

Byggande och Boende i Kalmar Län

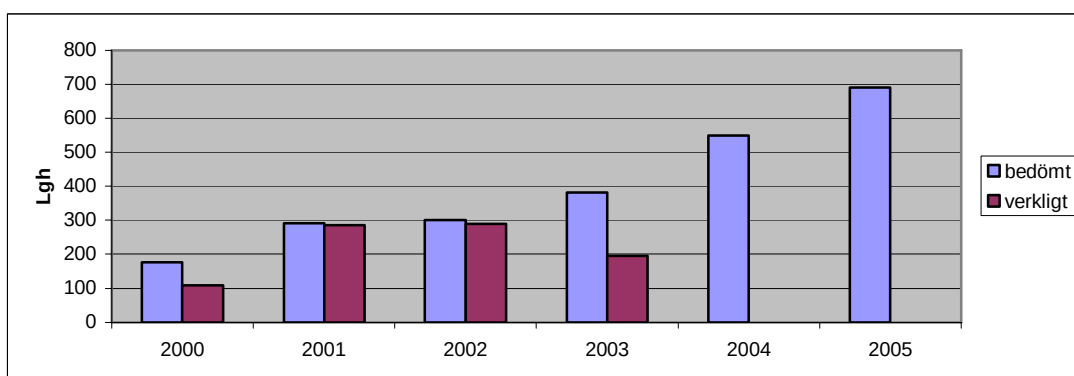
Bostadsmarknadsenkäten 2004

Tendensen tydlig – Kommunerna spår ökat bostadsbyggande

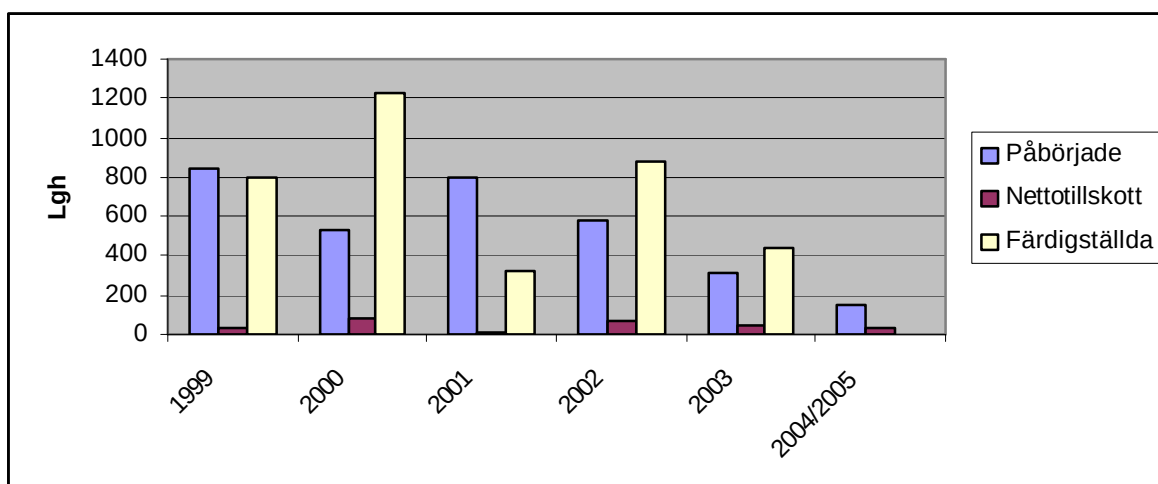
I denna folder sammanfattas årets bostadsmarknadsundersökning och svaren från kommunerna i Kalmar län. Läget avser situationen den 1 januari 2004. Med lägenheter avses i tabellerna såväl lägenheter inklusive studentbostäder som egnahem.

Boverket har sedan 1989 genomfört årliga bostadsmarknadsundersökningar med hjälp av enkäter till samtliga kommuner. Från och med 1996 kallas enkäterna för *Bostadsmarknadsenkäten* och de tas fram i samarbete mellan Boverket, Länsstyrelserna och Svenska kommunförbundet. Målsättningen är att få en samlad bild av kommunernas bedömning av den aktuella utvecklingen på bostadsmarknaden. Vill du veta mer om svaren från resp. kommun kontakta Per Hansson eller Gunilla Johansson på länsstyrelsen, tel 0480-82000.

NYBYGGNAD



OMBYGGNAD



Bostadsmarknadsläget

Hur har kommunerna för närvarande bedömt bostadsmarknadsläget?

I januari 2004 redovisade sju av länets kommuner brist på bostäder i kommunernas centralorter resp innerstäder. Bara Oskarshamn har överskott där. Förra året var det fem kommuner som visade brist i centrala lägen nämligen Borgholm, Emmaboda, Kalmar, Nybro och Vimmerby. Nu är det sådan brist också i Mörbylånga och Mönsterås. Totalt sett har Kalmar och Vimmerby brist men även Emmaboda.

Bostadsbristen yttrar sig så att det för speciella grupper är brist på bostäder, t ex ungdomar och äldre men även hushåll med höga krav på attraktivt läge saknar objekt. Kommunerna bedömer att det blir inga påtagliga förändringar totalt sett under åren 2004 och 2005.

Uthyrningssvårigheter

Hur många tomma lägenheter fanns det i kommunägda/allmännyttiga bostadsföretag den 1 januari 2004?

Antalet tomma lägenheter minskar sakta men ändå en tydlig minskning. De flesta kommunerna har ett större eller mindre antal lediga lägenheter i allmännyttan. De flesta finns i Oskarshamn och Hultsfred men också en del i Västervik, vilka dock minskat sitt antal de senaste åren. Dessa kommuner anger också svårigheter med att hyra ut i allmännyttan.

På frågan om det är några särskilda insatser på gång för att förbättra förhållandena i bostadsområdena med uthyrningssvårigheter så har Hultsfred tankar på att ev, riva 100 lägenheter och Mönsterås 30. Fysisk upprustning, förbättrad utemiljö, trygghets- och brottsförebyggande insatser samt investeringar i bredband är andra sådana exempel på insatser som kommunerna anger.

Bostadsförsörjningsfrågor

Finns det några riktlinjer för bostadsförsörjningen?

Bostadsförsörjningsfrågorna behandlas oftast i samband med kommunernas översiktsplanering enligt Plan-och bygglagen. Kalmar har ett särskilt bostadsförsörjningsprogram som tagits fram under 2003. Avsikten är att riktlinjerna i detta skall antas av kommunfullmäktige. För närvarande jobbar sju av kommunerna med tillgänglighetsfrågor både i offentlig miljö och i bostadsområdena. I ett län med vikande befolkningsunderlag har också arbetet med att finna attraktiva lägen för nya bostäder hög prioritet.

Bostadsmarknadsläget

Kommun	Totalt sett	Central-orten	Övriga kommun delar
Borgholm	balans	brist	balans
Emmaboda	brist	brist	brist
Hultsfred	överskott	balans	överskott
Högsby	överskott	balans	överskott
Kalmar	brist	brist	balans
Mönsterås	balans	brist	överskott
Mörbylånga	balans	brist	balans
Nybro	balans	brist	balans
Oskarshamn	överskott	överskott	balans
Torsås	balans	balans	balans
Vimmerby	brist	brist	brist
Västervik	balans	balans	överskott

Lediga lägenheter

Kommun	2001	2002	2003
Borgholm	25	10	5
Emmaboda	21	19	30
Hultsfred	240	181	181
Högsby	8	16	14
Kalmar	2	6	1
Mönsterås	160	100	60
Mörbylånga	20	0	3
Nybro	67	30	20
Oskarshamn	200	253	253
Torsås	18	14	18
Vimmerby	19	20	40
Västervik	270	197	95
Totalt	1050	846	720

Planerat bostadsbyggande 2004-2005

Tydlig tendens till ökat bostadsbyggande

Totalt redovisar kommunerna ett bedömt påbörjande på 556 lägenheter under 2004 och 713 under 2005. Jämfört med tidigare år är ökningen markant och det är inte enbart i Kalmar utan också i Nybro, Mörbylånga och Borgholm och till viss del i Vimmerby och Västervik som man beräknar en ökning. Hultsfred planerar att bygga ca 60 studentbostäder under två år.

Egnahemmens andel av det planerade byggandet uppgår till 43 % (241 st) år 2004 och 42 % (299 st) år 2005. I faktiska tal är detta nästan en fördubbling jämfört med i fjol då man beräknade att det skulle byggas 144 småhus 2003 och 148 småhus 2004.

Hur många bostäder var det som faktiskt påbörjades resp. färdigställdes?

Enligt SCB:s statistik har rapporterats från kommunerna att det under 2003 påbörjades totalt sett 196 lägenheter i länet varav 116 var småhus. De färdigställda lägenheterna var 295 st varav 54 småhus eller egnahem. Sistnämnda siffra kan vara missvisande beroende på att många inte lämnat in sina slutbevis för färdigställandet till kommunerna.

Hur många lägenheter har byggts om i länet?

Enligt siffror från SCB färdigställdes följande antal lägenheter:
År 2001: 321 st, år 2002: 884 st, år 2003: 443 st.

Som framgår av diagrammet på sid 1 minskar ombyggnadstakten. Detta kan bero på att behovet är täckt, att standarden redan är bra eller att villkoren för ombyggnad är för dåliga. Om man behöver installera hiss och det ska löna sig ekonomiskt behövs i regel lite större ombyggnader.

God bebyggd miljö och kvalitet i inomhusmiljön

Nationellt miljömål om sänkta gränsvärden för radon i bostäder!

Hur arbetar man i detta syfte?

Kommunerna i länet har helt eller delvis kartlagt det bostadsbestånd där radonhalterna är för höga. Det av riksdagens beslutade miljömålet anger att senast 2020 skall halten av radon inte överstiga 200 Bq /m³ luft i några byggnader där människor stadigvarande vistas. Samtidigt som gränsvärdet sänktes från 400 till 200 tillsköt staten väsentligt mer pengar att söka bidrag från. För att få fler fastighetsägare att genomföra saneringar kan man ansöka om detta

bidrag som är maximalt 15 000 kr per bostad. Intresset har ökat markant de tre senaste åren:

2001: 23 bidragsansökningar, 2002: 34 st, 2003: 67 st

Som exempel kan nämnas att installation av en sk radonsug i ett par fall med markradon minskade värdet från ca 500 Bq/m³ luft till 30. Kommunerna tillhandahåller i vissa fall instrument för mätningar gratis.

Planerat underlag

Kommunernas bedömning

Antal bostäder totalt

Kommun	2003	2004	2005
Borgholm	15	38	93
Emmaboda	25	14	2
Hultsfred	2	60	60
Högsby	0	0	0
Kalmar	225	236	253
Mönsterås	15	25	30
Mörbylånga	25	45	140
Nybro	20	65	20
Oskarshamn	20	10	10
Torsås	0	0	0
Vimmerby	10	33	55
Västervik	25	30	50
Totalt	382	556	713

Faktiskt påbörjande SCB

Kommun	2000	2001	2002	2003
Borgholm	0	0	0	0
Emmaboda	1	0	2	1
Hultsfred	0	0	0	0
Högsby	0	0	1	0
Kalmar	12	228	209	86
Mönsterås	11	7	9	11
Mörbylånga	10	17	25	23
Nybro	1	0	2	4
Oskarshamn	12	12	6	27
Torsås	0	0	1	4
Vimmerby	0	8	26	14
Västervik	36	14	8	26
Totalt	83	286	289	196

Färdigställda lägenheter SCB

Kommun	2000	2001	2002	2003
Borgholm	0	0	0	0
Emmaboda	1	1	1	0
Hultsfred	0	0	0	0
Högsby	2	2	0	0
Kalmar	98	19	201	223
Mönsterås	8	7	2	7
Mörbylånga	3	13	4	3
Nybro	0	14	0	4
Oskarshamn	4	17	12	17
Torsås	0	1	0	2
Vimmerby	0	2	7	26
Västervik	6	32	9	13
Totalt	122	108	236	295

Vad är det som hindrar bostadsbyggandet just nu?

Kommunernas svar enligt tabellen nedan talar sitt tydliga språk. Alla kommuner där det överhuvudtaget byggs något anger att det är de höga produktionskostnaderna som är ett av de största hindren. Bristande planberedskap anges i Kalmar, Nybro, Vimmerby och Västervik.

När det gäller bedömning av kommande års behov anger Kalmar kommun att det finns behov av 1250 lägenheter fram till 2007, ca 150 ytterligare i vardera Vimmerby och Västervik samt ca 100 vardera i Nybro och Mörbylånga. Detta innebär att det totalt skulle behöva byggas 1800 lägenheter ytterligare i länet under perioden fram till 2007. I Boverkets långtidsprognos för hela Sverige anges också att nyproduktionen kommer att öka successivt från 2005 (totalt 23 500 lgh i landet) och fram till 2009 (30 000 lgh). Investeringsstimulansen som infördes förra året räknar man med skall bidra till uppgången tillsammans med en starkare konjunktur och låga räntor.

Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

	Antal kommuner
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	5
<i>Hinder för ökat bostadsbyggande:</i>	
Svårigheter att få långgivare/hårda lånevillkor	1
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	3
Brist på mark i attraktiva lägen	4
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	0
Bristande planberedskap	4
Överklaganden av detalplaner	1
Höga produktionskostnader	10
Vikande befolkningsunderlag	3
Svag inkomstutveckling för hushållen	1
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0
Osäkerhet om vägdragningar och/eller bullerproblem	0
Brist på byggarbetskraft	0
Annan orsak	1

Bostäder för äldre och funktionshindrade

Hur bedömer kommunerna att behovet av särskilda boendeformer för äldre och funktionshindrade tillgodoses?

Bedömning	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende Funktionshindrade
Behovet täckt, ingen utbyggnad de närmaste åren	Torsås Nybro, Emmaboda Västervik, Högsby Oskarshamn, Hultsfred Mönsterås	Hultsfred, Högsby Torsås, Vimmerby Nybro
Täcker behovet genom utbyggnad de närmaste åren	Mörbylånga	Mönsterås, Mörbylånga Oskarshamn
Brist, även efter utbyggnad	Kalmar	Västervik, Kalmar
Brist, även på fem års sikt	Borgholm, Emmaboda	Borgholm, Emmaboda

Källor: Tabellerna är hämtade från från SCB och kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten 2004