

REGIONAL ANALYS AV BOSTADSMARKNADEN I KALMAR LÄN



Länsstyrelsen
Kalmar län

REGIONAL ANALYS AV BOSTADSMARKNADEN I KALMAR LÄN
- Regional analys av bostadsmarknaden i Kalmar län
Länsstyrelsens meddelandeserie 2009:07
ISSN: 0348-8748
ISRN: LSTY-H-M--2009/07--SE
Copyright: Länsstyrelsen Kalmar län
Författare: Per Hansson och Gunilla Johansson
Grafisk form: Sonja Tyrebrant
Tryck: Högskolans tryckeri i Kalmar
Omslagsbild: Bostadshus i kvarteret Vallmon i Kalmar. Foto Sonja Tyrebrant

Förord

Bostadsmarknaden är ett område där det är snabba skiftningar. Sensommar / tidig höst 2008 ser framtiden ljus ut för byggverksamheten. Några månader senare drar man ner på antalet lägenheter som ska byggas, bostadsföreningar får ändra sina lägenheter till hyresbostäder för att inte stå med tomma hus. Men det är viktigt att följa vad som sker för att utvärdera och dra nytta av gjorda erfarenheter. Från lokal/regional nivå är det viktigt att visa regering och riksdag hur olika beslut påverkar länets kommuner.

Birgitta Eriksson
Enhetschef

Per Hansson

Gunilla Johansson

Innehåll

Sammanfattning och slutsatser	5
Hur utvecklas /förändras bostadsbeståndet?	6
Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?	10
Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknaden, kommunikationer och bostadsmarknaden?	12
Finns det bostäder för alla?	13
Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?	14

Redovisning av uppdrag 32 i regleringsbrevet 2009 angående situationen på bostadsmarknaden

Sammanfattning och slutsatser

Bostadsmarknaden har på grund av den rådande finanskrisen förändrats sedan föregående analys som gjordes på underlag per 2007-12-31 då det spåddes en framtid med ökande byggnation.

- Det byggs i Kalmar län men planerat byggande har för 2009 halverats i förhållande till tidigare gjorda prognoser för 2009. Det är endast i Borgholm och Mönsterås som planerna ligger fast vid den högre nivån.
- Kommunerna spår en svag ökning av bostadsbyggandet för 2010
- För närvarande är byggarbetslösheten i länet är fortsatt låg, bland de lägsta i landet men för hösten 2009 kommer, enligt uppgifter från Sveriges Byggindustrier, byggarbetslösheten att öka kraftigt.
- Nettoinflyttningen till länet 193 personer

Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet

Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?

De flesta av länets kommuner anger att man inte ser någon påtaglig förändring framför sig när det gäller efterfrågan på bostäder. Två kommuner, Torsås och Västervik anger att det finns en minskad efterfrågan i förhållande till utbudet medan Hultsfred anger det motsatt dvs ökad efterfrågan.

Bostadsmarknadsläget 2008 (BME)

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

Hur yttrar sig bostadsbristen 2007 - 2008 (BME)

Antal kommuner 2007/2008

Brist på hyresbostäder	9/4
Brist på bostadsrätter	6/4
Brist på egnahem	6/3
Brist på bostäder för:	
ensamstående	7/1
ungdomar	7/3
studenter	4/0
barnfamiljer	4/0
stora barnfamiljer	3/5
ensamstående med barn	2/0
inflyttande hushåll (fr.a. arbetskraftsinflyttning)	5/2
medelålders och äldre (mindre bostäder)	8/7
hushåll med krav på god tillgänglighet	4/7
hushåll med höga krav på attraktivt läge	8/5
flyktingar med uppehållstillstånd	3/1
ekonomiskt svaga hushåll	2/3

Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet?

De tre kommunerna i mellersta länet, Mönsterås, Oskarshamn och Högsby samt Torsås i söder anger att har balans totalt sett i kommunen. Åtta av länets kommuner anger att de har brist på bostäder i centralorten/innerstan. Överskott i centralorten finns bara i Mönsterås medan kommunerna Högsby, Oskarshamn samt Västervik anger att de har balans.

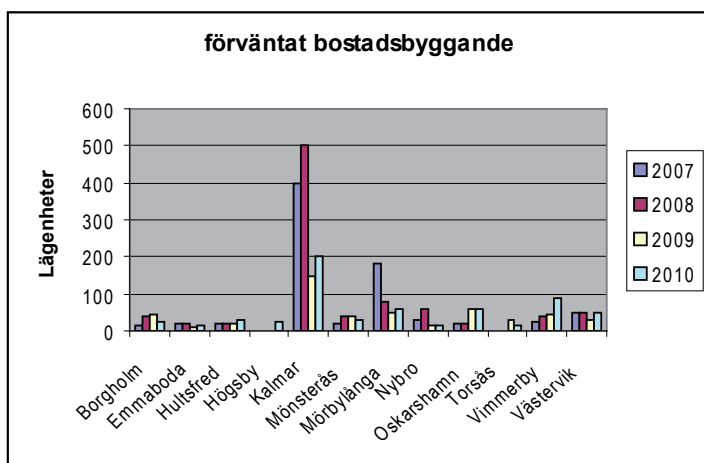
Brist på bostäder totalt sett redovisas av sex av länets kommuner och fyra av dem anger behov av hyresbostäder samt bostadsrätter medan tre kommuner anger brist på egnahem.

Brist på bostäder är det för hushåll med krav på god tillgänglighet samt även för medelålders och äldre personer som efterfrågar mindre bostäder. I fem av länets kommuner föreligger även brist på lägenheter för stora barnfamiljer.

Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder

Planerad nybyggnation i Kalmar län har halverats sedan förgående prognos per 2007-12-31, förutom i Borgholm och Mönsterås som ligger fast vid den högre nivån. Planerade ombyggnationer visar däremot en ökning.

Planerat underlag								
Kommunernas planerade byggande								
Antal bostäder totalt								
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Borgholm	15	38	35	40	13	40	44	25
Emmaboda	25	14	25	25	20	20	9	15
Hultsfred	2	60	10	25	22	20	20	30
Högsby	0	0	0	0	0	0	2	25
Kalmar	225	236	250	400	400	500	150	200
Mönsterås	15	25	56	40	20	40	40	30
Mörbylånga	25	45	103	88	180	80	50	60
Nybro	20	65	25	40	30	60	15	15
Oskarshamn	20	10	15	20	20	20	60	60
Torsås	0	0	0	0	0	2	30	15
Vimmerby	10	33	35	15	25	40	46	88
Västervik	25	30	30	55	50	50	30	50
Totalt	382	556	584	748	780	872	496	613



Av det planerade nybyggandet framgår att några av länets kommuner helt satsar på byggnation av egnahem, Högsby, Mörbylånga samt Västervik. I övriga kommuner är det relativt jämt fördelat mellan flerbostadshus och egnahem. Fördelningen hyresrätt och bostadsrätt visar att en övervikt av de flerbostadshus som byggs är i formen av bostadsrätter. Inför 2010 planeras en viss ökning av bostadsbyggandet och då med en högre andel hyresrätter, medan småhusen i form av egnahem ligger på samma nivå.

Planerade ombyggnationer förväntas bli dubbelt så många i förhållande till föregående prognos. Men det är endast i fem av länets kommuner, Högsby, Mönsterås, Kalmar, Nybro och Vimmerby, som det planeras för ombyggnation.

Ett stort hinder för bostadsbyggande är alltså, enligt kommunerna, bl a svårigheter av få långgivare/ hårda lånevillkor, höga produktionskostnader. Ytterligare orsaker framgår av tabellen

De planer som regeringen har för att öka byggandet, genom att ge kreditgarantier via BKN, kommer inte att räcka i de mindre tätorterna där det finns bostadsbrist. Där behövs ytterligare stimulans för att inte minska bostadsbyggandet ytterligare vilket kan ge till följd ökad utflyttning från länet. Länsstyrelsen ser klara tendenser att bostadsrättsbyggandet har minskat kraftigt samt att byggandet av hyreshus har mer eller mindre avstannat.

Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu (BME2009)

Antal kommuner 2008/2009

Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	5/6
Hinder för bostadsbyggande:	
Svårigheter att få långgivare/hårda lånevillkor	3/7
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	3/3
Brist på mark i attraktiva lägen	6/5
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	0/1
Bristande planberedskap	4/2
Överklaganden av detaljplaner	3/3
Höga produktionskostnader	9/7
Vikande befolkningsunderlag	2/6
Svag inkomstutveckling för hushållen	3/4
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0/0
Osäkerhet om vägdragningar och/eller bullerproblem	0/0
Brist på byggarbetskraft	1/0
Annan orsak	4/0

Projekt med förväntat påbörjande 2009. Hustyp, upplåtelseform, mm Nyproduktion (BME)

Kommun	Därav		Hustyp		Upplåtelseform				Specialbostäder		Detaljplan
	totalt	allmän- nyttan	flerbhus	småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	särskilt boende	student bostäder	klar för (ant lgh)
Högsby	25	0	25	0	25	0	0	0	0	0	0
Torsås	20	0	20	0	20	0	0	0	0	0	20
Mörbylånga	74	20	0	54	20	0	0	0	0	0	36
Hultsfred	30	0	24	6	24	0	0	6	24	0	0
Mönsterås	40	0	16	24	16	0	0	24	0	0	0
Emmaboda	16	16	16	0	16	0	0	0	0	0	16
Kalmar	650	0	483	167	334	0	163	153	0	0	590
Nybro	45	14	14	16	14	0	0	0	16	0	14
Oskarshamn	85	0	40	45	0	0	40	45	0	0	0
Västervik	150	12	80	58	12	0	88	50	0	0	100
Vimmerby	66	33	23	10	56	0	0	10	33	0	10
Borgholm	45	0	25	20	25	0	5	15	0	0	35
Totalt i länet	1274	95	766	400	562	0	296	303	73	0	821

Ombyggnad. ant. lgh. Projekt med förväntat påbörjande år 2008 eller 2009. Hustyp, upplåtelseform, m m (BME)

Kommun	Samanlagt		Därav		Upplåtelseform efter omb			Specialbostäder	
	före omb	efter omb	allmän- nyttan före	allmän- nyttan efter	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	särskilt boende	stud/ungd bostäder
Högsby	54	54	0	0	54	0	0	54	0
Torsås	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mörbylånga	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hultsfred	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mönsterås	12	8	12	8	0	0	0	8	0
Emmaboda	0	6	0	6	6	0	0	0	0
Kalmar	0	20	0	0	20	0	0	0	0
Nybro	10	19	10	19	8	0	0	11	0
Oskarshamn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Västervik	0	0	0	0	8	0	0	0	0
Vimmerby	64	48	64	48	48	0	0	48	0
Borgholm	0	0	0	0	0	0	5	0	0
Totalt i länet	140	155	86	81	136	0	0	121	0

Vad händer med allmännyttan

Antalet lediga lägenheter i de allmännyttiga bostadsbolagen har ökat under 2008. Några kommuner, Hulthfred, Mönsterås samt Kalmar anger att det föreligger uthyrningssvårigheter. Utav länets allmännyttiga bostadsbolag redovisar Kalmar och Västervik att man planerar för viss försäljning av lägenheter under 2009/2010.

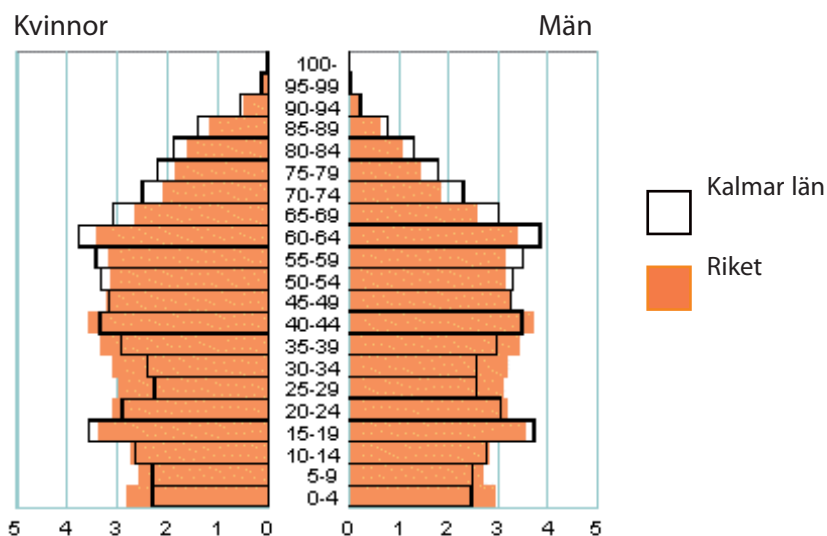
I Hulthfred och Mörbylånga planerar man att lägga ett antal lägenheter i "malpåse" som åtgärd mot svårigheten att hyra ut. I Hulthfred finns också planer på att riva 20 lägenheter under 2009/2010.

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

Hur utvecklas befolkningen – och hushållen.

Befolkningen ökar inte i länet utan minskade under 2008 med 437 personer och nettoinflytningen uppgick till 193 personer. Nedanstående tabell visar att den största gruppen är den mellan 60 – 64 år. I de flesta grupperna högre upp i åldrarna finns det fler kvinnor än män. Den minsta gruppen vad avser personer som är i yrkesverksam ålder är den mellan 25 – 34 år. Behovet av nya bostäder för äldre, typ äldreboende ökar. Det gäller även behovet av befintliga hus där kravet på tillgänglighet ökar med t ex hissar och handikappanpassade hygienutrymme. I länets mindre kommuner kommer dessa åtgärder att förorsaka problem genom de höga kostnader som det medför. Som framgår av tabellen finns det fler äldre personer än i de yrkesverksamma åldrarna. I förlängningen innebär detta att den yngre befolkningen flyttar till större tätorter där servicen är bättre. För de äldre som bor kvar innebär det sämre service vad det gäller banker, affärer och annan service som läkare, tandläkare mm.

Folkmängd 2008-12-31 efter region, ålder och kön.



Källa: Statistiska Centralbyrån

Hur ser flyttmönstren ut?

Flyttningsnettot för kommunerna visar att Borgholm, Kalmar, Mörbylånga, Torsås samt Västervik har en ökning medan övriga tappat invånare. Trenden att mindre orter förlorar sin befolkning fortsätter och kommer att ge tomma bostäder eller bostäder som används för fritidsbruk. Fritidshusinnehavare orsakar kommunerna högre kostnader, t ex genom social service, men tillför inga skattemedel.

Se även regionförbundet flyttundersökning

[http://www.kalmar.regionforbund.se/documents/rapporter/Flyttundersökning%2009.pdf](http://www.kalmar.regionforbund.se/documents/rapporter/Flyttundersokning%2009.pdf)

Kommun/Region	Antal			Förändring 2006 - 2008	
	2006	2007	2008	Antal	Procent
Borgholm	10 983	10 933	10 855	-128	-1,1
Emmaboda	9 436	9 383	9 331	-105	-1,1
Hultsfred	14 306	14 196	14 046	-260	-1,8
Högsby	6 033	5 931	5 930	-103	-1,7
Kalmar	61 321	61 533	61 693	372	0,6
Mönsterås	13 111	13 114	12 956	-155	-1,1
Mörbylånga	13 520	13 608	13 737	217	1,6
Nybro	19 680	19 643	19 557	-123	-0,6
Oskarshamn	26 244	26 294	26 309	65	0,2
Torsås	7 154	7 133	7 076	-78	-1
Vimmerby	15 588	15 608	15 551	-37	-0,2
Västervik	36 400	36 458	36 356	-44	-0,1
Kalmar län	233 776	233 834	233 397	-379	-0,1
Riket	9 113 257	9 182 927			

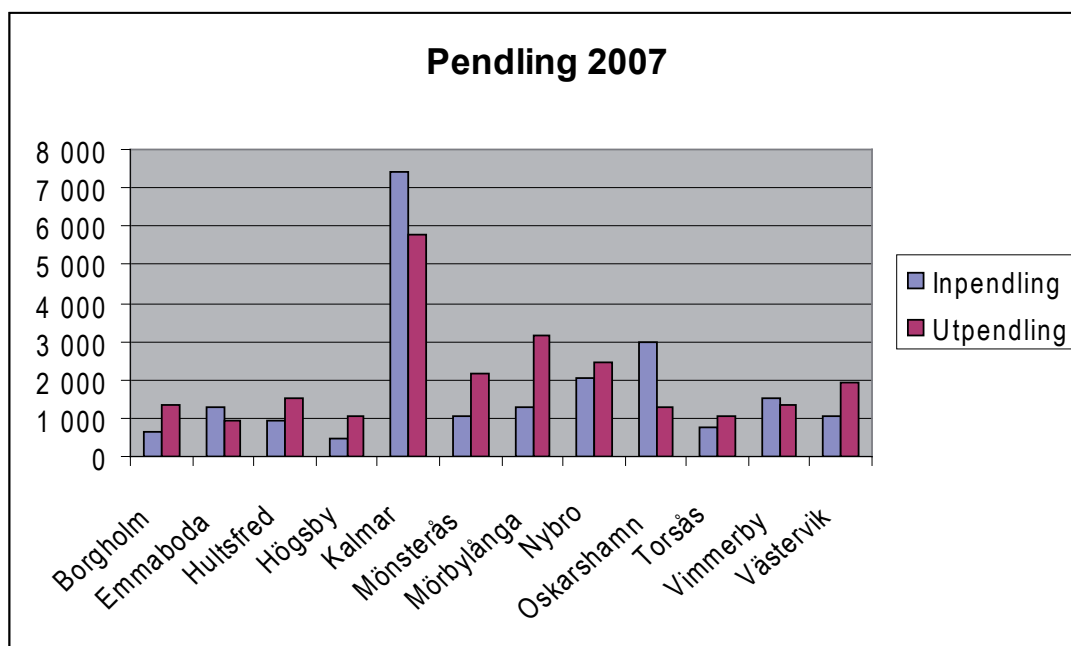
Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknaden, kommunikationer och bostadsmarknaden?

Beträffande dessa frågor hänvisas till en uttömmande redovisning i Regionförbundets utvecklingsprogram (RUP). <http://www.kalmar.regionforbund.se/documents/rapporter/Rupen/RupenIV.pdf>

Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?

Även pendlingsmönstren i kommunerna redovisas på ett ingående sätt av Regionförbundets utvecklingsprogram (RUP).

<http://www.kalmar.regionforbund.se/documents/rapporter/Rupen/RupenIV.pdf>



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

Under 2008 finns inge större nedläggningar i länet. Däremot ett antal företag som minskar, varslar och även säger upp personal. Under 2008 och 2009 fortsätter nyetableringar av handelsföretag i Kalmar, främst inom området "Hansa-city".

Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer

Kommunikationerna i länet är ett hinder för att få företag att etablera sig i länet. Länets kommuner har inte heller fått anslag för att förbättra infrastrukturen.

Finns det bostäder för alla?

Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län?

De flesta av länets kommuner, åtta st, har ett regelbundet samarbete med allmännyttan för att få fram bostäder till flyktingar. Fyra av dessa kommuner har dessutom regelbundet samarbete med privata fastighetsägare medan en kommun tar kontakt vid behov. Övriga kommuner i länet har regelbunden kontakt eller kontakt vid behov med privata fastighetsägare. Fem av länets kommuner rapporterar brist på stora lägenheter medan tre anger generell brist på hyreslägenheter.

Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?

Enligt den demografiska bilden under 3.2 kommer länets kommuner få stora problem framöver. Detta beror på de kostnadskrävande insatser som behöver göras, till exempel servicebostäder. Även befintliga fastigheter måste göras tillgängliga med t ex hissar och hygienutrymmen.

Hur får man fram bostäder för hemlösa?

Några kommuner anger att kommunen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand av hemlösa. En kommun anger att man i princip inte har några hemlösa genom att man arbetar förebyggande i samarbete med allmännyttan, medan en kommun samarbetar med kronofogdemyndigheten i syfte att förebygga eller avhjälpa hemlöshet. Någon kommun anger att man ordnar boende utifrån det behov som finns (akutboende, kategoriboende mm).

Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas?

Ja, för närvarande.

Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boende-frågorna?

Tabell bostadsförsörjningsprogram

Riktlinjer finns	3
I ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	2
I den kommunomfattande ÖP	8
I fördjupningar av ÖP	3
I annan strategisk plan	5
På annat sätt	3
Har inte påbörjat riktlinjer	2

Kommunerna hanterar arbetet med boendefrågorna olika. I åtta av länets kommuner är det den kommunomfattande ÖP-n som är verktyget med fem andra kommuner anger annan strategisk plan. Svaren i årets BME visar att flera av kommunerna har flera sätt att hantera frågan.

En viktig framtida fråga är hur kommunerna kommer att hantera strandskyddet, för att göra kommunen mer attraktiv.

För kommunerna är allmännyttan ett verktyg i sin roll som prisstyrande. Även i sin roll av byggherre för lägenheter som inte den privata sidan kan/vill bygga.

Kommun	Antagna detaljplaner 2005	Antagna detaljplaner 2006	Antagna detaljplaner 2007	Antagna detaljplaner 2008
Borgholm	2	2	5	4
Emmaboda	3	1	2	1
Hultsfred	0	1	6	3
Högsby	0	1	0	1
Kalmar	17	13	21	20
Mönsterås	1	3	3	5
Mörbylånga	14	5	10	12
Nybro	11	11	10	12
Oskarshamn	10	8	4	17
Torsås	4	2	0	6
Vimmerby	11	5	9	9
Västervik	11	3	6	16
Kalmar län	84	56	76	106

Hur arbetar länsstyrelserna med råd, stöd och underlag till kommunerna

Länsstyrelsen i Kalmar har en mycket nära samverkan med kommunerna i länet dels genom plansamråd två gånger per månad och dels genom länsplanegruppen några gånger per år. Där diskuteras de byggnadsprojekt som är aktuella i länet. Det underlättas av att länsstyrelsen har planeringsunderlag för kommunerna. Strandskyddsbesluten som hittills varit en stor fråga för länsstyrelsen övergår från och med 1 juli 2009 och därefter är länsstyrelsens uppgift att bedriva tillsyn.

Även frågor av olika karaktär typ tillgänglighet både i den bebyggda miljön och ute på gator och torg diskuteras med olika företrädare för kommunerna i samband med besök hos kommunen. En annan aktuell fråga som finns på agendan är hur kommunerna handlägger frågan om energieffektivisering både i bostadshus och andra byggnader i samband med bygglov. Även vindkraftsfrågor har drivits tillsammans med några av länets kommuner. Bl a projektet Vindkraft Öland.



Länsstyrelsen
Kalmar län

www.lansstyrelsen.se/kalmar