

Bostadsmarknadsenkäten 2019

De flesta av länets kommuner har fortfarande en positiv befolkningsökning. Men oavsett om en kommun växer eller inte behöver bostadsbeståndet utvecklas. Ofta behöver även nya bostäder byggas. Detta beror bland annat på att vi har en åldrande befolkning som efterfrågar allt fler tillgänglighetsanpassade bostäder, vilket ställer höga krav på regionens bostadsförsörjning.



Foto: Camilla Zilo.

Under 2018 påbörjades 942 bostäder i Kalmar län. 2019–2020 bedömer kommunerna att det totalt kommer att påbörjas 3883 nya bostäder i länet. Denna siffra tyder på en optimism i kommunerna, trots en allt mer orolig bostadsmarknad. Vanligtvis överskattar dock kommunerna hur många bostäder som kommer att påbörjas. Utfallet blir ofta 80 procent av det prognosticerade, i bästa fall. Detta enligt Boverket.

Av länets kommuner bedömer alla utom Kalmar att de har ett underskott på bostäder totalt sett i kommunen (Kalmar kommun uppger balans). Underskottet bedöms kvarstå på tre års sikt i alla kommuner utom Kalmar och Västervik som räknar med balans. Underskottet på bostäder är för närvarande cirka 1000–2000 bostäder i åtta av länets tolv kommuner. Störst är bostadsbristen i centralorterna, där det idag är underskott i samtliga kommuner. Kommunerna bedömer att bostadsmarknaden är särskilt svår för ungdomar och nyanlända. Samtliga kommuner har lägenheter som hyrs ut i andra hand till personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Drygt 300 sådana tillfälliga hyreskontrakt finns i länet.

I Länsstyrelsens kommande analys av bostadsmarknaden i länet fördjupar vi oss i bostadsmarknadsenkäten och andra relevanta indikatorer för bostadsmarknaden. Rapporten kommer i juni 2019.

Om bostadsmarknadsenkäten

Varje år besvarar Kalmar läns tolv kommuner bostadsmarknadsenkäten; en enkät som går ut till Sveriges samtliga 290 kommuner. Syftet med enkäten är att få en aktuell överblick av läget på bostadsmarknaden, följa utvecklingen över tid samt få in underlag för bedömning av kommande utveckling.

Samtliga svar från kommunerna i länet redovisas på Länsstyrelsen Kalmar läns webbplats: www.lansstyrelsen.se/kalmar/tjanster/publikationer/2019/bostadsmarknadsenkaten-2019.html

En nationell sammanställning av resultaten från enkäten görs av Boverket.

I Länsstyrelsens kommande analys av bostadsmarknaden i länet, *Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2019 – hur är läget på bostadsmarknaden?*, fördjupar vi oss i bostadsmarknadsenkäten och andra relevanta indikatorer för bostadsmarknaden. Rapporten presenteras i juni 2019.

Kontakt

Detta faktablad har tagits fram av Christian Forssell på Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet.

För frågor kring bostadsmarknadsenkäten, kontakta Christian Forssell på christian.forssell@lansstyrelsen.se eller 010-2238452.



Länsstyrelsen
Kalmar län

2019: Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring

Kommuner	Bostäder uppdelat efter upplåtelseform											Bostäder för särskilda grupper							Totalt alla bostadstyper
	Hyresrätter - Privata hyresvärdar	Hyresrätter - Allmännyttan	Kooperativ hyresrätt	Bostadsrätt	Annan	Nettotillskott genom ändring av byggnad	Småhus - Hyresrätt	Småhus - Bostadsrätt	Småhus - Eget ägande	Småhus - Nettotillskott genom ändring av byggnad	Totalt	Ungdomsbostäder	Studentbostäder	Särskilda boendeformer för äldre	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder	Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning	Totalt särskilda grupper	
Borholm	25	10	12	40	0	0	0	0	0	0	237	0	0	0	0	0	0	0	237
Emmaboda	0	29	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0	0	0	0	0	0	0	29
Hultsfred	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Högsby	0	10	0	0	0	2	0	0	2	0	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Kalmar	603	13	0	150	0	26	0	17	84	0	893	0	53	79	0	0	0	132	1025
Mönsterås	0	6	0	0	0	0	0	0	17	0	23	0	0	0	0	0	0	0	23
Mörbylånga	8	24	0	25	0	0	6	0	50	0	113	0	0	0	40	0	0	40	153
Nybro	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Oskarshamn	27	0	0	74	0	26	0	0	15	0	142	0	0	30	0	0	0	30	172
Torsås	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Vimmerby	0	0	0	12	0	0	0	0	8	1	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Västervik	0	27	0	5	0	0	0	0	20	0	52	0	0	30	0	0	0	30	102
Totalsumma	663	119	12	306	0	54	6	17	365	1	1543	0	53	139	40	20	0	252	1795

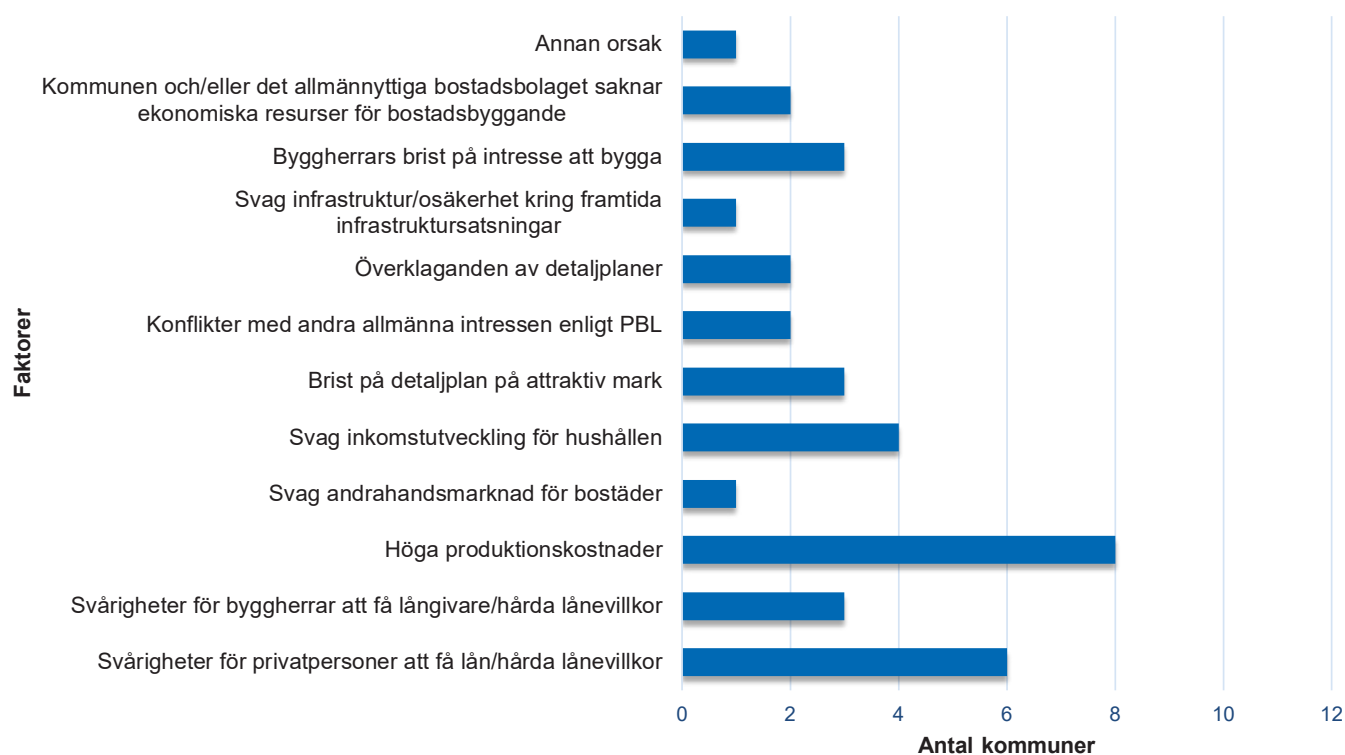
Kommunerna bedömer att det kommer att påbörjas 1795 bostäder under 2019; 1543 i det ordinarie beståndet och 252 bostäder för särskilda grupper. Av de ordinarie bostäderna kan 794 bli hyresrätter.

2020: Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring

Kommuner	Bostäder uppdelat efter upplåtelseform										Bostäder särskilda grupper						Totalt alla bostadstyper		
	Hyresrätter - Privata hyresvärdar	Hyresrätter - Allmännyttan	Kooperativ hyresrätt	Bostadsrätt	Annan	Nettotillskott genom ändring av byggnader	Småhus - Hyresrätt	Småhus - Bostadsrätt	Småhus - Eget ägande	Småhus - Nettotillskott genom ändring av byggnad	Totalt	Ungdomsbostäder	Studentbostäder	Särskilda boendeformer för äldre	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder		Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning	Totalt särskilda grupper
Borgholm	10	10	0	20	0	0	0	0	150	0	190	0	0	0	0	0	0	0	190
Emmaboda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hultsfred	0	0	0	0	0	0	0	12	0	12	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Högsby	0	10	0	0	0	2	0	0	0	0	12	5	0	0	0	6	0	11	23
Kalmar	587	246	0	292	0	0	0	154	0	1292	0	0	0	0	0	0	0	0	1292
Mönsterås	0	14	0	0	0	0	0	17	0	31	0	0	0	0	0	0	0	0	31
Mörbylånga	8	8	0	25	0	0	6	50	0	97	0	0	0	20	0	0	0	20	117
Nybro	0	25	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	50	0	0	0	0	50	75
Oskarshamn	0	0	0	15	0	0	0	15	0	30	0	0	30	0	0	0	0	30	60
Torsås	0	20	0	0	0	0	0	1	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	21
Vimmerby	0	30	0	0	0	0	5	30	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	70
Västervik	0	32	0	60	0	23	0	20	0	147	0	0	50	0	0	0	0	50	197
Totalsumma	605	395	0	412	0	25	11	30	449	0	1927	5	0	130	20	6	0	161	2088

Kommunerna bedömer att det kommer att påbörjas 2088 bostäder under 2020; 1927 i det ordinarie beståndet och 161 bostäder för särskilda grupper.
Av de ordinarie bostäderna kan 1000 bli hyresrätter.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna



De främsta faktorer som begränsar bostadsbyggandet enligt länets kommuner, har alla med ekonomiska faktorer att göra: ”Höga produktionskostnader”, ”Svårigheter för privatpersoner och byggherrar att få lån” och ”Svag inkomstutveckling för hushållen”.

Ett antal faktorer valdes inte av någon kommun: ”Brist på byggarbetskraft”, ”Brist på rätt kompetens inom kommunen”, ”Bullerproblem”, ”Vikande befolkningsunderlag”, ”Kommunens brist på intresse att skapa förutsättningar för bostadsbyggande”

och ”Det finns inga begränsande faktorer för bostadsbyggande i kommunen”.

Fem kommuner har lämnat kommentarer till de inlämnade uppgifterna: ”Tobins Q är för låg” (det är inte lönsamt att bygga), ”Låga fastighetsvärden och svag värdeutveckling”, ”En kombination av Plan- och bygglagen och Miljöbalken gör byggprocessen trög och tidskrävande”, ”För låga vinstmarginaler” och ”Vikande befolkningsunderlag” lyfts alla fram som hinder för bostadsbyggande i länet.

Kommunernas samtliga svar redovisas på Länsstyrelsen Kalmar läns webbplats.

Vid frågor, kontakta gärna Christian Forssell på christian.forssell@lansstyrelsen.se eller 010-2238452.



Länsstyrelsen
Kalmar län