

BOSTADSMARKNADSANALYS

2013

KRONOBERGS LÄN



LÄNSSTYRELSEN
I KRONOBERGS LÄN

Bostadsmarknadsanalys 2013 Kronobergs län
ISSN 1103-8209, Meddelande nr 2013:05
Text: Patrik Karlsson, Länsstyrelsen i Kronobergs län
Foto: Lennart Grimsbo

Utgiven av:



Innehållsförteckning

Förord	2
Sammanfattning	3
Strategisk boendeplanering	5
Demografi	7
Befolkningsutveckling	7
Könsfördelning	8
Befolkningstäthet	9
Befolkningsstruktur	10
In- och utflyttning i länet	11
In- och utvandring	13
Flyttningsnetto	14
Arbetsmarknad	15
Förvärvsintensitet	15
Arbetslöshet	15
Pendling	16
Arbetsstillfällen	18
Inkomst	19
Utbildning	19
Ohälsotal	19
Bostadsmarknad	20
Läget på bostadsmarknaden	20
Efterfrågan på bostäder	21
Bostadsbyggande	25
Bostadsbeståndet	26
Bolånetaket	27
Hur mycket behöver byggas?	27
Bostäder för alla?	29
Bostäder för ungdomar och studenter	29
Bostäder för äldre och funktionshindrade	29
Bostäder för flyktingar	30
Hemlöshet	31

Förord

Länsstyrelsen arbetar med att förverkliga Regeringens mål för bostadspolitiken. För detta ändamål insamlas uppgifter om det befintliga bostadsbeståndet samt upprättas statistik över antalet påbörjade, färdigställda och lediga lägenheter i länets kommuner; detta för att få kunskap om länets bostadsmarknad.

Lagen (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar reglerar regeringens krav på kommunerna att planera bostadsförsörjningen. Syftet med detta är att skapa förutsättningar för alla boende i kommunen att leva i bra boendemiljöer samt främja en ändamålsenlig bostadsförsörjning. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och Länsstyrelsen ska stödja kommunerna med råd och underlag i deras arbete med bostadsplaneringen.

Enligt förordningen (SFS 2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, skall Länsstyrelsen i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelsen skall i rapporten redovisa hur kommunen lever upp till kraven enligt lagen (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt hur boendeplaneringen samordnas regionalt.

Denna rapport är en bedömning av situationen på bostadsmarknaden i Kronobergs län och baseras till stor del på statistik från Statistiska Centralbyrån samt kommunernas svar i Boverkets Bostadsmarknadsenkät. Länsstyrelsen i Kronobergs län har valt att fokusera på parametrar för befolkning, arbetsmarknad och bostadsmarknad inom tidsspannet 2000-2013 för att bedöma läget på bostadsmarknaden i länet.

Rapporten är framtagen av planarkitekt Patrik Karlsson i samråd med länsarkitekt Lars Hederström. En arbetsgrupp med bostadsdirektör Lennart Grimsbo, planeringsdirektör Allan Karlsson, jämställdhetsdirektör Karin Hopstadius och länsamordnare social hållbarhet Katarzyna Musial har deltagit i processen och bidragit med statistiskt underlagsmaterial.

Lennart Johansson
länsråd

Sammanfattning

Strategisk boendeplanering

De kommuner i länet som har riktlinjer för bostadsförsörjningen är Växjö kommun och Ljungby kommun. Dessa är antagna 2012 respektive 2011. I övrigt anger Alvesta, Uppvidinge, Markaryd och Tingsryds kommun att de i sina översiktsplaner har tagit fram sådana riktlinjer. Alvesta antog sin översiktsplan 2008, Uppvidinge 2011, Markaryd 2010 och Tingsryd 2006.

Demografi

Folkmängden i Kronobergs län ökar men det är bara fem av länets åtta kommuner, Växjö, Ljungby, Alvesta, Älmhult och Uppvidinge, som står för befolkningsökning under 2012. Totalt ökade befolkningen med 1233 personer och störst ökning stod Växjö kommun för, med en ökning av 1090 invånare. Länets befolkningsökning kan härledas till en nettoinvandring (1641 personer), eftersom det inrikes flyttningsnettot fortsatt är på minus (-646 personer). Såväl inrikes som utrikes flyttningsnetto har dock en stigande trend.

Befolkningsstrukturen skiljer sig kraftigt mellan länets kommuner. Universitetsorten och regioncentrat Växjö urskiljer sig särskilt genom en högre andel unga än övriga kommuner i länet. I länet är andelen män något högre än andelen kvinnor, vilket varit en utvecklingstrend sedan början av 2000-talet.

Arbetsmarknad

Andelen arbetslösa har överlag en nedåtgående trend, men med vissa undantag. Den totala arbetslösheten i Ljungby kommun, arbetslösheten för kvinnor i Alvesta, Älmhult, Markaryd och Ljungby kommun samt arbetslösheten för män i Lessebo kommun har alla sjunkit under 2012. Även ungdomsarbetslösheten ökar, men Ljungby kommun visar en positiv utveckling med minskad ungdomsarbetslöshet.

I Kronobergs län arbetar 79 % i hemkommunen och 13 % i annan kommun i länet; för kvinnor är andelen med arbete i hemkommunen något högre (82 %) än motsvarande andel män (77 %). Av de förvärvsarbetande inom länet utgörs 11,1 % av inpendlare från andra län, vilket gör att Kronobergs län har högst andel inpendling i riket. Andelen män som pendlar in till Kronoberg är högre än motsvarande andel kvinnor.

Älmhults kommun har den högsta medelinkomsten, såväl för män (287 000 kr) som för kvinnor (202 000 kr), och ligger på ungefär samma nivå som rikssnittet. Jämfört med riket ligger dock Kronobergs län totalt cirka 15 000 kr lägre. En kvinna i Kronobergs län har i snitt 73 % av en mans inkomst, vilket är en procentenhet under rikssnittet.

Bostadsmarknad

År 2012 färdigställdes 296 lägenheter i länet varav Växjö kommun stod för drygt två tredjedelar av antalet. Bostadsbyggandet har efter konjunkturedgången 2008-2009 stadigt legat på en halverad nivå jämfört med innan konjunkturedgången. Även antalet påbörjade nybyggda lägenheter ligger på omkring 300 stycken per år.

Länets kommuner anger i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät (BME) att det framförallt är brist på hyresrätter. Grupper som har särskilt svårt att få bostad anges vara "stora barnfamiljer" (fem kommuner) och "hushåll som har höga krav på attraktivt läge" (fyra kommuner).

Boverket redogör i sin rapport (2012:18) "Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv" för hur stor bostadsbrist Sveriges län har. För att hålla boendetätheten på samma nivå som genomsnittet för perioden 1990-2011 (2,12 personer per lägenhet för Kronobergs län) beräknas bristen vara 1891 lägenheter i länet. Boverket anger i beräkningar att mellan 1100 och 2100 lägenheter skulle behöva tillskapas i länet för att få balans på bostadsmarknaden. Dessutom skulle det över de kommande fem åren behöva tillskapas ytterligare mellan 1600 och 1900 lägenheter i länet, för att upprätthålla balansen.

Kommunernas bedömningar om möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar är, enligt svar i BME, mer pessimistiska än de senaste åren.

Medelpriset för bostadsrätter samt de genomsnittliga hyrorna fortsätter att öka, medan priset på småhus har stagnerat något jämfört med tidigare år.



Nybyggda bostäder i Ljungby stad (Lennart Grimsbo, 2013)

Strategisk boendeplanering

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen arbetar med att förverkliga Regeringens mål för bostadspolitiken enligt 2 § Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383), genom att tillhandahålla råd, information och underlag till kommunerna i deras arbete med planeringen av bostadsförsörjningen.

Enligt förordningen (SFS 2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, skall Länsstyrelsen i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelsen skall i rapporten redovisa hur kommunen lever upp till kraven enligt lagen (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas med andra kommuner och regionalt.

Länsstyrelsen i Kronobergs län hanterar bostadsfrågorna dels genom den regionala administrationen av statliga bostadsstöd och dels genom strategiska frågor med bostadsförsörjning och arbetet med bostadsmarknadsanalysen. Frågorna hanteras av funktionen för hållbar samhällsplanering inom Länsstyrelsens Samhällsutvecklingsenhet.

Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen

Enligt 1 § lagen (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att ge alla kommunens invånare förutsättningar för ett bra boende och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Lagen säger också att kommunen vid behov ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen, och att kommunen varje mandatperiod ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Av propositionen framgår att syftet med att bostadsförsörjningsplaneringen inte bara ska hantera nyproduktion, utan att det i många kommuner snarare handlar om åtgärder i befintliga bostadsområden.¹

Länsstyrelsen skall redovisa hur man har lämnat råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen.

De kommuner i länet som har riktlinjer för bostadsförsörjningen är Växjö och Ljungbys kommuner. Dessa är daterade 2012 respektive 2011. I övrigt har Alvesta, Uppvidinge, Markaryd och Tingsryds kommun svarat att de i sina översiktsplaner har tagit fram sådana riktlinjer. Alvesta antog sin översiktsplan 2008, Uppvidinge 2011, Markaryd 2010 och Tingsryd 2006.

¹ SFS 2000/2001:26, s. 16

Växjö

Växjö kommuns bostadsförsörjningsprogram innehåller en omvärldsanalys och en analys av befolkningsutvecklingen och demografin. Kommunen pekar på sambandet mellan efterfrågan på bostäder som är beroende av befolkningstillväxten, köpkraften och priserna för boendet. Befolkningsökningen i Växjö utgörs till stor del av barn och invandrare som ofta inte har ekonomiska möjligheter att efterfråga nyproducerade lägenheter. Detta innebär ett ökat bostadsbehov som inte direkt kan mötas med nyproduktion av bostäder. Man har särskilt studerat fyra utsatta grupper och deras möjligheter till bostäder; dessa grupper är äldre, ungdomar, nyanlända och "exkluderade". Kommunen fastställer riktlinjer för bostadsförsörjningen genom riktlinjer för ett varierat bostadsutbud samt de olika verktyg som kommunen kontrollerar för att nå en god bostadsförsörjning. Man har även fastställt en handlingsplan för de fyra bostadssociala grupperna äldre, ungdomar, nyanlända och "exkluderade".

Ljungby

Ljungby kommuns bostadsförsörjningsprogram innehåller en befolkningsprognos där kommunen kommit fram till att invånarantalet kommer att öka med 175 nya invånare perioden år 2010-2020. För att möta befolkningsutvecklingen har Ljungby kommun uppskattat bostadsbyggandet till 465 lägenheter (lägenheter i flerbostadshus, småhus etc.) under denna period. Enligt befolkningsprognosen kommer behovet av lägenheter på landsbygden att minska med 240 lägenheter de närmaste 11 åren.

Ljungby kommun skriver i sitt bostadsförsörjningsprogram att det befintliga bostadsbeståndet utgör det stora utbudet bostäder och att det är viktigt att hantera detta på ett bra sätt. Vidare skriver Ljungby kommun att nya bostäder inte bara ska vara attraktivt nytt boende utan att det även ska underlätta rörligheten på bostadsmarknaden.

Avsaknad av sanktionsmöjligheter

Boverkets kartläggning visar att långt ifrån alla kommuner utarbetar sådana riktlinjer och att de som tas fram skiftar i kvalitet. Det finns behov av att förtydliga kommunernas ansvar. Länsstyrelsen ser att avsaknaden av sanktionsmöjligheter i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar medverkar till att kommunerna inte tar fram lämpliga försörjningsplaner. Länsstyrelsen ifrågasätter om inte bostadsförsörjningsplaner borde hanteras på ett annat sätt och med medverkan från Regionen (Regionalt samverkansorgan).

Boverket har, efter regeringsuppdrag, sett över lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och i juni 2012 lagt förslag till förändringar i lagen.² Förslagen är att lagen i sin helhet upphävs och ersätts med en ny lag om kommunernas ansvar för *boendeplanering* som tydligare uttrycker att kommunernas ansvar ligger på planering och att skapa förutsättningar för önskad utveckling samt att ansvaret omfattar såväl nyproduktion som åtgärder i befintliga boendemiljöer. Boverkets förslag innebär dock ingen förändring när det gäller sanktionsmöjligheterna, i syfte att möjliggöra att kommunernas ansvar efterföljs på förväntat sätt.

Boverkets förslag har mellan oktober 2012 och januari 2013 varit utsänt på remiss till ett urval kommuner och länsstyrelser.

² Boverket, rapport 2012:12

Demografi

Statistisk data kommer i stor utsträckning att presenteras ämnesområdesvis genom eXplorer Statistics som finns tillgängligt via Länsstyrelsen i Kronobergs läns hemsida (direktlänk <http://explorer.lansstyrelsen.se/Kronoberg/>). Programmet är framtaget av NVCA och syftar till att på enklare sätt visa statistiska förändringar över tid. Källa för statistik redovisas och är till övervägande del Statistiska Centralbyrån (SCB) och Boverkets Bostadsmarknadsenkät (BME).

För att se statistiken besök; <http://explorer.lansstyrelsen.se/Kronoberg/> och välj "Demografi i Kronobergs län" i högerboxen (Förladdade historier).

Befolkningsutveckling

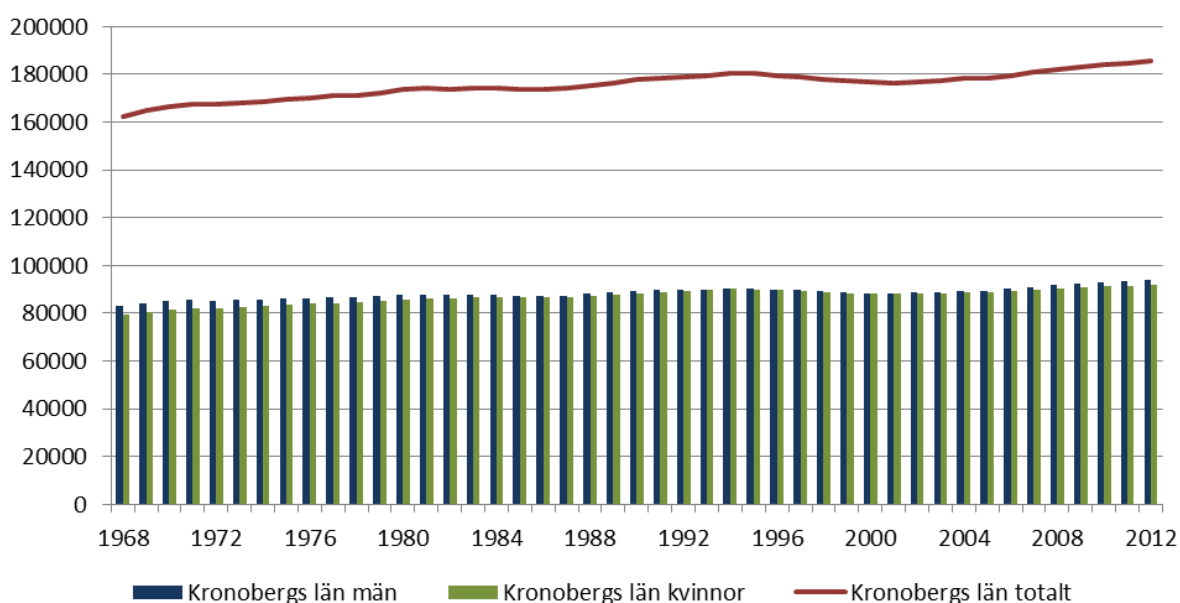
Siffror inom parantes avser förändringen 2011.

Befolkningen i Kronobergs län ökade med 1233 (714) invånare under år 2012 från 184 654 till 185 887 invånare. Växjö har den starkaste ökningen med 1090 (705) invånare. Alvesta ökar med 117 (115), Ljungby med 66 (60), Älmhult med 95 (26) och Uppvidinge med 60 (-28) invånare. Tingsryd minskar med -94 (4), Lessebo med -65 (-62) och Markaryd med -36 (-106) invånare.

Älmhult fortsätter att växa för sjunde, Alvesta för tredje och Ljungby för andra året i följd. Uppvidinge ökar för första gången sedan 2006 och en starkt bidragande orsak är nettoinvandringen på 355 personer jämfört med 282 föregående år (2006 var motsvarande antal 471 personer). Tingsryd minskar åter i befolkningsantal, men 2011 var ett undantag i trenden då Tingsryd stod för sitt hittills enda överskott i flyttningsnetto under 2000-talet.

Samtliga länets kommuner förutom Växjö har ett födelseunderskott. Störst underskott har Tingsryds kommun med -62 personer följt av Markaryd med -41. Växjös överskott på 418 personer hjälper upp länet totalt till ett överskott på 222 personer.

Kronobergs läns befolkningsutveckling



Befolkningsutvecklingen i Kronobergs län, totalt samt fördelad mellan könen, 1968-2012. (Källa: SCB)

	Folkmängd		Förändring per 1000 inv.		Flyttnetto per 1000 inv.	
	31/12 2011	31/12 2012	2011	2012	2011	2012
Uppvidinge	9216	9276	-3,0	6,5	1,2	8,9
Lessebo	8077	8012	-7,7	-8,1	-3,5	-5,5
Tingsryd	12235	12141	0,3	-7,8	6,2	-2,6
Alvesta	18917	19034	6,1	6,2	5,6	6,2
Älmhult	15629	15724	1,7	6,1	2,1	6,0
Markaryd	9513	9477	-11,2	-3,8	-10,0	0,5
Växjö	83710	84800	8,4	12,9	4,0	7,9
Ljungby	27357	27423	2,2	2,4	2,4	3,7
Kronoberg	184654	185887	3,9	6,6	2,7	5,4

Folkmängd samt förändring och flyttnetto per 1000 invånare, per kommun och år, 2011-2012. (Källa: SCB)
Färgkod: röd = negativt nettoresultat, grön = positivt nettoresultat.

Flyttnetto och förändring i folkmängd redovisas i ovanstående tabell per 1000 invånare. För Kronoberg var, år 2012, således flyttnettot 0,54 % och förändring i antal invånare 0,66 %.

Könsfördelning

Kronobergs län har fördelning 49,6 % kvinnor och 50,4 % män och är med den andelen det län med tredje störst andel män respektive tredje minst andel kvinnor. Inom länet skiljer det dock stort mellan kommunerna.

I Uppvidinge är differensen störst med fördelningen 48,2 % kvinnor och 51,8 % män följt av Alvesta med fördelningen 48,8 % kvinnor och 51,2 % män. Minst differens återfinns i Växjö och Älmhult med en andelsskillnad på endast 0,2 procentenheter.

	Könsfördelning 2012		
	män	kvinnor	fördelning
Uppvidinge	4807	4469	51,8% - 48,2%
Lessebo	4070	3942	50,8% - 49,2%
Tingsryd	6154	5987	50,7% - 49,3%
Alvesta	9736	9298	51,2% - 48,8%
Älmhult	7882	7842	50,1% - 49,9%
Markaryd	4771	4706	50,3% - 49,7%
Växjö	42498	42302	50,1% - 49,9%
Ljungby	13858	13565	50,5% - 49,5%
Kronoberg	93776	92111	50,4% - 49,6%

Könsfördelningen per kommun, 2012 (Källa: SCB)

Befolkningstäthet

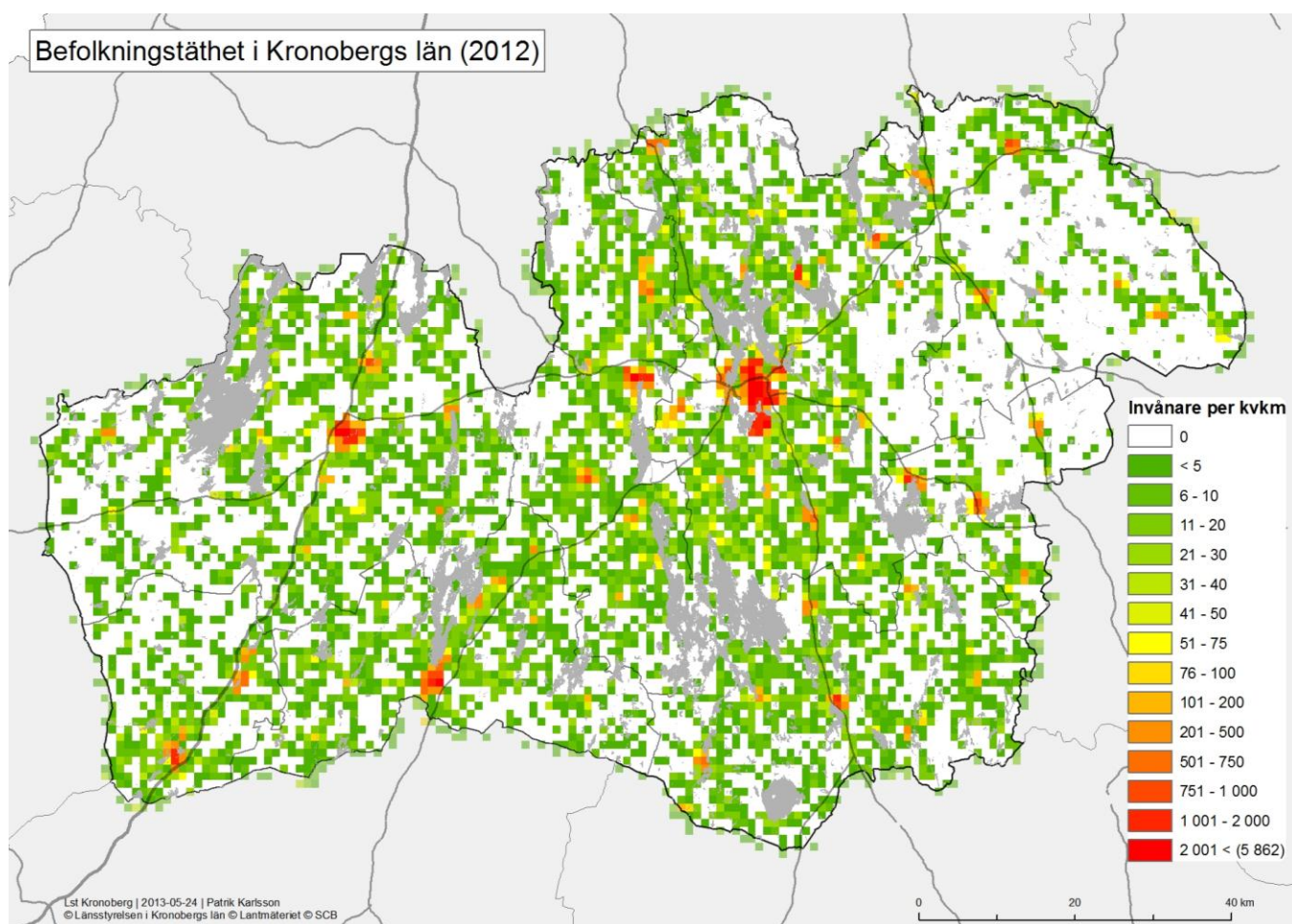
Befolkningstätheten i Kronobergs län är 22,0 invånare per km², vilket är strax under riksnittet på 23,4 invånare per km². Länets mest tätbefolkade kommun är Växjö, 50,9 invånare per km², och länet mest glesbefolkade kommun är Uppvidinge, 7,9 invånare per km².

Vid en beräkning av befolkningstätheten exklusive tätorter³ är det mindre differens mellan kommunerna, men täthetsgraden är fortsatt högst i Växjö, med 8,2 invånare per km². Lessebo kommun präglas av bruksorter och är totalt sett den tredje mest befolkningstäta kommunen, men blir i beräkningen den minst befolkningstäta kommunen.

Befolkningstäthet (invånare per km²)

	officiell	utanför tätorter
Uppvidinge	7,9	2,2
Lessebo	19,4	2,2
Tingsryd	11,6	4,4
Alvesta	19,5	6,5
Älmhult	17,6	5,4
Markaryd	18,3	4,2
Växjö	50,9	8,2
Ljungby	15,6	4,6
Kronoberg	22,0	5,1

Befolkningstätheten per kommun och för länet, 2012 (Källa: SCB och egna beräkningar)



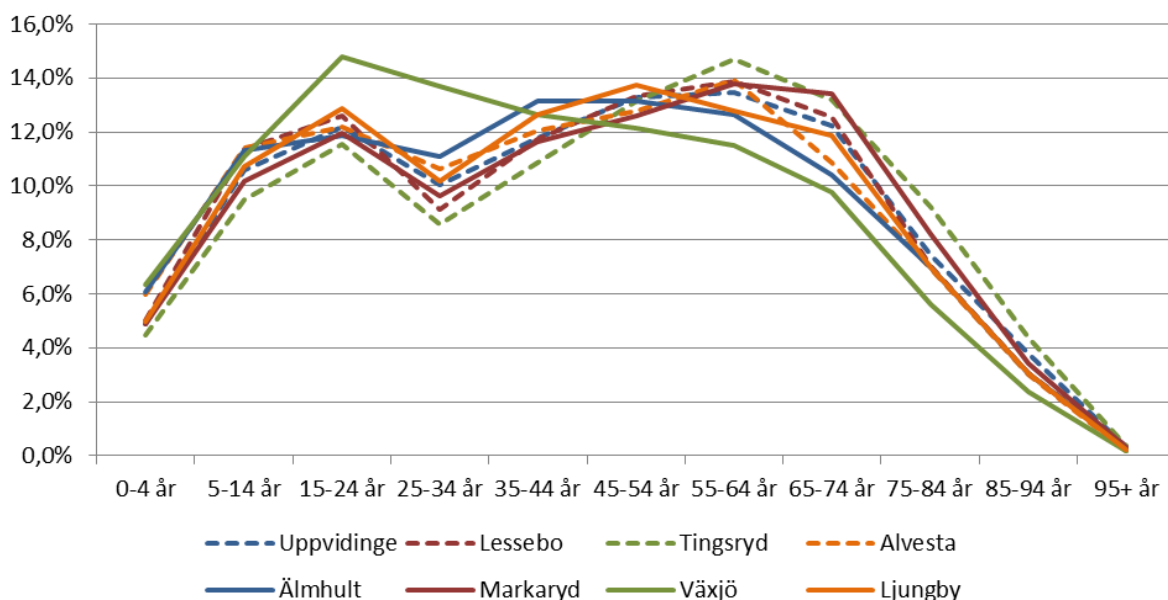
Kartan ovan visar tydligt spridningen av länets befolkning. Länets östra och västra delar är glesbefolkade, men med viss tätortsetablering, och vi kan urskilja en jämspridd befolkning i Tingsryds kommun. Dessutom finns en stark etablering i nordöstlig- sydvästlig riktning utefter väg E4, riksväg 23 och järnvägen södra stambanan samt i nord-sydlig riktning utefter riksväg 27.

³ Med tätort menas SCB:s definition om 200 invånare med mindre än 200 meter mellan husen och där andelen fritidshus inte överstiger 50 %.

Befolkningsstruktur

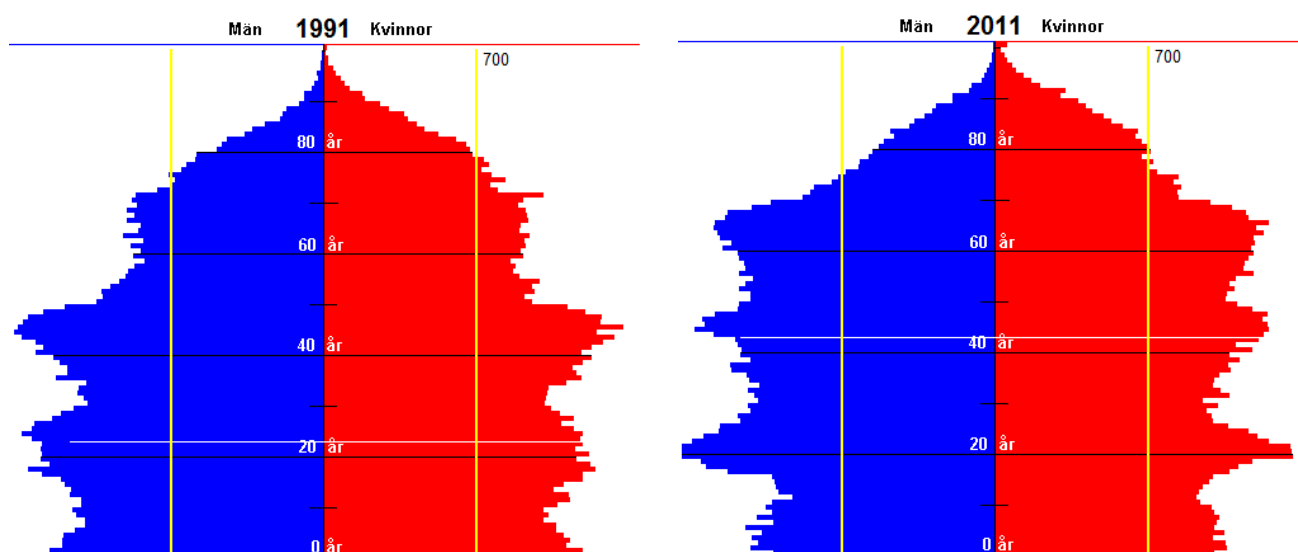
I länet särskiljer sig Tingsryds kommun med en låg andel barn 0-14 år och samtidigt en hög andel 55+ år; även Markaryd uppvisar liknande struktur. Växjö har, mycket på grund av sitt universitet, en hög andel unga 15-35 år och uppvisar även en låg andel 45+ år.

Åldersgrupps andel (%) av total folkmängd i kommunen, 2012



Respektive åldersgrupps (femårsintervall) andel av total folkmängd, Kronobergs län, 2012 (Källa: SCB)

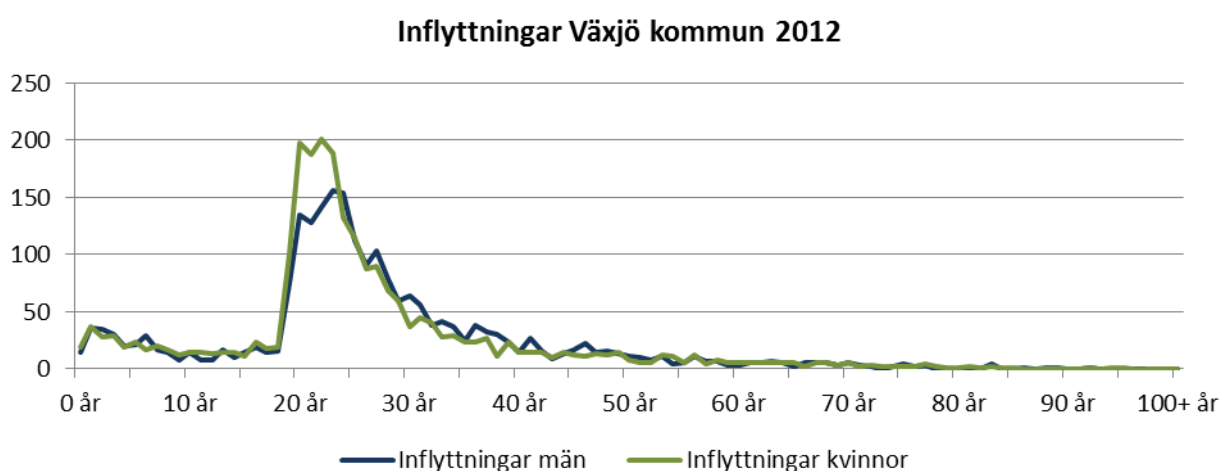
Medelåldern i länet totalt har ökat med ca 1 år under 2000-talet fram till och med 2012, med störst förändring i Tingsryds kommun (+2,5 år) och minst i Växjö (+0,4 år). För länet totalt har ökningen skett jämnt fördelat mellan åren, men noterbart är att av förändringen i medelålder under 2000-talet i Lessebo kommun (+1,6 år) har 44 % (+0,7 år) skett sedan 2010 och för Markaryds kommun är motsvarande andel 38 % (+0,6 år av +1,6 år). Medelåldern för män i länet, som 2012 var 40,9 år, har ökat mer än för kvinnor i länet, som 2012 var 42,9 år.



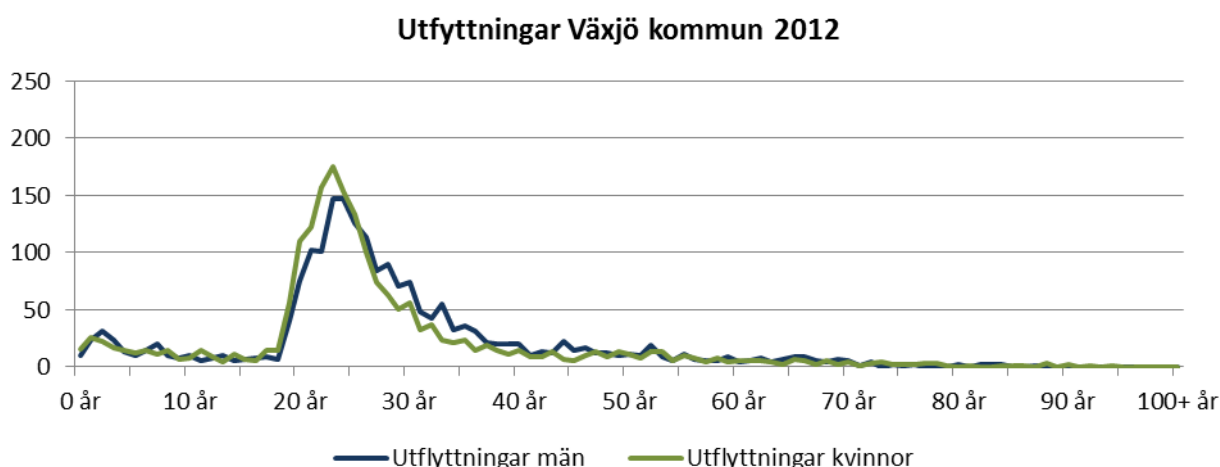
Åldersstruktur i Kronobergs län, 1991 och 2011 (Källa: SCB)

In- och utflyttning i länet

Ett tydligt mönster som kan urskiljas i nedanstående diagram är att ungdomar i åldern 18-25 tenderar att flytta ut ur länet i större utsträckning än in. Växjö, Älmhult och Uppvidinge kommun har dock positivt inflyttningsnetto i åldern 18-35 år. En högre inflyttning av ungdomar 18-25 år till Växjö kommun kan härledas till Linnéuniversitetet som hjälper upp de positiva siffrorna. Samtidigt visar diagrammet att utflyttningen är högre än inflyttningen efter 25 års ålder. Detta beror troligen på att många studenter som är klara med sina studier flyttar från kommunen. Vid samma åldrar (18-25 år) i de övriga kommungrupperna är utflyttningen högre än inflyttningen. Man kan också här urskilja en högre inflyttning än utflyttning vid åldrarna 25 till 35. Totalt sett blir därför inflyttningsnettot i åldrarna 18-35 år positivt, framför allt för kvinnor.

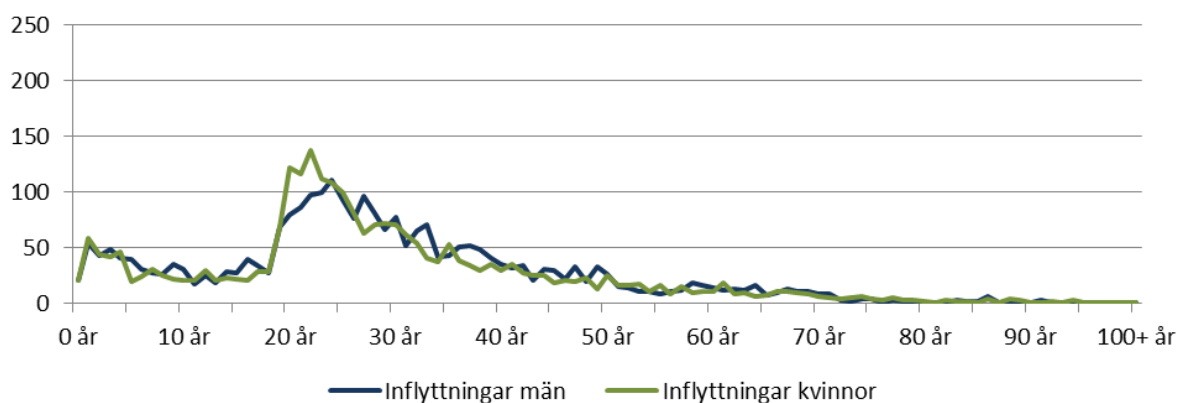


Inflyttning fördelat mellan kvinnor och män för Växjö kommun, 2012 (Källa: SCB)



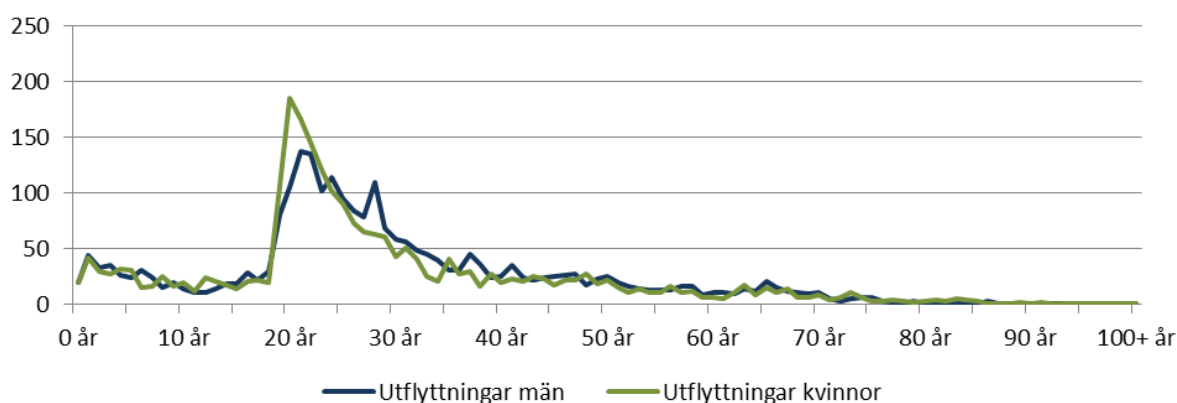
Utflyttning fördelat mellan kvinnor och män för Växjö kommun, 2012 (Källa: SCB)

Inflyttningar övriga kommuner 2012



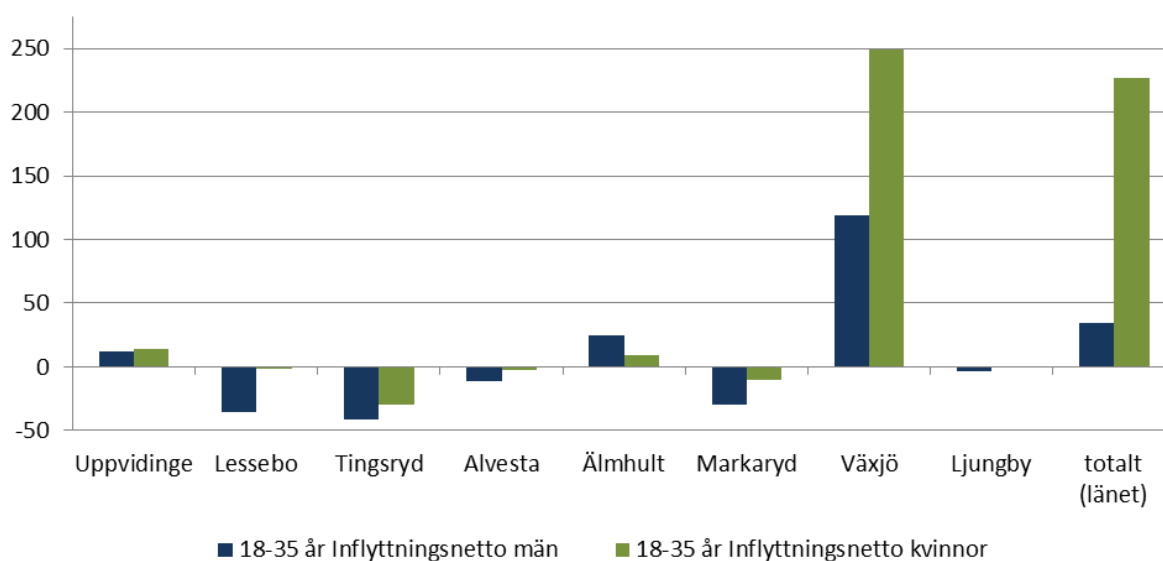
Inflyttning fördelat mellan kvinnor och män för Uppvidinge, Lessebo, Tingsryd, Alvesta, Älmhult, Markaryd och Ljungby kommuner samlat, 2012 (Källa: SCB)

Utflyttningar övriga kommuner 2012



Utflyttning fördelat mellan kvinnor och män för Uppvidinge, Lessebo, Tingsryd, Alvesta, Älmhult, Markaryd och Ljungby kommuner samlat, 2012 (Källa: SCB)

Inflyttningsnetto för personer 18-35 år 2012



Inflyttningsnetto (inflyttning minus utflyttning), för samtliga kommuner och för länet, 2012 (Källa: SCB)

In- och utvandring

År 2012 bröts Växjö kommuns trend med sjunkande invandring och ökad utvandring. Växjö står dock fortsatt för länets största antal inflyttade och utflyttade till utlandet samt har länets

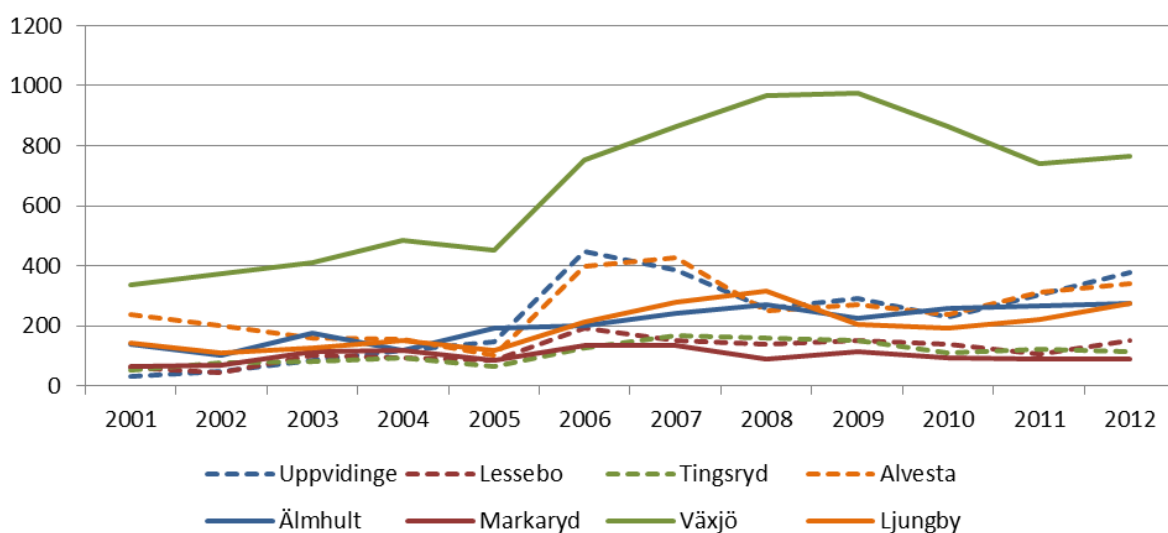
Nettoinvandring	2010		2011		2012		totalt
	män	kvinnor	män	kvinnor	män	kvinnor	
Uppvidinge	115	82	165	117	211	144	355
Lessebo	64	44	44	28	91	41	132
Tingsryd	44	32	52	42	33	30	63
Alvesta	119	75	150	117	134	136	270
Älmhult	77	70	68	53	67	83	150
Markaryd	47	21	18	28	23	34	57
Växjö	337	247	161	162	197	236	433
Ljungby	47	55	62	55	83	98	181
Kronoberg	850	626	720	602	839	802	1641

Nettoinvandring per kommun, Kronobergs län, 2010-2012 (Källa: SCB)

högsta nettoinvandring, 433 personer. Uppvidinges nettoinvandring ökar för tredje året i rad och slutade 2012 på 355 personer. Uppvidinge och Alvesta hade en avsevärt högre invandring år 2006-2007 i jämförelse med 2008-2010, men närmar sig åter de nivåerna.

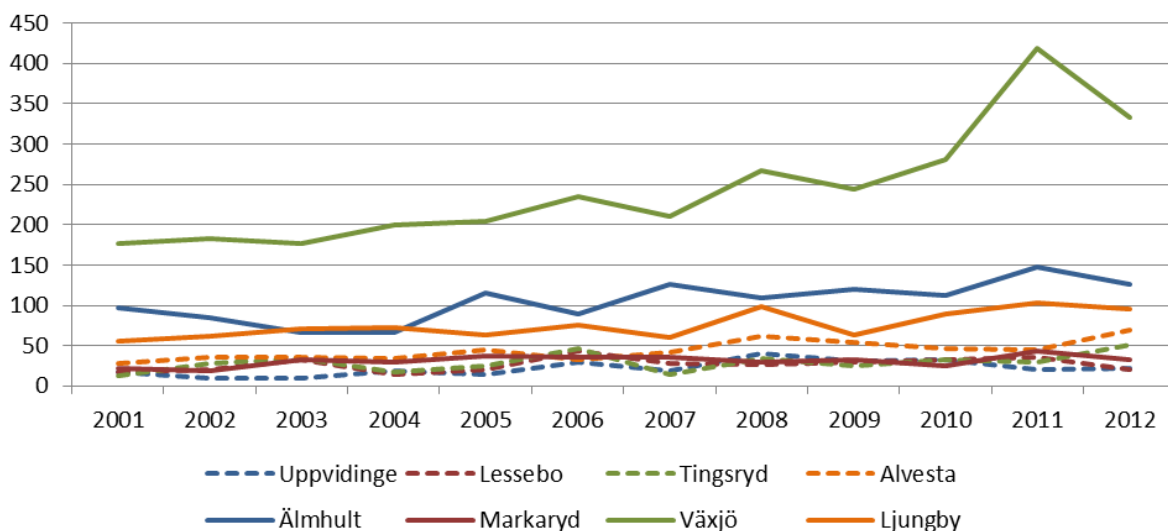
Observera skillnaden i axelskala mellan följande två diagram!

Inflyttade från utlandet (antal personer)



Antal inflyttande personer från utlandet, Kronobergs län, 2000-2012. (Källa: SCB)

Utflyttade till utlandet (antal personer)

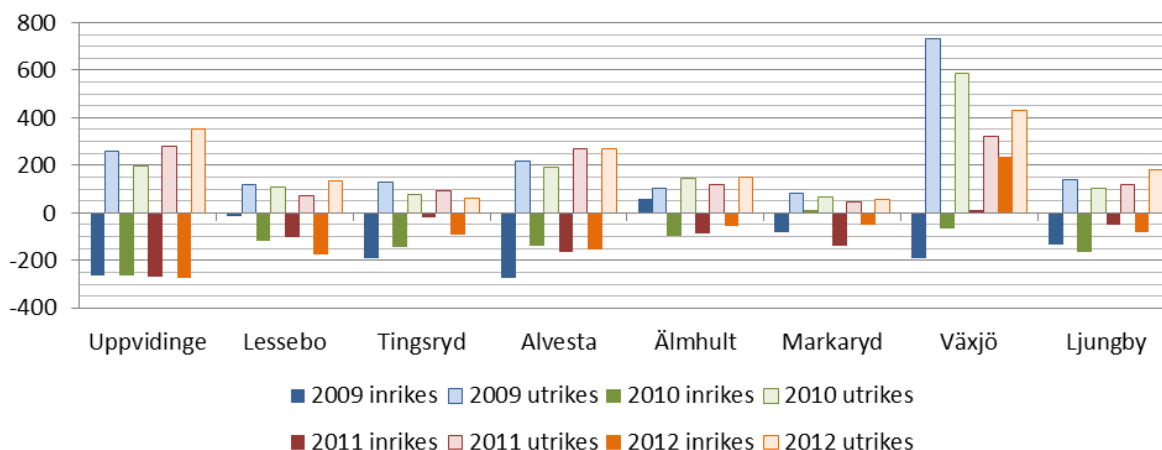


Antal utflyttande personer till utlandet, Kronobergs län, 2000-2012. (Källa: SCB)

Flyttningsnetto

Det inrikes flyttningsnettot är negativt för de flesta kommuner i länet. Endast Växjö uppvisar det senaste året ett positivt inrikes flyttningsnetto (235 personer), vilket följer kommunens trend de senaste åren. Lessebo och Uppvidinge är de kommuner som de senaste åren uppvisar tydligast nedåtgående trend för inrikes flyttningsnetto.

Flyttningsnetto inrikes respektive utrikes

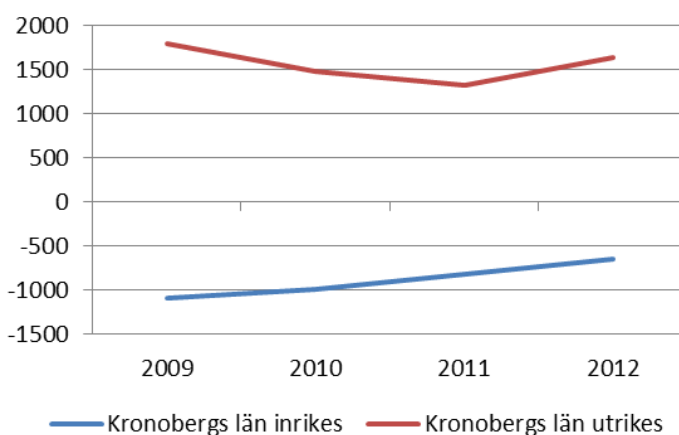


Flyttningsnetto för inrikes respektive utrikes flyttningar, 2009-2012 (Källa: SCB)

Det inrikes flyttningsnettot för länet har haft en positiv utveckling och uppgår 2012 till -646 personer. Om samma utveckling fortsätter har länet som helhet ett positivt inrikes flyttningsnetto år 2016.

Det utrikes flyttningsnettot för länet har haft en nedåtgående trend men som vände 2012 och uppgick till 1641 personer.

Flyttningsnetto inrikes respektive utrikes



Flyttningsnetto för Kronobergs län, 2009-2012 (Källa: SCB)

Flyttningsnetto (totalt)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Uppvidinge	-46	-86	-35	22	28	-8	76	16	-83	-3	-67	11	83
Lessebo	-6	42	-93	12	-24	-28	-16	-8	35	104	-11	-28	-44
Tingsryd	-31	-24	-4	-83	-8	-2	-21	-26	-38	-62	-69	76	-31
Alvesta	-50	98	-40	-11	-23	-146	62	44	-34	-56	54	105	118
Älmhult	-22	62	20	16	-10	-59	32	42	73	162	49	33	94
Markaryd	-84	-42	-56	25	57	-28	52	71	-27	0	79	-95	5
Växjö	102	191	769	596	647	402	795	773	1168	544	516	337	668
Ljungby	22	16	-96	-9	70	99	88	149	150	11	-63	65	102
Kronoberg	-115	257	465	568	737	230	1068	1061	1244	700	488	504	995

Flyttnetto per kommun och år, 2000-2012. (Källa: SCB) Färgkod: röd = negativt netto, grön = positivt netto.

Arbetsmarknad

För att se statistiken besök; <http://explorer.lansstyrelsen.se/Kronoberg/> och välj "Arbetsmarknad" i högerboxen (Förladdade historier).

Förvärvsintensitet⁴

Efter 1990-talets finanskris sjönk förvärvsintensiteten avsevärt men hämtade sig under 2000-talets första år. Efter 2008 års finanskris sjönk återigen förvärvsintensiteten. Märkbart är att in- och utpendlingen till länet inte har påverkats i någon större omfattning trots den sjunkande förvärvsintensiteten. Stora delar av länets arbetstillfällen är kopplade till konjunkturkänslig industri.

Arbetslöshet

Samtliga (16-64 år)

Andelen öppet arbetslösa (16-64 år) ökade kraftigt efter 2008 års finanskris. Arbetsförmedlingens statistik över andel arbetslösa per kommun visar att Kronobergs läns kommuner, som under 2007 hade en relativt låg arbetslöshet, ökade arbetslösheten med flera procentenheter under åren 2008-2009. Under efterföljande år minskade dock arbetslösheten igen och befann sig 2011 totalt på 3,5 % öppet arbetslösa.

År 2012 ökade arbetslösheten i länet totalt med 0,3 procentenheter och uppgick vid årsskiftet till 3,8 %. För kvinnor och män var ökningen 0,1 respektive 0,5 procentenheter. Noterbart är att den totala andelen arbetslösa i Ljungby kommun sjönk med 0,1 procentenhet och att arbetslösheten för kvinnor sjönk i fyra kommuner.

	Öppet arbetslösa (%) Samtliga (16-64 år)					
	2011			2012		
	totalt	kvinnor	män	totalt	kvinnor	män
Uppvidinge	3,3	3,2	3,4	4,3	3,9	4,7
Lessebo	4,6	4,1	5,2	4,6	4,3	4,8
Tingsryd	2,6	2,5	2,7	3,4	3,0	3,7
Alvesta	3,6	3,4	3,7	3,8	3,3	4,3
Älmhult	2,5	2,6	2,5	2,8	2,5	3,2
Markaryd	3,2	3,4	2,9	3,2	3,1	3,3
Växjö	3,9	3,7	4,1	4,3	4,0	4,5
Ljungby	2,9	3,1	2,7	2,6	2,5	2,8
Kronoberg	3,5	3,4	3,6	3,8	3,5	4,1

Öppet arbetslösa 16-64 år. (Källa: Arbetsförmedlingen).

Färgkod: röd = ökning, grön = minskning, vit = statisk

Ungdomar (18-24 år)

Mellan 2011-2012 varierade ungdomsarbetslösheten mer än för samtliga invånare. Den totala ungdomsarbetslösheten steg mest i Tingsryd (1,6 procentenheter), men Uppvidinge kommun hade högst andel (7,0 %). Noterbart är att Ljungbys totala andel sjönk liksom för unga kvinnor i samma kommuner som för samtliga invånare.

	Öppet arbetslösa (%) Ungdomar (18-24 år)					
	2011			2012		
	totalt	kvinnor	män	totalt	kvinnor	män
Uppvidinge	5,7	5,6	5,7	7,0	7,0	7,0
Lessebo	6,4	5,2	7,4	6,7	5,5	7,7
Tingsryd	3,4	2,4	4,2	5,0	3,5	6,3
Alvesta	5,9	5,9	5,9	5,9	4,8	6,8
Älmhult	3,9	3,8	4,0	4,1	3,4	4,8
Markaryd	3,8	4,3	3,3	5,1	4,2	5,8
Växjö	4,4	4,1	4,7	4,8	4,2	5,5
Ljungby	3,9	3,8	3,9	3,8	3,2	4,2
Kronoberg	4,5	4,2	4,7	4,9	4,2	5,6

Öppet arbetslösa 18-24 år. (Källa: Arbetsförmedlingen).

Färgkod: röd = ökning, grön = minskning, vit = statisk

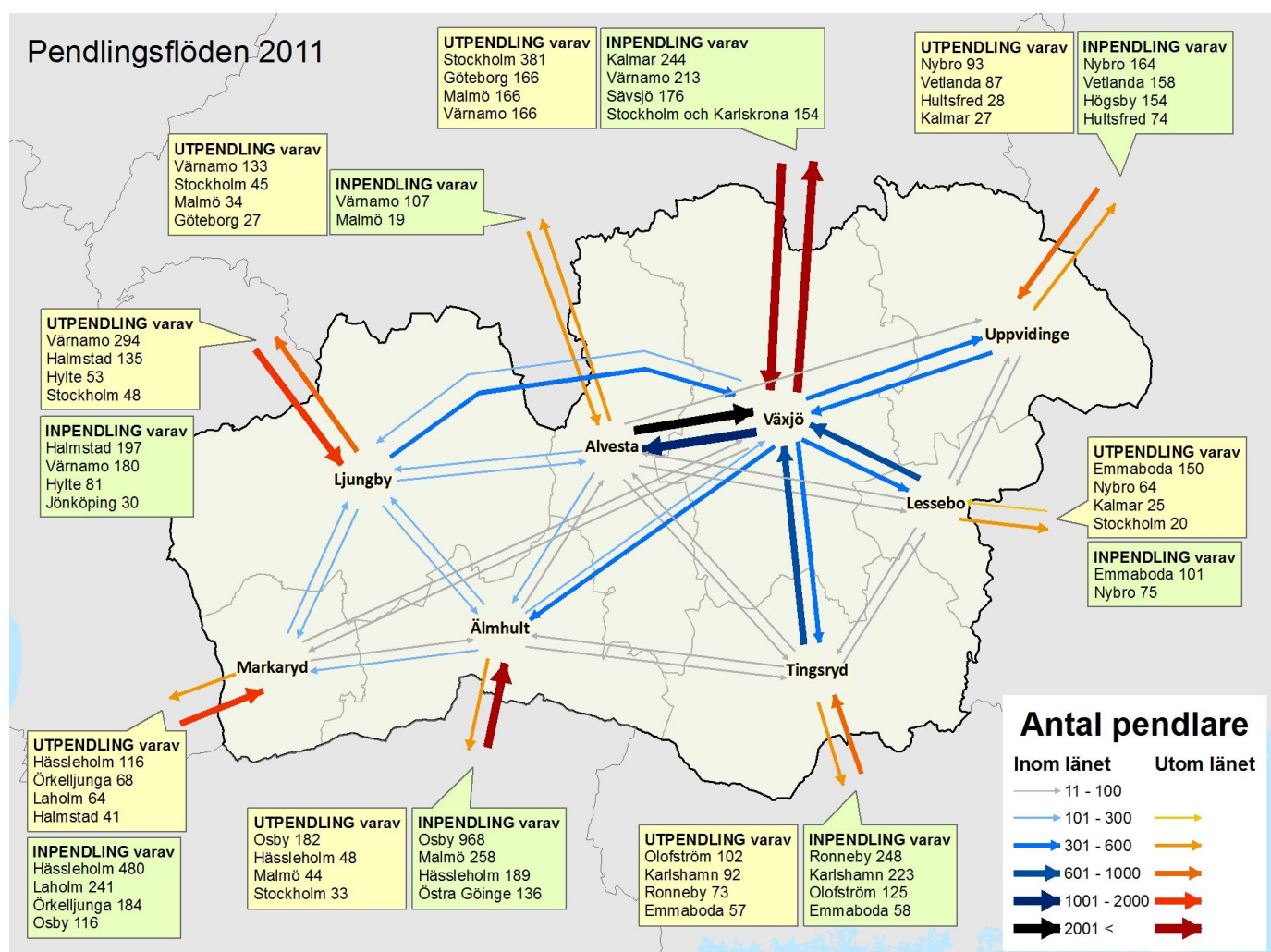
⁴ Förvärvsintensitet är ett mått som anger andel personer med bostad i regionen (nattbefolkning) som förvärvsarbetsbetar i en viss åldersgrupp i relation till samtliga personer i den aktuella åldersgruppen. Källa: SCB

Pendling

Pendlingen och kommunikationer skiljer sig avsevärt mellan länets kommuner. Växjö har den största inpendlingen, vilket enkelt förklaras med att det är länets största ort och regioncentra. Hit pendlar större delen av de övriga kommunernas pendlare, samtidigt som Växjö kommun också har länets högsta utpendling. Älmhult skiljer sig från övriga kommuner genom hög inpendling i jämförelse med utpendling, vilket beror på att IKEA är en stor och attraktiv arbetsgivare. Länets enskilt högsta inpendling sker från Osby kommun till Älmhults kommun (968 personer).

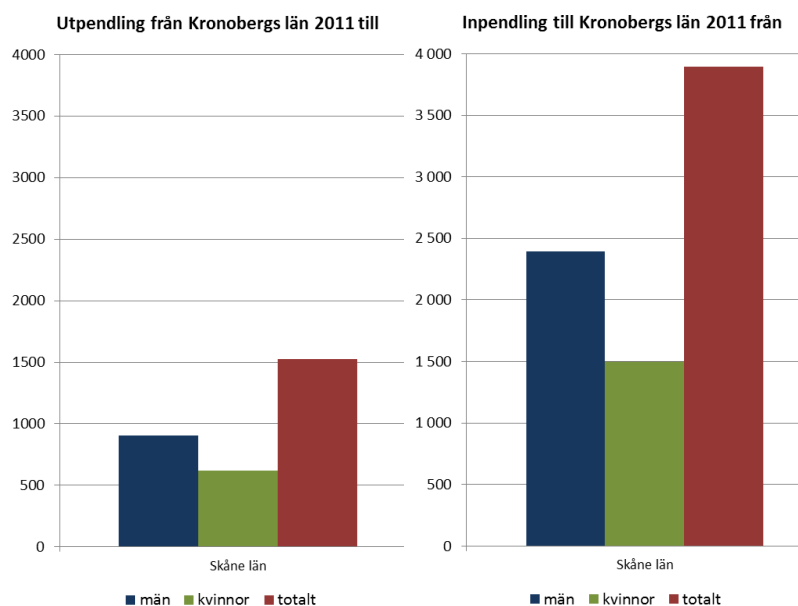
Inom länet är pendlingen som allra störst mellan Växjö och Alvesta kommuner, där 2785 personer pendlar till Växjö och 1593 pendlar till Alvesta. Därefter är de största flödena till Växjö kommun från, i tur och ordning, Lessebo (979 personer), Tingsryd (798 personer), Uppvidinge (587 personer) och Ljungby (549 personer).

Det sker oftast endast små förändringar år från år, men över de senaste fem åren (2007-2011) märks att det skett ett ökat pendlingsflöde från Ljungby till Växjö med +64 % (+215 pendlare), från Uppvidinge till övriga län med +35 % (+104 pendlare) samt från övriga län till Älmhult med +21 % (+405 pendlare). Under samma tidsperiod var de största minskade flödena från Markaryd till Älmhult med -27 % (-36 pendlare) och från Markaryd till Ljungby med -8 % (-19 pendlare).

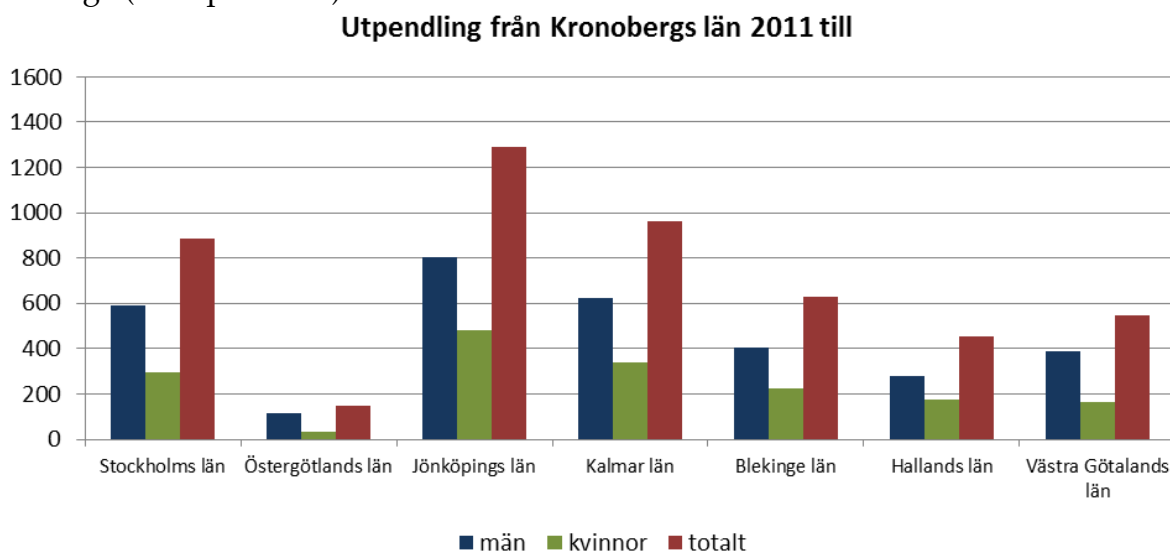


Pendlingsflöden i Kronobergs län, 2011. (Källa: SCB)

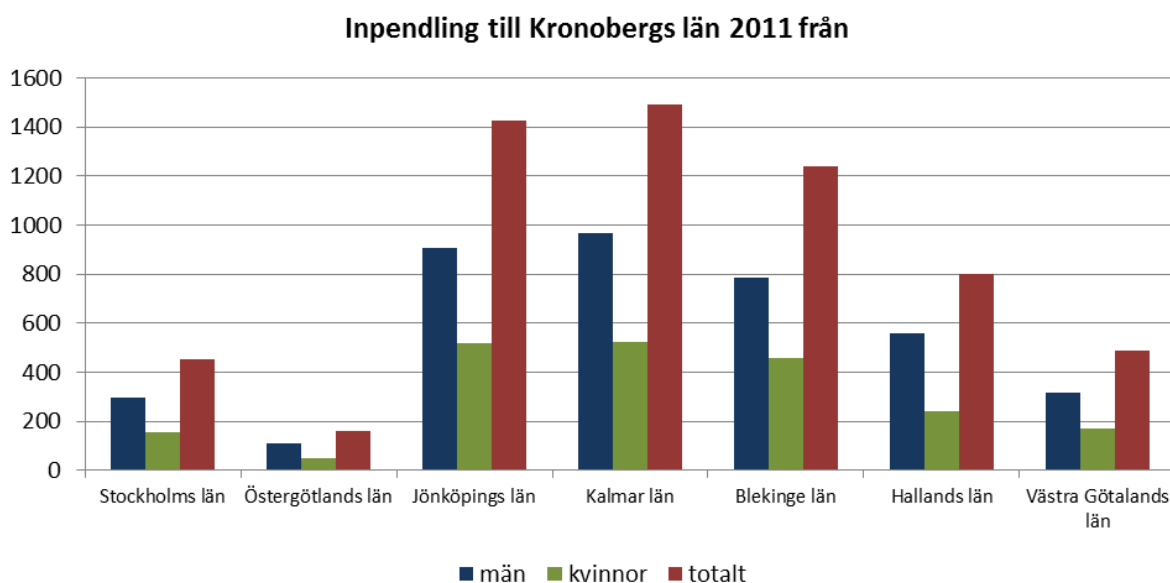
Skåne är det län som Kronoberg har mest omfattande pendlingsrelation med. Med 1525 pendlare från Kronoberg till Skåne och 3892 pendlare med omvänd resa är nettopendlingen drygt 2300. Efterföljande län med störst utpendling från Kronoberg är Jönköping (1288 personer), Kalmar (963 personer) och Stockholm (887 personer). Motsvarande med störst inpendling är Kalmar (1489 personer), Jönköping (1426 personer) och Blekinge (1241 personer).



In-/utpendling till/från Skåne, Kronobergs län, 2011. (Källa: SCB)



Utpendling från Kronoberg till de län efter Skåne med flest förvärvsarbetande kronobergare, 2011. (Källa: SCB)



Inpendling till Kronoberg från de län efter Skåne med flest förvärvsarbetande inom länet, 2011. (Källa: SCB)

Av Kronobergs läns nattbefolkning (förvärvsarbetande befolkning med bostad i länet) arbetar 79 % i hemkommunen och 13 % i annan kommun i länet. Andelen kvinnor med arbete i hemkommunen (82 %) är högre än motsvarande siffra för män (77 %). Av länets dagbefolkning (personer med arbete inom länet) utgörs 11,1 % av pendlare utifrån länet, vilket gör Kronobergs län till det län med störst andel av dagbefolkningen som pendlar in till länet. Andelen inpendlande förvärvsarbetande män i Kronobergs län är 13,2 % och motsvarande andel för kvinnor är 8,7 %.

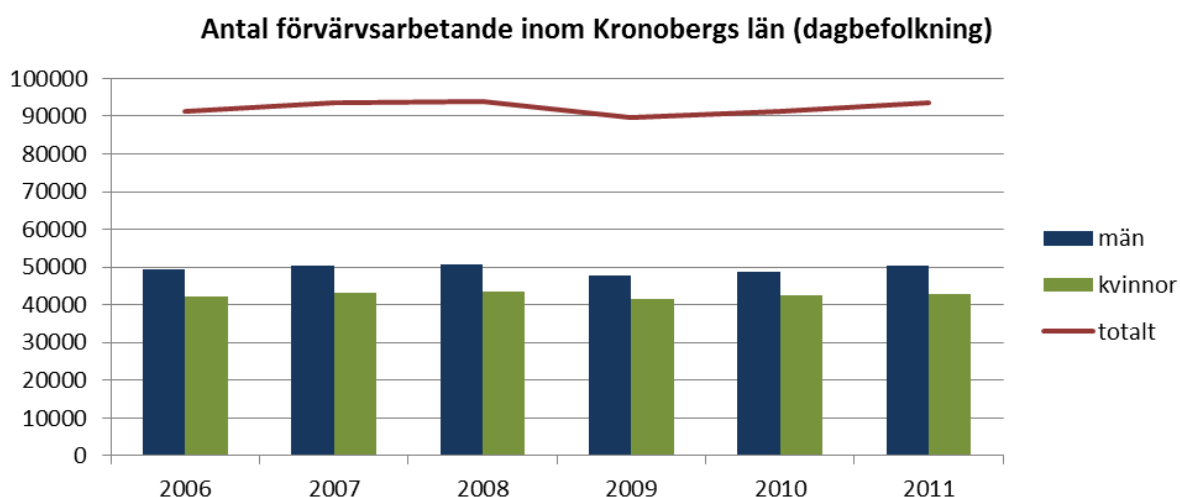
Förvärvsarbetande 16+ år, Kronobergs län 2011

	män	kvinnor	totalt
Nattbefolkning	48143	41719	89862
utpendling till annat län	4355	2457	6812
<i>arbetar i hemkommunen</i>	37271	34047	71318
<i>arbetar i annan kommun i länet</i>	6517	5215	11732
inpendling till länet	6670	3752	10422
<i>andel inpendlare</i>	13,2 %	8,7 %	11,1 %
Dagbefolkning	50458	43014	93472

Förvärvsarbetande 16 år+, Kronobergs län, 2011. (Källa: SCB)

Arbetsstillfällena

Antalet arbetsstillfällen i länet (lediga tjänster ej inräknat) har återigen intagit en stigande trend och uppgår 2011 till lika många som innan nedgången 2009. Nedgången drabbade mansdominerade yrken något mer än kvinnodominerade, vilket medförde att differensen mellan antalet förvärvsarbetande kvinnor och antalet förvärvsarbetande män minskade. Uppgången har dock gynnat män mer och differensen var 2011 större än innan konjunkturedgången 2009. Differensen uppgick 2011 till 8 % (7 500 personer) av totala antalet förvärvsarbetande.



Antalet förvärvsarbetande inom Kronobergs län (dagbefolkning), 2006-2011. (Källa: SCB)

Inkomst

Medelinkomsten i Kronobergs län varierar stort mellan kommunerna. Älmhults kommun har högst medelinkomst i länet med 237 000 kr. Länets lägsta medelinkomst har Markaryd med 199 000 kr följt av Tingsryd med 204 000 kr.

Medelinkomsten för män är i samtliga kommuner i länet avsevärt högre än medelinkomsten för kvinnor. Älmhults kommun har den högsta medelinkomsten, såväl för män (287 000 kr) som för kvinnor (202 000 kr). Jämfört med riket ligger Kronoberg cirka 15 000 kr lägre.	Medelinkomst (tkr) Samtliga 16 + år					
	2010			2011		
	totalt	män	kvinnor	totalt	män	kvinnor
Uppvidinge	209,5	240,3	176,8	214,9	245,6	182,0
Lessebo	204,9	235,1	174,0	210,8	241,9	178,5
Tingsryd	203,7	233,5	173,1	208,5	240,4	175,7
Alvesta	215,6	250,9	179,0	221,9	257,0	185,3
Älmhult	237,3	276,2	198,5	246,1	287,3	205,2
Markaryd	199,4	232,2	165,8	206,3	242,2	169,7
Växjö	227,5	262,7	192,7	235,9	272,2	199,8
Ljungby	219,6	253,2	185,3	226,4	261,1	190,8
Kronoberg	220,9	255,2	186,4	228,3	263,7	192,5
riket	235,3	270,5	200,7	243,2	279,8	207,2

Medelinkomst för invånare 16+ år, 2010-2011 (Källa: SCB) (Inkomst är ej lika med lön. Inkomst påverkas bland annat av anställningsform, föräldraledighet m.m.)

Totalt sett i länet är en kvinnas medelinkomst endast 73 % av en mans. Under 2011 ökade differensen mest i Markaryd (1,3 procentenheter) och i Tingsryd (1,0 procentenheter). Däremot minskade differensen i Alvesta (-0,8 procentenheter) och i Uppvidinge (-0,5 procentenheter). I länet som helhet var differensen statistisk. (Källa: SCB)

Utbildning

Andel invånare 25-74 år med eftergymnasial utbildning

Växjö kommun utmärker sig som den kommunen med högst andel invånare med eftergymnasial utbildning; 41,4 %. Som administrativt centrum och universitetsstad skiljer sig Växjö kommun kraftigt från övriga kommuner i länet och ligger 12,4 procentenheter högre än kommunen med näst högst andel, Älmhult. Markaryd är den kommunen som har lägst andel invånare med eftergymnasial utbildning; 18,5 %.

Växjö kommun har högst andel kvinnorna med eftergymnasial utbildning, 45,6 % jämfört med 37,4 % av männen i kommunen. Andelen kvinnor med eftergymnasial utbildning ligger mellan 11,2 (Lessebo) och 8,1 (Växjö) procentenheter högre än motsvarande andel av männen. (2012. Källa: SCB)

Ohälsotal

Ohälsotalet är ett mått på utbetalda dagar från socialförsäkringen av Försäkringskassan. Ohälsotalet innehåller alltså inte dagar med sjuklön från arbetsgivare.

Ohälsotalet i länet har mellan 2003 och 2012 minskat varje år, totalt från 36,7 dagar till 26,1 dagar. I länet minskade antalet för kvinnor från 45,0 till 31,8 dagar och för män från 28,9 till 20,8 dagar. Älmhult (22,6) och Växjö (23,0) har länets lägsta ohälsotal medan det högsta återfinns i Tingsryd (32,4). Bland män är Älmhult lägst (16,3) följt av Växjö (18,5) och bland kvinnor är ordningen omvänd, där Växjö är lägst (27,6) följt av Älmhult (29,0). Länets högsta för män är Markaryd (27,5) och för kvinnor Tingsryd (40,7). (2003-2012. Källa: Försäkringskassan)

Bostadsmarknad

För att se statistiken besök; <http://explorer.lansstyrelsen.se/Kronoberg/> och välj "Bostadsmarknad" i högerboxen (Förladdade historier).

Läget på bostadsmarknaden

I Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät (BME) ges kommunerna möjligheten att svara hur de bedömer läget på bostadsmarknaden inom de avgränsade områdena totalt i kommunen, i centralorten och i de övriga kommundelarna. Inom dessa kan kommunerna ange om det är brist, balans eller om det finns ett överskott av bostäder i angiven del. Uppvidinge kommun har endast svarat om sin bedömning för kommunen totalt sett.

Tolkning av tabellerna

■	Brist
■	Balans
■	Överskott

totalt	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Alvesta														
Lessebo														
Ljungby														
Markaryd														
Tingsryd														
Uppvidinge														
Växjö														
Älmhult														

centralort	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Alvesta														
Lessebo														
Ljungby														
Markaryd														
Tingsryd														
Uppvidinge														
Växjö														
Älmhult														

övriga kommun- delar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Alvesta														
Lessebo														
Ljungby														
Markaryd														
Tingsryd														
Uppvidinge														
Växjö														
Älmhult														

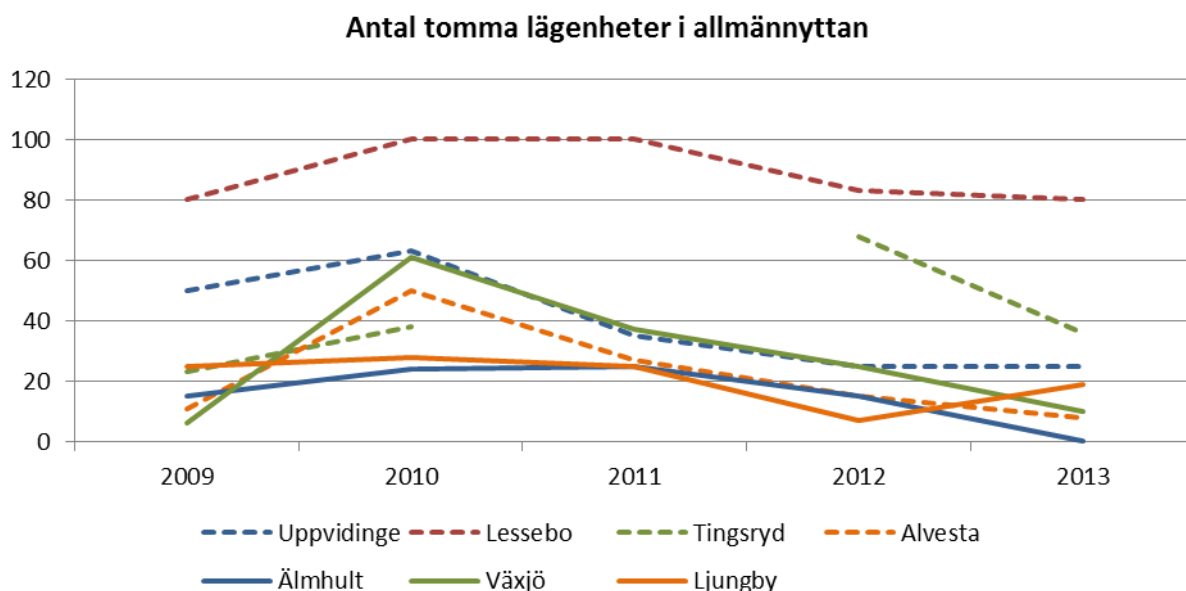
Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden totalt i kommunen, i centralort samt i övriga kommundelar, 2000-2013. (Källa: BME)

Efterfrågan på bostäder

Antal tomma lägenheter i allmännyttan

I bostadsmarknadsenkäten uppger kommunerna att det totalt i hela länet fanns 178 tomma lägenheter den 1 januari 2013. Jämfört med 2012 har antalet minskat med 25 %. Det är dock stora skillnader beroende på antal tomma hyresrätter som finns i förhållande till kommunens storlek. Växjö angav att det fanns 10 tomma lägenheter, vilket kan jämföras med Lessebo som vid samma tid hade 80 tomma lägenheter. Detta påverkar Lessebos allmännyttiga bostadsbolag avsevärt mer.

Lessebo kommun har i enkäten angett att de upplever att uthyrningssvårigheterna i allmännyttan utgör ett problem. Både Lessebo (15 stycken) och Tingsryd (12 stycken) har kallställt lägenheter under 2012. Dessa två kommuner anger även att det under år 2013/2014 kan bli aktuellt att riva bostäder (11 respektive 12 stycken) på grund av uthyrningssvårigheterna.



Antal tomma lägenheter i allmännyttan, per kommun, 2009-2012. (Källa: BME)

Vilken typ av bostäder råder det brist på?

I 2013 års enkät anger fem kommuner, Ljungby, Älmhult, Tingsryd, Uppvidinge och Växjö, att det råder brist på hyresrätter i kommunen. Älmhult och Växjö anger att de har brist på bostadsrätter och endast en kommun, Älmhult, anger att de har brist på äganderätter⁵. Framförallt anges "stora barnfamiljer" (fem kommuner) och "hushåll som har höga krav på attraktivt läge" (fyra kommuner) ha det särskilt svårt att få en bostad. Tre kommuner anger att det inom kommunen är särskilt svårt för ungdomar att få en bostad.

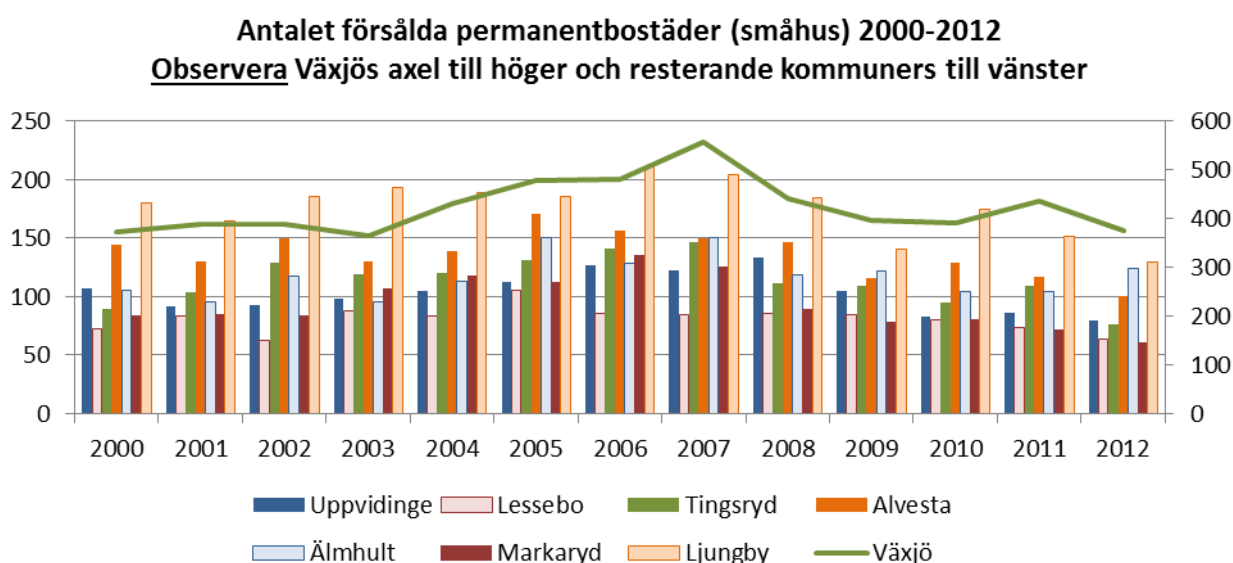
Jämfört med föregående år bedömer kommunerna generellt att färre grupper anges ha särskilt svårt att få en bostad. Däremot ökar antalet kommuner som anger att arbetskraftsinflyttande har det särskilt svårt. (Källa: BME)

⁵ Äganderätter avser både lägenheter i flerbostadshus och småhus

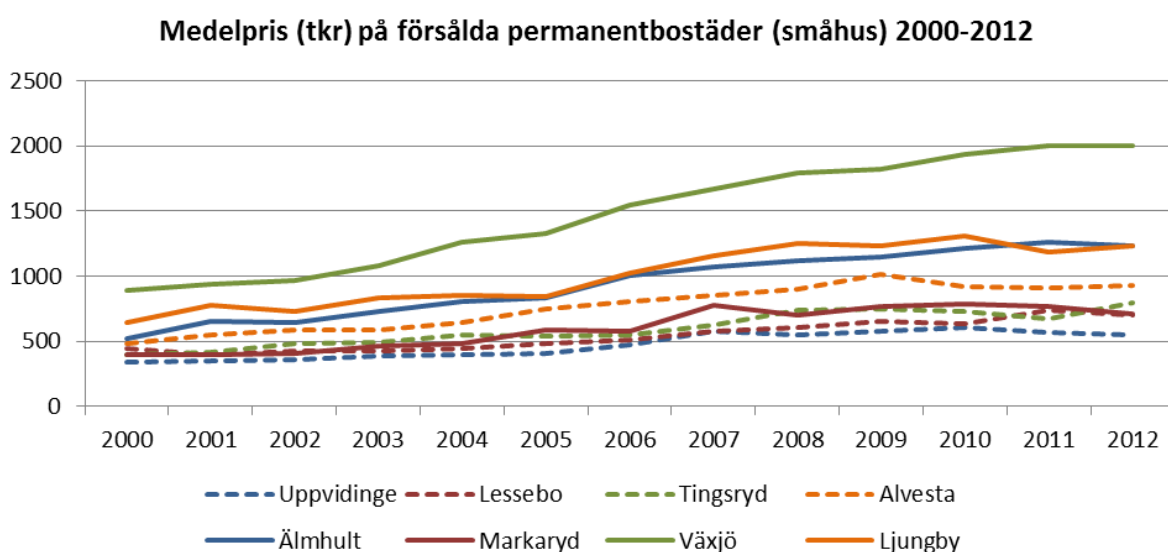
Permanentbostäder (småhus)⁶

Antalet försålda permanentbostäder (småhus) har sedan toppnoteringar i mitten av 2000-talet haft en negativ trend i länets alla kommuner. 2010 och 2011 tycktes nedgången vara bruten i de större kommunerna, men år 2012 var antalet åter lägre än föregående år. Enda undantaget i nedgången var Älmhults kommun, där antalet försäljningar steg med 20 stycken till 124 försålda småhus.

Trenden med ökade priser på småhus har stagnerat i de flesta kommunerna i länet och i riket totalt sett föll priserna med drygt 1 %.⁷ Ljungby kommun hade ett markant prisfall 2011 vilket medförde att Älmhult tog över som kommunen i länet med högst medelpris på småhus efter Växjö kommun; medelpriset i Ljungby och Älmhult hamnade år 2012 omkring 1 230 000 kr medan det i Växjö kommun var 2 000 000 kr.



Antal försålda permanentbostäder (småhus), per kommun, 2000-2012. (Källa: SCB)



Medelpris (tkr) på försålda fritidshus (småhus), per kommun, 2000-2012. (Källa: SCB)

⁶ Köpeskillingen och medelpriser vid försäljning av småhus är avrundade till tusental.

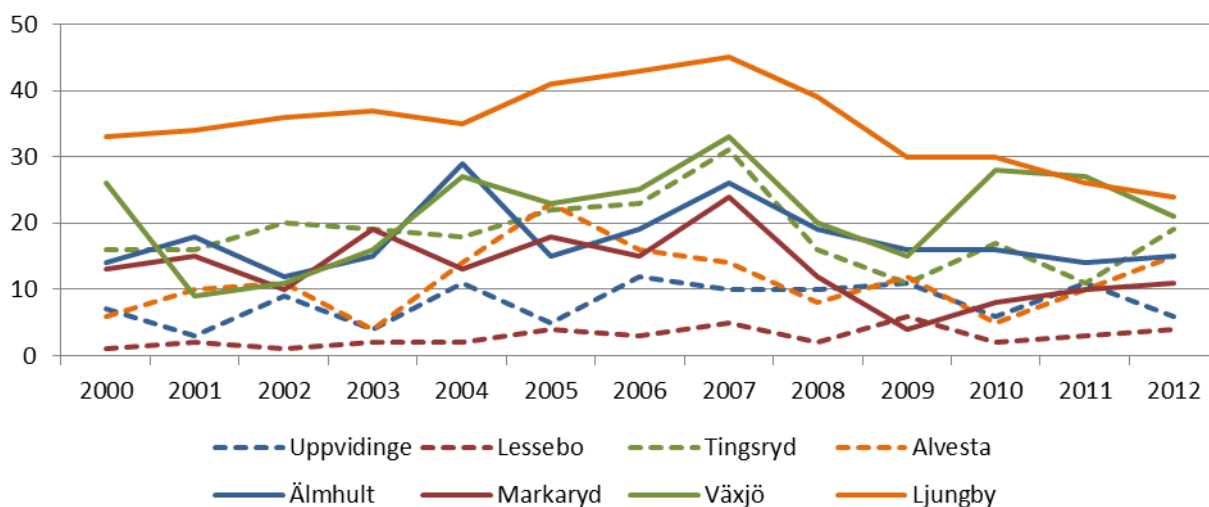
⁷ SCB, Fastighetsprisstatistik 2012

Fritidshus (småhus)⁸

Även fritidshusmarknaden drabbades av konjunkturedgången för ca fem år sedan. Noterbart är att antalet försäljningar i Ljungby kommun och medelpriset på försäljningar i Växjö kommun har en klart nedåtgående trend. Antalet försålda fritidshus håller sig dock på marginell nivå i förhållande till andra län och Kronoberg är efter Gotland det län i riket med minst antal försålda fritidshus.

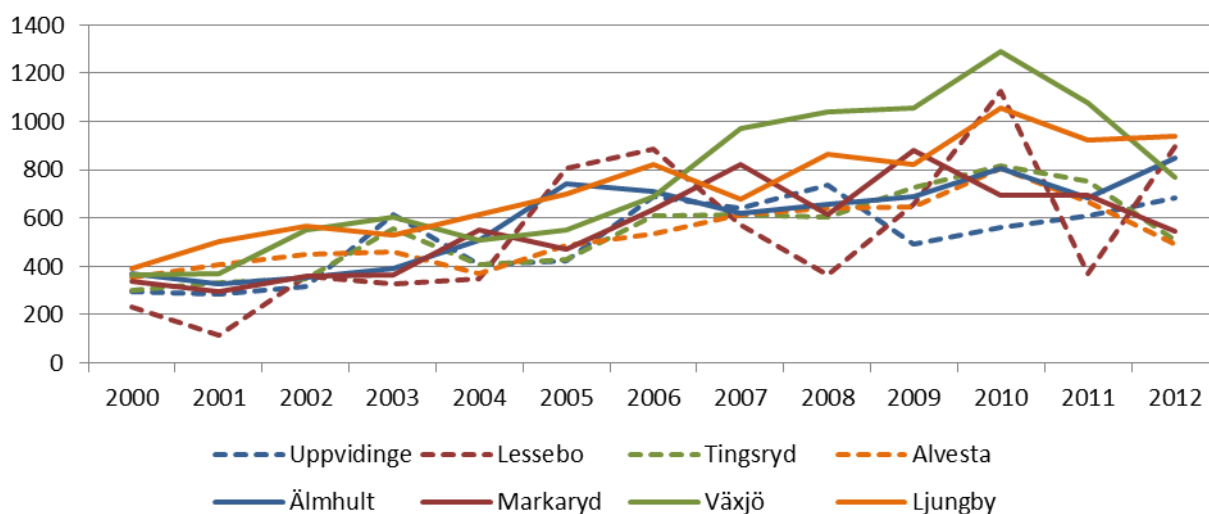
Kronobergs län har, med 40 %, högst andel utlandsägda fritidshus i riket, vilket är nästan dubbelt så hög andel som näst högsta, Värmland med 22,4 %. Av Kronobergs läns nästan 12 000 fritidshus ägs 26 % av danska medborgare och 11 % tyska medborgare.⁹

Antalet försålda fritidshus (småhus) 2000-2012



Antal försålda fritidshus (småhus), per kommun, 2000-2012. (Källa: SCB)

Medelpris (tkr) på försålda fritidshus (småhus) 2000-2012



Medelpris(tkr) på försålda fritidshus (småhus), per kommun, 2000-2012. (Källa: SCB)

⁸ Köpeskillingen och medelpriser vid försäljning av småhus är avrundade till tusental.

⁹ SCB, pressmeddelande 2012:83

Bostadsrätter¹⁰

Priset för bostadsrätter fortsätter att öka. För Kronobergs län var medelpriset vid försäljning av bostadsrätt 12 500 kr per kvadratmeter vid årsskiftet 2013, att jämföra med år 2000 då snittpriset var 3 000 kr. Medelpriset för Växjö kommun ligger cirka 10-15 % över Kronobergs snittpris. (Källa: Svensk Mäklarstatistik AB¹¹) Medelpriset vid försäljning av bostadsrätter i länet var år 2011 731 000 kr. (Källa: SCB)

Kommentar till försäljningsstatistik (småhus, fritidshus, bostadsrätter)

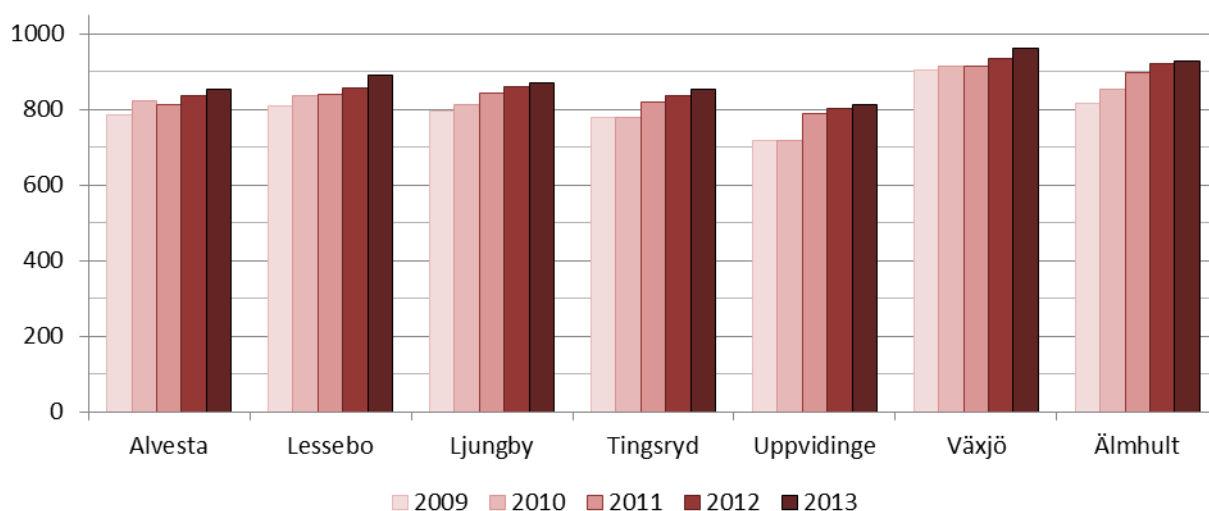
Tillförlitligheten blir lägre ju färre köp det är i en kommun. Om försäljningsantalet är lågt påverkas medelpriset starkt av försäljningar med avvikande pris.

Hysesrätter¹²

Statistiken över den genomsnittliga hyran per kvadratmeter tar inte hänsyn till om- och nybyggnation, vilket innebär att den inte speglar de årliga hyresförhandlingarna. Växjö kommun har ett stort bostadsbestånd i allmännyttan, vilket gör att nybyggnation inte ger lika stor effekt på genomsnittshyran.

Länets högsta genomsnittliga hyra har Växjö med ett snitt på 961 kr per m² år 2013, men mellan Växjös tre allmännyttiga bostadsbolag ligger den genomsnittliga hyran mellan 885 och 1055 kr. De senaste fem åren har dock Växjö den lägsta genomsnittliga ökningen (6,5 %, 59 kr). Den genomsnittliga ökningen har under perioden varit som störst i Älmhults kommun (14,0 %, 114 kr) följt av Uppvidinge (13,7 %, 98 kr).

Genomsnittlig hyra per m² i allmännyttiga bostadsbolagen - kommunvis



Genomsnittlig hyra per m² i allmännyttiga bostadsbolag per kommun, 2009-2013. (Källa: Hyresgästföreningen)

Antal försålda allmännyttiga lägenheter i flerbostadshus

Under 2012 såldes 699 stycken allmännyttiga lägenheter i länet, varav 668 i Växjö kommun, 18 i Tingsryd och 13 i Alvesta. Lessebo kommun angav i 2011 års bostadsmarknadsenkät planer på försäljning av 53 lägenheter, något som alltså inte realiserats. Växjö kommun anger att man beslutat att sälja 1000 lägenheter under åren 2012-2013. Lessebo kommun anger 2013 att beslut finns om att sälja 5 stycken lägenheter och Alvesta anger att beslut om försäljning finns för 8 stycken. (Källa: BME)

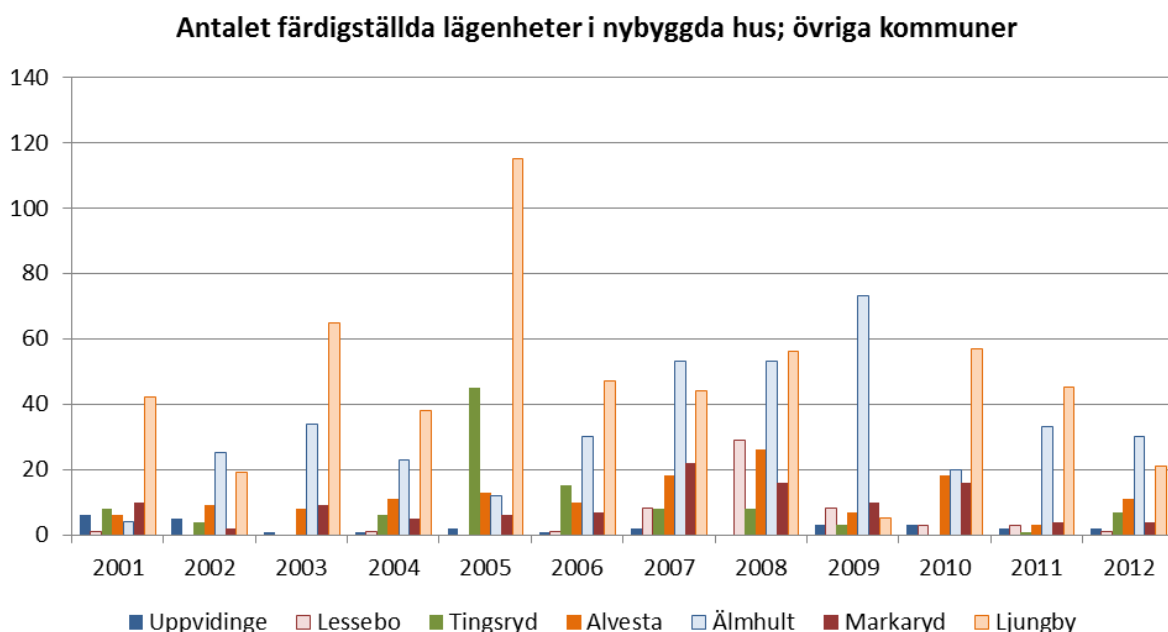
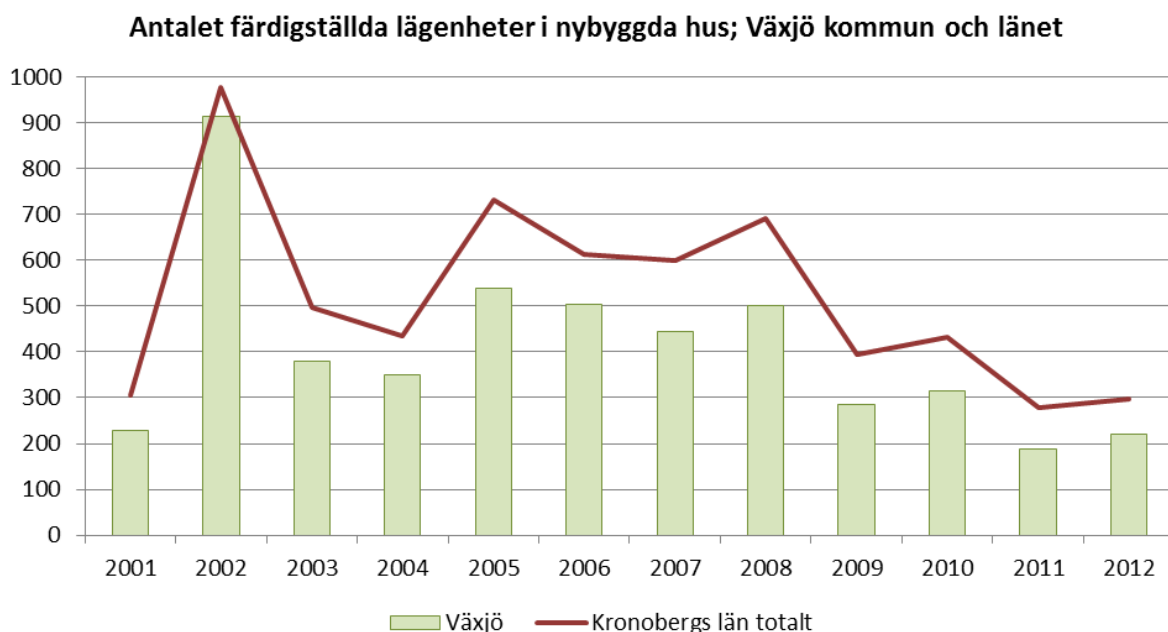
¹⁰ Köpeskillingen och medelpriser vid försäljning av bostadsrätter är avrundade till tusental.

¹¹ <http://www.maklarstatistik.se> (hämtad 2013-05-31)

¹² Länsstyrelsen har ej tillgång till statistik för privata bostadsbolag.

Bostadsbyggande

Trenden för antalet färdigställda lägenheter i nybyggda hus har varit nedåtgående. År 2009-2012 är antalet (per år) ungefär hälften så stort som mellan 2005-2008. Antalet nybyggda bostäder minskade 2011 med cirka 35 % jämfört med föregående år, men 2012 ökade antalet färdigställda lägenheter marginellt och uppgick till 296 st. Växjö står för en betydande majoritet av det totala bostadsbyggandet länet.



Antalet färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Kronobergs län, 2001-2011. (Källa: SCB).

Påbörjat byggande

År 2011 påbörjades byggandet av 288 bostäder i länet, varav 244 stycken av dessa fanns i Växjö och 11 stycken vardera i Ljungby och Älmhult. Statistik direkt från Växjö kommun visar att påbörjat byggande för 2012 låg kvar på ungefär samma nivå. (Källa: SCB)

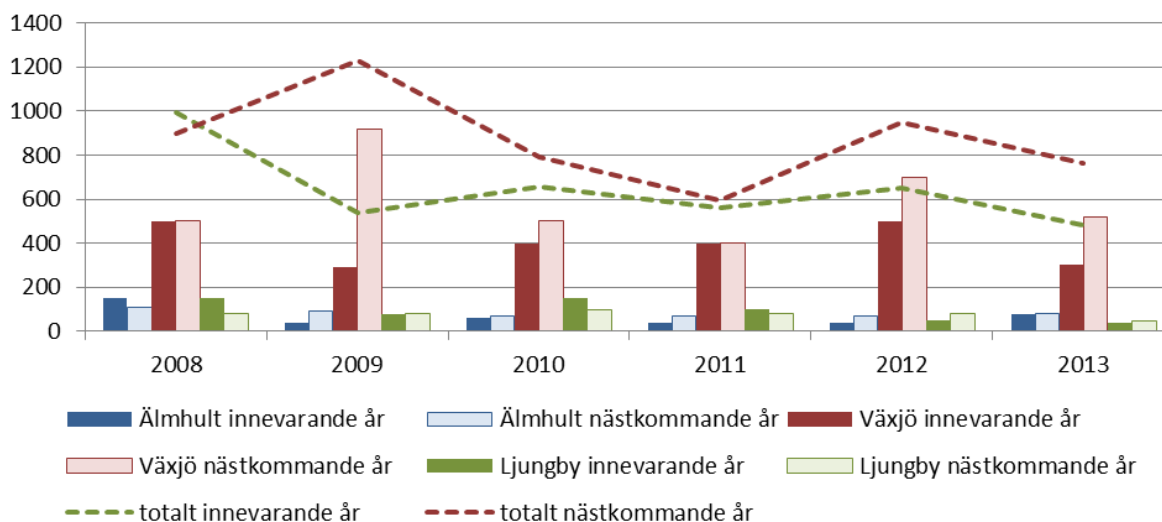
Förväntat byggande

Av bostadsmarknadsenkäten framgår kommunernas bedömning av antalet lägenheter som förväntas påbörjas under innevarande och nästkommande år. Sedan 2008 finns en tendens att bedömningarna är optimistiska, framför allt bedömningen för nästkommande år. 2013 förväntar kommunerna att det totalt ska påbörjas nyproduktion av 483 bostäder under innevarande år och 760 under nästkommande år. Av dessa står Växjö kommun för 62 % respektive 68 % (300 respektive 520 stycken).

Antalet lägenheter som har påbörjats 2011 och 2012 är cirka 50 % av kommunernas bedömning enligt BME; 2011 och 2012 påbörjades byggandet av cirka 300 lägenheter per år. Denna statistik kan ha en viss eftersläpning hos källan (SCB).

Alla kommuner utom Ljungby och Markaryd anger att det med hänsyn till efterfrågan skulle behöva byggas fler bostäder än vad kommunen angett kommer påbörjas.

Förväntat byggande av bostäder (påbörjande, nyproduktion)



Kommunernas (Växjö, Ljungby och Älmhults kommun samt totalt i länet) bedömning av förväntade antalet lägenheter vars byggnation ska påbörjas innevarande och efterföljande år, 2008-2013 (Källa: BME).

Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet

Samtliga av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten höga produktionskostnader som hinder för bostadsbyggandet. Andra hinder som framhålls är svårighet för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor (fem kommuner) samt svag inkomstutveckling för hushållen (tre kommuner). (Källa: BME)

Bostadsbeståndet

I Kronobergs län är 57 % av lägenheterna i det kalkylerade bostadsbeståndet i småhus, vilket är en hög andel i förhållande till riket (44 %). Endast tre län har högre andel småhus; Gotlands, Hallands och Kalmar län.

Av länets kommuner har Tingsryd, Lessebo, Uppvidinge och Alvesta en andel på över 70 % medan Växjö utmärker sig med en låg andel, 44 %.

Andel lägenheter i bostadsbeståndet

	flerbostadshus	småhus
Uppvidinge	28,5%	71,5%
Lessebo	28,2%	71,8%
Tingsryd	27,6%	72,4%
Alvesta	30,0%	70,0%
Älmhult	31,9%	68,1%
Markaryd	32,6%	67,4%
Växjö	55,6%	44,4%
Ljungby	37,1%	62,9%
Kronoberg	42,8%	57,2%

Andel lägenheter i det kalkylerade bostadsbeståndet, 2012 (Källa: SCB och egna beräkningar)

Bolånetaket

Den 1 oktober 2010 trädde Finansinspektionens (FI) allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad, även kallat bolånetak, i kraft. Bakgrunden var hushållens kraftigt ökade skuldsättning i förhållande till disponibel inkomst, vilket gör låntagare sårbara vid sjunkande fastighetspriser.¹³

I mars 2012 redogjorde Finansinspektionen för utvecklingen efter de allmänna rådets ikraftträdande och kunde konstatera att belåningsgraden sjunkit och därmed att den långa trenden med ökad belåning brutits. Dessutom anger Finansinspektionen att andelen unga (16-25 år) låntagare blivit något lägre, men att det inte finns indikationer på att de stängts ute från lånemarknaden, vilket tidigare befarats.¹⁴ Huruvida unga låntagare i högre grad än tidigare istället får stöd från närstående diskuteras inte i rapporten.

Medan försäljningen av permanentbostäder (småhus) är relativt statisk har byggandet av styckebyggda och gruppbyggda småhus i riket minskat med cirka 60 % sedan 2007. Men enligt Boverket kan endast cirka 10-20 % av nedgången härledas till införandet av bolånetaket.¹⁵ (Källa: FI)

Hur mycket behöver byggas?

I Boverkets rapport (2012:18) "Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv" beräknas nödvändigt tillskott av bostäder för att hålla boendetätheten på samma nivå som genomsnittet för perioden 1990-2011 (2,12 personer per lägenhet för Kronobergs län) till 1891 lägenheter i länet. Sett till boendetätheten för antalet invånare över 19 år (1,6 personer per lägenhet för Kronobergs län) skulle bristen vara 203 lägenheter i länet.¹⁶ Denna beräkning tar varken hänsyn till förväntad tillväxt i populationen eller olika kommuners speciella boendetäthet; det är en ögonblicksbild för länet som helhet.

Trenden för boendetätheten i landet har förändrats kraftigt de senaste 50 åren. Mellan början av 1960-talet och slutet av 1980-talet minskade boendetätheten i riket som helhet från ca 2,8 till ca 2,15 personer per lägenhet. Därefter planade kurvan ut fram till mitten av 2000-talet, då rikssnittet stabiliserades på runt 2,1 invånare per lägenhet. Men sedan 2006 är trenden en ökad boendetäthet.¹⁷ I de tre storstadsområdena började ökningen 1994 och är idag 0,08-0,13 invånare per lägenhet högre än 1994; en maximal ökning med drygt 6 %.¹⁸

I Kronobergs län har Alvesta länets högsta boendetäthet, med 2,20 invånare per lägenhet, räknat befolkningsmängden genom det kalkylerade bostadsbeståndet. Lägst boendetäthet har Tingsryd med 1,97. Kronobergs län totalt sett ligger 0,2 invånare per lägenhet under rikssnittet (2,10 invånare per lägenhet). Noterbart är att trenden under 1990-talet med stabilt nedåtgående boendetäthetsgrad även fortsatte under 2000-talet; förutom i Växjö kommun. I Växjö kommun steg täthetsgraden marginellt mellan 2003 och 2009, från 2,03 till 2,04.

¹³ Finansinspektionen, "Allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad" (dnr 10-1533), s. 1

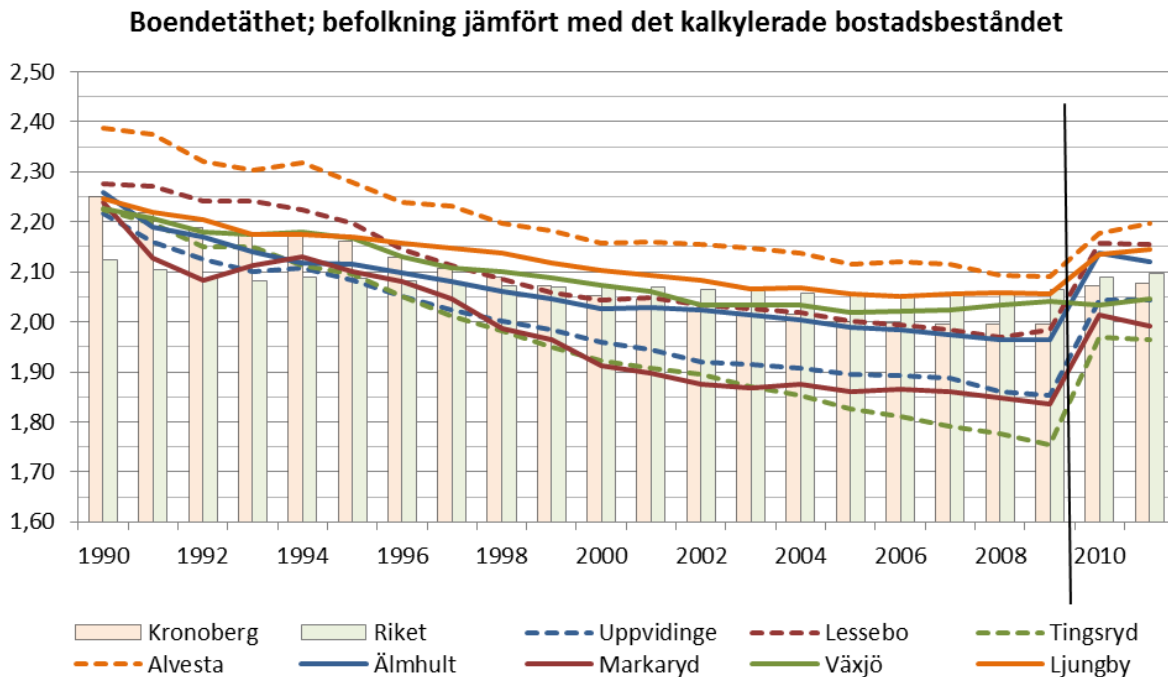
¹⁴ Finansinspektionen, "Den svenska bolånemarknaden" (dnr 11-6461), s. 6

¹⁵ Boverket, Boverkets indikatorer maj 2013, s. 6

¹⁶ Boverket, 2012:18, s. 14

¹⁷ Ibid, s. 17

¹⁸ Ibid, s. 18



Boendetätheten i länets kommuner, länet samt riket. Beräkningen är densamma som Boverkets rapport; befolkning genom antalet bostäder i det kalkylerade bostadsbeståndet, 1990-2011 (Källa: SCB och egna beräkningar).

Observera att det kalkylerade bostadsbeståndet sedan 2010 beräknas utifrån Fastighetstaxeringsregistret istället för, som mellan åren 1990-2009, Folk- och bostadsräkningen; därav flera kommuners hopp i kurvan för år 2010 och anledningen till en heldragen linje i grafen.

Boverket redogör i ovanstående rapport (2012:18) även för nödvändig korrigering av bostadsbeståndet, vilket grundar sig på beräkningar utifrån ett marknadsperspektiv.¹⁹ För att uppnå balans på marknaden skulle bostadsbeståndet i Kronobergs län behöva tillföras mellan 1100 och 2100 lägenheter. I riket totalt beräknas samma nödvändiga tillskott vara mellan 92 200 och 156 600 bostäder.²⁰

För att ta hänsyn till prognosticerad befolkningstillväxt skulle det de närmaste fem åren, enligt Boverkets beräkningar och utöver ovan givna nuvarande underskott, behöva tillkomma ytterligare mellan 1600 och 1900 lägenheter i länet och mellan 125 200 och 153 300 lägenheter i riket.²¹ (Källa: Boverket)

Kommentar till ovanstående statistik:

Bostäder finns inte alltid på den plats efterfrågan är som störst, vilket medför att ovanstående statistik kan ge en länsövergripande bild men inte kan ses som en analys för kommunerna. Behovet i enskilda kommuner kan vara större och mindre än i länet som helhet

¹⁹ Ibid, ss. 26-29

²⁰ Ibid, s. 44

²¹ Ibid, s. 46

Bostäder för alla?

Bostäder för ungdomar och studenter

Studentbostäder

Växjö är universitetsstad och har ett stort utbud av studentbostäder, sammanlagt 3630 bostäder. I Ljungby kommun finns utbildningar som är kopplade till Linnéuniversitetet och här finns också ett utbud av studentbostäder med 200 bostäder. Alvesta anger att de har 10 studentbostäder och Markaryd 5 stycken. Växjö och Ljungby kommun anger att lediga mindre bostäder ofta är för dyra för studenter och därmed bidrar till att generera brist på bostäder för studenter. (Källa: BME)

Ungdomsbostäder

Uppvidinge, Tingsryd, Alvesta, Älmhult och Växjö anger i bostadsmarknadsenkäten att det i kommunen är brist på bostäder som ungdomar efterfrågar. Alvesta är enda kommunen som anger att de erbjuder särskilda ungdomsbostäder (10 lägenheter).

Ungdomsbostäder i det ordinarie bostadsbeståndet kan vara en viktig faktor för ungdomar att stanna kvar i sin hemkommun. Många ungdomar väljer att inte studera efter gymnasiet utan börjar arbeta, vilket också kan innebära att man vill flytta hemifrån.

Precis som Boverket redogör för i sin rapport (2012:8) Bostadsmarknaden 2012-2013 kan även Länsstyrelsen i Kronobergs län se en brist på bostäder för ungdomar även i mindre kommuner. I riket anger 40 % av kommuner med ett invånarantal under 25 000 att det i kommunen råder brist på ungdomsbostäder.²² (Källa: BME)

Bostäder för äldre och funktionshindrade

Två kommuner i länet anger i bostadsmarknadsenkäten 2013 att de har ett överskott på särskilt boende för äldre medan fyra kommuner anger att behovet är tillgodosett eller kommer att tillgodoses genom planerad utbyggnad de närmaste två åren. Alvesta kommun anger att de har brist även efter eventuell planerad utbyggnad inom två år. Samtliga kommuner svarar att de räknar med att kunna tillgodose behovet med bostäder för funktionshindrade genom planerad utbyggnad de närmaste åren.

Glädjande är att ingen kommun ser någon brist, vare sig för äldreboende eller särskilt boende för funktionshindrade, på fem års sikt.

Fyra kommuner anger i enkäten att det inom de närmaste två åren kommer att byggas "seniorbostäder (eller liknande)"²³; totalt rör det sig om 50 nyproducerade och 308 omvandlade lägenheter. Två kommuner anger att det inom de närmaste två åren kommer att byggas trygghetsbostäder; 40 nyproducerade i Ljungby och 25 omvandlade lägenheter i Älmhult. (Källa: BME)

²² Boverket, 2012:8, s. 24

²³ Seniorbostäder eller liknande innebär, enligt bostadsmarknadsenkäten, bostäder som riktar sig till medelålders och äldre men som inte kommer att förutsätta ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen (SFS 2001:453).

Bostäder för flyktingar

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	På annat sätt
Uppvidinge	X					
Lessebo	X			X	X	
Tingsryd	X					
Alvesta	X		X			
Älmhult	X	X				<i>köp av bostäder</i>
Markaryd		X				
Växjö	X		X			
Ljungby	X					

Kommunernas hantering vid tillhandahållning av bostäder till nyanlända flyktingar, 2013. Markaryd har inget allmännyttigt bostadsbolag. (Källa: BME)

Alla kommuner med allmännyttiga bostadsbolag anger i bostadsmarknadsenkäten att de har ett regelbundet samarbete med allmännyttan i framtagandet av bostäder för flyktingar. Älmhult och Markaryd har också ett regelbundet samarbete med privata fastighetsbolag. Lessebo kommun anger att flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva, men kommunen har regelbundet samarbete med allmännyttan och tar även vid behov kontakt med privata fastighetsägare.

Kommunernas bedömning om möjligheterna att på ett års sikt tillgodose bostadsbehov för flyktinghushåll har, jämfört med föregående år, förändrats marginellt. På tre års sikt ser tre kommuner det som *mycket svårt* att tillgodose behoven, vilket ingen kommun i länet gjort sedan 2010. I enkäten anger Uppvidinge, Lessebo, Alvesta, Älmhult och Växjö att bristen på stora lägenheter är ett betydande problem för att tillgodose behovet. Även brist på hyreslägenheter, brist på små lägenheter och brist på lägenheter med rimlig hyresnivå anges av tre kommuner vardera som ett betydande problem. Växjö anger att samtliga dessa problem är betydande.

Bedömning om möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar				
Kommun	2013: ett års sikt	2013: tre års sikt	2012: ett års sikt	2012: tre års sikt
Uppvidinge	Ganska svårt	Mycket svårt	Ganska svårt	Ganska svårt
Lessebo	Lätt	Lätt	Ganska lätt	Ganska lätt
Tingsryd	Ganska lätt	Ganska lätt	Ganska lätt	Ganska lätt
Alvesta	Mycket svårt	Mycket svårt	Ganska svårt	Ganska lätt
Älmhult	Mycket svårt	Mycket svårt	Mycket svårt	Ganska svårt
Markaryd	Lätt	Lätt	-	-
Växjö	Ganska svårt	Ganska svårt	Mycket svårt	Ganska svårt
Ljungby	Ganska svårt	Ganska svårt	Mycket svårt	Ganska svårt

Kommunernas bedömning om möjligheten att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar (Källa: BME)

Under 2012 tog länets kommuner emot totalt 524 flyktingar. Växjö var den kommun som tog emot flest flyktingar, 186 personer. I jämförelse med kommunens totala befolkning var dock inflyttningen av flyktingar högst i Alvesta kommun (7,1 per 1000 invånare) följt av Lessebo (5 per 1000 invånare) och Uppvidinge (4,1 per 1000 invånare). För Kronobergs län var mottagandet 2,8 per 1000 invånare, vilket var 0,8 över rikssnittet (2 per 1000 invånare). (Källa: Migrationsverket)

Hemlöshet

Socialstyrelsen har fått ett uppdrag av Regeringen att genomföra en nationell kartläggning av hemlöshetens omfattning och karaktär år 2011. Av kartläggningen ska omfattningen av hemlösa barnfamiljer och omfattningen av barn och ungdomar som lever under hemlösa förhållanden utanför familjen av olika skäl framgå.

Regeringen beslutade 2012-01-12 att ge samtliga länsstyrelser i uppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet.

Socialstyrelsen har i sin kartläggning "Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011 – omfattning och karaktär" beskrivit sin definition av hemlöshet samt även redovisat statistik över hemlösheten på kommunnivå.

Socialstyrelsen definierar hemlöshet i 4 situationer.

Situation 1: Akut hemlöshet - En person är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, skyddat boende (exempelvis kvinnojourer) eller sover utomhus eller i offentliga utrymmen.

Situation 2: Institutionsvistelse och kategoriboende - En person är intagen eller inskriven på antingen kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänsten, landstinget eller hos en privat vårdgivare, alternativt på HVB-hem (hem för vård eller boende) eller SiS-institution.

Situation 3: Långsiktiga boendelösningar - En person bor i en boendelösning som kommunen har ordnat (t.ex. försökslägenhet, träningslägenhet, socialt kontrakt eller kommunalt kontrakt) på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden.

Situation 4: Eget ordnat kortsiktigt boende - En person bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader efter mätperioden) inneboende- eller andrahandskontrakt hos släkt, vänner eller andra privatpersoner.

Förklaring till tabellen

"Antal hemlösa 2011":

I de fall antalet hemlösa personer i en hemlöshetssituation är 1-3 personer ersätts antalet hemlösa med X.

	Antal hemlösa 2011			
	situation			
	1	2	3	4
Alvesta	x	x	x	0
Lessebo	0	0	16	8
Ljungby	0	7	8	10
Markaryd	0	0	0	x
Tingsryd	0	x	43	x
Uppvidinge	-	-	-	-
Växjö	8	21	208	212

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011 – omfattning och karaktär. (Källa: Socialstyrelsen ISBN 978-91-86885-78-9 Artikelnr 2011-12-8)

Länets kommuner anger i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät hur många lägenheter som kommunen hyr ut i andra hand till hemlösa personer, där boendet är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor. Enligt enkätsvaren ökar antalet kraftigt och uppgår 2013 till 257 lägenheter, varav Ljungby kommun står för 190 stycken.

I Socialstyrelsens rapport kring hemlöshet 2011 går att utläsa att länet hade mellan 455 och 467 stycken hemlösa, fördelade mellan Socialstyrelsens fyra situationer. Eftersom antalet lägenheter som kommunerna hyr ut i andra hand ökade mellan januari 2012 och januari 2013 är det rimligt att anta att även antalet hemlösa ökade under samma period.

Antalet lägenheter som kommunen hyr ut i andra hand till hemlösa personer där boendet är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor.

	2011	2012	2013
Uppvidinge	10	10	5
Lessebo	7	-	20
Tingsryd	-	45	-
Alvesta	-	10	10
Älmhult	1	2	2
Markaryd	-	-	arbetar inte på det sättet
Växjö	30	30	30
Ljungby	120	120	190
totalt	168	217	257

Antal lägenheter som kommunen hyr ut i andra hand till hemlösa personer. (Källa: BME 2011-2013)



LÄNSSTYRELSEN
I KRONOBERGS LÄN