

Regional Bostadsmarknadsanalys Kalmar län 2015



Länsstyrelsen
Kalmar län

Regional Bostadsmarknadsanalys 2015

Meddelandeserien nr 2015:12

ISSN-nummer 0348-8748

Diarienummer 405-2797-14

Utgiven av Länsstyrelsen Kalmar län

Författare Maria Paananen

Omslagsbild och
bild t.h.

Nyproducerat flerbostadshus i Kalmar kommun, i stadsdelen Stensö. Det är det allmännyttiga bostadsbolaget Kalmarhem som står för tillskottet i bostadsbeståndet. Kvarteret Lunden, 3-våningshus innehållande 18 hyreslägenheter med 9 st. 2 rk och 9 st. 3 rk. Inflyttning 1 juli 2015.



Förord

I Kalmar län finns ett varierat utbud av boendemöjligheter i en berikande miljö. Förutsättningarna är överlag goda för boende, arbete, upplevelser och aktiviteter. Länet står dock inför en prövning då ökad globalisering och förändringstakt gör att befolkningen är mer rörlig, och arbetsmarknaden likaså. Det är särskilt landsbygden och de små orterna som påverkas mest, men länet som helhet står inför utmaningen att bland annat se till att det finns bra möjligheter till boende för alla.

Länsstyrelsen följer och analyserar läget på bostadsmarknaden i länet varje år. Målet är att verka för en god bostadsförsörjning, tillgänglighet och byggande med kvalitet. Varje år genomför Länsstyrelsen en bostadsmarknadsanalys på uppdrag från Finansdepartementet och Boverket. Rapporten skickas ut till länets samtliga kommuner.

Denna bostadsmarknadsanalys redovisar en översiktlig bild och bedömning av bostadsbyggandet under 2014 i Kalmar län. Underlaget är främst kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät. Den årliga rapporten ska bidra till kontinuitet i uppföljningen av utvecklingen av länets bostadsmarknad och peka på trender och tendenser inför framtida utveckling. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar samtliga invånare, och rapporten lyfter särskilt fram utsatta grupper i Kalmar län.

Birgitta Eriksson
T.f. samhällsbyggnadschef

Maria Paananen
Planeringsarkitekt

Enligt 2 § i "Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar" (SFS 2011:1160) ska länsstyrelsen i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Utöver en regional bostadsmarknadsanalys ska rapporten innehålla en redovisning av

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383),*
- hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och*
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.*

Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Innehåll

5.....	Förord
6.....	Inledning
6.....	Sammanfattning
7.....	Länsstyrelsens roll
8.....	Befolkning
8.....	Länets befolkning ökar
8.....	Länets befolkning åldras
9.....	Färdigställda bostäder 2014
10.....	Bostadsbeståndet
10.....	Länet har både brist och överskott på bostäder
12.....	Förväntat bostadsbyggande under 2015 och 2016
13.....	Hinder för bostadsbyggandet
15.....	Allmännyttan
15.....	Ökning av bostadsbeståndet
16.....	Allmännyttans utmaningar
18.....	Bostadsförsörjning
18.....	Kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning
20.....	Kommunernas bostadservice
21.....	Bostäder för alla
21.....	Ungdomar
22.....	Studenter
23.....	Nyanlända
25.....	Hemlöshet
26.....	Vård- och omsorgsboende
27.....	Seniorbostäder
28.....	Trygghetsbostäder
29.....	Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Inledning

Sammanfattning

Statistik från SCB visar att antalet färdigställda bostäder blev 279 stycken under 2014, varav 135 småhus och 144 lägenheter. Det var en svag ökning från föregående år då 259 bostäder färdigställdes, men är samtidigt kvar på en låg nivå jämfört med 2012 då 435 bostäder färdigställdes. Genomsnittet de sju senaste åren i länet har varit cirka 350 färdigställda bostäder per år.

Befolkningsantalet ökade tydligt förra året, och ökningen om 1724 personer (SCB) i länet under 2014 är en ökning med 430 % (!) jämfört med året innan. Under 2014 flyttade 3290 personer hit från utlandet. Utan de inflyttade från utlandet skulle länets befolkning minska.

Årets bostadsmarknadsanalys visar att det i fyra av länets kommuner råder det balans mellan utbud och efterfrågan på bostäder. Fem kommuner uppger att de har brist på bostäder och tre uppger att de har ett överskott. Inom kommunerna döljer sig i sin tur stora variationer. Som exempel anger åtta kommuner att de har brist på bostäder i sina centralorter. Om fem år bedömer endast två kommuner ha underskott på bostäder totalt sett i kommunen.

Trots en fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter byggdes få nya hyreslägenheter i länet under förra året, och det var ändå en minskning med 26 % jämfört med året innan, som även det året var ett svagt år för nya hyresrätter. Antalet lediga lägenheter hos allmännyttiga bostadsbolag minskar stadigt i länet och var vid årets början 229 stycken, vilket är en minskning med 15 % jämfört med föregående år och med 50 % från året innan.

Färre kommuner upplever även att outhyrda lägenheter är ett problem, och bara ett fåtal lägenheter kommer att rivas i länet under den kommande tvåårsperioden. Kombinationen av att allmännyttan rivs, säljs ut och renoveras, gör tillsammans med att antalet outhyrda lägenheter minskar att det kan bli brist på billiga hyreslägenheter framöver. Hyreslägenheter är särskilt intressanta för svaga grupper i samhället som hemlösa, nyanlända etc. Flera kommuner uppger sig ha brist på denna typ av bostäder. Syftet med kommunala bostadsbolag är primärt att ha inflytande över bostadsmarknaden och att ta ett socialt ansvar för människor som har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Årets enkät visar att faktiskt sju kommuner lever upp till kraven i lagen om bostadsförsörjning, det vill säga har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det råder varierad brist på bostäder för ungdomar, studenter, nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt brist på vård- och omsorgsboende i länets kommuner. Länets kommuner är dock generellt sett aktiva vad gäller bostäder för alla enligt bostadsmarknadsenkäten.

Enligt bostadsmarknadsenkäten planerar länets kommuner under 2015 att påbörja minst 566 bostäder i flerbostadshus enligt bostadsmarknadsenkäten. 43 % av dessa planeras i Kalmar kommun. För 2016 planerar länets kommuner att påbörja minst 743 bostäder i flerbostadshus, närmare 70 % av dessa planeras i Kalmar kommun. Sammanlagt inräknat med nettotillskottet av ändring av byggnad planeras 1417 bostäder i flerbostadshus att byggas under 2015-2016 i Kalmar län. Av dessa avses minst 54 % vara av upplåtelseformen hyresrätt.

Gällande småhus planeras 926 bostäder att byggas i länet under 2015 och 2016. Av dessa är 82 % bostäder av karaktären eget ägande. I Mörbylånga kommun sker det största tillskottet av länets småhus, närmare bestämt 46 % fram till 2016. I Kalmar förväntas 23 % av länets småhus byggas och i Västervik 9 %.

De främsta hindrena mot bostadsbyggande i länet anses vara höga produktionskostnader i förhållande till priserna på befintliga bostäder samt vikande befolkningsunderlag.

Länsstyrelsens roll

Genom samrådsmöten med kommunerna och samrådsyttranden i planärenden ser Länsstyrelsen till att riksintressen, andra sektorsintressen och nationella miljökvalitetsmål får genomslag i kommunernas planering. Det digitala GIS-underlaget uppdateras efterhand för att kommunerna ska ha tillgång till aktuella planeringsunderlag. I tidiga samråd fungerar länsstyrelsen som bollplank i kommunernas planeringsprocesser.

Länsstyrelsen bjuder regelbundet in länets kommuner för att diskutera aktuella plan- och byggfrågor. Länsstyrelsen för även en aktiv dialog med representanter för fastighetsägare, allmännyttan, hyresgästföreningen och andra aktörer på bostadsmarknaden för att kunna förmedla en aktuell bild av bostadsmarknadssituationen till länets kommuner. I länsstyrelsens arbete ingår även kvalitetssäkring av den årliga bostadsmarknadsenkäten.

Ett flertal kommuner arbetar under 2015 med att ta fram nya fördjupade översiktsplaner och tillägg till översiktsplaner, och Länsstyrelsen bevakar här mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen samt bevakar att frågorna kopplas samman med infrastrukturplaneringen i länet och övriga mellankommunala frågor. Översiktsplaneringens nytta är bland annat att översätta kommunens bostadsförsörjningsbehov till ett rumsligt och geografiskt sammanhang. Länsstyrelsen verkar här även för att kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen är aktuella samt att de innefattar gruppen hemlösa.

I takt med att behoven och kraven ökar på kommunerna att arbeta aktivt och strategiskt med boendeplaneringen, ökar även länsstyrelsernas ansvar att vara motor och samordna den regionala dialogen samt förse kommunerna med relevanta regionala planeringsunderlag. Länsstyrelserna bör ansvara för att en arena etableras för berörda aktörer i syfte att både förmedla kunskap i frågorna samt skapa förutsättningar för kunskapsutbyte och metodutveckling. Länsstyrelsen anordnar därför varje år så kallade länsplanedagar där kommunerna inbjuds att delta. Länsplanedagarna har olika tema beroende på det som är aktuellt inom samhällsplanering. Dessa mötestillfällen är en etablerad arena för kunskapsutbyte och utveckling inom samhällsplanering.

Befolkning

Länets befolkning ökar

Kalmar län ökade under 2014 sin befolkning till 235 598 personer (SCB), vilket är en ökning med 1724 personer från 2013. Under 2014 flyttade 3290 personer hit från utlandet. Utan de inflyttade från utlandet skulle länets befolkning minska.

Av kommunerna i länet döljer sig stora regionala skillnader i befolkningsutveckling. År 2013 minskade befolkningen i fem kommuner, Borgholm, Emmaboda, Högsby, Vimmerby och Västervik. År 2014 är det dock en befolkningsökning i samtliga av länets kommuner.

De kommuner som utmärker sig som de som ökar mest i antal är Kalmar, Nybro och Mörbylånga tätt följt av Mönsterås och Nybro.

Länets befolkning åldras

24,2 procent av länets befolkning var 2014 65 år eller äldre (SCB). Det är en ökning från 23,9 procent sedan 2013. Vid en jämförelse med riket i övrigt är denna andel fortfarande högst av alla län. Borgholm är den kommun som har flest personer i den ålderskategorin med 32,5 procent, en ökning från 30,6 procent sedan 2013. Endast Kalmar kommun har ungefär samma andel äldre som riksgenomsnittet.

I takt med en åldrande befolkning kommer behovet av tillgängliga lägenheter för äldre att öka i hela Kalmar län. Möjligheten att bygga nya tillgängliga bostäder eller komplettera befintliga med exempelvis hiss är ofta begränsade, varför detta kommer att medföra ytterligare belastning på hemtjänsten. Möjligheten att anpassa befintliga bostäder med hjälp av bostadsanpassningsbidrag kommer sannolikt att utnyttjas i brist på alternativa boenden. För gruppen över 80 år kommer det att finnas ett ökat behov av särskilt boende.



Kalmar län, kommunindelning

Färdigställda bostäder 2014

Antalet färdigställda bostäder blev 279 stycken under 2014, varav 135 småhus och 144 lägenheter. Det var en svag ökning från föregående år då 259 bostäder färdigställdes, men är samtidigt kvar på en låg nivå jämfört med 2012 då 435 bostäder färdigställdes. Genomsnittet de sju senaste åren i länet har varit cirka 350 färdigställda bostäder per år.

Tabell 1) Färdigställda lägenheter i nybyggda hus de sju senaste åren i Kalmar län. Källa: SCB

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Flerbostadshus							
Hysesrätt	279	17	100	18	58	70	52
Bostadsrätt	96	54	0	65	74	26	92
Äganderätt	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	375	71	100	83	132	96	144
Småhus							
Hysesrätt	8	0	7	1	20	0	15
Bostadsrätt	0	0	17	29	5	0	12
Äganderätt	222	180	276	218	283	163	108
Totalt	230	180	300	248	308	163	135
Totalt	605	251	400	331	440	259	279

Bostadsbeståndet

Länet har både brist och överskott på bostäder

I länet ryms stora skillnader mellan kommunerna och deras bostadsmarknader enligt bostadsmarknadsenkäten. Fyra av kommunerna har balans på bostadsmarknaden och åtta har antingen över- eller underskott på bostäder. Det är endast fyra kommuner som har balans på bostäder i centralorterna. Tre av länets kommuner har ett överskott på bostäder i kommunen som helhet; Hultsfred, Emmaboda och Borgholm. Av dessa kommuner är det ingen som har överskott i centralorterna, däremot i övriga kommundelar. Om fem år bedömer endast två kommuner ha underskott på bostäder totalt sett i kommunen.

Tabell 2) Bostadssituationen i januari 2015

Kommun	Bostadssituationen i januari år 2015		
	Totalt sett	Centralorten/ innerstan	Övriga kommundelar
Högsby <i>Bedömning om 5 år</i>	brist brist	<i>ej svarat</i> brist	<i>ej svarat</i> brist
Torsås <i>Bedömning om 5 år</i>	balans balans	balans balans	balans brist
Mörbylånga <i>Bedömning om 5 år</i>	brist brist	brist brist	balans balans
Hultsfred <i>Bedömning om 5 år</i>	överskott överskott	brist brist	överskott överskott
Mönsterås <i>Bedömning om 5 år</i>	brist balans	brist balans	balans balans
Emmaboda <i>Bedömning om 5 år</i>	överskott överskott	balans balans	överskott överskott
Kalmar <i>Bedömning om 5 år</i>	brist balans	brist brist	balans balans
Nybro <i>Bedömning om 5 år</i>	brist balans	brist balans	balans överskott
Oskarshamn <i>Bedömning om 5 år</i>	balans balans	brist balans	balans balans
Västervik <i>Bedömning om 5 år</i>	balans balans	balans brist	balans överskott
Vimmerby <i>Bedömning om 5 år</i>	balans balans	brist brist	balans balans
Borgholm <i>Bedömning om 5 år</i>	överskott balans	balans balans	överskott balans

Kommunernas kommentarer

Emmaboda redovisar ett överskott på bostäder och kommenterar att kommunens invånarantal har de senaste åren minskat med ca 100 per år, dock skedde en ökning under 2014. Det är generellt låga priser på bostäder, och det är svårt för köpare samt vid nybyggnationer av bostäder få lån hos bank.

I Högsby är det brist på bostäder och kommunen kommenterar att lägenheterna är uthyrda. Däremot står det många tomma lägenheter i dåligt underhållna hus i större delen av kommunen dock ej i

centralorten. Både i Mörbylånga och Kalmar är det brist på bostäder, särskilt på små bostäder och hyreslägenheter.

I Oskarshamn är det ett underskott på bostäder i centralorten, vilket har uppkommit de senaste åren. Under 2014 revs 57 st lägenheter i centralorten. Den 1 januari 2015 fanns 2540 st lägenheter inom allmännyttan och av dessa var endast 6 lägenheter lediga för uthyrning. Av dessa 6 lägenheter ligger 4 i Kristdala. 2 lägenheter i centralorten blev lediga i årsskiftet. Oskarshamn har erfarenhet att vissa laga kraftvunna detaljplaner med byggrätt för bostäder inte har realiserats.

Bostadssituationen om fem år

På frågan om hur kommunerna ser på bostadssituationen om fem år är det 3 stycken, Nybro, Kalmar och Mönsterås, som spår att den nuvarande bristen på bostäder kommer att balanseras totalt sett i kommunen. Fyra kommuner, Vimmerby, Västervik, Oskarshamn och Torsås, spår en fortsatt balans på bostadsmarknaden. Borgholms kommun har i nuläget ett överskott på bostäder i kommunen, men spår att balans nås inom fem år.

Hultsfred och Emmaboda spår ett fortsatt överskott på bostäder totalt sett i kommunen även om fem år, och det gäller särskilt de övriga kommundelarna. Högsby och Mörbylånga spår en fortsatt brist totalt sett och även i centralorten. På den sammanfattande frågan om kommunen bedömer att det behövs fler bostäder under de kommande fem åren är Borgholm den enda som svarat nej.

Tabell 3) Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?

Kommun	Hyresrätt					Bostadsrätt				Äganderätt
	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk eller större	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	
Högsby		2 rk	3 rk							
Torsås		2 rk	3 rk							5 rk +
Mörbylånga	1 rk	2 rk	3 rk			1 rk	2 rk	3 rk		
Hultsfred			3 rk							
Mönsterås		2 rk					2 rk	3 rk		2 rk, 3 rk
Emmaboda				4 rk	5 rk +					
Kalmar	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk		1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	
Nybro			3 rk	4 rk				3 rk	4 rk	3 rk, 4 rk
Oskarshamn	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk			2 rk	3 rk	4 rk	5 rk +
Västervik		2 rk			5 rk +					
Vimmerby	1 rk	2 rk								
Borgholm	ej svarat på enkätfrågan									
Antal kommuner	4	8	7	4	2	2	4	5	4	

Kommunens kommentarer

Västervik kommenterar att det är stor efterfrågan på lägenheter med tillgänglighet (hissar m.m.) samt stora lägenheter för utomlandsfödda barnfamiljer. Emmaboda har ett behov av mer tillgängliga bostäder som marklägenheter, särskilt 3 rk och 4 rk. Kalmar ser ett behov av studentlägenheter.

Gällande bostadsrätter ser Nybro en svårighet att bedöma behovet då det inte har byggts på många år i kommunen. Nybro tror dock att det kan finnas ett behov av bostadsrätter i markplan med egen tomt. Även Oskarshamn kommenterar att det av tradition ännu inte finns så stor efterfrågan på

bostadsrätter. Dock tror kommunen att en trendändring är på gång. Oskarhamn ser ett behov i stort på alla typer och storlekar av bostäder. Torsås ser ett visst behov av mindre lägenheter i ett par byar, framförallt i de kustnära lägena.

Förväntat bostadsbyggande under 2015 och 2016

Flerbostadshus

För 2015 planerar länets kommuner att påbörja minst 566 bostäder i flerbostadshus enligt bostadsmarknadsenkäten. 43 % av dessa planeras i Kalmar kommun. För 2016 planerar länets kommuner att påbörja minst 743 bostäder i flerbostadshus, närmare 70 % av dessa planeras i Kalmar kommun. Sammanlagt inräknat med nettotillskottet av ändring av byggnad planeras 1417 bostäder i flerbostadshus att byggas under 2015-2016 i Kalmar län. Av dessa avses minst 54 % vara av upplåtelseformen hyresrätt.

Borgholm är den en kommunen som bedömer att bostäder i flerbostadshus inte kommer att påbörjas under 2015 och/eller 2016. Ingen av kommunerna kommer att påbörja produktion under 2015 och 2016 av kooperativa hyresrätter eller ägarlägenheter i länet. Ingen av kommunerna har bostäder som förväntas att påbörjas under 2015 som finns på mark med tomträtt. Mönsterås kommer att sälja ut sina tomträtter.

Länsstyrelsen kan konstatera att enligt bostadsmarknadsenkäten är det endast i Kalmar som det finns privata hyresvärdar som vill bygga.

Tabell 4) Förväntat påbörjade år 2015-2016. Nyproduktion av bostäder i flerbostadshus.

Kommun	Hyresrätter privata hyresvärdar		Hyresrätter allmännyttan		Bostadsrätter		Nettotillskott genom ändring av byggnad	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Högsby	0	0	0	20	0	0	0	0
Torsås	0	0	0	8	0	0	0	0
Mörbylånga	0	0	10	10	20	20	0	0
Hultsfred	0	0	25	0	0	0	18	0
Mönsterås	0	0	32	0	0	15	0	0
Emmaboda	0	0	10	0	0	0	0	0
Kalmar	246	95	124	100	12	315	40	40
Nybro	0	0	16	0	0	0	0	0
Oskarhamn	0	0	20	20	10	10	0	0
Västervik	0	0	0	20	41	95	0	0
Vimmerby	0	0	0	15	0	0	10	0
Totalt antal	246	95	237	193	83	455	68	40

Kommunens kommentarer

Oskarhamn kommenterar att kommunen redovisar antal bostäder som med hänsyn till laga kraft vunna detaljplaner skulle kunna påbörjas (inte förväntas påbörjas). 10 % av totalt antal (285 lgh) fördelat på 70 % hyresrätter och 30 % bostadsrätter. Det troligaste är att ingen nybyggnation av lägenheter i flerbostadshus kommer att påbörjas 2015.

I Nybro diskuteras det till och från om nya bostadsprojekt, men inget tydligt besked finns i dagsläget från allmännyttan.

Småhus

Mönsterås är den enda kommunen som planerar att bygga hyresrätter i småhus under 2015 och 2016. Bostadsrätter i småhus planeras i Mörbylånga, Mönsterås och Kalmar under 2015 och/eller 2016. Samtliga kommuner kommer däremot att bygga bostäder i gruppen eget ägande under 2015. Detta kommer även att ske under 2016 med undantag för Nybro kommun. Det är endast i Borgholm som ett nettotillskott planeras 2016 genom ändring av byggnad.

Högsby är den enda kommunen som bedömer att bostäder i småhus inte kommer att påbörjas under 2015 och/eller 2016. Sammanlagt kommer 926 bostäder i småhus att byggas i länet under 2015 och 2016. Av dessa är 82 % bostäder av karaktären eget ägande.

I Mörbylånga kommun sker det största tillskottet av länets småhus, närmare bestämt 46 % fram till 2016. I Kalmar förväntas 23 % av länets småhus byggas och i Västervik 9 %.

Tabell 5) Förväntat påbörjade år 2015-2016. Nyproduktion av småhus.

Kommun	Hyresrätt		Bostadsrätt		Eget ägande		Nettotillskott genom ändring av byggnad	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Torsås	0	0	0	0	4	4	0	0
Mörbylånga	0	0	40	40	200	150	0	0
Hultsfred	0	0	0	0	5	5	0	0
Mönsterås	32	0	0	15	5	5	0	0
Emmaboda	0	0	0	0	2	2	0	0
Kalmar	0	0	10	20	86	96	0	0
Nybro	0	0	0	0	5	0	0	0
Oskarshamn	0	0	0	0	10	10	0	0
Västervik	0	0	0	0	25	55	0	0
Vimmerby	0	0	0	0	15	15	0	0
Borgholm	0	0	0	0	20	40	0	10
Totalt antal	32	0	50	75	377	382	0	10

Hinder för bostadsbyggandet

Sju av länets kommuner anger höga produktionskostnader och/eller byggkostnader som den främsta faktorn som begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen. Fyra av länets kommuner anger finansiering som en begränsande faktor och nämner ändrade och hårdare lånevillkor och EUs regelverk för belåning som orsak.

Vidare hänvisar fem av länets kommuner till lagstiftningen som en begränsande faktor. Planprocessen med långa handläggningstider och detaljplaner som inte blir godkända är en orsak enligt kommunerna. Men även expropriationslagstiftningen och miljöbalken anges som en begränsande faktor. Två kommuner anger specifikt strandskyddsbestämmelser som en begränsande faktor. Tre av länets kommuner anger urbanisering, flyttmönster och att yngre flyttar från kommunen som en begränsande faktor för bostadsbyggandet. Övriga faktorer som anges är brist på efterfrågan, kommunens brist på markinnehav och tveksamheter i det politiska beslutsfattande.

Gemensamt för kommunerna är att de anser att det inte finns några möjligheter att påverka produktionskostnaderna. Däremot faktorer som planprocessen och detaljplanarbete ser kommunerna stora möjligheter att påverka.

Allmännyttan

I Kalmar län finns allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i alla länets kommuner, förutom Borgholms kommun. Samtliga bostadsbolag styrs genom ägardirektiv. Åtta av de elva bostadsbolagen har specificerat avkastningskrav, vilka ligger mellan 3 och 7 %. Länsstyrelserna i Sverige kartlägger under 2015 ägardirektiven för alla kommunala bostadsbolag, detta enligt regleringsbrevsuppdrag för 2015. Länsstyrelserna ska särskilt föra fram behovet av att i ägardirektiv även betona de kommunala bostadsföretagens sociala och allmännyttiga roll. Regleringsbrevsuppdraget avses vara klart oktober 2015.

Ökning av bostadsbeståndet

Sammanlagt ökade bostadsbeståndet för de kommunala bostadsbolagen med 48 lägenheter. Antalet rivna lägenheter i länet uppgick till 57 st, vilket Oskarshamns kommunala bostadsbolag stod för. Lägenheterna var belägna i ett så kallat miljonprogramsområde och anledningen till rivningen var enligt kommunen att minska uthyrningssvårigheterna.

Bostadsbolaget i Nybro kommun sålde 2 lägenheter under 2014, vilket gjordes till en privatperson. Motivet för försäljningen var att effektivisera förvaltningen. Ingen av de kommunala bostadsbolagen har beslut om försäljning av någon del av det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd 2015.

Tabell 6) Förändring i allmännyttans bestånd under 2014 genom nybyggnad, ändring av byggnad, inköp, försäljning och rivning.

Kommun	Nyproducerade lägenheter (antal lgh)	Köpta lägenheter (antal lgh)	Nettoförändring av lägenheter genom ändring av byggnad (antal lgh)	Sålda lägenheter (antal lgh)	Rivna lägenheter (antal lgh)	Inga ändringar i det allmännyttiga beståndet.
Högsby			Ja			
Torsås						Inga ändr.
Mörbylånga		5				
Hultsfred			2			
Mönsterås			3			Inga ändr.
Emmaboda						Inga ändr.
Kalmar	16					
Nybro				2		
Oskarshamn					57	
Västervik	24					
Vimmerby			-2			
Totalt	40	5	3	2	57	

Outhyrda lägenheter och rivning av lägenheter

Den 1 januari 2015 fanns 229 stycken outhyrda lägenheter hos allmännyttan i länet. De kommuner som inte hade några outhyrda lägenheter var Högsby, Mönsterås, Kalmar och Nybro. Högst antal outhyrda lägenheter fanns i Hultsfred med 132 stycken, följt av Vimmerby med 55 st.

Av länets kommuner är det endast Hultsfred, Emmaboda och Vimmerby som upplever att outhyrda lägenheter är ett problem i allmännyttan. I två kommuner planeras bostäder att rivas 2016, i Högsby och Hultsfred. I Hultsfred är det 8 stycken lägenheter byggda på 1960- eller 1970-talet som avses att rivas. Högsby har inte preciserat omfattningen eller varför bostäderna avses rivas.

Tabell 7) Antalet outhyrda lägenheter 1 januari 2015. Rivning 2016.

Kommun	Antal outhyrda lägenheter	Är de outhyrda lägenheter i allmännyttan ett problem?	Aktuellt med rivning av bostäder 2016?
Högsby	0	Nej	Ja
Torsås	8	Nej	Nej
Mörbylånga	1	Nej	Nej
Hultsfred	132	Ja	Ja
Mönsterås	0	Nej	Nej
Emmaboda	13	Ja	Nej
Kalmar	0	Nej	Nej
Nybro	0	Nej	Nej
Oskarshamn	6	Nej	Nej
Västervik	14	Nej	Nej
Vimmerby	55	Ja	Nej
Totalt antal	229		

Allmännyttan redovisar en minskning av antalet tomma lägenheter för 2014 (1 januari 2015) i förhållande till 2013, enligt bostadsmarknadsenkäten. Antalet tomma lägenheter minskade från 269 stycken till 229. År 2012 uppgick antalet outhyrda lägenheter till 456 stycken. År 2001 fanns det inte mindre än drygt 1000 outhyrda bostäder i länets allmännyttiga bostadsföretag. Även om antalet outhyrda lägenheter har ökat mellan vissa år under 2000-talet så är trenden att antalet minskar i länet över tid.

Allmännyttans utmaningar

De höga produktionskostnaderna är ett särskilt stort hinder för allmännyttan. Nya lägenheter är svåra att hyra ut, detta till följd av att hyresnivåerna upplevs som alltför höga jämfört med befintligt bostadsbestånd. I takt med att billiga lägenheter rivs i allmännyttan och antalet outhyrda lägenheter minskar, kan det inte uteslutas att det i framtiden kan uppstå brist på billiga hyresrätter vilka utifrån höga produktionskostnader blir svåra att återskapa i framtiden. Det är därför betydelsefullt att besluta om rivning tas utifrån ett långsiktigt samhällsekonomiskt perspektiv. Billiga hyresrätter är särskilt attraktiva för svaga grupper i samhället, exempelvis hemlösa.

Allmännyttiga bostadsbolag i länet har under senare år saknat ekonomiska förutsättningar för att bygga bostäder och därmed inte kunnat vara en drivande aktör på bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen ser med fördel att kommunerna genom tydliga ägardirektiv låter sina kommunala bostadsbolag ta en mer aktiv roll på bostadsmarknaden. Värdet i att ha ett kommunalt bostadsbolag ligger främst i att kunna ta ett socialt ansvar för svaga grupper i samhället och att vara aktiva i bostadsbyggandet. Det senare är särskilt viktigt i kommuner där privata aktörer visar ett svalt eller inget intresse för att bygga nya lägenheter.

Byggandet av nya bostadslägenheter skapar generellt omflyttningar på den lokala bostadsmarknaden, vilket är positivt ur många aspekter. Även om nya lägenheter är dyra för flertalet skapar omflyttningarna utrymme för unga och andra med små inkomster att komma över lediga lägenheter och småhus.

Bostadsförsörjning

Lagen om bostadsförsörjning (2000:1383) innebär att kommunerna ska skapa förutsättningar för samtliga invånare i kommunen att leva i goda bostäder. Den 1 januari 2014 förtydligades lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, vilket innebar att riksdagen skärpte kraven på kommunernas planering. Nytt är att kommunerna måste redovisa hur hänsyn har tagits till regionala och nationella mål, planer och program. Därigenom infördes ett regionalt perspektiv i riktlinjerna. Vidare lyftes bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet fram som ett allmänt intresse i plan- och bygglagen (PBL). Detta innebär att frågan tillmäts ytterligare tyngd från centralt håll.

Enligt lagen ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod. För att riktlinjerna ska kunna användas som strategiska dokument bör de svara på några viktiga frågor. Hur ser det befintliga bostadsbeståndet ut? Vilka är målen med bostadsutbyggnaden? Vilken utveckling är det som eftersträvas? Överensstämmer utbudet med efterfrågan och behov? Överensstämmer ny- och ombyggnad med efterfrågan och behov? För att kunna svara på dessa frågor bör riktlinjerna baseras på underlag om befolkningsutveckling, pendlingsmönster, flyttmönster, och så vidare.

Kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning

Årets enkät visar att endast sju kommuner lever upp till kraven i lagen om bostadsförsörjning, det vill säga har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kalmar anger att riktlinjer saknas men att enklare riktlinjer finns i budget 2014 samt ÖP.

Tabell 8) Arbete med bostadsförsörjning i kommunerna.

Kommun	Finns riktlinjer för bostadsförsörjning, om ja, när antogs dessa i kommunfullmäktige?	I vilket dokument finns riktlinjerna för bostadsförsörjningen?	
		I ett särskilt program för bostadsfrågor (bostadsförsörjningsprogram eller liknande).	I den kommun-omfattande översiktsplanen.
Högsby	Riktlinjer saknas		
Torsås	Riktlinjer saknas		
Mörbylånga	Riktlinjer saknas		
Hultsfred	Riktlinjer saknas		
Mönsterås	Riktlinjer saknas 2014, antogs dock 2015	X	
Emmaboda	Finns, antogs 2013		X
Kalmar	Riktlinjer saknas		
Nybro	Finns, antogs 2013	X	
Oskarshamn	Finns, antogs 2011	X	
Västervik	Finns, antogs 2012	X	
Vimmerby	Finns, antogs 2007		X
Borgholm	Finns, antogs 2013	X	
Totalt	7 kommuner har riktlinjer, 5 saknar	5	2

Bortsett från Kalmar är det framförallt de små kommunerna som saknar riktlinjer för bostadsförsörjning, men i både Högsby och Mörbylånga har rapporterats brist på bostäder totalt sett i kommunerna. I Hultsfred redovisas att brist på bostäder råder i centralorten. Behov av riktlinjer kan därför sägas finnas i samtliga av länets kommuner.

Samverkan

Av länets tolv kommuner anger tio att flera förvaltningar samverkar i planeringen av bostadsförsörjningen. I Högsby och Hultsfred sker ingen samverkan alls. I de övriga kommunerna sker samverkan genom att arbetet utförs i grupp av handläggare eller förvaltningschefer. Endast två kommuner anger att samverkan sker på annat sätt. I Oskarshamn sker samverkan i grupp bestående av förtroendevalda i berörda nämnder samt berörda förvaltnings- och avdelningschefer. Även i Mörbylånga sker samverkan på annat sätt.

Tabell 9) Samverkan i arbetet med bostadsförsörjning i kommunerna.

Kommun	Samverkar flera förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen?	Arbetet utförs av en grupp handläggare från olika förvaltningar.	Arbetet utförs av en grupp förvaltningschefer (och eventuellt handläggare).	Samverkan sker på annat sätt.	Samverkan med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjning?
Högsby	Nej				Nej
Torsås	Ja		X		Nej
Mörbylånga	Ja			X	Nej
Hultsfred	Nej				Nej
Mönsterås	Ja	X			Nej
Emmaboda	Ja		X		Nej
Kalmar	Ja		X		Ja
Nybro	Ja	X			Nej
Oskarshamn	Ja			X	Nej
Västervik	Ja	X			Nej
Vimmerby	Ja	X			Nej
Borgholm	Ja	X			Ja
Totalt	10 st ja, 2 st nej	5	3	2	2 st ja, 10 st nej

Enkäten visar samtidigt att många bostadsfrågor är aktuella i kommunerna och att ett behov av antagna riktlinjer finns för att underlätta samordningen både internt och externt. Samarbete kring bostadsförsörjningen sker på olika sätt internt i flertalet kommuner men endast två av länets kommuner samråder med grannkommunerna. Den aktuella lagstiftningen som betonar vikten av det regionala perspektivet har med andra ord inte fått något större genomslag i länets bostadsplanering.

Kommunens bostadsservice

I länet har endast Kalmar och Borgholm angett att de samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Länets samtliga kommunala bostadsbolag har en egen bostadskö. Däremot finns det ingen kommunal förmedling av bostäder. Endast Emmaboda har angett att kommunen har en bostadsportal på kommunens webbplats och har en inflyttarservice.

Det är fyra kommuner som tillämpar förturssystem för att få en bostad inom kommunen. Förturen har främst avsett personer som fått arbete i kommunen och bott utom pendlingsavstånd, men för även personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet, exempelvis hiss. Två av kommunerna anger att nyanlända personer samt studenter fått förtur.

Ingen av länets kommuner använder kommunala hyresgarantier. Tio av tolv kommuner anger att kommunen heller inte har för avsikt att använda sig av kommunala hyresgarantier i framtiden. Två kommuner svarade inte på enkätfrågan. Endast en kommun svarade på frågan om vad som behövs för att kommunen ska börja använda kommunala hyresgarantier. Svaret var: ett politiskt beslut.

Bostäder för alla

Oavsett om en kommun minskar eller ökar i befolkningens mängd, behöver kommunen ha en lämplig planering för bostadsförsörjning. Såväl demografi som familjesammansättning förändras över tiden och därmed behovet av bostäder. Länets kommuner är generellt sett aktiva vad gäller bostäder för alla enligt bostadsmarknadsenkäten.

Ungdomar

Fyra kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden för ungdomar, medan sju kommuner anger att det finns ett underskott av bostäder för ungdomar. Endast en kommun, Emmaboda har ett överskott på bostäder för ungdomar. Sex kommuner anger att anledningen till bostadsbristen för ungdomar är att det generellt finns för få lediga lägenheter. Fyra kommuner anger att det är lägenhetstorleken som även är avgörande och att det finns för få små lägenheter.

I Nybro, Kalmar och Mönsterås pågår insatser i kommunen som underlättar för ungdomar att skaffa egen bostad. I Kalmar pågår nyproduktion av små bostäder med låga hyror och bostadsgaranti för studenter som insats. Vidare arbetar Kalmar med att kommunen eller fastighetsägaren underlättar för två eller flera att hyra en lägenhet tillsammans. I Nybro ger kommunen hyresrabatter för ungdomar och i Mönster ges rabatt för studenter.

I Hultsfred finns 55 st särskilda ungdomsbostäder och i Oskarhamn finns 30 st. Ingen av kommunerna bedömer att arbete kommer att påbörjas med särskilda ungdomsbostäder genom nybyggnad eller ändring av byggnad under 2015 eller 2016.

Tabell 10) Ungdomars situation på bostadsmarknaden

Kommun	Läget för ungdomar på bostadsmarknaden	Anledning				
		Det finns generellt få lediga bostäder	Lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomshus håll	Lediga bostäder ligger i omr. som inte är attraktiva för ungdomar	Lediga små bostäder är för dyra för ungdomar	Det finns för få små lägenheter
Högsby	brist	X				
Torsås	balans					
Mörbylånga	brist	X				X
Hultsfred	brist			X		X
Mönsterås	brist	X				X
Emmaboda	överskott					
Kalmar	brist	X		X	X	X
Nybro	brist	X				
Oskarhamn	balans					
Västervik	balans					
Vimmerby	brist	X				
Borgholm	balans					
Totalt		6		2	1	4

Studenter

Fem kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden för studenter, medan fem kommuner anger att det finns ett underskott av bostäder. Endast en kommun, Emmaboda har ett överskott på studentbostäder. Två kommuner anger att anledningen till bostadsbristen för ungdomar är att det generellt finns för få lediga lägenheter. Tre kommuner anger att det är lägenhetstorleken som även är avgörande, att det finns för få små lägenheter.

I Kalmar kommun finns 1119 st studentbostäder, i Oskarshamn 30 st och i Västervik 29 st. I Kalmar fanns 10 lediga centrala studentbostäder, vilket kommunen konstaterade var ovanligt. Även Oskarshamn har haft perioder då vissa studentlägenheter varit outhyrda. Ingen av länets kommuner bedömer att arbete kommer att påbörjas med några särskilda studentbostäder genom nybyggnad eller ändring av byggnad under 2015 eller 2016.

Tabell 11) Studenternas situation på bostadsmarknaden

Kommun	Läget för studenter på bostadsmarknaden	Anledning				
		Det finns generellt få lediga bostäder	Lediga bostäder är för stora för de flesta studenthus-håll	Lediga bostäder ligger i omr. som inte är attraktiva för studenter	Lediga små bostäder är för dyra för studenter	Det finns för få små lägenheter
Högsby	brist	X				
Torsås	balans					
Mörbylånga	brist	X				X
Hultsfred	brist			X		X
Mönsterås	balans					
Emmaboda	överskott					
Kalmar	brist					X
Nybro	balans					
Oskarshamn	balans					
Västervik	överskott					
Vimmerby	brist		X			
Borgholm	balans					
Totalt		2	1	1		3

Nyanlända

Samtliga av länets tolv kommuner har överenskommelse med länsstyrelsen om att ta emot nyanlända. Överenskommelserna mellan länsstyrelsen och kommunerna innefattade 2014 ett mottagande av 1251 personer. Samtliga kommuners överenskommelser gäller tillsvidare och specificerar antalet anvisningsbara platser. De anvisningsbara platserna är reserverade för Migrationsverkets eller Arbetsförmedlingens bosättning av nyanlända. Det största behovet är att få fram fler anvisningsbara platser i överenskommelserna eftersom få nyanlända väljer att på egen hand bosätta sig i länet, även om en ökning förväntas även av den här gruppen.

Innan uppehållstillstånd beviljas bor asylsökande på Migrationsverkets anläggningsboende, alternativt hos släkt och vänner. Flera turistanläggningar i länet öppnar upp eller har visat intresse för att öppna upp sina anläggningar för asylboende under lågsäsong. Många asylsökande som har beviljats uppehållstillstånd tvingas bo kvar på Migrationsverkets anläggningsboende i väntan på en kommunplacering. En stor del av dem som bor på anläggningsboende behöver också hjälp med bostad efter att uppehållstillstånd har beviljats. Migrationsverket bedömer att allt fler kommer att bo på anläggningsboende under asyltiden, vilket innebär ytterligare ökat behov av anvisningsbara platser i kommunerna.

Åtta kommuner bedömer att det är brist på bostäder för nyanlända medan fyra kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden för nyanlända. Den främsta anledningen anges vara underskott på hyreslägenheter samt underskott på stora lägenheter.

Tabell 12) Nyanländas situation på bostadsmarknaden

Kommun	Läget för nyanlända på bostadsmarknaden	Anledning				
		Underskott på hyreslägenheter	Underskott på stora lägenheter	Underskott på små lägenheter	Underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå	Hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning
Högsby	brist	X				
Torsås	balans					
Mörbylånga	brist	X	X	X	X	
Hultsfred	brist	X				
Mönsterås	brist	X	X		X	
Emmaboda	balans					
Kalmar	brist	X	X	X	X	X
Nybro	balans					
Oskarshamn	brist	X	X			
Västervik	brist	X				
Vimmerby	brist	X	X	X		
Borgholm	balans					
Totalt		8	5	3	3	1

Säkerställande av tillgängliga av bostäder till nyanlända

Nio kommuner uppger att de har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget. Borgholms kommun saknar kommunalt bostadsbolag och uppger att de har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Fem kommuner uppger att de vid behov tar kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget. Endast en kommun blockhyr fastigheter.

Tabell 13) Hur kommunerna arbetar för att säkerställa att det finns bostäder för nyanlända personer.

Kommun	Kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget	Kommunen har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Kommunen tar vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget	Kommunen tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Kommunen blockhyr fastigheter
Högsby			X	X	
Torsås	X	X	X	X	
Mörbylånga	X				
Hultsfred	X		X		
Mönsterås	X		X		
Emmaboda					
Kalmar	X	X			X
Nybro	X				
Oskarshamn	X			X	
Västervik	X			X	
Vimmerby	X		X	X	
Borgholm		X			
Totalt	9	3	5	5	1

Uthyrning i andra hand

Det är tio kommuner som hyr ut lägenheter med tillsyn och särskilda villkor och regler i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. De tio kommunerna hade sammanlagt 259 stycken andrahandslägenheter med särskilda villkor uthyrda.

Hemlöshet

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen med målet att skapa förutsättningar för alla i kommunen leva i goda bostäder. Kommunens uppdrag handlar om insatser för att skapa balans mellan behov och efterfrågan, att vissa grupper inte utesluts från bostadsmarknaden. Kommunerna behöver också utforma mer riktade insatser och olika former av individuellt stöd för att motverka hemlöshet och vräkningar.

Sex av tolv kommuner i länet arbetar genom uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Lika många kommuner uppger att överenskommelse finns med det allmännyttiga bostadsföretaget för att sänka kraven på de bostadssökande, tex att godkänna försörjningsstöd. En kommun har en sådan överenskommelse med privata fastighetsägare. Endast en kommun tillämpar metoden ”Bostad först”, vilket innebär att en egen bostad är en grundtrygghet som den hemlöse behöver för att därefter kunna komma vidare. Inga kommuner tillämpar hyresgarantier för att motverka hemlöshet. Det är heller ingen kommun som har egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Tabell 14) Hur kommunerna arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

Kommun	Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.	Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst.	Överenskommelse med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst.	Bostad först	Nej, inga andra metoder.
Högsby		X	X		
Torsås	X	X			
Mörbylånga	X	X			
Hultsfred					X
Mönsterås		X			X
Emmaboda					
Kalmar	X	X			
Nybro					X
Oskarshamn	X				X
Västervik	X				X
Vimmerby	X	X		X	
Borgholm					X
Totalt	6	6	1	1	6

Vård- och omsorgsboende

Tre kommuner bedömer att arbete kommer inte att påbörjas med vård- och omsorgsboende genom nybyggnad eller ändring av byggnad under 2015 eller 2016. Dessa är Torsås, Mörbylånga och Mönsterås. Emmaboda och Vimmerby har inte svarat på enkätfrågan. Kalmar, Hultsfred, Västervik och Borgholm kommer att påbörja arbete med vård- och omsorgsboende under 2015 eller 2016. Sammanlagt 223 stycken vård- och omsorgsboende planeras i länet under 2015 eller 2016. Endast två kommuner, Mönsterås och Västervik, anser att det råder balans på utbudet av vård- och omsorgsboende.

På frågan om behovet av vård- och omsorgsboende kommer att vara täckt om 2 år svarar två kommuner ja. På frågan om behovet är täckt om fem år svarar nio kommuner ja, en kommun svarade nej och två kommuner har inte svarat på enkätfrågan.

Tabell 15) Förväntat påbörjade år 2015-2016. Vård- och omsorgsboende.

Kommun	Hyresrätter privata hyresvärdar		Hyresrätter allmännyttan		Kommun eller landsting		Nettotillskott genom ändring av byggnad	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Högsby	0	0	0	0	0	0	0	0
Torsås	0	0	0	0	0	0	0	0
Mörbylånga	0	0	0	0	0	0	0	0
Hultsfred	0	0	0	0	13	0	0	0
Mönsterås	0	0	0	0	0	0	0	0
Kalmar	60	0	0	0	0	80	0	0
Nybro	0	0	0	0	0	10	0	0
Oskarshamn	0	0	0	0	0	0	0	0
Västervik	0	0	0	0	0	60	0	0
Borgholm	0	0	0	0	0	0	0	10
Totalt antal	60	0	0	0	13	140	0	10

Seniorbostäder

När befolkningen ökar i åldern 65 år och äldre blir behovet av senior- och trygghetsbostäder större. Bostadsförsörjning för äldre och funktionshindrade är överlag en aktuell och angelägen fråga i länets kommuner.

Av länets tio kommuner anger sex att seniorbostäder finns i kommunen medan fyra anger att seniorbostäder saknas. Emmaboda och Vimmerby har inte svarat på enkätfrågan. Endast en kommun, Borgholm anger att vakanta seniorbostäder fanns den 1 januari 2015. Tre kommuner planerar att påbörja arbete med seniorbostäder under 2015 eller 2016. Av de kommuner som angav att arbete kommer att påbörjas har endast Mönsterås angett ett planerat antal på 32 bostäder i form av hyresrätter inom allmännyttan.

Tabell 16) Tillgängliga seniorbostäder i kommunerna.

Kommun	Finns seniorbostäder i kommunen?	Antal seniorbostäder	Vakanta seniorbostäder i kommunen 1 januari 2015?	Kommer arbete att påbörjas med seniorbostäder 2015 eller 2016?
Högsby	Ja		Vet ej	Nej
Torsås	Ja	10	Vet ej	Nej
Mörbylånga	Nej			Nej
Hultsfred	Nej			Ja
Mönsterås	Ja	157	Nej	Ja
Kalmar	Ja	240	Nej	Nej
Nybro	Nej			Nej
Oskarshamn	Ja	15	Nej	Ja
Västervik	Nej			Nej
Borgholm	Ja	50	Ja	Nej
Totalt antal	6 st ja, 4st nej	472		

Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder finns i de flesta av länets kommuner, med undantag av Torsås, Mörbylånga och Mönsterås. I både Torsås och Mönsterås planeras dock den typen av boenden tillskapas under 2015 eller 2016. I Mönsterås sker det genom en befintlig byggnad ändras. Efterfrågan på trygghetsbostäder verkar vara stor för det fanns inga lediga lägenheter i januari 2015.

Emmaboda och Vimmerby har inte svarat på frågan om trygghetsbostäder.

Tabell 17) Trygghetsbostäder i kommunen, aktuellt bostadsbeståndet och förväntat antaö påbörjade år 2015-2016.

Kommun	Finns det trygghetsbostäder i kommunen?	Fanns det lediga trygghetsbostäder i kommunen 1 januari 2015?	Kommer arbete påbörjas med trygghetsbostäder år 2015 eller 2016?	Hyresrätter – allmännyttan		Nettotillskott genom ändring av byggnad
				2015	2016	
Högsby	Ja	Nej	Ja	0	0	0
Torsås	Nej		Ja	10	0	0
Mörbylånga	Nej		Nej			
Hultsfred	Ja, 28 st	Nej	Ja	12	0	0
Mönsterås	Nej		Ja	0	0	5
Kalmar	Ja, 78 st	Nej	Nej			
Nybro	Ja, 7 st	Nej	Ja	0	0	0
Oskarshamn	Ja, 26 st	Nej	Nej			
Västervik	Ja, 26 st	Nej	Ja	39	20	0
Borgholm	Ja, 50 st	Nej	Nej			
Totalt	215 st		6 st ja, 4 st nej	61	20	5

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Frågan om bostäder för personer med funktionsnedsättning är aktuell för många av länets kommuner. Av länets tio kommuner har fyra angett en brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning. Endast en kommun, Hulstfred anger ett överskott av bostäder. Emmaboda och Vimmerby har inte svarat på enkätfrågan. De kommuner som anger en brist av bostäder idag ser inte en ljusning varken om två eller fem år i bostadsläget för personer med funktionsnedsättning.

Endast en av de kommuner som anger ett underskott idag, Kalmar, kommer att påbörja arbete med bostäder i form av hyresrätter inom allmännyttan under 2015 och 2016. Kommunen anger 14 stycken bostäder under 2015 och 12 stycken bostäder under 2016.

Tabell 18) Bostäder för personer med funktionsnedsättning, aktuellt bostadsbestånd och behov.

Kommun	Hur är utbudet i kommunen av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?	Bedömer kommunen att arbete kommer att påbörjas med särskilda bostäder för personer med funktionsnedsättning (enligt LSS eller SoL) genom nybyggnad eller ändring av byggnad under 2015 eller 2016?	Är behovet täckt..	
			... om 2 år?	... om 5 år?
Högsby	Balans			
Torsås	Balans	Nej	Ja	Ja
Mörbylånga	Balans	Nej	Ja	Ja
Hulstfred	överskott	Nej	Ja	Ja
Mönsterås	brist	Nej	Nej	Nej
Kalmar	brist	Ja	Nej	Nej
Nybro	Balans	Nej	Ja	Ja
Oskarshamn	brist	Nej	Nej	Ja
Västervik	brist	Nej	Ja	Ja
Borgholm	Balans	Nej	Ja	Ja

Länsstyrelsen följer och analyserar läget på bostadsmarknaden i länet varje år. Målet är att verka för en god bostadsförsörjning, tillgänglighet och byggande med kvalitet.

Varje år genomför Länsstyrelsen en bostadsmarknadsanalys på uppdrag från Finansdepartementet och Boverket. Underlaget till bostadsmarknadsanalysen är kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät.



Länsstyrelsen
Kalmar län

www.lansstyrelsen.se/kalmar