

Regional analys av bostadsmarknaden i Kalmar län 2010



Länsstyrelsen
Kalmar län

Regional analys av bostadsmarknaden i Kalmar län 2010
Länsstyrelsens meddelandeserie: 2010:13
ISSN 0348-8748
Copyright: Länsstyrelsen Kalmar län
Författare: Per Hansson och Gunilla Johansson
Layout: Sonja Tyrebrant
Omslagsbild: Hyreshus i Ljusstaden, Kalmar Foto: Sonja Tyrebrant
Tryck: Linnéuniversitetet i Kalmar

Förord

Bostadsmarknaden fick hösten 2008 en nedgång p.g.a. finanskrisen. Kalmar län har dock klarat sig bra genom den. Nedgången blev inte så långvarig inom byggsektorn utan kom upp i nästan samma nivå som föregående år.

Tillväxten sker främst i kustkommunerna, medan inlandskommunerna har fortsatt besvärlig situation. Detta styrks även av att befolkningsökningen sker i dessa kommuner.

Kalmar juni 2010

Birgitta Eriksson
Enhetschef

Per Hansson
Byggnadsingenjör

Gunilla Johansson
Ekonom

Innehåll

Sammanfattning och slutsatser	5
Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet	6
Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet	6
Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet	7
Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder	7
Vad händer med allmännyttan	10
Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?	11
Hur utvecklas befolkningen – och hushållen	11
Hur ser flyttmönstren ut	13
Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden	14
Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen	14
Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området	15
Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer	15
Finns det bostäder för alla?	16
Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län	16
Kommer utbudet att svara mot de demografiska förändringarna	18
Hur får man fram bostäder för hemlösa	18
Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas	18

Redovisning av uppdrag 39 i regleringsbrevet 2010 angående situationen på bostadsmarknaden.

Sammanfattning och slutsatser

Denna analys redovisar en översiktlig bild och bedömning av läget avseende bostadsbyggandet under 2009 i Kalmar län. Underlag är kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät (BME 2010) samt länsstyrelsens egna analyser.

Året som gick kan inom byggsektor/fastighetsförvaltning sammanfattas med följande punkter:

- Bostäder finns men inte fullt ut de som efterfrågas, varken när det gäller storleken på lägenheten, var den är belägen, vilken tillgänglighet som finns liksom kostnaden för den.
- Kommunernas förhoppningar att bygga låg något högre än vad verkligheten har visat enligt projektlistor. Projektlistorna visar förväntat bostadsbyggande, där det finns byggklar mark och god kännedom om företagens/allmännyttans byggplaner.

Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet

Under 2009 har byggnationen av 257 bostadshus påbörjats. Huvuddelen av dessa avser lägenheter i småhus förutom i Kalmar där det är fler lägenheter påbörjade i flerbostadshus. Under året har 139 lägenheter färdigställts, därav 68 lägenheter i småhus och resterande 71 i flerbostadshus. Samtidigt pågår byggnation av tidigare startade projekt på totalt 598 lägenheter. Fördelningen är 469 lägenheter i småhus och 129 i flerbostadshus. Samtliga kommuner i länet förutom Borgholm och Hultsfred har projekt på gång.

Vid en jämförelse med 2008 framkommer att då påbörjades 278 lägenheter, det färdigställdes 605 samt pågående projekt uppgick till 480 lägenheter.

För byggnation av lägenheter påbörjade efter 31 december 2006 upphörde möjligheten att söka räntebidrag, investeringsbidrag samt investeringsstimulans. Förutsättningarna för att bygga försämras genom att den ”draghjälp” som stödet inneburit har upphört. Bankerna värderar möjligheten att vid försäljning av fastigheterna få ut ett belopp som täcker byggnadskostnaden som osäker och kräver därför högre insats och/ eller sämre lånevillkor. Följden av detta kan säkert utläsas i att det var så många som 605 lägenheter som färdigställdes 2008 medan det 2009 hade sjunkit till 139 lägenheter.

Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet

Rent generellt kan man se att det finns gott om lediga lägenheter hos allmännyttan även om den som söker lägenhet efterfrågar annan typ av lägenhet än vad som erbjuds. I norra delen från och med Oskarshamn uppgår antalet tomma lägenheter hos allmännyttan till 429, motsvarande antal för södra Kalmar län samt Öland är 178 lägenheter.

Lediga lägenheter									
Kommun	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Borgholm	25	0	5	15	10	0	5	10	5
Emmaboda	21	19	30	20	31	5	9	30	60
Hultsfred	240	181	181	250	100	200	150	160	185
Högsby	8	16	14	3	12	9	10	18	24
Kalmar	2	6	1	0	6	2	0	35	13
Mönsterås	160	100	60	109	72	106	65	37	70
Mörbylånga	20	0	3	4	3	2	0	4	5
Nybro	67	30	20	10	20	20	25	28	25
Oskarshamn	200	253	253	188	209	180	100	50	100
Torsås	18	14	18	12	18	1	2	0	0
Vimmerby	19	20	40	42	48	56	19	60	96
Västervik	270	197	95	95	94	47	16	12	24
Totalt	1050	836	720	748	623	628	401	444	607

Trots att det finns överskott på lägenheter i några kommuner så finns inte tillräckligt med lägenheter avseende vissa typer av bostäder. Fyra kommuner har angett brist på hyresbostäder samtidigt som tre anger att det finns för få bostadsrätter. Det anges av 4 kommuner att det finns brist på egnahem.

Det finns underskott på ett antal olika typer av lägenheter, lägenheter med god tillgänglighet, lägenheter med attraktivt läge, mindre lägenheter till medelålders och äldre m.fl. kategorier. Förutom kommunerna Hultsfred, Mönsterås samt Vimmerby som anger ökad efterfrågan i förhållande till utbudet anger övriga kommuner i länet att man inte ser någon påtaglig förändring

Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet

Bostadsutbudet ser lite olika ut beroende på var man befinner sig i länet. I norra delen av länet så anger Vimmerby att de har överskott på lägenheter både i centralorten samt i övriga delar av kommunen. Kommunerna Hultsfred samt Västervik har brist i centralorten men överskott totalt sett. Högsby anger att man har balans både i centralorten samt övriga kommundelar, medan Oskarshamn anger balans i centralorten och ett överskott i övriga delar av kommunen.

Vad gäller Ölandskommunerna så anger Borgholms kommun att man har brist på lägenheter i hela kommunen medan Mörbylånga har brist totalt sett och i tätorten men överskott i övriga kommundelar.

För kommunerna i södra länsdelen redovisar Kalmar och Nybro kommuner att de har brist i centralorterna och totalt sett men med balans i övriga kommundelar. Mönsterås anger att man har överskott av lägenheter och Torsås redovisar balans, medan Emmaboda har brist i centralorten, balans totalt sett och i övriga kommundelar.

Omflyttning inom kommunerna från landsbygden till tätorten kan i en del fall vara anledningen till att det är brist på lägenheter i tätorten medan det är balans eller överskott i övriga delar av kommunen. Den genomgångna finanskrisen finns nog som ett skäl till att antalet lediga lägenheter totalt sett har ökat. Ungdomar har inte kunnat flytta hemifrån eller fått flytta tillbaka hem.

Bostadsmarknadsläget 1/1 2010

Kommun	Totalt sett	Centralorten	Övriga kommundelar
Borgholm	brist	brist	brist
Emmaboda	balans	brist	balans
Hultsfred	överskott	brist	överskott
Högsby	balans	balans	balans
Kalmar	brist	brist	balans
Mönsterås	överskott	överskott	överskott
Mörbylånga	brist	brist	överskott
Nybro	brist	brist	balans
Oskarshamn	balans	balans	överskott
Torsås	balans	balans	balans
Vimmerby	överskott	överskott	överskott
Västervik	överskott	brist	överskott

Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder

Planerad byggnation för 2010 visar en svag ökning från föregående prognos BME 2009 som angav 613 lägenheter för länet mot årets BME 2010 som visar på planerad byggnation av 690 lägenheter. Där gör kommunerna Borgholm, Kalmar, Nybro, Torsås samt Västervik en prognos som visar ökad byggnation i förhållande till föregående års prognos. Kalmar kommun mer än fördubblar sin planerade byggnation för 2010. Kommunerna Hultsfred, Högsby, Oskarshamn samt Vimmerby har minskat antalet lägenheter man planerar att bygga. Övriga ligger kvar på samma nivå som föregående år.

Däremot har det skett en viss förskjutning i byggande av bostadsrätter, där det nu planeras för 109 lägenheter istället för tidigare prognos på 314. Även planeringen av byggnation av hyresrätter har förändrats, från tidigare planerade 136 till en ny prognos på 168 lägenheter. Byggnationen av egnahem ligger kvar på ungefär samma nivå, tidigare planerade 282 till en ny prognos på 260 egnahem.

Planerat underlag

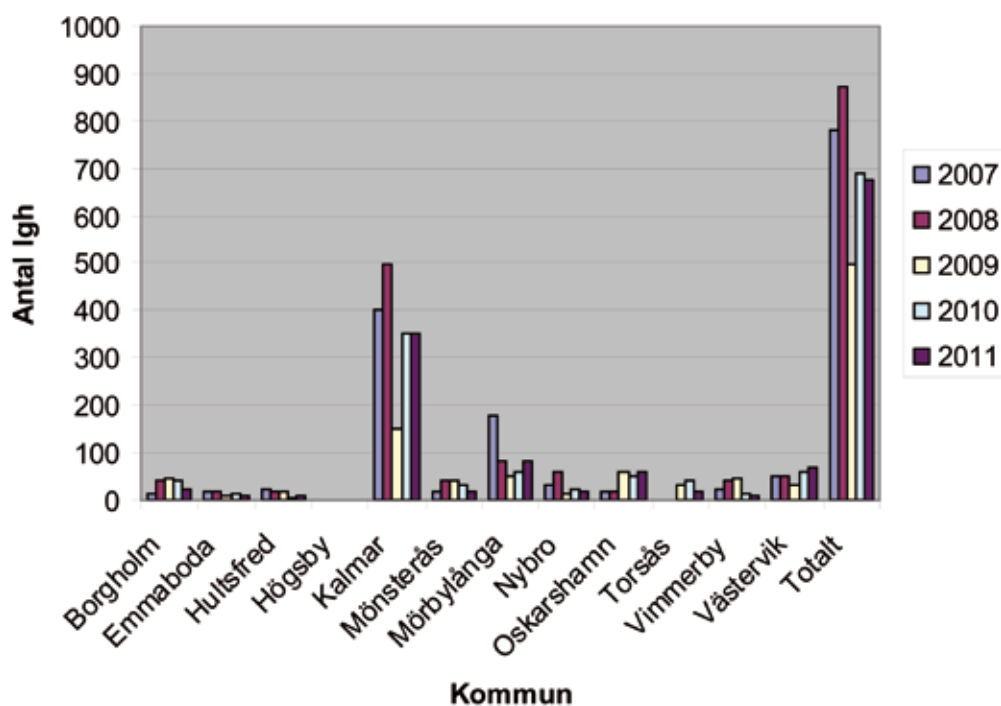
Kommunernas planerade byggande

Antal bostäder totalt

Kommun	2007	2008	2009	2010	2011
Borgholm	12	40	44	40	25
Emmaboda	20	20	9	15	10
Hultsfred	22	20	20	5	10
Högsby	0	0	2	0	0
Kalmar	400	500	150	350	350
Mönsterås	20	40	40	30	20
Mörbylånga	180	80	50	60	80
Nybro	30	60	15	25	20
Oskarshamn	20	20	60	50	60
Torsås	0	2	30	40	20
Vimmerby	25	40	46	15	10
Västervik	50	50	30	60	70
Totalt	780	872	496	690	675

Denna tabell visar kommunens förhoppning om byggande i länet

Förväntat bostadsbyggande



Enligt kommunernas projektlister blir resultatet följande enligt BME 2010

Projektlistorna visar förväntat bostadsbyggande, där det finns byggklar mark och god kännedom om företagens/allmännyttans byggplaner.

Projektlista 1, nyproduktion. Antal bostäder

Projekt med förväntat påbörjande år 2010. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt

Kommun	Därav		Hustyp			Upplåtelseform				Specialbostäder		Detaljplan klar för: (ant lgh)
	totalt	allmän- nyttan	flerbhus	småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägarlä- genhet	särskilt boende	student- bostä- der	
Högsby	6	0	0	6	0	0	0	6	0	0	0	6
Torsås	19	0	18	1	18	0	0	1	0	0	0	19
Mörbylånga	52	7	11	41	11	0	5	36	0	0	0	52
Hultsfred	7	0	0	7	0	0	0	7	0	0	0	7
Mönsterås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmaboda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kalmar	280	0	175	105	120	0	80	80	0	40	0	250
Nybro	25	10	19	6	9	0	0	6	0	0	10	25
Oskarshamn	29	0	0	29	0	0	0	29	0	0	0	26
Västervik	67	10	10	57	10	0	0	57	0	0	0	67
Vimmerby	15	0	0	15	0	0	0	15	0	0	0	0
Borgholm	47	0	24	23	0	0	24	23	0	0	0	47
Totalt i länet	547	27	257	290	168	0	109	260	0	40	10	499

Projektlista 2, projekt med förväntat påbörjande 2011. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt

Nyproduktion

Kommun	Därav		Hustyp			Upplåtelseform				Specialbostäder		Detaljplan klar för: (ant lgh)
	totalt	allmän- nyttan	flerbhus	småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägarlä- genhet	särskilt boende	student- bostä- der	
Högsby	6	0	0	6	0	0	0	6	0	0	0	6
Torsås	20	0	15	5	15	0	0	5	0	0	0	20
Mörbylånga	116	44	67	49	48	0	24	44	0	0	0	59
Hultsfred	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mönsterås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emmaboda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kalmar	304	0	180	124	60	0	120	124	0	0	0	230
Nybro	20	10	10	10	10	0	0	10	0	0	0	20
Oskarshamn	52	0	24	28	0	0	24	28	0	0	0	24
Västervik	77	0	12	65	0	0	12	65	0	0	0	45
Vimmerby	10	0	0	10	0	0	0	10	0	0	0	0
Borgholm	25	0	0	25	0	0	0	25	0	0	0	15
Totalt i länet	630	54	308	322	133	0	180	317	0	0	0	419

Kommunerna har angett ett antal olika skäl till varför byggnationen ligger på den nivå den gör. Så många som 9 kommuner anger höga produktionskostnader som hinder för byggnation medan 6 anger att brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen är ett hinder. Övriga hinder för högre byggnadstakt uppges av 5 kommuner vara vikande befolkning. Tre kommuner anger svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor samt ytterligare 3 uppger osäkerhet om framtida subventions-

villkor. Ytterligare skäl uppges vara bl. a svag inkomstutveckling för hushållen, överklagande av detaljplaner.

Ännu en av orsakerna till att det byggs mindre i inlandskommunerna är att marknadsvärdet för en nybyggd villa eller flerbostadshus är betydligt lägre. Detta innebär att kreditgivarens säkerhet är osäker, vilket kräver betydligt högre kontantinsats. Lågkonjunkturen har till viss del inneburit större osäkerhet om lämpligheten i att bygga just här. Då arbetsmarknaden kan vara begränsad innebär det svårigheter vid försäljning av småhus. De yngre har inte möjlighet att bo kvar på grund av den sviktande arbetsmarknaden och de äldre orkar inte längre med husen utan flyttar till service- eller äldreboende. Husen kommer då att bli aktuella för försäljning till fritidsboende, vilket kan innebära att den kommersiella servicen försämras och endast finns under sommarhalvåret.

Tabell 3b) Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

	Antal kommuner
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	5
Hinder för ökat bostadsbyggande:	
Svårigheter att få långgivare/hårda lånevillkor	3
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	3
Höga produktionskostnader	9
Svag inkomstutveckling för hushållen	3
Brist på byggarbetskraft	0
Konflikter med andra allmänna intressen enl. PBL	1
Brist på DP-lagd mark i attraktiva lägen	6
Bristande planberedskap	2
Överklaganden av detaljplaner	2
Osäkerhet om vägdragningar	1
Bullerproblem	0
Vikande befolkningsunderlag	5
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0
Annan orsak	3

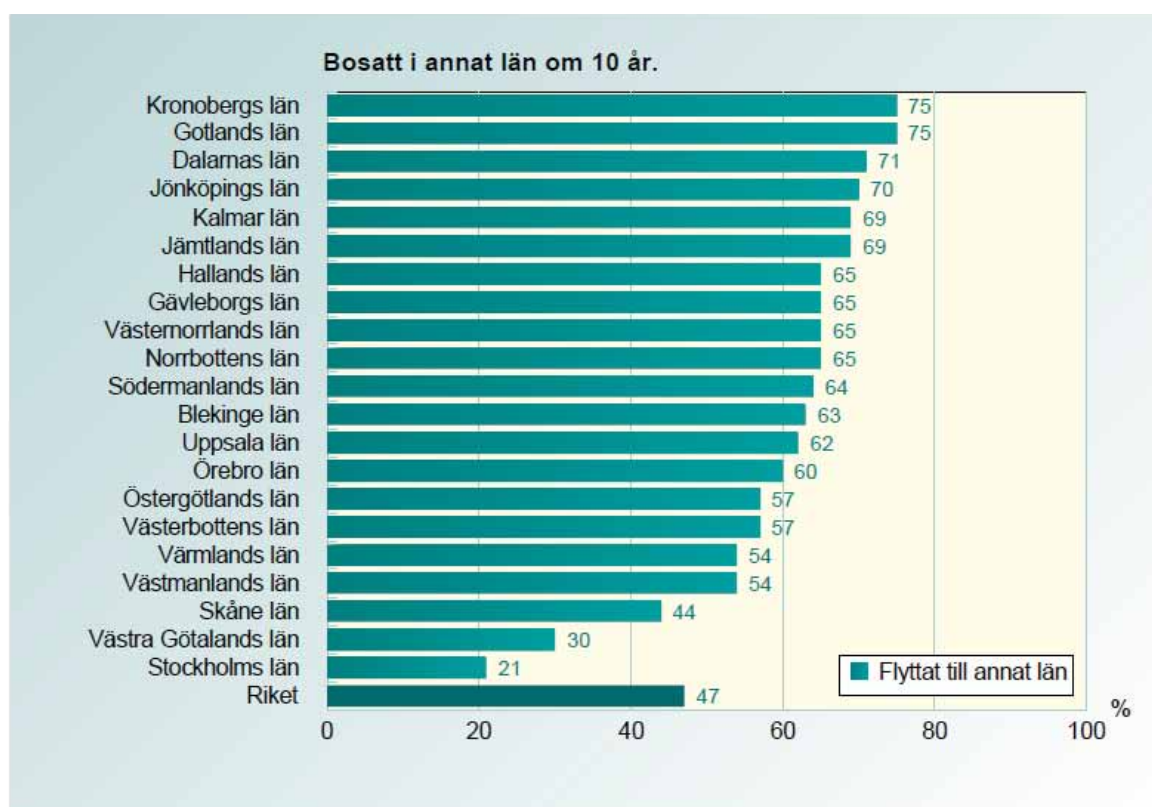
Vad händer med allmännyttan

Allmännyttan redovisar en stor ökning av antalet tomma lägenheter för 2009 i förhållande till 2008. För 2009 redovisar man för hela länet 607 tomma lägenheter, för flera av bolagen är det en fördubbling av antalet tomma lägenheter. De allmännyttiga bolagen i Högsby, Hultsfred, Mönsterås, Oskarshamn samt Vimmerby anger uthyrningssvårigheter. Som en följd av detta anger några att det föreligger planer på rivning av lägenheter under 2010/2011 medan andra planerar försäljning under samma period. Rivning kan bli aktuellt i Högsby, Hultsfred, Mönsterås samt Västervik. I kommunerna Torsås, Kalmar, Nybro samt Vimmerby är det försäljning som kan bli aktuellt. Vid försäljning av allmännyttans lägenheter anger 3 kommuner att de omvandlas till egnahem, medan 8 kommuner anger att försäljning sker till privata fastighetsägare som hyreslägenheter. De allmännyttiga bolagen i Oskarshamn, Vimmerby och Västervik har under 2009 köpt lägenheter. De har köpt 6, 1 respektive 4 lägenheter.

Allmännyttan är nu under utredning om dess fortsatta roll på hyresmarknaden.

Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?

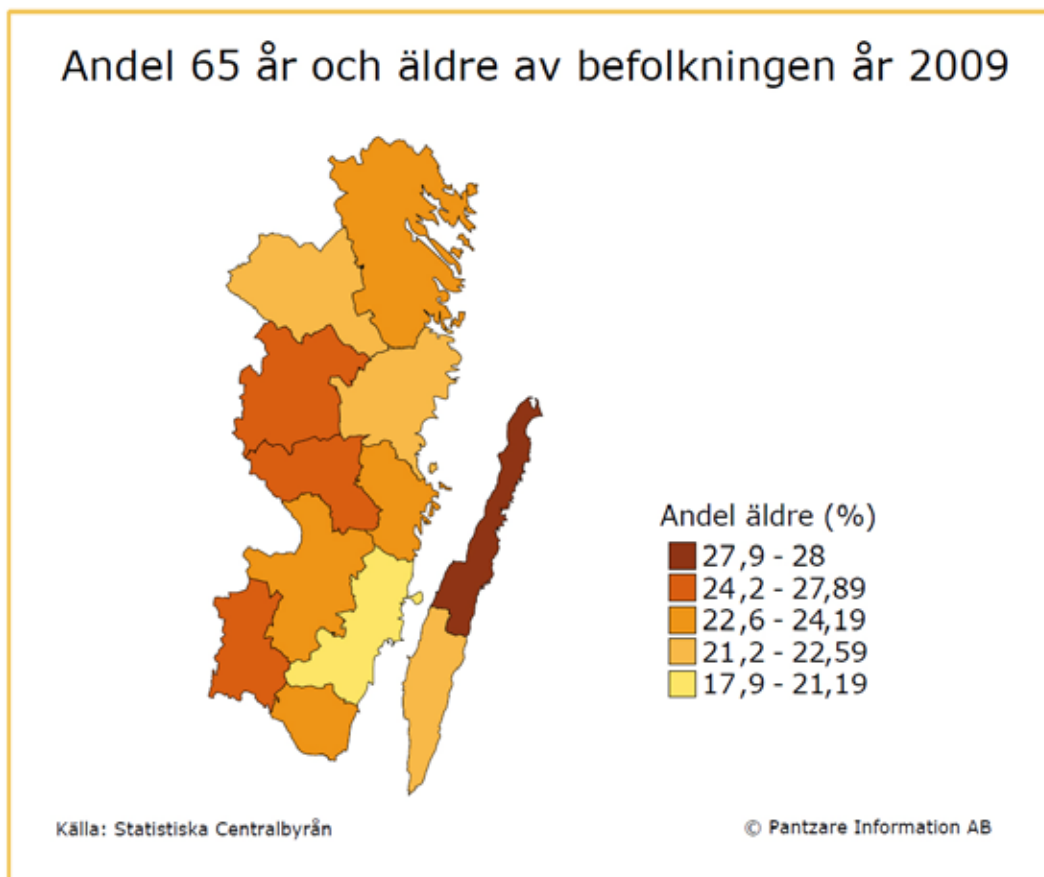
Kalmar läns befolkning ökade under 2009 till en folkmängd på 233 639, vilket är en ökning med 242 personer från 2008. Utav kommunerna i länet är det fyra, Kalmar, Mönsterås, Mörbylånga samt Nybro som behållit och ökat sitt invånareantal. I en undersökning gjord av Svenskt Näringsliv 2004 har 18 åringar intervjuats angående sitt boende om 10 år. Där har 69 % av Kalmar läns 18-åringar angett att man har flyttat till annat län. Det framgår av andra undersökningar att yngre personer flyttar dels för studier men även efter avslutade studier i Kalmar till ett arbete som motsvarar den utbildning man har. Den nu genomförda sammanläggningen av Högskolan i Kalmar och Universitetet i Växjö till det gemensamma Linnéuniversitetet kan innebära att fler ungdomar söker sig till utbildningen inom regionen. För att kunna behålla dessa är det viktigt att företag som efterfrågar den kompetensen ges möjlighet att etablera sig i länet.



Hur utvecklas befolkningen – och hushållen

Nästan 22 % av länets befolkning är 65 år eller äldre. Borgholm har flest personer i den ålderskategorin med 27,9%, medan Kalmar kommun har färre äldre personer. Andelen för Kalmar kommun är 17,9% och för hela riket är procentandelen 18,1%. I samtliga kommuner utom Kalmar och Mörbylånga har befolkningen i ålderskategorin under 25 år minskat under perioden 1984 till och med 2009. Detta innebär att kravet på kommunerna ökar vad beträffar service för äldre såsom tillgängliga bostäder. Då möjligheten att bygga nya tillgängliga bostäder eller komplettera befintliga med exempelvis hiss är begränsad kommer detta att ge ytterligare belastning på hemtjänsten. Många kommer att få bo kvar i sina bostäder, som inte är tillgänglighetsanpassade.

Kalmar kommun har flest yngre personer boende i kommunen där en stor andel är studenter. För dessa finns behov av studentbostäder eller mindre bostäder i centralt läge till låg kostnad.



Andel 65 år och äldre av befolkningen år 2009 fördelat per kommun

Kommun/Region	Andel 65 år och äldre
Borgholm	27,9
Emmaboda	24,6
Hultsfred	24,7
Högsby	24,2
Kalmar	17,9
Mönsterås	22,6
Mörbylånga	21,9
Nybro	23,5
Oskarshamn	21,4
Torsås	23,3
Vimmerby	21,3
Västervik	23,8
Kalmar län	21,9
Riket	18,1

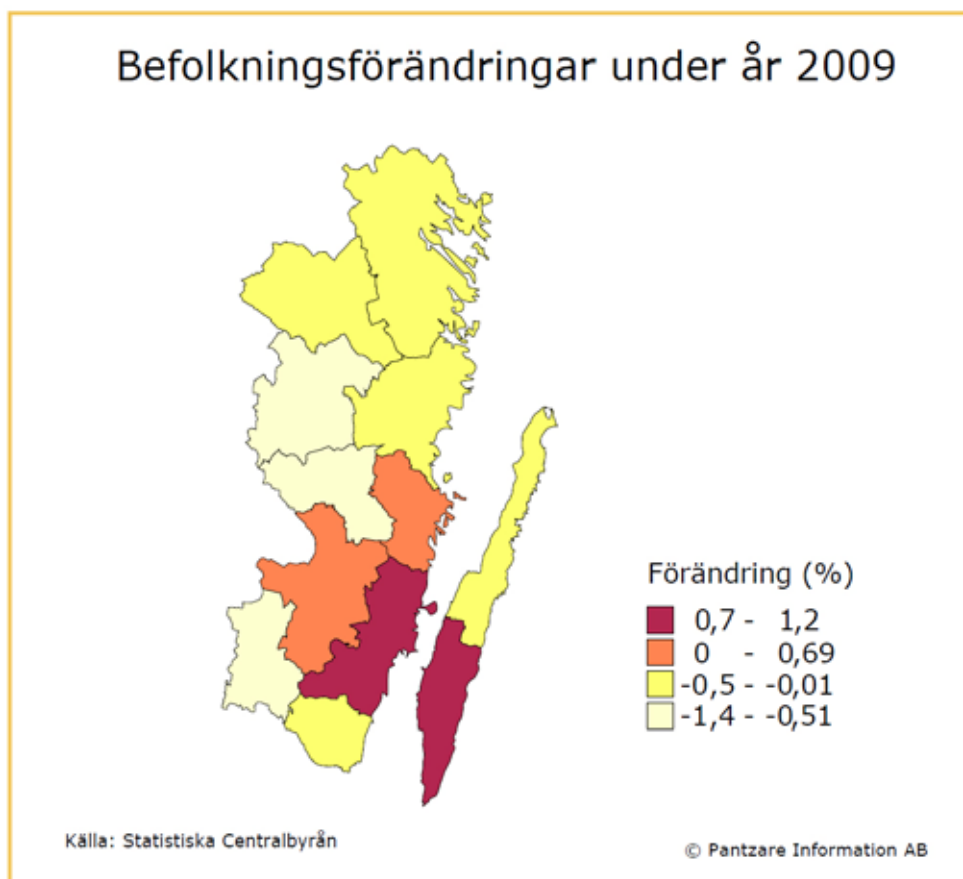
Källa: Statistiska Centralbyrån, www.scb.se 3.2 Hur ser flyttmönstren ut.

Hur ser flyttmönstren ut

De förändringar som sker med folkmängden i Kalmar län visar att Kalmar, Mönsterås, Mörbylånga samt Nybro kommuner ökar. Övriga kommuner förlorar invånare med störst minskning i Hultsfred, minus 191 personer, eller 1,4 %. Folkmängden som helhet i Kalmar län visare en svag ökning, 242 personer, 0,1 % mot hela rikets ökning på 0,9 %.

Se även Regionförbundets ”Att flytta till eller från Kalmar län”

www.kalmar.regionforbund.se/documents/rapporter/10_Övrigt/Flyttundersökning%202008.pdf



Förändring av folkmängden 2008-2009

Kommun/Region	Antal		Förändring 2008-2009	
	2008	2009	Antal	Procent
Borgholm	10 855	10 806	-49	-0,5
Emmaboda	9 331	9 223	-108	-1,2
Hultsfred	14 046	13 855	-191	-1,4
Högsby	5 930	5 873	-57	-1
Kalmar	61 693	63 388	695	1,1
Mönsterås	12 956	12 980	24	0,2
Mörbylånga	13 737	13 834	97	0,7
Nybro	19 557	19 576	19	0,1
Oskarshamn	26 309	26 232	-77	-0,3
Torsås	7 076	7 044	-32	-0,5
Vimmerby	15 551	15 538	-13	-0,1
Västervik	36 356	36 290	-66	-0,2
Kalmar län	233 397	233 639	242	0,1
Riket	9 256 347	9 340 682	84 335	0,9

Källa: Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden

Beträffande dessa frågor hänvisas till en uttömmande redovisning i Regionförbundets utvecklingsprogram (RUP)

www.kalmar.regionforbund.se/documents/rapporter/07_Rupen/RupenIV.pdf

Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen

Ungefär 16 600 personer pendlar till arbetet, som ligger inom länet men inte i hemkommunen. Störst pendelmängd, räknat i procent, har Mörbylånga kommun där c:a 47% pendlar till arbetet, som är beläget i hela Kalmar län, men flest pendlar till Kalmar. Högsby respektive Mönsterås har en pendling på 34,7% respektive 33,9 %, i båda fallen är målet Oskarshamn.

Att pendla till arbetet inom Kalmar län fungerar bra om man bor och arbetar i företag som ligger i kommuner längs med E22, liksom kommunikationerna mellan Borgholm – Kalmar, Mörbylånga – Kalmar. Besvärligare blir det om man ska pendla mot eller från kommunerna inne i länet. För att alltid ha möjlighet nå de lokala arbetsregionerna med allmänna kommunikationer måste logistiken förbättras. Det är också viktigt för länets fortsatta utveckling med bra fungerande kommunikationer.

Kvinnor och män

Bostads-kommun	Arbetsställekommun											
	Borgholm	Emmaboda	Hultsfred	Högsby	Kalmar	Mönsterås	Mörbylånga	Nybro	Oskarshamn	Torsås	Vimmerby	Västervik
Borgholm	3 399	5	4	1	770	4	245	29	11	3	1	6
Emmaboda	3	3 407	1		144	5	7	211	3	14		3
Hultsfred	1		4 579	54	40	14		3	181		552	59
Högsby	2		49	1 485	87	151	1	18	474		5	4
Kalmar	231	249	18	43	24 151	369	771	1 069	319	347	12	33
Mönsterås	7	4	10	150	693	3 922	20	40	1 041	3	3	13
Mörbylånga	194	18	7	4	2 533	21	3 278	107	25	26		3
Nybro	12	365	8	10	1 455	34	47	6 397	20	21	3	3
Oskarshamn	5	4	77	139	208	306	10	15	11 600	4	29	116
Torsås	4	78	2		512	3	8	58	5	2 134		1
Vimmerby	3		397	11	16	1	9	3	67	1	6 217	268
Västervik	3		34	9	69	14	15	3	285		305	14 403

Källa: Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området

Under 2009 är det fortsatt etablering av handelföretag inom ”Hansa-City”. Området är i anslutning till påfarten till Ölandsbron. Inom området pågår byggandet av den nya fotbollsarenan för Kalmar, vilket medför att det kommer att vara fortsatt byggnation där under några år framåt. Linnéuniversitetet är en större arbetsplats som också medför att högre kompetens kommer till länet. Detta kan innebära att företag som har koppling till forskning har större benägenhet att etablera sig inom länet. Det ger också större möjlighet att ungdomarna blir kvar i närområdet.

Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer

För att kunna göra två arbetsregioner av Kalmar län är det en förutsättning att kommunikationerna förbättras/ förändras. Det måste ske på ett sådant sätt att man kan använda allmänna kommunikationer för att ta sig till sin arbetsplats. Järnvägen är ett viktigt kommunikationsmedel i och med att Linnéuniversitetet (Kalmar-Växjö) har bildats. Detta kräver snabb pendling för att studenterna skall kunna läsa kurser på olika platser. Linnéuniversitetet är viktigt för att kunna få hit kompetens.

Finns det bostäder för alla?

När befolkningen ökar i åldern 65 år och äldre blir behovet av särskilda bostäder, typ seniorbostäder eller liknande, större. I tre av länets kommuner anges det att inom en tvåårsperiod kommer att byggas bostäder för äldre. Det är Emmaboda med 5 lägenheter, Hultsfred som planerar byggande av 20 lägenheter samt Kalmars nybyggnation av 100 lägenheter. Behov finns även för de unga att finna lägenheter med bra läge och rimlig hyra.

I åtta av länets kommuner anger man att det är inga större problem för ungdomar att få tag i en lämplig bostad. Endast Borgholm anger att det är brist på bostäder som ungdomar efterfrågar. Mörbylånga samt Borgholm anger att lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomshushåll. De lediga mindre lägenheterna är för dyra, även för ungdomar med förvärvsinkomst anger Borgholm och Oskarshamn, medan Hultsfred skriver att de lediga bostäder som finns ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar. Endast två av länets kommuner, Kalmar och Oskarshamn anger att man har speciella ungdomsbostäder, 35 respektive 24 lägenheter.

Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län

I Kalmar län mottogs 527 personer under 2009 vilket är en ökning från 2008 då mottagande gällde 415 personer. Avtalet mellan kommunerna och migrationsverket för 2010 omfattar mottagande av 554 personer. Innan uppehållstillstånd har beviljats bor man på flyktingförläggning eller hos släktingar. När man fått sitt uppehållstillstånd tar handläggare på migrationsverket kontakt med den kommun som är aktuell, för att ordna med lägenhet. För de flesta av länets kommuner är det brist på bostäder i centralorten varför man kan bli tilldelad lägenhet utanför den vilket kan vara besvärligt för den som är flykting. I centralorten kanske man ska gå på språkkurs, besöka läkare eller olika myndigheter. För att ta sig till centralorten måste man då åka buss vilket kan bli ett problem innan man kan det nya landets språk, kultur och struktur. För att få fram lämpliga bostäder så anger tio av länets kommuner att man har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget. De två resterande kommunerna har regelbundet samarbete med privata fastighetsägare respektive tar kontakt med det allmännyttiga bostadsföretaget vid behov. Kommunernas kommentarer till möjligheterna att ta fram bostäder är att det dels är brist på stora lägenheter medan andra kommuner anger det motsatta dvs. brist på små bostäder. Borgholms kommun anger brist på hyresrätter samt brist på lägenheter med rimlig hyresnivå. Det sistnämnda anges även av Torsås kommun. Torsås anger också i sin kommentar att hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer.

Hur kommunerna normalt sett får framkostäder till flyktingar

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghyshållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	På annat sätt
Högsby	Ja	Ja				
Torsås	Ja			Ja		
Mörbylånga	Ja					
Hultsfred			Ja			
Mönsterås	Ja					
Emmaboda	Ja					
Kalmar	Ja			Ja		
Nybro	Ja			Ja		
Oskarshamn	Ja	Ja				
Västervik	Ja		Ja	Ja		
Vimmerby	Ja					
Borgholm		Ja				
Totalt i länet	10	3	2	4	0	0

Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	1
Brist på stora lägenheter	6
Brist på små lägenheter	5
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	2
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst och anställning	3
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	2
Inget av ovanstående är något problem	3

Möjligheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner	1 års sikt	3 års sikt
Lätt		0	0
Ganska lätt		11	9
Ganska svårt		1	3
Mycket svårt		0	0

Kommer utbudet att svara mot de demografiska förändringarna

Länets tolv kommuner består av en centralort med ett antal tätorter. Därutöver finns omkringliggande landsbygd. På landsbygden etableras inga nya företag varför befolkningen som bor där är äldre. Bostadsbehovet kommer därför att vara olika i olika delar av kommunen. I centralorten blir efterfrågan på nya centralt belägna bostäder större i förhållande till områdena utanför centralorten.

Hur får man fram bostäder för hemlösa

I de flesta av länets kommuner finns ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och tre kommuner anger också ett samarbete med privata hyresvärdar. Tre av länets kommuner anger att det inte behövs regelbundet samarbete utan problemet löses när det dyker upp.

Nästan samtliga (11) av kommunerna anger att det förekommer att kommunen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand med särskilda villkor. De lägenheter som hyrs ut på detta sätt ligger i de flesta kommuner utspridda i bostadsbeståndet medan två av kommunerna anger att de är samlade i särskilda hus/trapphus. Möjligheten för den enskilde att överta sådana hyreskontrakt är lite olika. I fyra av kommunerna är det inte möjligt medan i andra finns den möjligheten. Under 2009 fick 63 personer ta över ett sådant kontrakt medan 3 flyttade vidare och fick egna förstahandskontrakt.

I Kalmar, Nybro, Oskarshamn samt Västervik förekommer uppsökande verksamhet för att förekomma vräkningar. Den kan exempelvis bestå i erbjudande om rådgivning. Kommunerna kan också hjälpa till med hyresgarantier eller överenskommelser med både allmännyttiga och privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande, t ex godkänna försörjningsstöd som inkomst.

Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas

Ja, för närvarande. Problemet kan vara att de lediga bostäderna inte alltid finns där man efterfrågar dem.



Länsstyrelsen
Kalmar län

www.lansstyrelsen.se/kalmar