommuner har inga planer på att genomföra en tillgänglighetsinventering under 2022 i det kommunala beståndet.

Bostäder för nyanlända



Under pandemin kunde allt färre personer resa till Europa och söka asyl i Sverige, och antalet beviljade uppehållstillstånd minskade, både för asylsökande och anhöriga till nyanlända. De nyanlända som mottogs under 2020 och 2021, hade därför oftast en anvisning från Migrationsverket som grund för bosättningen, antingen efter att ha varit asylsökande och fått uppehållstillstånd eller efter att ha överförts till Sverige inom flyktingkvoten.

I såväl bostadsmarknadsenkäten (2022) som i lägesbilden för år 2021 (Länsstyrelsen Värmlands län, 2022) framgår utmaningarna för både de nyanlända och för kommunerna när det gäller boende till målgruppen. Effekter på en redan ansträngd bostadsmarknad och bostadsbristen i flera av länets kommuner påverkar mottagandet av nyanlända. Bostadsbristen leder till trångboddhet, barn som inte får studero, oklara boendeförhållanden, hemlöshet samt att hjälpbehovet hos de självbosatta är stort. När nyanlända på egen hand ordnar boendet sker detta ofta hos personer som själva är relativt nyanlända. Självbosättningen kan därmed bidra till ökad segregation i olika stadsdelar och i länets kommuner (Länsstyrelsen i Kronobergs län, 2022). Till detta kommer nu sedan mars 2022 utmaningarna för länets kommuner att ordna akutboende, evakueringsboende, boendeplatser med mera för flyktingar från Ukraina.

Mottagandet och bosättningen av nyanlända år 2021

Regeringen beslutade att Kronobergs läns länstal (antalet anvisade nyanlända per län) för år 2021 gällde 48 personer, vilket var det lägsta länstalet av samtliga län. Detta på grund av att många nyanlända de senaste åren på egen hand har flyttat till Kronobergs län, som så kallat självbosatta, där man vanligtvis har blivit inneboende hos släkt eller vänner.

Mottagandet och bosättningen av nyanlända till länet under 2021 utgjordes av 209 personer (figur 29), vilket i princip också motsvarar mottagandet året dessförinnan, 2020, vilket är en stor minskning jämfört med tidigare år. Dessa stora förändringar i mottagande och inflyttning har påverkat planering och insatser hos såväl berörda kommuner och myndigheter som hos övriga involverade parter, från bostadsbolag, etableringsaktörer inklusive skola och samhällsorientering, civilsamhället med flera.

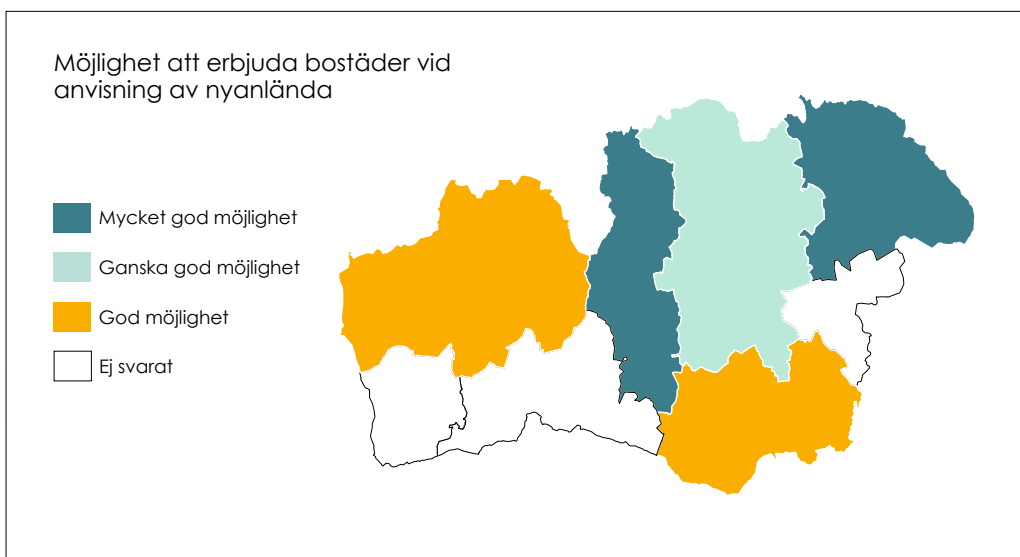
Sammanställning av kommunernas mottagande av nyanlända år 2021			
	Kvinnor	Män	Totalt
Alvesta	20	14	34
Lessebo	8	6	14
Ljungby	24	14	38
Markaryd	6	8	14
Tingsryd	5	5	10
Uppvidinge	6	5	11
Växjö	38	38	76
Älmhult	5	7	12
Totalt	112	97	209

Figur 29. En sammanställning av kommunernas mottagande av nyanlända år 2021, inklusive anvisade. Källa: Migrationsverket, 2022 (Kommunmottagna enligt ersättningsförordningen 2021).

Boende för anvisade nyanlända

När det gäller anvisade nyanlända har samtliga kommuner med ett allmännyttigt bostadsbolag ett regelbundet samarbete. Fyra kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att kommunen kan avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som omfattar anvisade nyanlända personer. I tre kommuner med mottagande av anvisade nyanlända övergår ett tidsbegränsat kontrakt till personen efter en längre tid. Uppvidinge erbjuder de anvisade nyanlända personerna tillsvidarekontrakt, antingen direkt eller i nära anslutning till mottagandet.

Av dem kommuner som tagit emot anvisade nyanlända svarar två kommuner att de anser att kommunen har mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända, medan en svarar ganska god och två god. Se figur 30.

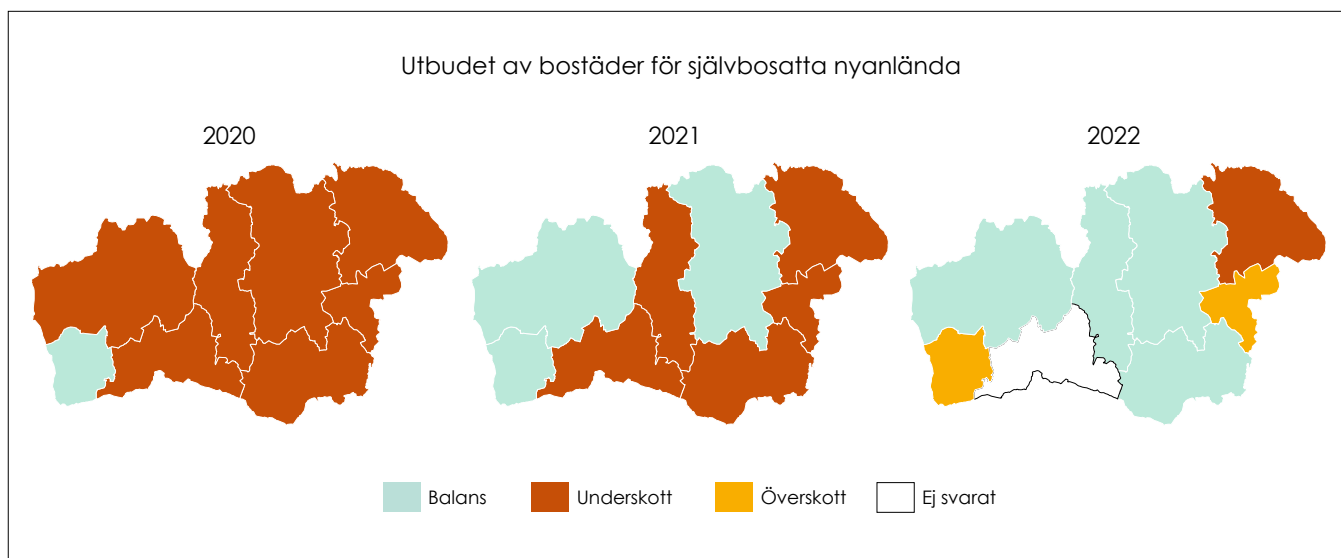


Figur 30. Hur kommunerna dömer möjligheten att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. Källa BME 2022. Kartmaterial: Lantmäteriet.

I delredovisningen av lägesrapporten från Kronobergs län svarar två kommuner, Alvesta och Lessebo, att de vid ett ökat mottagande av nyanlända saknar förmåga till anpassning (Länsstyrelsen Kronoberg 2021). Alvesta rapporterar även att de har svårt att ordna adekvat boende utifrån familjestorlek. Flera kommuner uppger svårigheten med att hitta boende med närhet till service och kommunikationer. Länstrafikens struktur utgår från Växjö, vilket påverkar tillgången till allmänna kommunikationer mellan mindre orter inom länets kommuner. På vissa håll är därför de allmänna kommunikationerna bristande, vilket kan ge negativa effekter på etableringen när många nyanlända saknar bil.

Boende för självbosatta nyanlända

Antalet kommuner i länet med brist på bostäder för självbosatta nyanlända har minskat sedan 2020 års bostadsmarknadsenkät. Då uppgav sju av åtta kommuner att det fanns ett underskott, att jämföra med fem av åtta kommuner år 2021 och en av sju kommuner år 2022. Se figur 30. Endast en kommun, Växjö, lyfter att de gör bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända i form av boskola för målgruppen.



Figur 31. Kommunernas uppskattning av utbudet av bostäder för självbosatta nyanlända 2021 och 2022. Källa: BME 2021 & 2022.

Kommunerna lyfter i lägesbilden att förmågan att möta självbosattas bostadsbehov påverkas negativt eftersom mottagandet för kommunen inte går att planera. En relativt stor andel av de självbosatta har dessutom stora familjer, samtidigt som kommunen har en lång bostadskö. Bostäder till större hushåll är en utmaning för flertalet kommuner i länet. Oftast kommer kommunerna i kontakt med de självbosatta på grund av något behov av akut stöd. Många av de självbosatta bor trångt enligt kommunerna, en del av dem hos oseriösa hyresvärdar i undermåliga boenden, andra inneboende eller hyr i andra hand, vilket negativt påverkar såväl studier som hälsa.

Planering för mottagande och bosättning av nyanlända år 2022

Migrationsverket skattar att mottagandet i länet under 2022 totalt kommer uppgå till drygt 240 personer, merparten av dem är självbosatta. 86 av dessa ingår i länstalet och ska därmed anvisas ett boende till någon av kommunerna Ljungby, Markaryd, Tingsryd, Uppvidinge, Växjö eller Älmhult. Regeringens beslut om länstal 2022 för Kronobergs län innebar nästan en dubbling jämfört med år 2021, från 48 nyanlända på anvisning (2021) till 86 nyanlända på anvisning. Dessutom ett samlat och skattat mottagande av totalt 239 nyinflyttade nyanlända kronobergare för år 2022.

När restriktionerna i vår omvärld nu släppts kommer anhöriga till redan bosatta nyanlända sannolikt att försöka resa till Sverige och till aktuell kommun efter beslut om uppehållstillstånd på grund av anknytning. Till detta kommer situationen och kriget i Ukraina. EU:s massflyktsdirektiv är aktiverat och samtliga involverade parter inom EU, i Sverige och i vårt län har på kort tid fått ställa om och prioriterat om.

Att ordna boende för flyktingar från Ukraina

Att ordna boende för flyktingar från Ukraina har varit och är en aktuell uppgift för såväl Migrationsverket som landets kommuner, vilket även gäller för kommunerna i Kronobergs län. Gensvaret från hela samhället har samtidigt varit både snabbt och generöst sedan Rysslands invasion av Ukraina inleddes den 24 februari 2022.

Boenden för flyktingarna från Ukraina erbjöds initialt i form av akutboenden och evakueringsboenden, ofta i tidigare vård- eller äldreboenden, på folkhögskolor, korridorboenden med mera, men också i form av att kommunen via sitt bostadsbolag hyrt ut fler av bolagets lägenheter direkt till Migrationsverket, som asylboenden. Kommunernas insatser i länet resulterade under någon vecka i mars 2022 i 2 411 erbjudanden om tillfälliga boendeplatser, parallellt som 480 unika erbjudanden vid samma tidpunkt inkom till länsstyrelsen från privatpersoner om mellan 600–800 boendeplatser i egen eller delad bostad för flyktingar från Ukraina (Länsstyrelsen Kronoberg 2022).

Migrationsverkets prognos tyder på att 80 000 flyktingar från Ukraina kommer söka skydd i Sverige under år 2022 (Migrationsverket 2022). Regeringen vill här ha en jämnare fördelning av flyktingarna och deras boenden mellan landets kommuner. Detta för att undvika en upprepning av boendesituationen för de asylsökande som kom 2015/16. Regeringen föreslår i en lagrådsremiss att landets kommuner från den 1 juli i år ska ansvara för boende för skyddsbehövande från Ukraina, efter att Migrationsverket anvisat personerna till kommunen (Regeringskansliet 2022b).

I länet har den föreslagna lagstiftningen föregåtts av flera dialoger mellan Migrationsverket, kommunerna och länsstyrelsen (Regeringskansliet 2022c). Dels om en jämn fördelning av antalet personer per kommun (fördelningstal), utifrån länets uppdrag att ordna boende för 1 232 personer från Ukraina. Dels om att före 1 juli 2022 överföra boendeplatser som Migrationsverket för närvarande (maj 2022) disponerar till kommunerna, efter att avtal tecknats om långsiktiga boenden. Vilka effekter den föreslagna lagstiftningen får för flyktingarnas boenden, och hur den genomförs i länet, återkommer vi till i kommande års BMA.

Våld i nära relation

Enligt Boverket (2020) kan underskottet av tillgängliga bostäder och svårigheter att hitta en lämplig bostad ha en kvarhållande effekt för våldsutsatta. Det kan innebära att en våldsutsatt person upplever det som ännu svårare att lämna en destruktiv relation och riskerar därmed att utsättas för ytterligare våld. Detta drabbar också eventuella barn i hushållet.

Det är viktigt att våldsutsatta vuxna och barn får stöd i övergången till stadigvarande boende. Det gäller inte minst kvinnor med drogrelaterade problem och kvinnor med funktionsnedsättning.

Förra året fick länsstyrelserna i uppdrag att kartlägga kommunernas insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende (A2021/01299). Enligt kartläggningen av Kronobergs län uppger samtliga kommuner att tillgången till skyddat boende generellt är god. Utmaningen ligger främst i att hitta lämpligt skyddat boende för vissa grupper av våldsutsatta, till exempel med missbruks- och beroendeproblematik.

Enligt den nationella kartläggningen beskriver många kommuner att det är svårt att stötta våldsutsatta till stadigvarande boende då insatserna och verktygen till hands inte alltid räcker till. Framförallt beror detta på den ansträngda bostadsmarknaden i många kommuner, med bostadsbrist och ett litet utbud av hyreslägenheter till rimliga priser.

Samtliga kommuner i Kronoberg uppmuntrar våldsutsatta tidigt under skyddsplaceringen att ställa sig i bostadskö och att söka egen lägenhet. De mindre kommunerna har oftast lättare att ordna boende än de större som oftare har brist på lägenheter. Enligt kartläggningen är det endast en kommun som alltid tar emot ansökningar i enlighet med 2 a kap. 8 § i socialtjänstlagen³⁾, resterande kommuner har varierande erfarenhet av lagen. I samtliga kommuner har socialtjänsten någon form av avtal med bostadsbolag om tillgång till lägenheter. Dessa lägenheter används i kommunen för sociala kontrakt/andrahandskontrakt, men inte bara för våldsutsatta.

Tre kommuner i Kronobergs län tillämpade förtur för målgruppen under 2021 och två kommuner under 2020, enligt Bostadsmarknadsenkäten. Samtliga kommuner samverkar med andra kommuner när det gäller person som utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun.

En framgångsfaktor som flera kommuner lyfter i den nationella kartläggningen är att tidigt i processen för den våldsutsatta påbörja planering och möjliga insatser kring bostad redan vid placering i skyddat boende. När arbetet kring stadigvarande boende redan från början är en del i genomförandeplanen ökar möjligheten till en bra lösning för våldsutsatta.

³⁾ En person som önskar flytta till en annan kommun, får ansöka om insatser i den kommunen om han eller hon på grund av våld eller andra övergrepp behöver flytta till en annan kommun men inte kan göra det utan att de insatser som han eller hon behöver lämnas. Lag (2011:328).

UTSATTHET PÅ BOSTADSMARKNADEN



FOTO: MOSTPHOTOS

Enligt länsstyrelsernas slutrapport *"Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande"* (2018) har försättningarna för dem som av olika anledningar har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden förvärrats de senaste decennierna. Enligt stadsmissionens rapport *"Hemlös 2020"* är det idag rent ekonomiska orsaker som ligger bakom en växande del av hemlösheten i Sverige (2020). Bristen på bostäder i allmänhet och hyreslägenheter med överkomlig hyra i synnerhet bidrar till att människor ställs utanför bostadsmarknaden.

Hemlöshet i Kronoberg

Sedan år 1993 kartlägger Socialstyrelsen vart sjätte år hemlösheten i landet. Den senaste nationella kartläggningen som gjordes år 2017, genomfördes under en vecka. Detta innebär att det är en ögonblicksbild och inte heltäckande för hur många hemlösa personer som finns i landet.

Socialstyrelsens definition av hemlöshet

Situation 1 – Akut hemlöshet

Till denna kategori räknas en person i akut behov av tak över huvudet och som är hänvisad till akutboenden eller sover på gatan. EU-medborgare och papperslösa som hör till denna grupp räknas dock inte i den officiella statistiken.

Situation 2 – Boende på institutioner

Här hör en person som är intagen eller inskriven på institution/fängelse och utskrivning är planerad inom tre månader men utan eget boende planerat.

Situation 3 – Långsiktig boendelösning

Omfattar en person som bor i en av kommunen ordnad boendelösning, exempelvis socialt kontrakt eller träningslägenhet.

Situation 4 – Eget ordnat kortsiktigt boende

Här hör en person som bor tillfälligt och kontraktslöst hos familj, vänner, bekanta eller som har ett inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson som är kortare än tre månader (Socialstyrelsen 2021).

I Socialstyrelsens kartläggning kan utläsas att Kronobergs län totalt hade 458 hemlösa personer vid kartläggningen år 2017, vilket motsvarar 23,5 antal hemlösa per 10 000 invånare. Det är en stor minskning sedan kartläggningen år 2011 då antalet hemlösa var 32 per 10 000 invånare. I en jämförelse med närliggande län har Kronoberg varken ett särskilt lågt eller högt antal hemlösa per 10 000 invånare, se figur 32.

Antal hemlösa /10 000 invånare		
	2011	2017
Kronoberg	32	23
Jönköping	24	26
Kalmar	18	20
Skåne	40	41

Figur 32. Antal hemlösa per 10 000 invånare 2011 och 2017. Källa: Socialstyrelsen.

Sett till kommunerna är det Alvesta som sticker ut i statistiken, med 48 hemlösa per tusen invånare. Växjö har nära 27 hemlösa per tusen invånare.

Sverige har ett stort antal hemlösa

I jämförelse med våra grannländer har Sverige ett relativt stort antal hemlösa, även när personer inom den sekundära bostadsmarknaden exkluderas (alltså boendelösning med någon form av hyresavtal, vanligtvis andrahandskontrakt förenat med villkor). Enligt forskarna Knutagård, Kristiansen, Larsson och Sahlin (2020) är en viktig förklaring till skillnaderna graden av statligt engagemang i bostadsförsörjningen och allmännyttans roll. I Sverige ges sällan marginaliserade grupper företräde till bostäder i allmännyttan, till skillnad från Norge och Danmark. I stället har hemlöshetspolitiken i Sverige betonat boendetrappans logik om att bevisa sig redo för en egen bostad efter att ha klarat olika steg.

Insatser för att motverka och förebygga hemlöshet

I årets bostadsmarknadsenkät uppger tre kommuner att de använder sig av hyresgarantier för att motverka eller avhjälpa hemlöshet vilket är en kommun mindre än förra året. I hälften av kommunerna finns en överenskommelse med allmännyttan för att sänka kraven på de bostadssökande, till exempel genom att godkänna försörjningsstöd som inkomst. Inga kommuner arbetar dock med modellen Bostad först.

Bostad först

Enligt Stadsmissionen är Bostad först en nödvändig utgångspunkt för hemlöshetspolitiken (2020) och något som forskare menar har haft positiva resultat i till exempel Finland (Knutagård, Krisiansen, Larsson & Sahlin 2020). Modellen utgår från att en permanent egen bostad är en grundläggande rättighet och en förutsättning för social integration. En egen bostad kan utgöra en fristad som kan ge individen möjlighet till återhämtning.

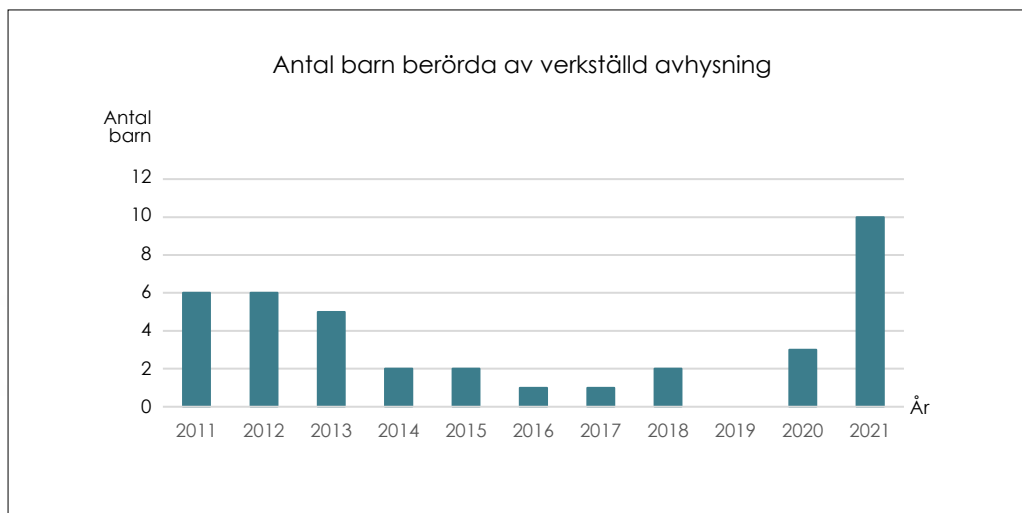
Bostad först är en av åtta områden som Socialstyrelsen fått i uppdrag att analysera och komma med åtgärdsförslag till. Myndigheten föreslår bland annat att kommunerna får ett flerårigt riktat statsbidrag för att utöka eller starta Bostad först-verksamheter och att regeringen utser en lämplig myndighet som får nationellt ansvar för metodstöd, utbildning och uppföljning av Bostad först (Socialstyrelsen 2021).

Lokal kartläggning av hemlöshet

Kunskap om hemlöshetens omfattning och karaktär är en förutsättning för att kunna bedriva ett effektivt arbete för att motverka att personer befinner sig i hemlöshet. Resultaten från en lokal hemlöshetskartläggning kan användas som underlag för att följa upp insatser och vidtagna åtgärder inom socialförvaltningen och i kommunen. Kartläggningen kan också användas som underlag i kommunens planering och fortsatta inriktning av åtgärder som motverkar hemlöshet och utestängning från den ordinarie bostadsmarknaden till exempel underlag till kommunens planering av bostadsförsörjningen (Socialstyrelsen 2021).

Ökat antal verkställda avhysningar

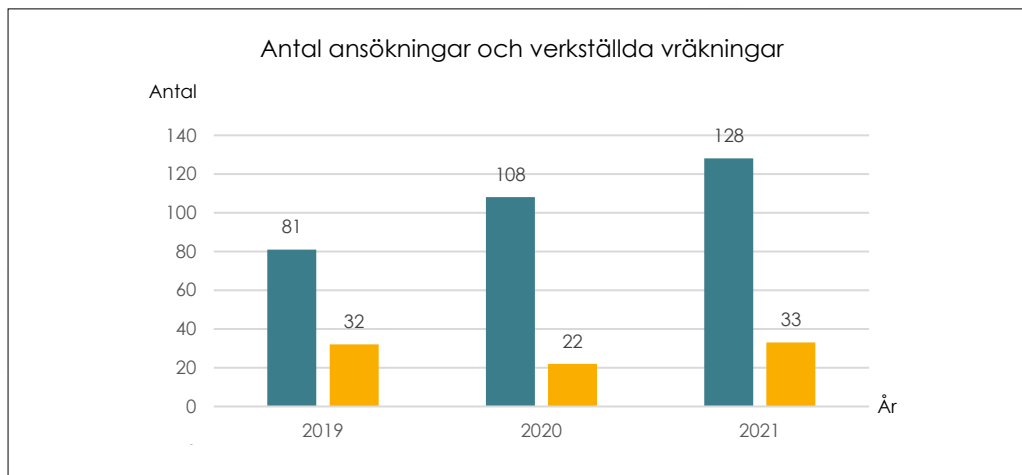
De ökade bostadspriserna i samband med pandemin, tillsammans med förlorade inkomster i vissa hushåll, kan resultera i att ekonomiskt svaga grupper får ännu svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Kommunerna uppger däremot i bostadsmarknadsenkäten 2022 att den bostadssociala situationen inte har påverkats av coronapandemin. Dock har antalet verkställda avhysningar ökat, från 22 avhysningar år 2020 till 33 avhysningar 2021. Därtill har antalet barn berörda av verkställd avhysning ökat, med den högsta siffran sedan 2009, se figur 33. Troligtvis har vissa vräkningsärenden blivit uppskjutna under pandemiåret 2020, vilket gör att ökningen 2021 blir mer markant.



Figur 33. Antal barn berörda av verkställda avhysningar i Kronobergs län. Källa: Kronofogden 2021.

Samtidigt som ansökningarna om vräkning har ökat kraftigt kan vi se att antalet verkställda avhysningar legat på en relativt stabil nivå. Detta kan indikera att kommunernas vräkningsförebyggande arbete har gett resultat.

Under 2019 var det 81 ansökningar om avhysning varav 40 procent av dem verkställdes. Detta kan jämföras med 20 procent under 2020 och 26 procent 2021. Figur 34.



Figur 34. Antal ansökningar och verkställda vräkningar i Kronobergs län. Källa: Kronofogden 2021.

Eftersom vräkningar, tillsammans med arbetslöshet och separation, är den vanligaste orsaken till hemlöshet så utgör kommunernas och bostadsbolagens vräkningsförebyggande arbete en viktig del i den långsiktiga bostadsförsörjningen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Samtliga kommuner som besvarat enkäten uppger att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Exempel på kommunernas åtgärder är samverkan med allmännyttan och socialförvaltningen, brev hem till hyresgästen som riskerar uppsägning samt uppsökande verksamhet. Växjöbostäder har en arbetsmetod som går ut på att fånga upp hyresgästen som riskerar vräkning i ett tidigt skede och kalla till informationsbesök för att ta fram en handlingsplan med hyresgästen. Ett tätt samarbete bedrivs med ekonomienheten samt enheten för arbete och välfärd.

Samtliga kommuner med kommunalt bostadsföretag har också ett regelbundet samarbete med hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Markaryd som inte har ett kommunalt bostadsföretag har i stället ett sådant samarbete med privata hyresvärdar.

Konferens om vräkningsförebyggande arbete

Under våren 2022 anordnade Länsstyrelsen i Kronoberg i samarbete med Blekinge och Kalmar län en konferens om vräkningsförebyggande arbete. Syftet med konferensen var att, i linje med uppdragen utifrån 2020 och 2021 års regleringsbrev, stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar. Under konferensen presenterade Socialstyrelsen de framgångsfaktorer som kommit fram i analysen Förebygga och motverka hemlöshet - Analys och förslag för fortsatt arbete inom socialtjänsten (Socialstyrelsen 2021). Under konferensen presenterade även Växjöbostäder och Kronofogden hur de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder.

Redovisning av regleringsbrevsuppdrag B3 2021

Länsstyrelserna fick i 2021 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten skapar. Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som ska lämnas enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och pandemin har för många länsstyrelser fortsatt inneburit att planerade aktiviteter har flyttats fram eller ställts in. Vidare har Rysslands invasion av Ukraina medfört att omprioriteringar har varit nödvändiga för att bemanna de sakområden som arbetar med att säkerställa beredskap för ett bra mottagande av skyddsbehövande flyktingar i landets kommuner. De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbrev under 2020, 2021 samt 2022 och som har bäring på det vräkningsförebyggande arbetet är likartade varandra. Det har heller inte alltid framgått vilket år i Bostadsmarknadsanalysen som uppdragen ska rapporteras. Det har inneburit att länsstyrelserna har tolkat inrapportering på olika sätt och att olika aktiviteter som har gjorts inom uppdraget på respektive länsstyrelse har gått in i varandra. Till exempel så har vissa aktiviteter under 2021 varit en förberedelse för uppdraget som kom 2022.

Uppdragets vikt kräver långsiktig samverkan och bygger till stora delar på kommunernas resurser och möjligheten för socialtjänsten att utifrån given budget kunna prioritera förebyggande arbete. Länsstyrelserna vill också uppmärksamma att den mellankommunala samverkan blir mer och mer aktuell med hänsyn till olika uppdrag, såsom aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, den pågående flyktingsituationen, det vräkningsförebyggande arbetet och stadigvarande boende för våldsutsatta. Det kräver att en pågående samverkan också behöver utvecklas till ett aktivt samarbete mellan relevanta aktörer.

Länsstyrelserna har haft en aktiv nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarräffor och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av Expertgruppen för Bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd.

Som en del av 2021 års uppdrag gjordes en kommunikationsplan som syftar till att sprida det inspelade utbildningspaketet samt att stärka samverkan mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten. Målet med kommunikationsplanen var att få stor spridning av materialet till relevanta målgrupper. Spridning har skett både internt inom länsstyrelsernas olika sakområden, externt och nationellt till olika organisationer och myndigheter såsom Fastighetsägarna, Sveriges allmännyttan, Kronofogdemyndigheten, SKR och Hyresgästföreningen.

Respektive länsstyrelse har genom kommunikationsplanen prioriterat spridning till kommuner och framför allt socialtjänst samt förvaltningar/tjänstepersoner som arbetar med bostadsförsörjning, vräkningsförebyggande arbete, budget och skuldrådgivning, störningsjour och att motverka hemlöshet. Vidare har utbildningspaketet också spridits till privata och kommunala hyresvärdar och fastighetsägare samt frivilligorganisationer såsom Stadsmissionen, Räddningsmissionen, Röda Korset och Rädda Barnen.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BOSTADSBYGGANDE



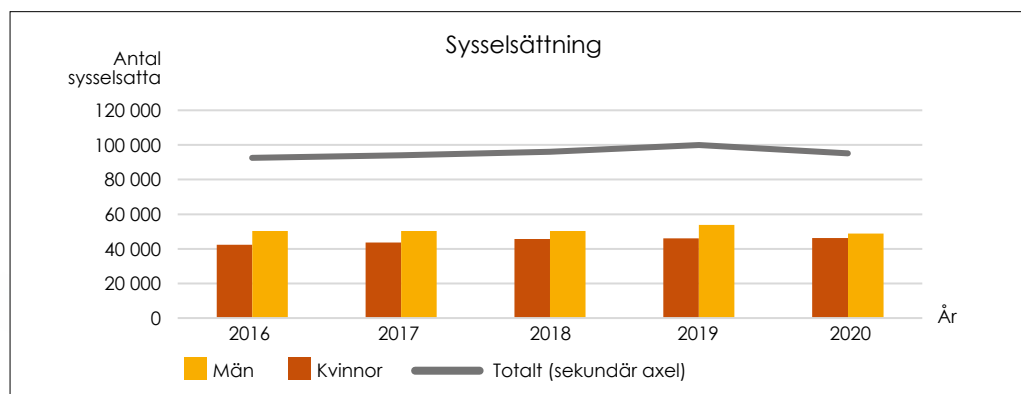
FOTO: LÄNSSTYRELSEN I KRONBERGS LÄN

Ojämn återhämtning på arbetsmarknaden

I samband med att restriktionerna lättade under 2021 har efterfrågan på arbetskraft ökat i riket. Antalet inskrivna arbetslösa är tillbaka på samma nivå som före pandemin och Arbetsförmedlingen bedömer att antalet sysselsatta kommer att fortsätta öka under prognostiden som sträcker sig fram till 2023. Arbetsförmedlingen bedömer dock att långtidsarbetslösheten riskerar att bli långvarig och hålla sig på högre nivåer framöver. Pandemin har alltså slagit särskilt hårt mot svagare grupper på arbetsmarknaden (Arbetsförmedlingen 2021).

Jobbtillväxten i Kronoberg

Det totala antalet sysselsatta i Kronoberg låg på 95 100 år 2020, vilket var en minskning med 4 700 från 2019, motsvarande 5 procent. Se figur 35⁴⁾.



Figur 35. Antal sysselsatta i åldern 16–74 år i Kronobergs län år 2014–2020. Källa: SCB.

⁴⁾ Från och med 1 januari 2021 genomfördes en förändring av arbetskraftsundersökningar vilket innebär att det finns ett tidsseriebrott mellan 2020 och 2021.

År 2021 låg arbetslösheten i länet på 7,4 procent vilket kan jämföras med 8,8 procent i riket i stort, se figur 36. Arbetslösheten är något lägre för kvinnor än män i länet. I riket i stort är däremot arbetslösheten högre för kvinnor. Samtidigt är sysselsättningen högre bland män än kvinnor, både i länet och i riket, se figur 37. Detta indikerar att en större andel kvinnor i länet, jämfört med riket i stort, inte deltar i arbetskraften, alltså till exempel studerar eller är hemma med barn.

Arbetslöshet	Riket	Län
Totalt	8,8 %	7,4 %
Kvinnor	9,1 %	7,2 %
Män	8,5 %	7,6 %

Figur 36. Hur många procent av arbetskraften 15–74 år som var arbetslösa år 2021. Källa: SCB.

Sysselsättning	Riket	Län
Totalt	67,3 %	69,1 %
Kvinnor	64,4 %	64,8 %
Män	70,1 %	72,9 %

Figur 37. Hur många procent av arbetskraften 15–74 år som var sysselsatta år 2021. Källa: SCB.

Pendlingsmönstret i länet

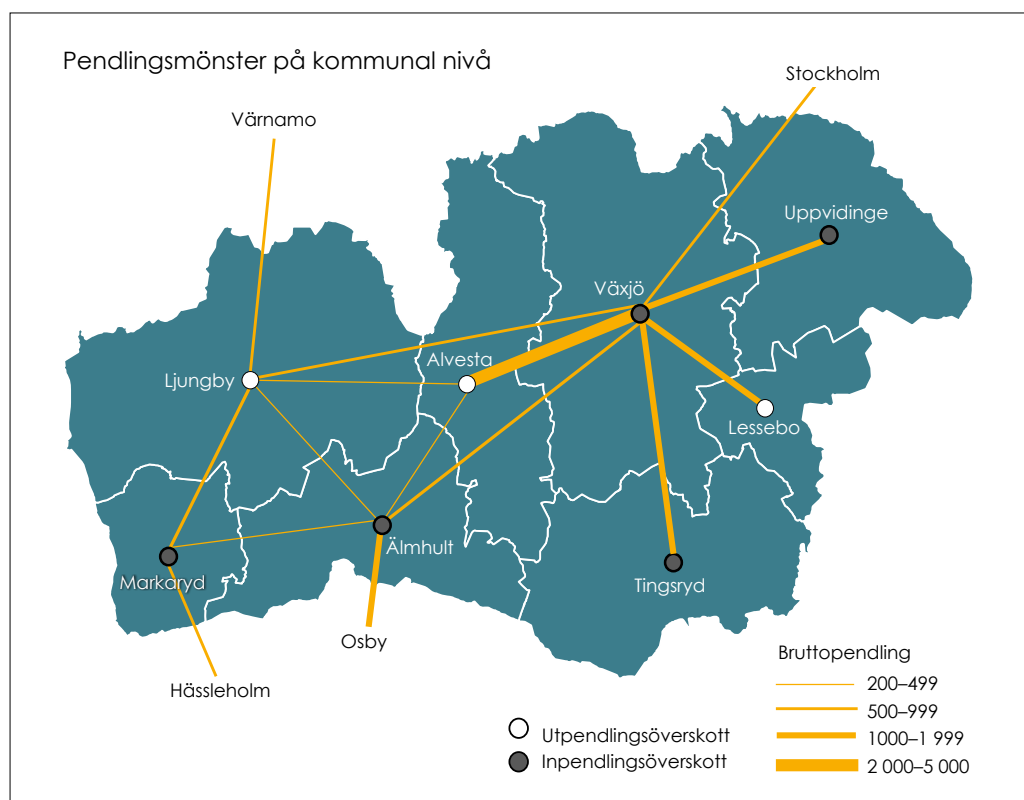
Efter Stockholms län är Kronoberg det län som har störst pendlingsöverskott i relation till sin befolkning, vilket innebär att det är fler som pendlar in än som pendlar ut. Att Kronoberg har en hög inpendling kan tolkas både positivt och negativt. En hög inpendling visar på ett starkt näringsliv och tillräckligt god tillgänglighet för att människor ska välja att pendla till länet. Vidare möjliggör pendlingen att näringslivet får kompetensförsörjning. Däremot visar den höga inpendlingen på bristande boendeattraktivitet. En hög ut- och inpendling skapar också stora utsläpp och kan försvåra ett hållbart vardagsliv för invånare om pendlingsavståndet är stort.



FOTO: LÄNSSTYRELSEN I KRONOBERGS LÄN.

I kartbilden nedan (figur 38) visualiseras pendlingsflöden mellan kommunerna och de större pendlingsflödena utanför länet. Samtliga kommuner med undantag för Älmhult och Markaryd har den starkaste pendlingsrelationen till Växjö kommun. Älmhult har i sin tur starkast pendlingsrelation till Osby i Skåne län, och Markaryd med Hässleholm i Skåne län. Ljungby har även en stark pendlingsrelation till Värnamo i Jönköpings län och Växjö med Stockholm.

Växjö och Älmhult har ett stort antal inpendlare i relation till dagbefolkningen och kan förenklat beskrivas som en arbetskommun. Alvesta, Lessebo och Ljungby kan i sin tur beskrivas som boendekommuner eftersom de har ett stort antal utpendlare men få inpendlare. Utöver de mer distinkta kategorierna finns det mindre kommuner som kan beskrivas som både arbets- och boendekommuner. I denna kategori kan Markaryd, Uppvidinge och Tingsryd placeras. Dessa kommuner har ett positivt pendlingsnetto men är samtidigt inte egna centrum för en arbetsmarknadsregion eftersom en relativt hög andel av befolkningen pendlar till annan kommun för att arbeta (Region Gotland, Region Jönköpings län, Region Kalmar län, Region Kronoberg 2020).

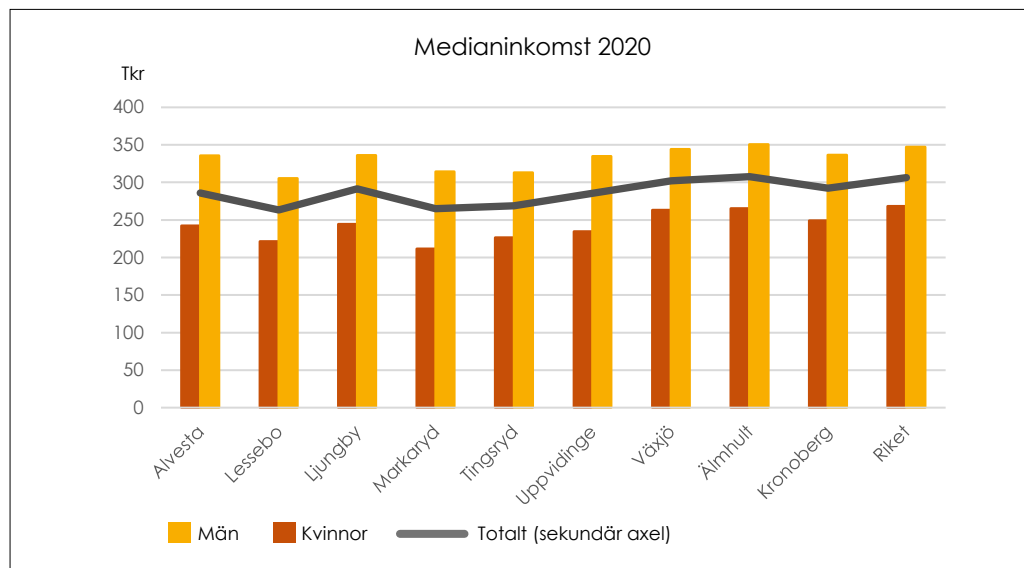


Figur 38. Kartbilden visar pendlingsmönster på kommunal nivå 2018. Linjerna visar summan av in- och utpendling mellan två kommuner. Källa: Region Gotland et al. 2020. Kartmaterial: Lantmäteriet.

Inkomst

Medianinkomsten i Kronoberg är 292 000, vilket är lägre än rikets genomsnittliga inkomst på 306 000 kronor. Älmhult är den kommunen med högst medianinkomst på 307 000 kronor, följt av Växjö med 302 000 kronor.

Skillnaderna mellan män och kvinnor är påfallande i samtliga kommuner, såväl som i länet och riket i stort. Skillnaden är däremot något högre i Kronoberg än i riket i stort. I Kronoberg tjänar kvinnor i snitt 74 procent av hur mycket männen tjänar, vilket kan jämföras med 77 procent i riket i stort. I länet är skillnaden störst i Markaryd där kvinnor i snitt tjänar 67 procent av männens. Se figur 39.



Figur 39. Årsinkomst (median) i tusentals kronor per invånare bland de som är 20 år och äldre från exempelvis arbete och pension år 2020. Källa: SCB.

Den demografiska försörjningskvoten

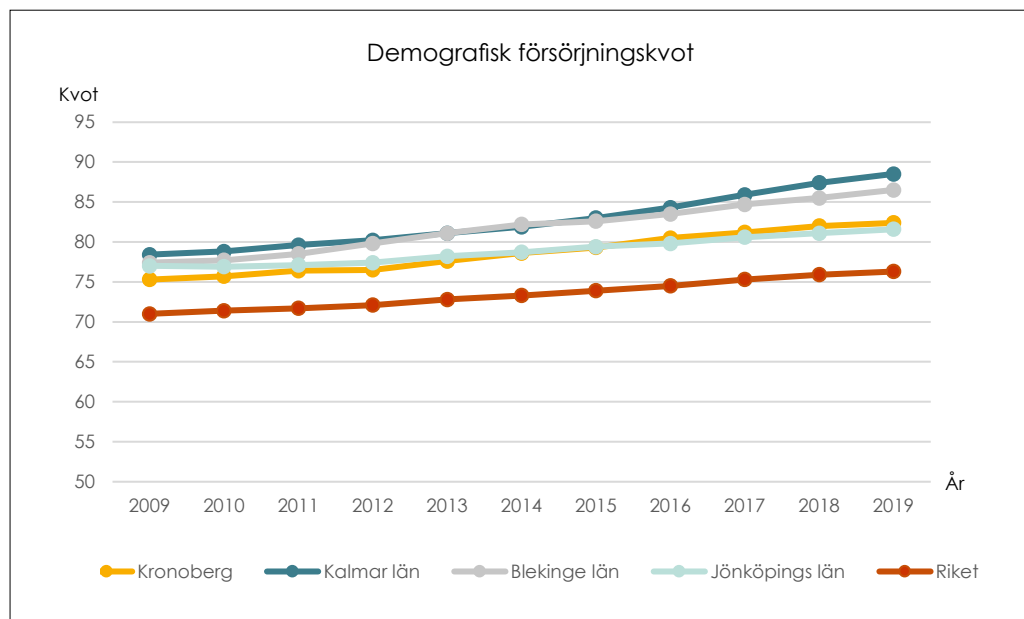
Den demografiska försörjningskvoten visar i antal hur många individer en person i arbetsför ålder (20–64 år) behöver försörja. En låg försörjningskvot är mer fördelaktig eftersom det innebär en mindre försörjningsbörda per person i arbetsför ålder.

Måttet är främst relevant i relation till det offentliga åtagandet, men det ger samtidigt en fingervisning på den framtida utvecklingspotentialen för kommuner och näringsliv.



FOTO: MOSTPHOTOS

Försörjningskvoten ökar i samtliga regioner men den ökar långsammare i de växande storstadsregionerna och snabbare i de krympande glesbefolkade regionerna. Försörjningskvoten i Kronoberg låg 2019 på 82,4 vilket kan jämföras med 76,3 i riket i stort. I jämförelse med närliggande län som Kalmar och Blekinge har däremot Kronoberg en mer fördelaktig åldersstruktur. Se figur 40 på nästa sida.



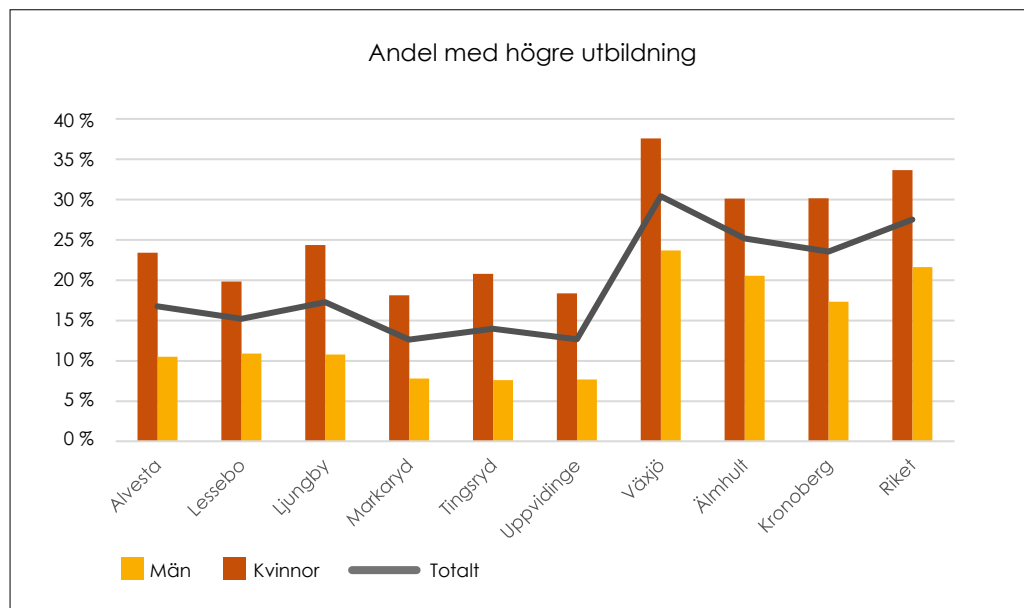
Figur 40. Demografisk försörjningskvot i Kronoberg, Kalmar län, Blekinge län, Jönköpings län och riket 2009–2019. Källa: SCB.

Mellan kommunerna är skillnaden vad gäller försörjningskvot stor. I Växjö är försörjningskvoten lägst, med 74,7 år 2019, vilket är lägre än riket i stort. Den kommunen med högst försörjningskvot är Lessebo kommun som hade en försörjningskvot på 98,7 år 2019, följt av Tingsryd med 96,5. Övriga kommuner förutom Älmhult och Ljungby har en försörjningskvot nära eller runt 90 medan Älmhult och Ljungby intar en mellannivå på lite över 80.

Utbildning och kompetensmatchning

Kompetensmatchning är en utmaning i Kronoberg och blir en allt viktigare fråga för näringsliv och offentlig sektor. Tillväxten riskerar att hämmas i flera branscher för att det inte finns rätt kompetens. Dessutom finns en stor grupp invånare som står utan jobb men som med rätt utbildning och utveckling skulle kunna etablera sig på arbetsmarknaden. En oroväckande utveckling i länet är att andelen elever i årskurs 9 som är behöriga till yrkesprogram minskat kraftigt under 2000-talet, från 91 procent år 2000 till 78 procent år 2020. I riket har det minskat från 89 till 86 procent (Reglab 2021).

Växjö kommun är den kommun i länet som har högst andel invånare som har minst tre års eftergymnasial utbildning. Andelen där är drygt 30 procent av invånarna i åldern 25–64 år, vilket är högre än genomsnittet i riket, som är cirka 27 procent. Lägst andel invånare i åldern 25–64 år med eftergymnasial utbildning är det i Markaryds kommun och Uppvidinge kommun där det är runt 12 procent. I samtliga kommuner är andelen kvinnor med eftergymnasial utbildning högre än andelen män. Skillnaden är högst i Växjö och lägst i Lessebo, se figur 41 på nästa sida.



Figur 41. Andel personer med minst tre års eftergymnasial utbildning i åldern 25–64 år, 2020. Källa: SCB.

Boendeattraktivitet – en utmaning i Kronoberg

En central utmaning för Kronoberg är låg boendeattraktivitet. I den aktualiserade versionen av den regionala utvecklingsstrategin kopplas ökad boendeattraktivitet till det första strategiska området *”Vi växer i öppna och hållbara livsmiljöer”*. Den första prioriteringen till området lyder *”Utveckla attraktiva livsmiljöer med god tillgänglighet”* och beskrivs beröra de fysiska aspekterna av boendeattraktivitet. Det handlar om att utveckla hållbara resor och transporter, att utveckla bredband och en robust servicestruktur. I utvecklingsstrategin nämns även behovet av att i större utsträckning integrera infrastruktur, näringsliv, kommersiell och offentlig service och attraktiva livsmiljöer i den fysiska planeringen.

Den andra prioriteringen lyder *”En plats att vilja leva och bo på”* och rör de sociala aspekterna av boendeattraktivitet. Sociala värden kan innebära känslan att trygghet, sammanhållning, tolerans och öppenhet hos befolkningen som bor på platsen. Tillgång till kultur- och föreningsliv och kvaliteten på skolan kan också bidra till en plats attraktivitet, såväl som möjligheten att vara med och påverka. I utvecklingsstrategin nämns bland annat stärkta villkor för professionella kulturskapare och konstnärer, bättre förutsättningar för kultur och evenemang på mindre orter, samt skapa fler sociala mötesplatser som möjliggör integration.

En bostad som motsvarar flyttarens preferenser sett till pris, storlek, utformning och läge är också av stor betydelse ut ett attraktivitetsperspektiv.

Attraktiva livsmiljöer kan locka kompetens till länet och således öka förutsättningar för tillväxt och välfärd. Här har bostadsförsörjningen och bostadsplaneringen en viktig roll att spela.

Hovmantorp i Lessebo

Länsstyrelsen vill särskilt lyfta ett pågående projekt i tätorten Hovmantorp i Lessebo kommun. Bostadsområdet kallas Udden och är beläget vid sjön Rottnen. På platsen fanns tidigare Hovmantorps nya glasbruk som lades ner i mitten av 1970-talet. För att möjliggöra byggnation har marken sanerats med hjälp av bidragsmedel för förorenad mark. Efter saneringen gick kommunen ut med en markanvisningstävling med inriktning mot bostäder som är lämpliga som alternativ för de invånare som tycker att villan är för stor eller kräver för mycket skötsel.



Detta var ett önskemål som framkommit i samband med medborgardialoger. Totalt ska 62 lägenheter byggas, varav 34 är bostadsrätter och resterande hyresrätter. Bostadsområdet har dessutom goda förbindelser till Växjö och Lessebo med både tåg och buss.

Det är glädjande att bidragsmedel från Länsstyrelsen möjliggör för nybyggnation i en liten kommun och att bostäderna som byggs består av både hyresrätter och bostadsrätter. Att genom markanvisningstävling styra bostadsbyggandet utifrån invånarnas efterfrågan och behov av bostäder är ett gott exempel på hur en kommun kan arbeta mer strategiskt med bostadsförsörjning- och planering.

Bymässan 2030 och ödehusprojekt – boendeattraktivitet på landsbygden

Bymässan 2030 är en samhällsutvecklingsmässan som syftar till att stärka den gemensamma boendeattraktiviteten i länet och utforska metoder för samskapande. Det är en gemensam satsning där Region Kronoberg och länets kommuner går samman med Länsstyrelsen, näringsliv, civilsamhälle, kultursektor och forskning. Framtidens hållbara och goda liv utanför storstaden ska utforskas, med vardagslivet och livsmiljöer i fokus snarare än enskilda byggnader. Mässan syftar även till att utforska innovativt och hållbart byggande där lokala material som glas och trä ska kombineras med design. Mässan ska också fungera som en plattform för att testa arbetssätt och samverkan, som exempel alternativa finansieringsmodeller för att utveckla byggandet i glesbygdens miljöer.

I förra årets BMA uppmärksammades Lessebos ödehusprojekt som syftade till att få fler invånare att flytta till kommunen och samtidigt få hus som har stått tomma länge att bli upprustade och bebodda. Region Kronoberg startade under hösten 2021 tillsammans med länets kommuner ett regionalt ödehusprojekt för att diskutera frågan och dela erfarenheter. Flera kommuner har påbörjat och även slutfört en ödehusinventering och nästa steg är att undersöka huruvida ägarna är intresserade av att sälja samt ta fram kontakter till mäklare som verkar i kommunen.

Ödehusfrågan har koppling till flera frågor som är viktiga för utvecklingen i Kronoberg: en levande landsbygd, inflyttning, kompetensförsörjning, hållbarhet och service (Region Kronoberg 2022). Arbetet sker i linje med Gröna Kronoberg 2025 och är även en del i Bymässa 2030. Projektet har resulterat i en handbok om ödehusinventering som ska fungera som ett stöd i hur obebodda tomma hus och lokaler kan användas för att utveckla attraktiva och hållbara miljöer.

TILLGÄNGLIGHET OCH BOSTADSPLANERING



FOTO: LÄNSSTYRELSEN I KRONBERGS LÄN.

Genom att utveckla lokal och regional tillgänglighet kan rörligheten och tillgången till samhällsresurser öka för fler människor. Det handlar om god tillgänglighet till arbetsmarknad, service, fritidsaktiviteter, kultur- och naturupplevelser. Lokalisering av bostäder har således stor betydelse för bostadsförsörjningen, såväl som för att nå generella samhällsmål som regional utveckling och jämställdhet. Dessutom skapas förutsättningar för mer hållbart resande.

Tillgänglighet är också en viktig komponent för boendeattraktiviteten och därav marknadsförutsättningarna för bostadsbyggande. Enligt WSP finns ett starkt samband mellan ökad tillgänglighet och bostadsbyggande. Investeringar som skapar tillgänglighetsförbättringar kan förväntas ge en positiv priseffekt på befintliga bostäder, vilket i sin tur skapar förutsättningar för nyproduktion av bostäder (WSP 2020).

Tillgänglighetsbegreppet

Tillgänglighet kan sägas utgöras av tre grundläggande principer:

Närhet – rumslig närhet

Närhet som princip tillämpas när bostäder, verksamheter och aktiviteter lokaliseras på korta geografiska avstånd, till exempel stadsdelar som präglas av täthet och blandning av verksamheter.

Rörlighet – närhet i tid

Genom snabba transporter och god framkomlighet kan tillgänglighet åstadkommas genom att skapa närhet i tid.

Virtuella kontakter – virtuell närhet i tid och rum

Ett allt mer betydelsefullt sätt är att få tillgång till människor och verksamheter genom virtuella kontakter och kommunikation.

Andra faktorer

Utöver de tre grundläggande principerna behöver andra faktorer tas i beaktning, som till exempel funktionsnedsättning, socioekonomisk utsatthet och upplevd otrygghet. Planerare behöver alltså ta hänsyn till att hinder för tillgänglighet drabbar olika samhällsgrupper i olika omfattning (Gil Sola, Larsson & Vilhelmson 2019).

Tillgängligheten i Kronoberg

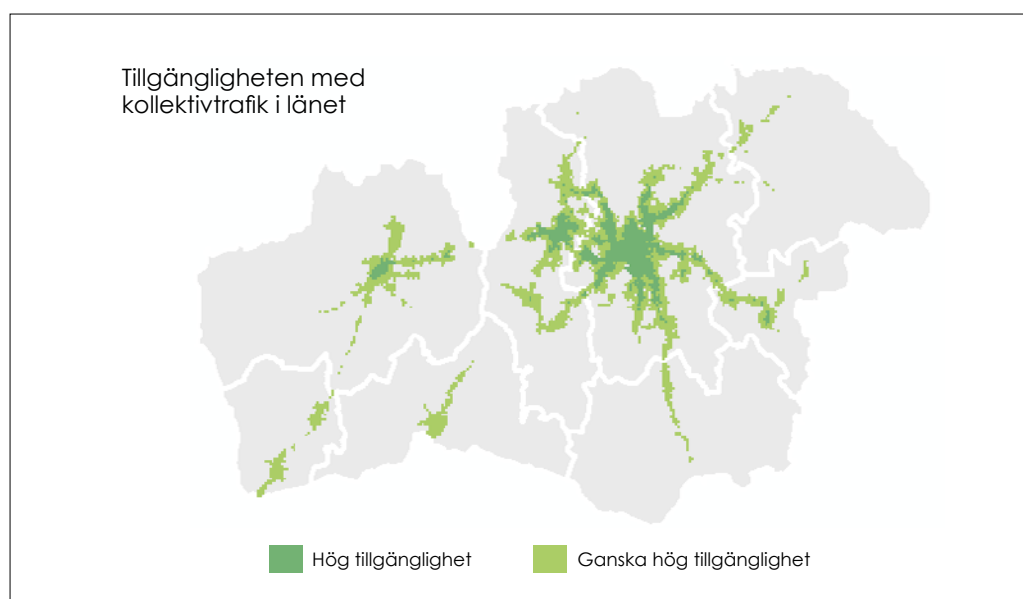
Kronoberg är tillsammans med Kalmar det glesaste länet i södra Sverige. Detta skapar utmaningar för kollektivtrafikinsatser såväl som för regionförstoring. Region Kronoberg har utfört en omfattande tillgänglighetsanalys av Kronoberg som utgår från restid med bil och/eller kollektivtrafik till viktiga målpunkter. Målpunkterna som inkluderas i analysen är jobb, offentlig och privat service samt fritids- och nöjesaktiviteter. Modellen består av 500-metersrutor som poängteras utifrån graden av tillgänglighet. En mer utförlig beskrivning av metoden och målpunkterna för framtagandet av analysmodellen kan läsas mer om i regionens Planeringsatlas.



FOTO: LÄNSSTYRELSEN I KRONOBERGS LÄN

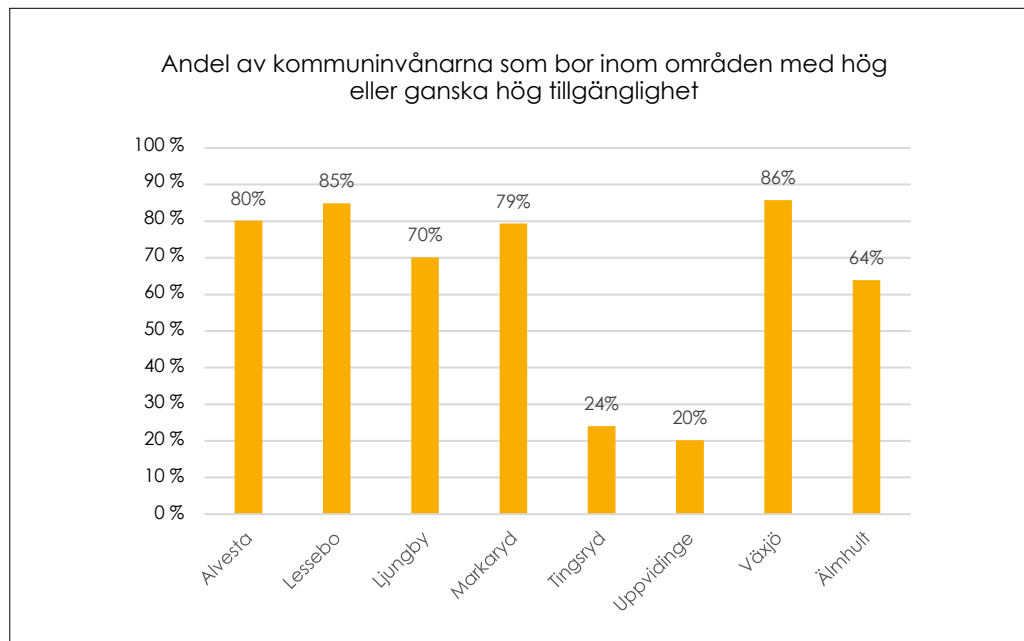
Tillgänglighetsmodellen tar dock inte hänsyn till kollektivtrafikens avgångar vilket också är en viktig faktor. Kollektivtrafiken i länet är främst anpassad till vardagsresor vilket innebär att utbudet på kommunikationer under kvällar och helger är bristfälligt på vissa platser (Region Kronoberg 2021b). Detta försämrar till exempel rörligheten för invånare i yrken med obehagliga arbetstider.

Kartbilden nedan (Figur 42) visar tillgänglighetsmodellen utifrån kollektivtrafik och visar rutorna med ganska hög och hög tillgänglighet. Utifrån kartbilden ser tillgängligheten ut att vara låg, men eftersom en stor del av invånarna bor inom stråken är tillgängligheten relativt god i länet.



Figur 42. Kartbild över tillgängligheten med kollektivtrafik i länet. Källa: Region Kronoberg. Kartbild: Lantmäteriet.

Tillgängligheten är också relativt jämnt fördelad mellan kommunerna, med undantag för Tingsryd och Uppvidinge som sticker ut med 20 respektive 24 procent av invånarna som bor inom tillgängliga områden. Älmhults invånare har också lite sämre tillgänglighet, med 64 procent. Störst andel invånare som bor inom hög eller ganska hög tillgänglighet är i Växjö med 86 procent, följt av Lessebo med 85 procent. Se figur 43.



Figur 43. Andel av kommuninvånarna som bor inom områden med hög eller ganska hög tillgänglighet med kollektivtrafik. Källa: SCB & Region Kronoberg 2020.

Genom att analysera tillgängligheten, i samband med olika gruppers resvanor sett till trafikslag, värderingar och ekonomiska möjligheter kan vi få en förståelse för vilka vi bygger för när vi planerar bostäder. Trivector fick år 2017 i uppdrag av Region Kronoberg att utföra en nulägesbeskrivning av Kronobergs transportplanering sett till jämställdhet och jämlikhet (Trivector 2017). I rapporten lyfts bland annat att det finns systematiska skillnader mellan män och kvinnor när det gäller resvanor. Kvinnor som grupp använder i högre utsträckning kollektivtrafik som huvudsakligt färdmedel. Kvinnor som grupp gör också något fler, men kortare, antal resor än män. Personer under 24 år använder kollektivtrafik, cykel och gång i större utsträckning än övriga åldersgrupper medan många barn är beroende av gång, cykel och kollektivtrafik för att ta sig till skola och fritidsaktiviteter.

Personer med funktionsnedsättning reser generellt mindre än andra, både i antal resor och i antal kilometer. Detta indikerar att gruppen är mer begränsade sin vardag än andra och har sämre tillgänglighet till boende, arbete, service och rekreation.

Tillgången till höghastighetsbredband är också en viktig aspekt gällande tillgänglighet. Idag finns stora skillnader i länet där 95 procent av hushållen i tätbebyggda delar har tillgång till höghastighetsbredband, jämfört med 76 procent av hushållen i glesbebyggda områden (Region Kronoberg 2021b).

Ännu en viktig aspekt i sammanhanget är hur graden av tillgänglighet relaterar till socioekonomiska faktorer som inkomst och utbildning.

KOMMUNERNAS VERKTYG OCH HUR DE ANVÄNDS



FOTO: LÄNSSTYRELSEN I KRONBERGS LÄN

Kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen

Enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383) ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Arbetet ska dokumenteras i Riktlinjer för bostadsförsörjningen som antas av kommunfullmäktige en gång varje mandatperiod.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska inte bara hantera nyproduktion, utan i många kommuner handlar inriktningen snarare om hur kommunen vill att bostadsbeståndet ska anpassas och utvecklas. Det är också viktigt att riktlinjerna redovisar hela bilden av bostadsbeståndet, till exempel om det finns tomma bostäder, hur befintliga beståndet utnyttjas samt bostadsefterfrågan- och utbud på landsbygden. Även tillgänglighet till service, skolor och välfärdsutbud spelar en stor roll, likaså transportmöjligheter.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Kommunernas riktlinjer ska minst innehålla:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har 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, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Lag (2013:866).

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska utgöra ett underlag för de bedömningar och ställningstaganden som görs i översiktsplanen. Därför är det lämpligt att först anta riktlinjer för bostadsförsörjningen (Boverket 2020b). Samtliga kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Tingsryd har antagit nya riktlinjer under 2021 och Växjö bostadsförsörjningsplan ska antas under 2022. Ljungby kommun har under våren 2022 påbörjat arbetet med att ta fram nya riktlinjer.

Ändring i bostadsförsörjningslagen

Den 28 april 2022 beslutade riksdagen om en förändring i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Förändringen innebär att den analys som ska ligga till grund för kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning ska ha en tydligare inriktning mot bostadsbristen i den egna kommunen. Kommunerna ska bland annat analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, medan kravet på en analys av bostadsbehov för särskilda grupper tas bort. Dessutom tas kravet på en analys av efterfrågan på bostäder bort för att i stället lyftas i analysen av marknadsförutsättningarna i kommunen.

Boverket får i samband med lagförändringen uppdrag att ta fram och förse kommunerna med underlag som visar hur många hushåll det rör sig om nationellt, regionalt och lokalt vars bostadsbehov inte tillgodoses på bostadsmarknaden, baserat på kriterier för vad som är en rimlig boendesituation (Finansdepartementet 2021).

Allmännyttan

I Kronobergs län finns åtta allmännyttiga bostadsaktiebolag och en stiftelse, uppdelade på sju kommuner. Växjö har två allmännyttiga bostadsbolag, Markaryd har inget och resterande kommuner har ett allmännyttigt bostadsföretag per kommun. Tingsryd har dessutom en stiftelse.

Kommunen kan genom ägardirektiv styra hur de allmännyttiga bostadsbolagen ska bedriva sin verksamhet. Samtliga kommuner med allmännyttiga bostadsbolag har upprättat ägardirektiv. Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten berör samtliga allmännyttiga bostadsbolag det allmännyttiga syftet i ägardirektivet, vilket innebär att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Sex av sju bostadsbolag behandlar även bolagets roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning i ägardirektivet.

Enligt en ny studie har förekomsten av hyresrätter i allmänhet, och allmännyttan i synnerhet, en dämpande effekt för kommunens sociala boendeinsatser. Studien visar att andelen sociala kontrakt (andrahandslägenheter med särskilda villkor) är särskilt hög i kommuner utan allmännytta och liten andel privata hyresrätter. En relevant fråga, enligt studien, är således huruvida det är ekonomiskt motiverat att sälja av allmännyttan om kommunen som kompensation för detta behöver lägga omfattande resurser på andrahandshyreskontrakt eller köp av bostadsrätter (Grander & Frisch 2022).

Kommunal bostadsförmedling

Enligt bostadsmarknadsenkäten 2022 är det endast Växjö kommun som har en kommunal bostadsförmedling enligt BFL 7 §. Fem kommuner svarade att det allmännyttiga bostadsföretaget har en egen kö, och Markaryd, som är den enda kommunen utan kommunalt bostadsföretag, svarade att kommunen har en lista med hyresvärdar på kommunens webbplats.

I utredningen En socialt hållbar bostadsförsörjning analyseras de kommunala bostadsförmedlingarna i landet i relation till begreppen aktiv och serviceinriktad styrning. Aktiv styrning avser en verksamhet som skapar förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder, till exempel genom att låta fastighetsägare reservera bostäder till hushåll efter särskilda kriterier, behov eller sociala ändamål.

Med serviceinriktad avser utredningen en form av styrning som syftar till att vara ett transparent och effektivt serviceorgan för bostadssökare och fastighetsägare, oftast genom att tillämpa en rak kö som är till för alla invånare. Bostadsförmedlingen i Växjö beskrivs i utredningen som främst serviceinriktad med undantag för deras studentbostadskö. Bostadsförmedlingen har även en familjebostadskö men eftersom den är öppen för alla får inte barnfamiljer några andra fördelar än att de inte konkurrerar med studenter om bostäder (SOU 2022:14).

Hyresgarantier



FOTO: LÄNSSTYRELSEN I KRONBERGS LÄN

Att införa kommunala hyresgarantier är ett sätt att möjliggöra för fler att bli godkända som hyresgäster. Kommunala hyresgarantier är ett borgensåtagande som kommunen kan erbjuda personer som har en ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för egen boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. För varje lämnad garanti kan kommunen söka statligt bidrag.

Fyra kommuner i länet använder kommunala hyresgarantier enligt svaren i årets bostadsmarknadsenkät. Förra året svarade endast två kommuner att de ställer ut hyresgarantier.

De målgrupper som har fått hjälp i form av kommunal hyresgaranti under de senaste fem åren är personer med låg inkomst i förhållande till hyresvärdens krav, personer med betalningsanmärkning, personer med skuld och personer som saknar en av hyresvärdens godkänd anställningsform.

I syfte att förbättra förutsättningarna för barnfamiljer att etablera sig på bostadsmarknaden föreslår utredningen En socialt hållbar bostadsförsörjning att kommuner använder sig mer aktivt av hyresgarantier (SOU 2022:14).

Förturssystem för bostad

Förtur kan definieras som att hushåll som uppfyller särskilda kriterier får gå före andra i en kö till permanent bostad med förstahandskontrakt. Förtur skiljer sig således från sociala kontrakt där hushållet får ett andrahandskontrakt via kommunen.

Samtliga kommuner förutom Markaryd tillämpar förtur. Den vanligaste målgruppen för förtur i länet är personer som fått jobb i kommunen, så kallad näringslivsförtur. Det gäller både under 2021 så väl som tidigare år. Kommunerna använder alltså förtursystem främst som ett arbetsmarknadspolitiskt verktyg. Mot bakgrund av kompetensbristen i länet är detta ett användbart verktyg för att möjliggöra för människor att flytta hit i samband med en anställning. Denna form av förtur underlättar dock inte nödvändigtvis för personer som har det svårt att få sina behov tillgodosedda på bostadsmarknaden (SOU 2022:14). Tre kommuner gav förtur till kvinnor som utsatts för våld av närstående, och två kommuner gav förtur till personer med medicinska skäl. Utöver det gav enstaka kommuner även förtur till anvisade nyanlända personer, personer i behov av skyddat boende och personer med sociala skäl. Under år 2021 gavs förtur till flest bostadssökande i Ljungby kommun där totalt 20 förturer fördelades. Resterande kommuner som använder förtur uppgav att färre än tio bostäder fördelats genom förtur under 2021.

Enligt utredningen En socialt hållbar bostadsförsörjning kan förtur som funktion fylla en allt viktigare funktion för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Förtur innebär en möjlighet för kommuner att tillgodose de lokala och regionala behoven utan att belasta socialtjänsten med åtaganden kopplade till sociala kontrakt. För att förtursystem ska stärkas som ett verktyg för en mer socialt hållbar bostadsförsörjning bör det i större utsträckning utgå från vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden (SOU 2022:14). Eftersom trångboddhet i flerbostadshus är ett stort problem i Kronobergs län finns det skäl att jobba mer aktivt med förtursystem, framförallt för trångbodda hushåll.

Markpolitik

Ett strategiskt markinnehav är avgörande för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Samtliga kommuner i länet äger mark som är lämplig för bostadsbyggande och sex av sju kommuner planerar att köpa mark som är lämplig för bostadsbyggande. Enligt årets bostadsmarknadsenkät svarade fem av sju kommuner att de har antagna riktlinjer för markanvisning, och en kommun svarar att riktlinjer är under upprättande.



FOTO: LÄNSTYRELSEN I KRONOBERGS LÄN

Genom ett markanvisningsavtal kan kommunen styra inriktningen på bostadsbyggandet, till exempel vad gäller upplåtelseform, hyresnivå eller krav på att få förmedla uppförda lägenheter. En kommun svarade i bostadsmarknadsenkäten ja på frågan om kommunen under de senaste två åren styrte upplåtelseformen i samband med markanvisning.

Ingen kommun har däremot ställt krav på att få förmedla uppförda lägenheter eller på att bostäderna ska hålla sig inom en viss hyresnivå under de senaste två åren. I markanvisningsavtal kan kommuner även styra lägenhetsstorlek. Markanvisning kan således bli ett verktyg för att förebygga trångboddhet.

I samband med kommunträffar kom det fram att det framför allt för mindre kommuner är svårt att ställa krav på byggaktörer vad gäller till exempel upplåtelseform och hyresnivå, eftersom man anser att det är tillräckligt svårt att locka till sig aktörer som vill bygga. Detta är särskilt påfallande utanför tätorterna. Avvecklingen av investeringsstödet för hyresbostäder tros försvåra nybyggnation ytterligare i dessa kommuner.

Många kommuner har idag en svag egen genomförandeförmåga för bostadsproduktion, och är därför i hög utsträckning beroende av marknadens aktörer. Enligt en ny studie från KTH förskjuter vissa kommuner ansvaret för tidig projektering och projektutveckling på byggherren i syfte att minimera det ekonomiska risktagandet. En nackdel med denna exploatörsdrivna planeringsmodell är att kommunerna i viss mån förlorar en proaktiv bostadsplanering och markanvisning. En risk med detta är att mer långsiktiga värden, som socialt och ekologisk hållbarhet, prioriteras till förmån för mer kortsiktig ekonomisk nytta (Metzger, Håkansson & Lundström 2021).

Flyttkedjor – att skapa rörlighet på bostadsmarknaden



FOTO: LÄNSSTYRELSEN I KRONBERGS LÄN

Flyttkedjor är ett begrepp som används för att beskriva hur rörligheten mellan bostäder skapar vakanser och möjligheter för individer och hushåll att få den bostad de behöver. Den underliggande tanken är att om man bygger nya attraktiva bostäder för hushåll med höga inkomster kommer man stimulera flyttkedjor som tillgängliggör bostäder även för hushåll med lägre inkomster (Rasmusson, Grander & Salonen 2018).

Det finns dock inte någon helt entydig forskning som visar hur flyttkedjor påverkar rörligheten på bostadsmarknaden, eller att flyttkedjor verkligen får den effekt som var avsedd (Länsstyrelserna 2018). De studier som har gjorts i Sverige visar ofta att det främst är hushåll med medel- och höga inkomster som deltar i flyttkedjor. Dessa sker också i hög utsträckning mellan samma typ av upplåtelseform, det vill säga från till exempel en bostadsrätt till en annan bostadsrätt, samt inom samma geografiska område (Rasmusson, Grander & Salonen 2018).

Enligt Boverket ger större bostäder generellt sett längre flyttkedjor men det finns ingen garanti för att kedjan når de hushåll som har störst eller mest akut behov av en bostad. Korta flyttkedjor beror emellertid på att det har byggts direkt för dem som inte redan har en bostad. Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv är det mest intressant att fokusera på vilken typ av bostäder som faktiskt frigörs och vilka hushållstyper som deltar i flyttkedjor (Boverket 2020d).

Ljungbybostäder har utfört en flyttkedjestudie i och med en nybyggnation av 52 trygghetsbostäder i form av hyresrätter. I studien kartlades vad för bostäder som frigjorts och hur många steg i flyttkedjan som skapades för varje nybyggd lägenhet. I samband med studien kartlades även hur många som flyttat från annan kommun i och med flyttkedjorna som skapats. Totalt frigjordes 94 bostäder, alltså nära dubbelt så många bostäder som byggdes. Av dessa var 66 hyresrätter, 12 bostadsrätter, 14 villor och 2 gårdar.

Främja alternativa sätt att bygga och bo

Individer kan genom alternativa sätt att bygga och bo förbättra sina ekonomiska förutsättningar att efterfråga en bostad. Att som kommun främja sådana initiativ kan vara ett sätt att möta en begränsad men väl definierad bostadsefterfrågan. I kommuner med vikande befolkningsunderlag där marknaden anses för svag för privata aktörer att bygga kan sådana initiativ vara ett alternativ (Boverket 2020d).

En byggemenskap innebär att de som ska använda byggnaden själva äger och driver projektet. Det är byggemenskapen som avgör vilken upplåtelseform man vill ha. Förutom att det kräver engagemang från privatpersoner behöver det finnas ett tillmötesgående från kommunens sida. Det kan vara ett sätt att få till stånd ett bostadsbyggande där det inte finns något intresse från traditionella byggaktörer av att bygga bostäder, varken för försäljning eller för egen förvaltning (Boverket 2020d). Boverket har tagit fram vägledningen *"Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen"* (2018) för kommuner som är intresserade av att låta byggemenskaper få en plats i bostadsförsörjningen.

Lokal och regional samverkan

Att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår uppgift för den enskilda kommunen att lösa. Även om bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar har behovet av ökad mellankommunal, regional och statlig samverkan blivit allt viktigare (Stockholms län 2021).

Som förra året anger samtliga kommuner förutom Markaryd att de har någon form av samverkan mellan olika förvaltningar/sakområden i arbetet med planering för bostadsförsörjning. Hur samverkan ser ut skiljer sig dock i kommunerna. I flera kommuner sker samverkan med kommunförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen och tekniska förvaltningen. Vissa kommuner uppger också att samverkan sker med näringslivskontor och Arbete och välfärd. Fyra kommuner uppger att samverkan sker med allmännyttiga och privata bostadsbolag.

Som tidigare år anger fyra kommuner att de samverkar med andra kommuner kring planering för bostadsförsörjning. Här nämns bland annat samplanering, vilket är en plattform för regional planering som Region Kronoberg samordnar, samt gemensamma analyser av bostadsmarknaden, som exempel på samverkan med andra kommuner.

KÄLLFÖRTECKNING

Arbetsförmedlingen (2021).

”Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2021 – Utveckling på arbetsmarknaden 2021–2023”.

[Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2021 \(arbetsformedlingen.se\)](#) Hämtad 2022-04-26.

Arbetsförmedlingen (2022)

”Omvärldsrapport 2022 – Digitalisering, demografi och arbetsmarknadspolitik”.

[Arbetsförmedlingens Omvärldsrapport 2022 Pdf, 477 kB. \(1\).pdf](#) Hämtad 2022-05-02.

Boverket (2013).

”Var finns rum för våra barn?”.

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2006/var-finns-rum-for-vara-barn/>

Hämtad 2022-04-26.

Boverket (2018).

”Byggemaskiner som en del i bostadsförsörjningen”.

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2018/byggemaskiner-som-en-del-i-bostadsforsorjningen/>

Hämtad 2022-04-20.

Boverket (2020).

”Regionala bostadsmarknadsanalyser 2020”.

[Regionala bostadsmarknadsanalyser 2020 \(boverket.se\)](#)

Hämtad 2022-04-26.

Boverket (2020b).

Barnkonventionen i fysisk planering och stadsutveckling – Kartläggning och analys

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2020/barnkonventionen-i-fysisk-planering-och-stadsutveckling.pdf>

Hämtad 2022-05-16.

Boverket (2020c).

”Koppling till översiktsplanen”.

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/att-ta-fram-riktlinjer/koppling-till-oversiktsplanen/>

Hämtad 2022-04-19.

Boverket (2020d).

”Flyttkedjor”.

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/efterfragan-pa-bostader/flyttkedjor/>

Hämtad 2022-04-19.

Boverket (2020e).

”Främja alternativa sätt att bygga och bo”.

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/framja-alternativa-satt-att-bygga-och-bo/>

Hämtad 2022-04-19.

Boverket (2021).

"Boverkets indikatorer".

[Boverkets indikatorer - Nummer 2 - December 2021.](#)

Hämtad 2022-04-26.

Boverket (2021b).

Behov av bostadsbyggande - regionalt och nationellt till 2030.

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2021/behov-av-bostadsbyggande---regionalt-och-nationellt-till-2030.pdf>

Hämtad 2022-05-24.

Dagens Nyheter (2022).

Bostadsmarknaden fortfarande stark – men tecknen på en avmattning blir allt fler.

<https://www.dn.se/ekonomi/bostadsmarknaden-fortfarande-stark-men-tecknen-pa-en-avmattning-blir-allt-fler/>

Hämtad 2022-05-17.

Finansdepartementet (2021).

"Ett bättre underlag för att bedöma bostadsbristen".

[Microsoft Word - Ett bättre underlag för att bedöma bostadsbristen Tryck slutversion \(regeringen.se\)](#)

Hämtad 2022-04-26.

Gil Sola, Larsson & Vilhelmson (2019).

"Att förstå och undersöka hållbar tillgänglighet".

Doi:10.13140/RG.2.2.28522.77760

Hämtad 2022-04-26.

Grander & Frisch (2022).

"Social bostadsförsörjning i kommuner utan allmännyttan - En analys av privatägd hyresrätt och den sekundära bostadsmarknaden i kommuner som saknar allmännyttiga bostäder".

[Social bostadsförsörjning i kommuner utan allmännyttan \(diva-portal.org\)](#)

Hämtad 2022-04-26.

Rasmusson, Grander & Salonen (2018).

"Flyttkedjor - En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor".

[Microsoft Word - flyttkedjor_forskning_om_bostadsflytt_181126.docx \(rufs.se\)](#)

Hämtad 2022-04-26.

Hem & Hyra (2021).

"Hyreskrav i Växjö skapar debatt bland Växjöborna på nätet"

[Hyreskrav i Växjö skapar debatt bland Växjöborna på nätet - Hem & Hyra \(hemhyra.se\)](#)

Hämtad 2022-04-26.

Hemnet (2022).

[Bostadspriserna på ny rekordnivå. Bostadspriserna på ny rekordnivå - Hemnet](#)

Hämtad 2022-05-02.

Hyresgästföreningen (2022).

"Hyrorerna för Växjöbostädernas hyresgäster är klara".

[Hyrorerna för Växjöbostädernas hyresgäster är klara - Hyresgästföreningen \(hyresgastforeningen.se\)](#)

Hämtad 2022-04-26.

Hyresgästföreningen (2022b).

"Hyresförhandling inför 2022".

[Hyresförhandling inför 2022 - Hyresgästföreningen \(hyresgastforeningen.se\)](https://www.hyresgastforeningen.se)

Hämtad 2022-04-26.

Kolada (2020).

"Trångboddhet i flerbostadsbus, enligt norm 2".

[Fri sökning - Kolada](#)

Hämtad 2022-04-26.

Länsstyrelserna 2018.

"Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande Analys över bostadsmarknaden för de som av olika skäl har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden".

[Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande.pdf \(lansstyrelsen.se\)](#)

Hämtad 2022-04-26.

Länsstyrelsen Kronoberg (2022).

"Insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende – kartläggning i Kronobergs län".

Diarienummer 8017-3536-2021

Länsstyrelsen Kronoberg. (2022b).

"Regional lägesbild, vecka 12, med anledning av den ryska invasionen av Ukraina."

<https://www.lansstyrelsen.se/kronoberg/om-oss/nyheter-och-press/nyheter--kronoberg/2022-03-29-regional-lagesbild-vecka-13-med-anledning-av-den-ryska-invasionen-av-ukraina.html?sv.target=12.74bb1bce17ce9bbba59337b0&sv.12.74bb1bce17ce9bbba59337b0.route=%2Fsettings>

Hämtad 2022-05-16.

Metzger, Håkansson & Lundström (2021)

"Förutsättningar för en proaktiv kommunal bostadsplanering".

<https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/2022/forutsattningar-for-en-proaktiv-kommunal-bostadsplanering-metzger-mfl.pdf>

Hämtad 2022-05-16.

Regeringskansliet. (2022).

"EU överens om att aktivera massflyktsdirektivet."

<https://www.regeringen.se/artiklar/2022/03/eu-overens-om-att-aktivera-massflyktsdirektivet/>

EU överens om att aktivera massflyktsdirektivet - Regeringen.se

Hämtad 2022-05-16.

Regeringskansliet. (2022b).

"Uppdrag till länsstyrelserna att delta i genomförandet av Migrationsverkets uppdrag att anskaffa boenden för skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet."

Diarienummer: Ju2022/01220

Region Gotland, Region Jönköpings län, Region Kalmar län, Region Kronoberg (2020).

"Socioekonomisk analys - Småland och öarna".

[Socioekonomisk analys – Småland och öarna \(regionkronoberg.se\)](#)

Hämtad 2022-04-26.

Region Kronoberg (2019).

"Kulturgeografisk analys".

[Kulturgeografisk analys \(kronoberg.se\)](https://www.regionkronoberg.se/kulturgeografisk-analys)

Hämtad 2022-05-16

Region Kronoberg (2020).

"Regional Planeringsatlas - Tillgänglighetsmodell för Kronobergs län".

[tillganglighetsmodell-for-kronobergs-lan.pdf \(regionkronoberg.se\)](https://www.regionkronoberg.se/tillganglighetsmodell-for-kronobergs-lan.pdf)

Hämtad 2022-04-26.

Region Kronoberg (2021).

"Hållbarhetsanalys av Gröna Kronoberg 2025"

<https://storymaps.arcgis.com/collections/172b79b574ff4f26a8155ad2674d67be>

Hämtad 2022-04-26.

Region Kronoberg (2021b).

"Trafikförsörjningsprogram Kronobergs län".

[remissversion-trafikforsorjningsprogram-kronobergs-lan-2021-2030-med-utsikt.pdf \(regionkronoberg.se\)](https://www.regionkronoberg.se/remissversion-trafikforsorjningsprogram-kronobergs-lan-2021-2030-med-utsikt.pdf)

Region Kronoberg (2022).

"Så kan länets ödebus få liv".

<https://www.regionkronoberg.se/nyheter/sa-kan-lanets-odehus-fa-liv/>

Hämtad 2022-05-18.

Reglab 2021.

"Håller utvecklingen i Sveriges regioner? – En analys av regional hållbarhet baserat på mätsystemet BRP+".

[Håller-utvecklingen-i-Sveriges-regioner_2021.pdf \(reglab.se\)](https://www.reglab.se/haller-utvecklingen-i-sveriges-regioner-2021.pdf)

Hämtad 2022-04-26.

Rädda barnen 2017.

"En plats att kalla hemma".

[barnfattighedsrapport-enplatsattkallahemma-2017-radda-barnen.pdf \(raddabarnen.se\)](https://www.raddabarnen.se/barnfattighedsrapport-enplatsattkallahemma-2017-radda-barnen.pdf)

Hämtad 2022-04-26.

Socialstyrelsen 2021.

"Förebygga och motverka hemlöshet - Analys och förslag för fortsatt arbete inom socialtjänsten"

[Förebygga och motverka hemlöshet \(socialstyrelsen.se\)](https://www.socialstyrelsen.se/forebygga-och-motverka-hemloshet)

Hämtad 2022-04-26.

SOU 2022.

"Sänk tröskeln till en god bostad - Betänkande av utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning".

[Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14 \(regeringen.se\)](https://www.regeringen.se/sou/2022/14)

Hämtad 2022-04-26.

Statens Bostadskreditnämnd (2008).

"Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt".

[Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt \(boverket.se\)](https://www.boverket.se/samband-mellan-bostadsmarknad-arbetskraftens-rorlighet-och-tillvaxt)

Hämtad 2022-04-26.

Svensk Mäklarstatistik (2022).

[Svensk Mäklarstatistik » Aktuell statistik på bostadspriser i Sverige \(maklarstatistik.se\)](#)

Hämtad 2022-04-26.

Sveriges stadsmissioner (2020).

”Hemlös 2020”.

[Hemlös 2020 \(stadsmissionen.se\)](#)

Hämtad 2022-04-26.

SVT Nyheter (2022).

Hyresgästföreningen: Nyproducerade lägenheter blir för dyra.

[Hyresgästföreningen: Nyproducerade lägenheter blir för dyra | SVT Nyheter.](#)

Hämtad 2022-05-02.

SVT Nyheter (2022).

”Efter räntehöjningar och inflationstryck – bostadsmarknaden bromsar”.

<https://www.svt.se/nyheter/inrikes/efter-rantehojningar-och-inflationstryck-bostadsmarknaden-bromsar?msclkid=05d74b1dd13d11ec9e24aba07c88e856>

Hämtad 2022-05-17.

Sweco 2021.

”Inriktning och ramverk BYMÄSSA 2030”.

[slutrapport_utredning_bymassa.pdf \(regionkronoberg.se\)](#)

Hämtad 2022-04-26.

WSP (2020).

”Samspelet mellan infrastrukturinvesteringar och bostadsbyggande”.

[En station till på Götalandsbanan? \(byggforetagen.se\)](#)

Hämtad 2022-04-26.

WSP (2021).

”Pandemins påverkan på hållbar stads och samhällsutveckling”.

[Covid-19-pandemins-effekter-pa-hallbara-stader-och-samhallen -rapport-2021_WSP_Radet-for-hallbara-stader_enskilda-sidor.pdf \(hallbarstad.se\)](#)

Trivector (2017).

”Jämställdhet och jämlikhet i Kronobergs transportplanering”.

[pm-2017_52-kronoberg-nulage-transporter_v1.3.pdf \(regionkronoberg.se\)](#)

Sandberg & Grander (2021).

”Trångboddhet i Malmö”. Om trångboddhetens ojämlika utbredning och konsekvenser”.

[Trångboddhet i Malmö \(diva-portal.org\)](#)

