

LÄNSSTYRELSEN KALMAR LÄN INFORMERAR



Regional analys av bostadsmarknaden i Kalmar län

Regional analys av bostadsmarknaden i Kalmar län

Meddelande 2008:16

ISSN 0348-8748

ISRN LSTY-H-M--2008/16 --SE

Utgiven av: Länsstyrelsen Kalmar län

Ansvarig enhet: Samhällsutvecklingsenheten

Författare: Ingegärd Widerström, Didrik Weber

Omslagsbild: Nya bostäder i Mönsterås hamn
Foto: Didrik Weber

Tryckt hos: Högskolans tryckeri, juni 2008

1 Sammanfattning och slutsatser

Denna rapport är en redovisning av uppdrag 7 i regleringsbrev 2008 till Länsstyrelsen angående situationen på bostadsmarknaden.

Generellt kan sägas att det finns en god insikt hos kommunerna av betydelsen att kunna erbjuda bra bostäder med hög kvalitet till sina invånare men även som ett sätt att locka till sig nya kommuninvånare.

- Det byggs mycket i Kalmar län, bostadsbyggandet i länet har ökat väsentligt på de senaste åren, inte bara på Öland och i kustkommunerna utan även i inlandskommuner som Torsås, Emmaboda och Nybro.
- Kommunerna spår en ökning av bostadsbyggandet även för kommande år,
- Byggarbetslösheten i länet är fortsatt låg, bland de lägsta i landet,
- Nettoinflyttningen till länet är positiv och har varit så de senaste åren,
- Ändå ökar inte länsbefolkningen i den takt som är önskvärt, därför att fler dör än det föds i länet,
- Främst ungdomar och unga familjer upplever en brist på tillgängliga lägenheter. Utbudet och rörligheten är för låg för att tillgodose dessa gruppers behov.

2 Allmän bakgrund

2.1 Statens bostadspolitik enligt budgetproposition 2008

Nuvarande mål för Bostadspolitik är enligt budget prop. 2008; *Alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön ska bidra till jämlika och värdiga levnads-förhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten.*

Regeringen föreslår att nuvarande mål för politikområdet Bostadspolitik upphävs och att politikområdet ges två mål, varav ett för bostadsfrågor och ett för samhällsbyggande. Målet för bostadsfrågor är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Målet för samhällsbyggande är en ändamålsenlig samhällsplanering och ett hållbart samhällsbyggande som ger alla människor en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, naturresurser och energi samt ekonomisk tillväxt och utveckling främjas.

2.2 Förändrad inriktning på bostadsmarknadsenkäten?

Den förändrade utgångspunkten i bostadspolitikerna torde inför kommande år leda till en något förändrad inriktning från att försöka pejla tillgång och efterfrågan till att fokusera på byggkostnader och kvaliteter i bostadsbyggandet. En fråga som också följer av kursändringen är

hur man kan åstadkomma en mera direkt koppling mellan *bostadskonsumenterna* på marknaden och *byggföretagens faktiska produktion*. Idag står en rad led mellan bostadskonsumenter och bostadsproducenter. Särskilt inom flerbostadshussektorn finns en för svag koppling mellan konsumenter och producenter. Det som byggs blir i de fallen något av en gissning - en spekulering över vad som bostadskonsumenterna efterfrågar. Inriktningen på det som byggs kommer därför att präglas av byggandets perspektiv istället för boendets perspektiv. Utifrån ovanstående kan därför konstateras att vi inte har en tillräckligt effektiv och funktionell bostadsmarknad.

Precis som bostadspolitiken behöver följas upp så behöver även samhällsplaneringen följas upp. Samhällsplaneringens faktiska utfall präglas ännu inte av de mål som refereras av regeringen ovan, utan samma segregerade strukturer som under 1900-talets modernism fortsätter alltjämt att byggas. Det saknas idag en process som hanterar hela samhällsbyggandet med ett helhetsperspektiv. Det saknas vidare en definierad, gemensam plattform för hållbart stadsbyggande som faller tillbaka på det nya politikområdet samhällsplanering.

En annan aspekt som inte i dagsläget speglas av bostadsmarknadsenkäten är en ambition att spegla efterfrågan på fritidshus/fritidsboende samtidigt som det per definition egentligen inte byggs några fritidshus idag eftersom alla nybyggen åsatts samma tekniska egenskapskrav.

Bostadsmarknadsenkäten bör utökas/omvandlas till att spegla samhällsbyggandet som helhet där hållbarhetsaspekten kopplas in som en faktor i utvärderingen. Byggandets lokalisering har en samhällsplaneringsaspekt där framförallt kopplingen till kollektivtrafiklägen ger en möjlighet till resurssnåla transporter i framtiden. Men i det korta perspektivet kan energifrågan i själva bostadsbyggandet speglas i bostadsmarknadsenkäten.

2.3 Länsstyrelsens uppdrag

Enligt regleringsbrevet skall länsstyrelsen - utöver arbetet med den årliga BME – göra

1. *en egen regional analys av situationen på bostadsmarknaden,*
2. *redovisa i vilken omfattning och i vilket sammanhang kommunerna antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen,*
3. *analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas med övrig kommunal, mellankommunal och regional planering samt*
4. *redovisa på vilket sätt och i vilken omfattning som de lämnat råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen.*

Redovisningen skall lämnas senast 1 juni till Boverket med kopia till regeringen (Finansdepartementet).

2.4 Länsstyrelsens utgångspunkter för arbetet med den regionala analysen

Länsstyrelsen gör regionala analyser för att rapportera uppåt i statsapparaten om läget ute i landets regioner. För bostadsmarknaden har länsstyrelserna fått ett särskilt uppdrag att sammanställa och redovisa fakta kring bostadsmarknaden. När det gäller befolkningsfrågor, prognoser och visioner kring utvecklingen därvidlag gör Regionförbundet för Kalmar län ingående sammanställningar i samband med RUP-uppdateringar (Regional utvecklingsplanering). Senaste RUP-en är från 2006.

Länsstyrelsen har skaffat sig en överblick över bostadsmarknadssituationen i länet i de fortlöpande kontakterna som plan- och bostadsfunktionen har med kommunernas stadsarkitekter och planerare. Därutöver är Bostadsmarknadsenkäten (BME) som nu pågått i tio år i sträck, en värdefull informationskälla och möjlighet att sammanställa en översikt över bostadsläget över tiden samt regionalt och nationellt.

Länsstyrelsen kan notera en förskjutning i målinriktningen för politikområdet bostadspolitik från ett tidigare större samhällsengagemang i byggprocesserna till att nu inrikta energin på att tillskapa en effektiv bostadsmarknad där befolkningens behov möts av rätt utbud av byggproducenterna. Härvid är det viktigt att sätta fokus på produktionskostnaderna inom byggindustrin som i kostnadshänseende bör jämföras med den kostnadseffektivisering som präglar övriga industrisektorer. Alltjämt finns ett stort behov av att de kommunala bostadsföretagen går in i situationer där byggmarknaden inte går in och täcker upp och tillfredställer efterfrågan på speciella bostadssegment som exempelvis på landsorten eller förtätningar inom miljonprogrammet.

3 Bostadsbeståndets utveckling och förändring

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

Sedan år 2006 förutspår något fler kommuner en brist på bostäder jämfört med åren 2002-05. Särskilt gäller detta en brist i centralorterna. En fortgående inflyttning till tätorterna bidrar till att efterfrågan på bostäder ökar trots att kommunens invånarantal inte ökar. Kalmar kommun har under hela tidsperioden haft brist på bostäder och även Ölandskommunerna har stor efterfrågan. Bristen på hyresbostäder har ökat från 1 till 9 kommuner år 2008 jämfört med förra året och antalet kommuner som signalerar brist på egna hem och bostadsrätter har ökat från 3 till 6 kommuner. Brist på bostäder för ensamstående och unga har ökat från 2 respektive och 3 till 7 signalerande kommuner.

Tabell över kommunernas bedömning 2002 – 2007 (BME)

Kommun	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Högsby						
Torsås						
Mörbylånga						
Hultsfred						
Mönsterås						
Emmaboda						
Kalmar						
Nybro						
Oskarshamn						
Västervik						
Vimmerby						
Borgholm						

	Överskott
	Brist
	Balans

Hur yttrar sig bostadsbristen 2007? (BME)

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

Det är alltid svåra avvägningar beträffande om och hur länge tomma lägenheter ska sparas i hopp om att det kommer nya intressenter som vill bo i dem. I ett framtidsperspektiv kan

lägenheter från miljonprogrammet anses ha för dåliga egenskaper särskilt ur energihushållningssynpunkt så att nya hus ändå är en bättre lösning den dagen som efterfrågan uppstår.

Antalet lägenheter i "malpåse" är konstant och det är samma kommuner som står för dem. Rivningar av tomma lägenheter planeras av Hultsfred och Mönsterås. Antalet tomma lägenheter har halverats sedan 2002.

Uthyrningssvårigheter (BME)		
Kommun	Antal tomma lgh i allmännyttan	Uthyrningssvårigheter i allmännyttan
Högsby	10	
Torsås	2	
Mörbylånga	0	
Hultsfred	150	X
Mönsterås	65	X
Emmaboda	9	
Kalmar	0	
Nybro	25	
Oskarshamn	100	X
Västervik	16	
Vimmerby	19	
Borgholm	5	
Totalt i länet	401	3

Åtgärder mot uthyrningssvårigheter (BME)		
Kommun	Antal lgh i malpåse	Ev rivning 2008/2009 antal lgh
Högsby		
Torsås		
Mörbylånga	24	
Hultsfred	20	20
Mönsterås		35
Emmaboda		
Kalmar		
Nybro		
Oskarshamn		
Västervik	24	
Vimmerby		
Borgholm		
Totalt i länet	68	55

3.2 Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder

Det faktiska bostadsbyggandet har under flera år legat på en jämn nivå på ca 300 per år men år 2006 var en peak med 610 lägenheter. Under 2007 var det också en ökning och blev totalt i länet 470 färdigställda lägenheter i småhus och flerfamiljshus enligt SCB:s statistik.

Beträffande det planerade underlaget för byggandet är det är främst Kalmar kommun som bedömer att ett fortsatt stort bostadsbyggande förväntas ske. (Se vidstående tabell). Över lag finns en positiv och optimistisk syn på att byggandet kommer att öka inom prognosperioden.

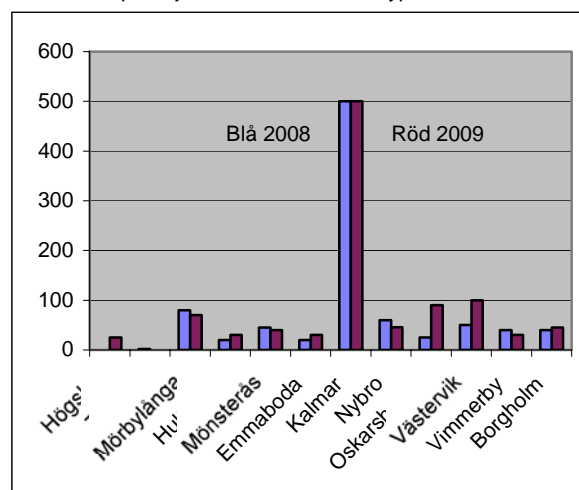
Planberedskapen är överlag god i länets kommuner. Kalmar har i och med den stora Kinasatsningen många nya planer med betydande byggrätter som nu väntar på initiativ från byggarnas sida.

Här nedan presenteras en tabell med tillhörande diagram som visar hur förväntningarna på nybyggandet fördelar sig inom länet.

Kommun	Planerat underlag Kommunernas bedömning						
	Antal bostäder totalt						
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Borgholm	15	38	35	40	13	40	45
Emmaboda	25	14	25	25	20	20	30
Hultsfred	2	60	10	25	22	20	30
Högsby	0	0	0	0	0	0	25
Kalmar	225	236	250	400	400	500	500
Mönsterås	15	25	56	40	20	40	45
Mörbylånga	25	45	103	88	180	80	70
Nybro	20	65	25	40	30	60	46
Oskarshamn	20	10	15	20	20	20	90
Torsås	0	0	0	0	0	2	0
Vimmerby	10	33	35	15	25	40	30
Västervik	25	30	30	55	50	50	100
Totalt	382	556	584	748	780	872	1011

Förväntat påbörjande år 2008-2009. Nyproduktion av bostäder. (BME)		
Kommun	Antal lgh år 2008	Antal lgh år 2009
Högsby	0	25
Torsås	2	0
Mörbylånga	80	70
Hultsfred	20	30
Mönsterås	45	40
Emmaboda	20	30
Kalmar	500	500
Nybro	60	46
Oskarshamn	25	90
Västervik	50	100
Vimmerby	40	30
Borgholm	40	45
Totalt i länet	882	1 006

Förväntat påbörjande år 2008-2009. Nyprodukt. bostäder. (BME)



Här följer tre tabeller med en detaljerad redovisning av vilka typer av bostäder som förväntas påbörjas och byggas inom den närmaste tiden. Av sammanställningen framgår att länets allmännyttiga bostadsföretag är aktiva i sin roll att tillskapa nya bostäder.

Nyproduktion. Antal bostäder Projekt med förväntat påbörjande år 2008. Hustyp, upplåtelseform, m m (BME)											
Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform				Specialbostäder		Detaljplan klar för: (antal lgh)
	totalt	allmän- nyttan	flerb hus	småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	särskilt boende	student- bostäder	
Högsby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Torsås	20	0	0	20	10	0	0	10	0	0	0
Mörbylånga	85	0	0	65	0	0	20	0	0	0	67
Hultsfred	20	0	16	4	16	0	0	4	16	0	20
Mönsterås	52	0	6	46	0	0	0	46	6	0	16
Emmaboda	11	11	11	0	11	0	0	0	0	0	11
Kalmar	597	0	423	174	324	0	99	174	0	0	507
Nybro	60	18	26	16	26	0	0	16	18	0	60
Oskarshamn	25	0	0	25	0	0	0	25	0	0	25
Västervik	60	0	25	35	0	0	25	35	0	0	60
Vimmerby	50	30	40	10	40	0	0	10	0	0	10
Borgholm	39	0	5	34	5	0	20	14	0	0	35
Totalt i länet	1 019	59	552	429	432	0	164	334	40	0	811

För 2009 bedömer Oskarshamn och Västervik att byggandet går upp rejält vilket sammanhänger med att flera detaljplaner bör vara klara för byggstart då.

Bostadsbolagen i Emmaboda, Nybro och Vimmerby planerar att bygga nya lägenheter under 2008 och 2009. År 2009 planerar även Mörbylånga att bygga ett mindre projekt i allmännyttans regi.

Större ombyggnadsprojekt förväntas i Vimmerby där 64 lägenheter i allmännyttan byggs om till 48 nya.

Projekt med förväntat påbörjande 2009. Hustyp, upplåtelseform, m m Nyproduktion (BME)											
Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform				Specialbostäder		Detaljplan
	totalt	allmännyttan	flerb hus	småhus	hyresrätt	kooperativ hyresrätt	bostadsrätt	egna-hem	särskilt boende	studentbostäder	klar för: (antal 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	46	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	1 247	95	766	400	562	0	296	303	73	0	821

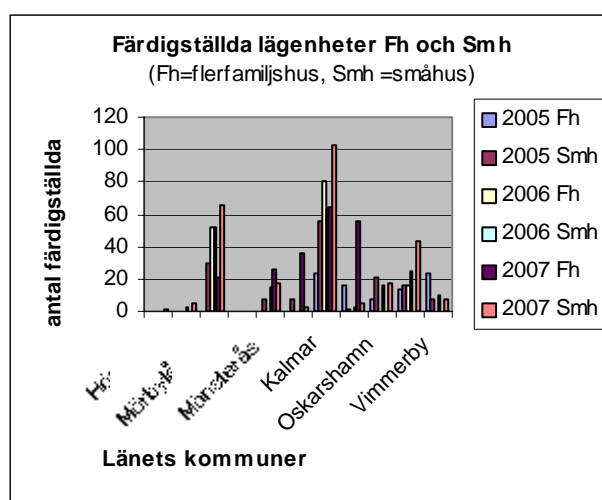
Ombyggnad. ant. lgh. Projekt med förväntat påbörjande år 2008 eller 2009. Hustyp, upplåtelseform, m m (BME)									
Kommun	Sammanlagt		Därav		Upplåtelseform efter omb			Specialbostäder	
	före ombyggn	efter ombyggn	allmännyttan före	allmännyttan efter	hyresrätt	kooperativ hyresrätt	bostadsrätt	särskilt 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	0	0	0	0	0
Vimmerby	64	48	64	48	48	0	0	48	0
Borgholm	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt i länet	140	155	86	81	136	0	0	121	0

Ett stort hinder för bostadsbyggandet är alltjämt, enligt kommunerna, höga produktionskostnader. 9 av 12 av länets kommuner anser det. Brist på mark i attraktiva lägen är också en faktor som framhålls. 6 av 12 av länets kommuner anser det.

Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu(BME 2008)

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

Färdigställda lägenheter småhus och lägenheter (SCB)						
	2005		2006		2007	
	Fh	Smh	Fh	Smh	Fh	Smh
Högsby	0	0	0	0	0	1
Torsås	0	0	0	3	0	5
Mörbylånga	0	30	52	52	21	65
Hultsfred	0	0	0	0	0	0
Mönsterås	0	8	0	15	26	17
Emmaboda	0	7	0	0	36	3
Kalmar	24	56	81	63	64	103
Nybro	16	1	0	2	56	5
Oskarshamn	7	21	0	16	0	17
Västervik	14	16	16	25	0	43
Vimmerby	24	7	0	10	0	8
Borgholm	?	?	?	?	?	?



Tabellen och diagrammet ovan visar resultatet av nybyggnadsaktiviteterna ute i länet. Siffrorna för Kalmar, Mönsterås och Mörbylånga rymmer bland annat just de omvandlingsprojekt i hamnära läge som påbörjats i dessa kommuner.

Som framgår har de färdigställda lägenheterna varit fler under året som gick, en ökning från 231 år 2005, till 335 år 2006 till 470 år 2007. (Summering i tabellen ovan).

Anm.: I verkligheten bör siffrorna vara betydligt högre och bedömningsvis ca 100 ytterligare eftersom siffrorna för Borgholms kommun inte finns med i SCB:s statistik.

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

Befolkningen rör sig från landsorten till tätorterna och till en del vidare till de större tätorterna. Som framgår av befolkningsstatistiken så växer inte länets befolkning nämnvärt men det är viktigt att notera att inflyttningsnettot är positivt likväl.

Kommun/Region	Antal		Förändring 2006-2007	
	2006	2007	Antal	Procent
Borgholm	10 983	10 933	-50	-0,5
Emmaboda	9 436	9 383	-53	-0,6
Hultsfred	14 306	14 196	-110	-0,8
Högsby	6 033	5 931	-102	-1,7
Kalmar	61 321	61 533	212	0,3
Mönsterås	13 111	13 114	3	0,0
Mörbylånga	13 520	13 608	88	0,7
Nybro	19 680	19 643	-37	-0,2
Oskarshamn	26 244	26 294	50	0,2
Torsås	7 154	7 133	-21	-0,3
Vimmerby	15 588	15 608	20	0,1
Västervik	36 400	36 458	58	0,2
Kalmar län	233 776	233 834	58	0,0
Riket	9 113 257	9 182 927	69 670	0,8

Källa: Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

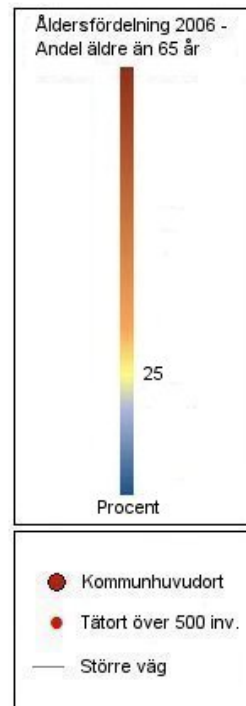
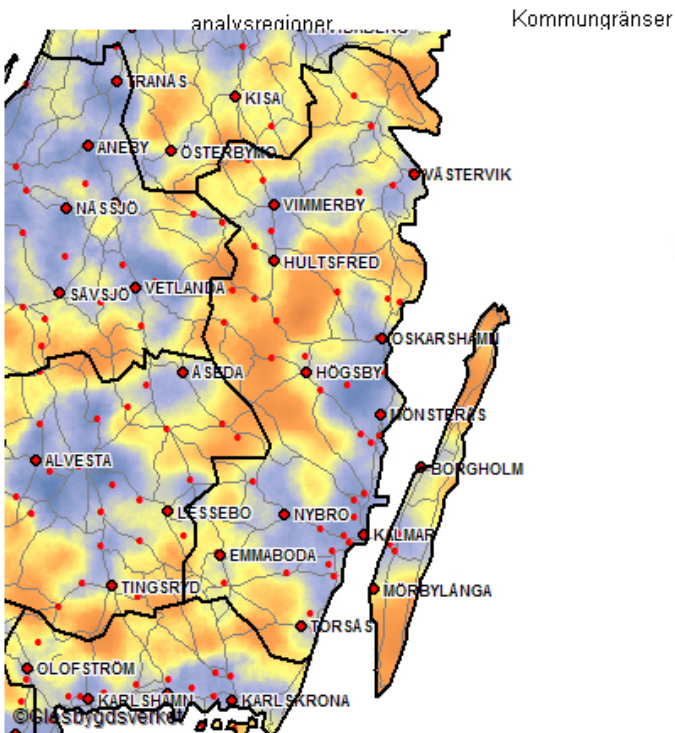
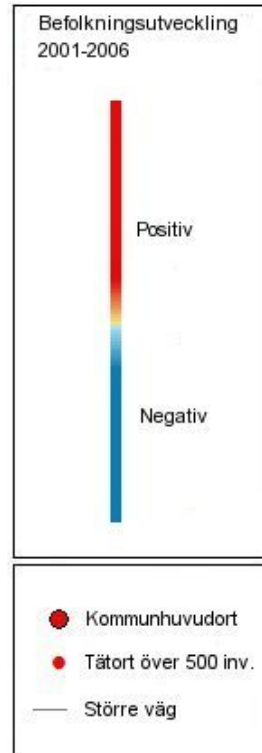
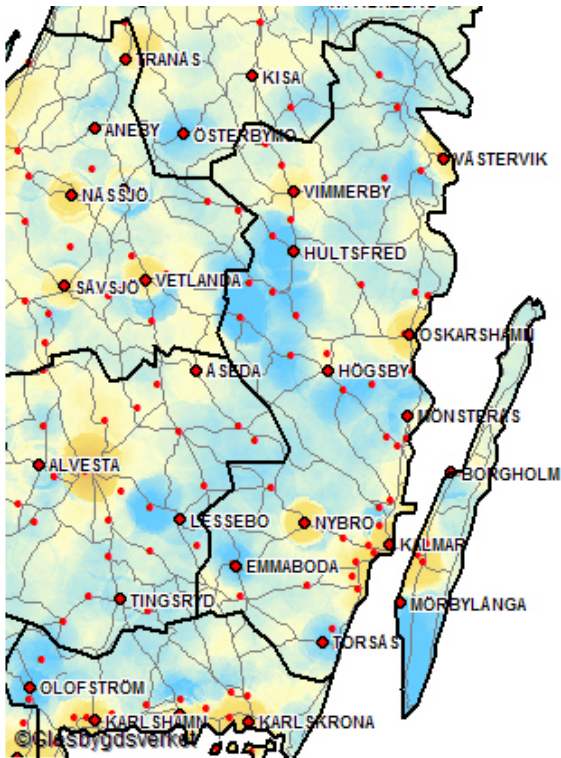
Kommun	Antagna detaljplaner 2005	Antagna detaljplaner 2006	Antagna detaljplaner 2007
Borgholm	2	2	5
Emmaboda	3	1	2
Hultsfred	0	1	6
Högsby	0	1	0
Kalmar	17	13	21
Mönsterås	1	3	3
Mörbylånga	14	5	10
Nybro	11	11	10
Oskarshamn	10	8	4
Torsås	4	2	0
Vimmerby	11	5	9
Västervik	11	3	6
Kalmar län	84	56	76

Källa: länsstyrelsen i kalmar län

4.1 Hur ser flyttmönstren ut?

Av nedanstående tabell framgår flyttningsdata. Av kartbilderna från glesbygdsvverkets befolkningsuppföljning framgår av färgnyanserna hur befolkningsutvecklingen ser ut på landsbygden. Bilden styrker bilden av en långsam utglesning på landsbygden. Den sista kartbilden visar åldersfördelningen på landsbygden. Den ger indikationer på att hus på landet kommer att ha en generationsväxling och i vissa fall kan andra typer av boende än fastboende komma istället.

Kommun	Folkmängd	Folkökning	Inflyttade	Utflyttade	Flyttningsnetto Totalt
Borgholm	10 933	-50	512	484	28
Emmaboda	9 383	-53	424	432	-8
Hultsfred	14 196	-110	887	908	-21
Högsby	5 931	-102	354	394	-40
Kalmar	61 533	212	3 578	3 391	187
Mönsterås	13 114	3	717	662	55
Mörbylånga	13 608	88	770	632	138
Nybro	19 643	-37	979	951	28
Oskarshamn	26 294	50	1 016	947	69
Torsås	7 133	-21	334	332	2
Vimmerby	15 608	20	648	596	52
Västervik	36 458	58	1 409	1 213	196
Kalmar län	233 834	58	7 756	7 070	686

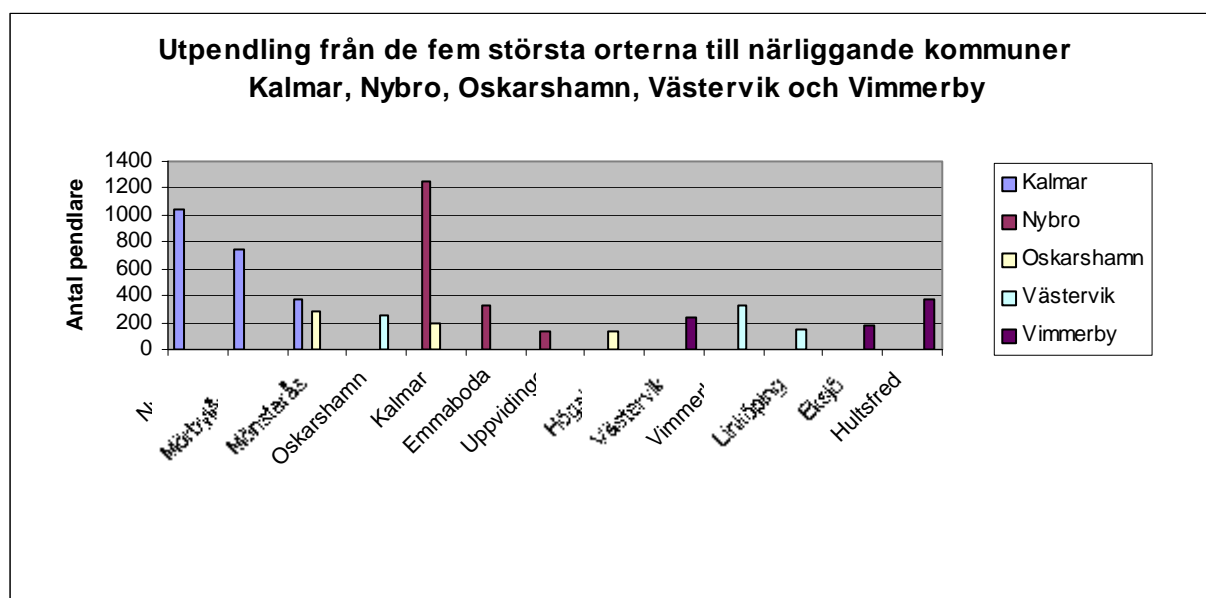


5 Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad

Beträffande dessa frågor hänvisas till en uttömmande redovisning i Regionförbundets RUP 2006.

5.1 Vilka pendlingsmönster finns i regionen

Även pendlingsmönstren i kommunen redovisas på ett ingående sätt av Regionförbundets RUP 2006. Här nedan visas en aktuell bild av pendlingsmönstret i länet.



5.2 Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i länet?

Handeln har som näring ökat och särskilt i Kalmar kommun som ökat sin tillgängliga handelsyta med ca 100 000 kvadratmeter. Länet, som har en stark bas inom industrin har relativt stora problem att rekrytera kvalificerad personal till sin verksamhet. Inom byggbranschen finns också svårigheter att rekrytera tillräckligt med personal. Förändringarna är ändå långsamma och bostadsmarknaden har haft möjlighet att anpassa sig successivt till förändringarna.

5.3 Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer

Regionförbundet och Länstrafiken arbetar hårt på att snabba på och förbättra förbindelserna mellan länets huvudorter samt att i övrigt täcka länets behov av persontransporter. Inom den akademiska världen men även i övrigt förekommer långpendling av experter från platser utanför länet och vice versa.

Länets största problem är dock att utbyggnaden av väg E22 inte skett i den takt som är nödvändig och att förbättrade järnvägskommunikationer inte genomförts i den omfattning som behövs för att göra länet attraktivt för nyinflyttning och därmed ökat bostadsbyggande.

6 Hur arbetar kommunerna med boendeplanering

6.1 Hur arbetar kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågorna?

Läget av kommunernas bostadsförsörjningsprogram	
I ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	2
I den kommunomfattande ÖP	9
I fördjupningar av ÖP	5
I annan strategisk plan	3
På annat sätt	2
Har inte påbörjat riktlinjer	3

Länsstyrelsen noterar att planberedskapen har förbättrats i länet. En god planberedskap underlättar snabb byggstart när efterfrågan stiger och intresset från byggföretag att starta byggprojekt uppstår.

De kommunala bostadsföretagen har alltid möjligheten att spela en aktiv roll när det gäller att bidra till utbudet av lägenheter. Deras roll är ofta att bygga lägenheter som efterfrågas men som inte är intressanta att uppföra av den privata byggbranschen. Denna situation speglas också i de svar som kommit in inom ramen för bostadsmarknadsenkäten.

6.2 Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län

Kommunerna har uppgett i bostadsmarknadsenkäten att flyktningbostäder i första hand diskuteras med allmännyttan. I många kommuner förekommer kontakter även med privata fastighetsägare när det gäller att diskutera bostäder till flyktingar. Flertalet kommuner har inte bostäder från dag ett att hänvisa till om det plötsligt kommer flyktingar. 5 kommuner bedömer det som lätt att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar, 5 andra kommuner bedömer det som ganska svårt och 2 kommuner bedömer det som svårt att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar. Flertalet kommuner arbetar för att skapa tillgång på bostäder för inflyttande till kommunen allmänt sett. Dessa strävanden kommer även bostadssökande flyktingar till del.

Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu	
	Antal kommuner
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	2
Segregation/integration av olika grupper i boendet	2
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	9
Tillgänglighet i offentlig miljö	9
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade	8
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	3
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	2
Trygghetsskapande och/eller brottsförebyggande åtgärder	5
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	2
Boendesituationen för flyktingar	4
Öka inflyttningen	10
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	6
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	12
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	4
Integrering av bostäder och verksamheter	4

Tre kommuner har ingen bostadsförmedling. I åtta kommuner finns allmännyttan med egen kö. Några kommuner har uthyrningssvårigheter i allmännyttan, vilket visar sig i antal lediga lägenheter. Läget har dock förbättrats under de senare åren. Kommunala bostadsförmedlingar förekommer inte längre. Låt vara att särskilt behövande får förtur men det sker ju så att säga utanför själva bostadsmarknaden. Det förekommer att kommunerna har en välkomstsida på sin hemsida där länkar finns till privata fastighetsföretag som har sina egna kösystem.

Markanvisning är en möjlighet att styra utbudet så att hyresrätter produceras. I länet är det bara 4 kommuner som arbetar med det verktyget. Om det är en allmän efterfrågan på hyresrätter torde kommunala insatser som styr bostadsmarknaden kunna övervägas.

Alla länets kommuner arbetar med frågan att hitta och förverkliga bostäder i attraktiva lägen. Kan en kommun erbjuda attraktioner i boendet som efterfrågas högt av boendemarknaden kan kommunen locka till bosättning inom sin egen kommun utöver vad som den egna arbetsmarknaden och kommunens utbud i övrigt hade inneburit. I de fallen kan ett längre resande kompensera den attraktiva bostadsplatsen utifrån den boendes synsätt. I ett samhälleligt läns-perspektiv kanske inte attraktiva lägen ger fler boende i länet och i respektive arbetsmarknadsområde men ett utbud av attraktiva bostadslägen kan ge bilden av ett län med stora kvaliteter för boende som får en positiv totaleffekt. Ofta handlar det om sjönära lägen och tillgång till båtplats, golf och hästmöjligheter. Men på senare tid har även attraktiva stadslägen med sjöutsikt blivit aktuella. Kalmar, Mönsterås och Mörbylånga kommuner arbetar särskilt hårt med omvandlingsområden i hamnlägen.

När det gäller omvandling av sjönära fritidshusområden bör utvecklingen följas och styras så att tätortsbornas tillgång till näraliggande fritidområden inte åsidosätts. Permanent bebyggelse i sjölägen bör helst tillkomma på ett sätt så att områden med fritidshus kan finnas kvar. Nyttillkommande, attraktiv permanent bebyggelse är viktigt men fritidshusområdena i Kalmar län och särskilt på Öland och i norra skärgården som ger kommunen en sommarbefolkning är också av vikt för den lokala ekonomin.

Boende på landet är en annan attraktiv boendeform som kommunerna arbetar aktivt med. För nybyggnation på landet behövs som regel ingen tidskrävande detaljplaneläggning. Ny bebyggelse på landet stöttar underlaget för att upprätthålla en levande landsbygd.

Framförallt de mindre kommunerna arbetar aktivt med att skapa bekväma boenden för den äldre befolkningen. Man ser en fördel med att man utöver att de äldre erbjuds bekväma boenden så uppstår ett utbud av stora prisvärda hus som kan vara en möjlighet för barnfamiljer att flytta in i. Denna process kan precis som andra attraktiva boende locka nya boende till den kommun som är aktiv med att skapa äldreboende.

6.3 Hur arbetar länsstyrelserna med råd, stöd och underlag till kommunerna?

Länsstyrelsen förhåller sig positiv till de processer som kommunerna driver för att skapa nya bostäder i länets kommuner. Länsstyrelsen har sedan länge ett planeringsunderlag som underlättar planprocesserna. Länsstyrelsen i Kalmar län har sedan gammalt en mycket nära samverkan med kommunerna i alla de byggnadsprojekt som initieras inom länet. Länsstyrelsen bidrar med sin bredd och sitt djup i planeringsprocessen.

Å andra sidan så är det länsstyrelsernas uppgift att verka för miljömålsfrågor och för de nationellt bestämda hushållningsbestämmelserna där riksintressen och strandskyddsfrågor har en stor betydelse för de olika projektens utformning. De nationella frågorna stöder det långsiktigt hållbara som också avses innebära en ekonomisk långsiktighet. Länsstyrelsens roll blir många gånger att hitta vägar fram för en framgångsrik lokal utveckling utan att de nationella och långsiktiga samhällsmålen åsidosätts.

Utifrån resurshushållningsperspektivet och strävan efter en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling så hävdar Länsstyrelsen ofta förtätning och vikten av att nytillkommande bebyggelse placeras i kollektivtrafiklägen. Länsstyrelsen pläderar för att en god utveckling i tätorterna gynnar ett diversifierat näringsliv med allt större egen marknad som i förlängningen efterfrågar ytterligare bostäder för de nya arbetstillfällena som en växande ekonomi efterfrågar. En alltför utspridd bebyggelse blir mer resursförbrukande och kan leda till köpmönster som gynnar andra än den egna kommunens tätorter.

7 Slutord

Bostadsmarknadsenkäten har en snäv inriktning på att vaska fram en nationell beskrivning av tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden.

Mot bakgrund av politikområdets förändrade upplägg som det beskrivs i budgetpropositionen vore det lämpligt inför kommande år att ge BME en bredare inriktning. Tillgång och efterfrågan sköter sig själv på en marknad som fungerar. Däremot behöver samhällsbyggande överlag beskrivas och utvärderas utifrån de samhällsmål som uppställts av riksdag, regering och departement. Inte minst hållbarhetsperspektivet behöver lyftas in såväl när det gäller samhällsbyggande som i de enskilda byggprojekten.