

Bostadsmarknadsanalys 2011

Kronobergs län



LÄNSSTYRELSEN
I KRONBERGS LÄN

Innehåll

<u>Förord</u>	<u>2</u>
<u>Sammanfattning</u>	<u>3</u>
<u>Strategisk boendeplanering</u>	<u>5</u>
Länsstyrelsens roll	5
Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen	5
<u>Demografi</u>	<u>8</u>
Befolkningen i Kronobergs län	8
Befolkningsutveckling	9
Flyttmönster	9
<u>Arbetsmarknad</u>	<u>14</u>
Förvärvsintensitet	14
Pendling	15
Inkomst	16
Utbildning	16
Ohälsotal	16
<u>Bostadsmarknad</u>	<u>17</u>
Efterfrågan på bostäder	18
Pris på boende	19
Bostadsbyggande	20
Bostäder för alla?	21
Bostäder för ungdomar och studenter	21
Bostäder för nyanlända flyktingar	22
Bostäder för äldre och funktionshindrade	23

Förord

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

Den 1 januari 2001 trädde lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS2000:1383) i kraft. Denna lag reglerar regeringens krav på kommunerna att planera bostadsförsörjningen. Syftet med detta är att skapa förutsättningar för alla boende i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Länsstyrelsen ska stödja kommunerna med råd, information och underlag i deras arbete med bostadsplaneringen.

Enligt regleringsbrevet för budgetåret 2011, avseende Länsstyrelsernas uppdrag 46, skall Länsstyrelsen göra en analys av situationen på bostadsmarknaden i länet, redogöra för hur länsstyrelsen lämnar råd, information och underlag till kommunerna i länet för deras planering av bostadsförsörjningen, samt analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Denna rapport är en bedömning av situationen på bostadsmarknaden i Kronobergs län och är gjord utifrån statistik från SCB. Länsstyrelsen i Kronobergs län har valt att titta på olika parametrar för befolkning och bostadsmarknad inom tidsspännet 2000-2011 för att bedöma bostadsmarknadsläget i länet. På grund av Växjö kommuns särart som central- och universitetsort inom länet, redovisas statistik för Växjö kommun för sig medan statistik för de resterande sju kommunerna slås ihop i grupper utifrån storlek och karaktär och jämförs med riket som helhet.

Rapporten är framtagen av planarkitekt Mario Jonjic i samråd med länsarkitekt Lars Hederström. En arbetsgrupp med bostadsdirektör Lennart Grimsbo, planeringsdirektör Allan Karlsson och utvecklare Peter Vittnavall har deltagit i processen och bidragit med statistiskt underlagsmaterial.

Lennart Johansson
länsråd

Sammanfattning

Strategisk boendeplanering

Den enda kommun i länet som antagit kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen är Växjö kommun, vilka antogs 2003. Ljungby har under 2010 och 2011 arbetat fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram som dock ej är antaget än. Ytterliggare två kommuner, Tingsryd och Älmhult, anger att de hanterar bostadsförsörjningsfrågor i översiktplanen. Övriga kommuner anger att de inte har några sådana riktlinjer.

Demografi

I Kronobergs län har de flesta kommunerna under de senaste åren haft en stagnerande befolkningsutveckling. De kommuner som tappar invånare fortsätter göra detta, däremellan finns de kommuner som inte har någon märkbar eller liten förändring, medan Växjö kommun, de senaste åren ökat sin befolkning markant.

Det totala befolkningsökningen i länet år 2010 blev +778 invånare. Av dessa stod Växjö för den största delen av ökningen med 982 invånare. Markaryd ökade sin befolkning med 60 invånare. Alvesta och Älmhult gjorde också en ökning, med 45 respektive 33 invånare. Tingsryds kommun visar de mest negativa siffrorna och år 2010 minskade befolkningen med 127 invånare.

Man kan också se hur befolkningsstrukturen i länet har förändrats mellan åren 1990 och 2010. Dvs. fler äldre och färre yngre personer.

Arbetsmarknad

Arbetsmarknaden i Kronobergs län har under år 2010 . Förvärvsintensiteten är fortsatt låg även om den i vissa kommuner ökat marginellt.

Den högsta arbetslösheten i länet har Lessebo med 5,3 %. Lessebo har också den högsta ungdomsarbetslösheten som 2010 låg på 7,1 %. Lägst arbetslöshet har Tingsryds kommun på 3 %. Tingsryd är även den lägsta ungdomsarbetslösheten i länet, 3,8 %. År 2010 sjönk arbetslösheten i alla kommuner utom Lessebo och Alvesta. Alvesta hade dock lika stor arbetslöshet 2010 som de hade 2009, däremot ökade ungdomsarbetslösheten något.

Älmhult är den kommun som har högst medelinkomst i länet. Älmhult har haft en stark inkomstutveckling under åren, som dock minskat något under det gångna året.

Den mesta av länets pendling sker mellan Alvesta och Växjö. Länets östra del tenderar i hög grad att pendla till Växjö. Länets kommuner på den västra sidan har en mer tydlig pendling mot Skåne och Halland. Älmhult utmärker sig genom en stor inpendling från Öresundsregionen samt från Osby kommun med drygt 1000 inpendlare.

Bostadsmarknad

Under år 2010 byggdes 432 nya bostadslägenheter i länet, vilket är en marginell ökning jämfört med föregående år då det byggdes 392 bostadslägenheter.

Det är däremot inte någon större skillnad på nybyggandet av småhus, 229 stycken, jämfört med föregående år. Byggandet av lägenheter i flerbostadshus som avtog kraftigt under 2009 men ökade något under 2010. 203 lägenheter i flerbostadshus byggdes under 2010, vilket är en ökning jämfört med 2009 då det byggdes 143 stycken.

Av de nybyggda bostäderna var andelen äganderätter flest och bostadsrätter fler än hyresrätter. Trots att fem kommuner i länet anger brist på hyresrätter så byggdes det alltså fler bostads- och äganderätter.

Prisutvecklingen på småhus avseende genomsnittspriset har i de flesta kommunerna ökat. Den största ökningen i pris på småhus finns i Växjö. Växjö kommun har högst genomsnittspris i länet och ligger strax under genomsnittet i riket.

Bostadsrättspriserna i länet är avsevärt högst i Ljungby och Växjö. Ser man på prisutvecklingen i länet har priserna ökat men i Växjö har de minskat något mellan 2008 och 2009.

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 regleringsbrevet för budgetåret 2011, avseende Länsstyrelsernas uppdrag 46, skall Länsstyrelsen genomföra en regional analys och bedömning av situationen på bostadsmarknaden i länet samt verka för att kommunerna gör egna analyser av bostadsmarknaden. Länsstyrelsen skall redovisa hur man har lämnat råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen skall analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Länsstyrelsen i Kronobergs län hanterar bostadsfrågorna dels genom bostadsfunktionen inom Förvaltningsenheten som i första hand sköter den regionala administrationen av statliga bostadsstöd och dels genom strategiska frågorna med bostadsförsörjning och arbetet med bostadsmarknadsanalysen, vilken hanteras av funktionen för hållbar samhällsplanering som finns inom Länsstyrelsens Samhällsutvecklingsenhet.

Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen

Enligt 1 § Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) 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.

De kommuner i länet som har riktlinjer för bostadsförsörjningen är Växjö och Ljungbys kommuner. Dessa är daterade 2003 respektive 2011. I övrigt har Alvesta och Tingsryds kommun svarat att de i sina översiktsplaner har tagit fram sådana riktlinjer. Alvesta antog sin översiktsplan 2008 och Tingsryd 2006.

Växjö

Växjö kommuns bostadsförsörjningsprogram innehåller en omvärldsanalys och befolkningsprognos, som utgör grunden för bedömningen av behov och efterfrågan. Kommunen visar statistik på hur utvecklingen av bostadsbyggandet och invånarantalet sett ut 1990-2002 och konstaterar att man kan skönja ett visst samband mellan bostadsbyggande och befolkningsökning. Detta samband innebär, enligt

bostadsförsörjningsprogrammet, att befolkningen ökar då bostadsbyggandet ökar och minskar då bostadsbyggandet minskar. Man konstaterar även att nybyggnationen främst genererar en omflyttning inom kommunen, d.v.s. att en övervägande majoritet av dem som flyttar till nybyggda bostadsområden redan bor i kommunen. Detta innebär att nybyggnationerna i sig inte verkar vara någon pådrivande faktor för att locka invånare från andra kommuner. Störst inflyttning från andra kommuner har de stadsdelar där det inte sker någon nybyggnation. Detta kan ses som ett tecken på en ökad omflyttning som i sin tur leder till att inflyttande från andra kommuner bosätter sig i de områden där lite eller ingen nybyggnation sker. Länsstyrelsen konstaterar att det med hänsyn till den expansiva utvecklingen i Växjö är hög tid att se över bostadsförsörjningsprogrammet för Växjö kommun.

Ljungby

Ljungby kommun har under 2010 och 2011 tagit fram ett förslag på riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna är framtagna för att ge en generell bild av hur läget ser ut i kommunen och klargöra kommunens roll i bostadsförsörjningen.

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, lägenheter i småhus etc.) under denna period. På landsbygden kommer byggandet att minska erfar Ljungby kommun.

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 det även ska underlätta rörligheten på bostadsmarknaden.

Att bristen på riktlinjer finns kan bero på otydligheten i lagstiftningen. Både otydligheten i lagstiftningen och bristen på sanktionsmöjligheter gör att lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar inte efterföljs på förväntat sätt.

Vidare kan sägas att mindre kommuner sannolikt inte är motiverade att arbeta med sådana riktlinjer. De som i kommunerna arbetar med bostadsfrågor har oftast bra insyn i hur bostadsläget är och kommer att se ut. Då de mindre kommunerna oftast inte heller ser någon större inflyttning av nya invånare känns det tämligen tveksamt att avsätta resurser till detta.

Avsaknad av sanktionsmöjligheter

Länsstyrelsen ser att avsaknaden av sanktionsmöjligheter i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär att det inte finns några verktyg för att få kommunerna att ta fram lämpliga försörjningsplaner. Länsstyrelsen ifrågasätter om

inte bostadsförsörjningsplaner kunde hanteras på ett annat sätt och med medverkan från Regionen (Regionalt samverkansorgan).

Demografi

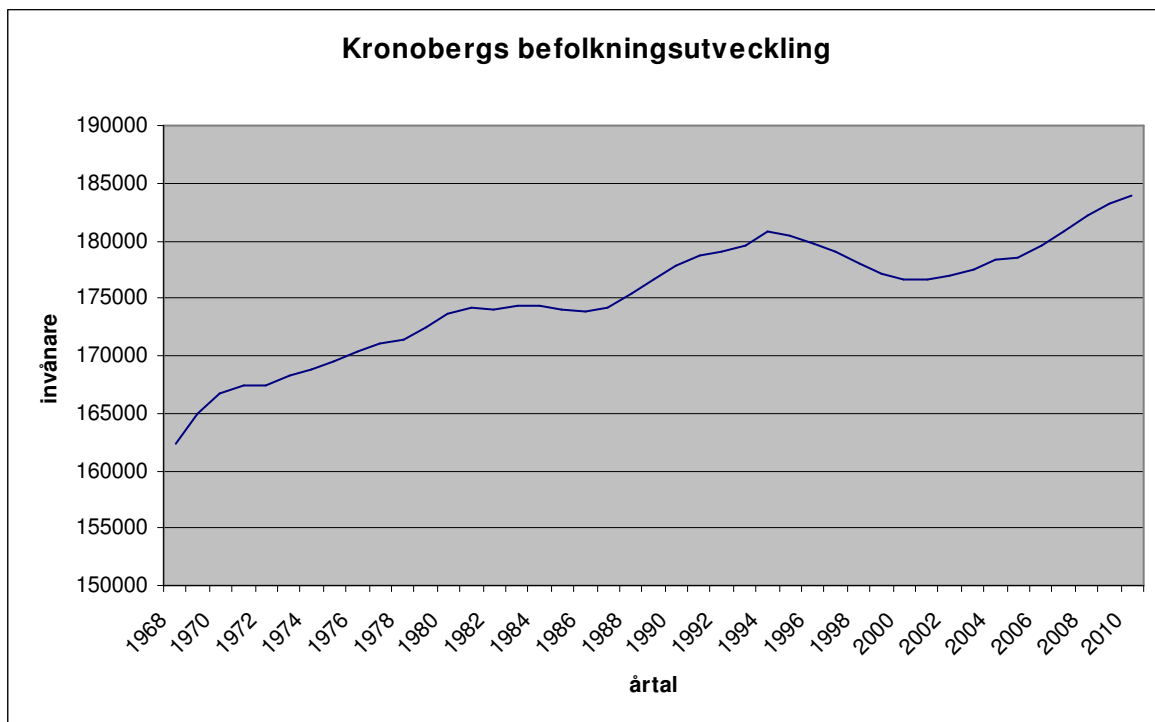
Statistisk data kommer i stor utsträckning att presenteras genom eXplorer Statistics som finns tillgängligt via Länsstyrelsen i Kronobergs läns hemsida eller via direktlänk enligt nedan. Programmet är framtaget av NVCA och syftar till att på enklare sätt visa statistiska förändringar över tid.

Befolkningen i Kronobergs län

I det här avsnittet beskrivs de demografiska förhållandena i länets kommuner. Diagrammen och statistiken nedan visar situationen gällande befolkningens utveckling på kommunnivå. I ett fall redovisas också länet uppdelat i tre grupper för att tydligare visa skillnader i den demografiska utvecklingen.

Befolkningsutveckling i länet

Befolkningen i Kronobergs län ökade med 778 invånare under år 2010 från 183162 till 183940. Växjö har den starkaste ökningen med 982 nya invånare. Markaryd ökar också med 60 nya invånare, Alvesta med 45 invånare och Älmhult med 33. Tingsryd gör även 2010 en kraftig minskning med 127 invånare. Ljungby har också en minskning med 113 invånare. Uppvidinge har i förhållande till sin befolkningsstorlek kraftig minskning med 73 invånare. Lessebo minskar med 26 invånare.



Befolkningsutvecklingen i Kronobergs län, 1968-2010. (Källa: SCB)

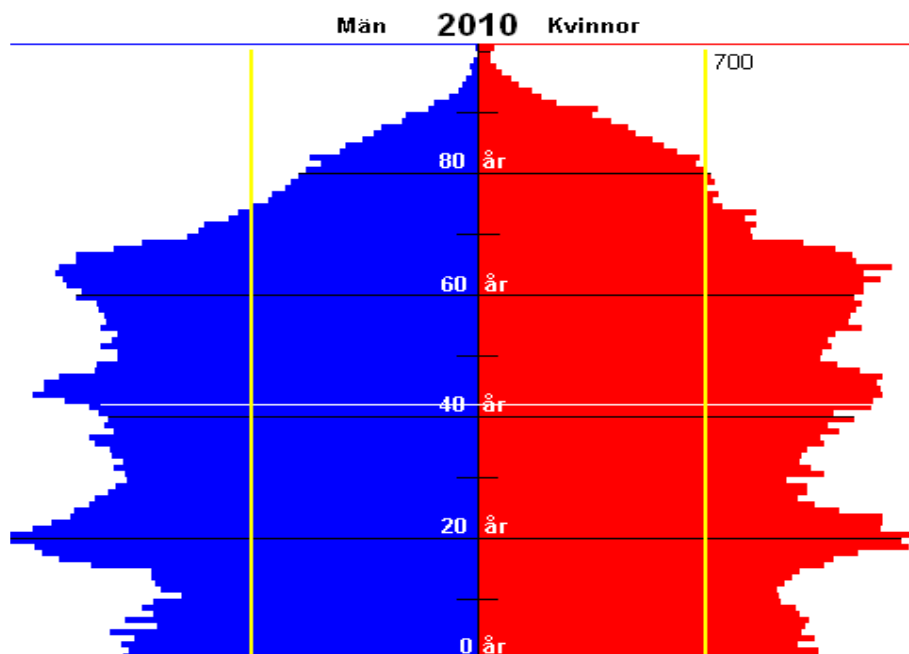
Flyttmönster

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uppvidinge	-46	-86	-35	22	28	-8	76	16	-83	-3	-67
Lessebo	-6	42	-93	12	-24	-28	-16	-8	35	104	-11
Tingsryd	-31	-24	-4	-83	-8	-2	-21	-26	-38	-62	-69
Alvesta	-50	98	-40	-11	-23	-146	62	44	-34	-56	54
Älmhult	-22	62	20	16	-10	-59	32	42	73	162	49
Markaryd	-84	-42	-56	25	57	-28	52	71	-27	0	79
Växjö	102	191	769	596	647	402	795	773	1168	544	516
Ljungby	22	16	-96	-9	70	99	88	149	150	11	-63

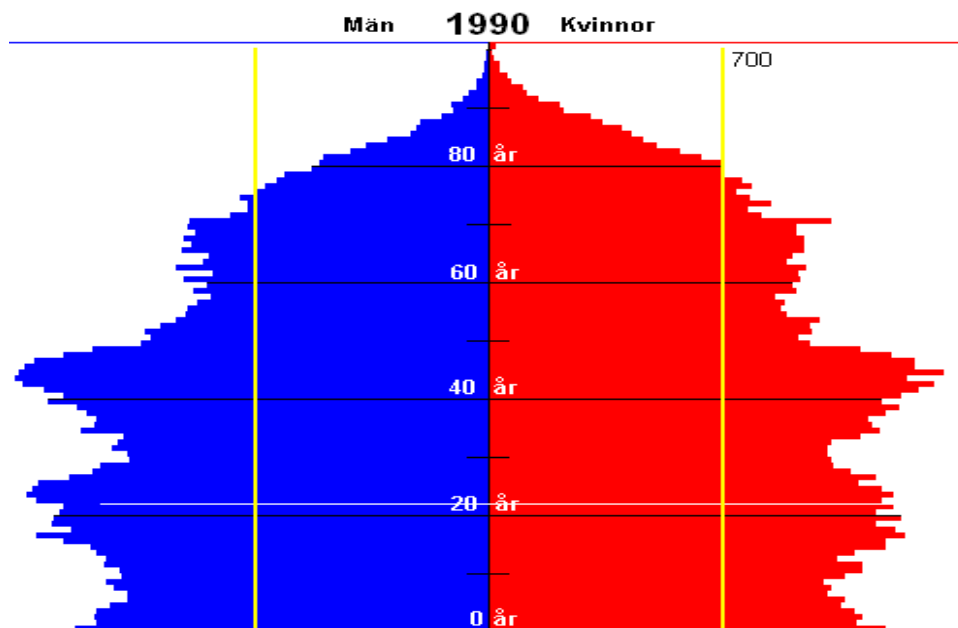
Flyttnetto per kommun och år, 2000-2010. (Källa: SCB)

Befolkningsstrukturen i Kronobergs län

Sedan 1990 har befolkningsstrukturen förändrats till det negativa i länet. Andelen äldre i Kronoberg har ökat samtidigt som den yngre befolkningen, under 10 år, har minskat, vilket kan tyda på lågt födelsetal. Figurerna nedan visar tydligt på förskjutningen i åldersstrukturen i länet, vilket visar på en åldrande befolkning. Denna förändring har skett på 20 år. Det är främst de mindre kommunerna som tappat befolkning och det är den yngre befolkningen som minskar i antal på orterna.



Antal kvinnor och män i åldersklasser i Kronobergs län Källa: SCB



Antal kvinnor och män i åldersklasser i Kronobergs län Källa: SCB

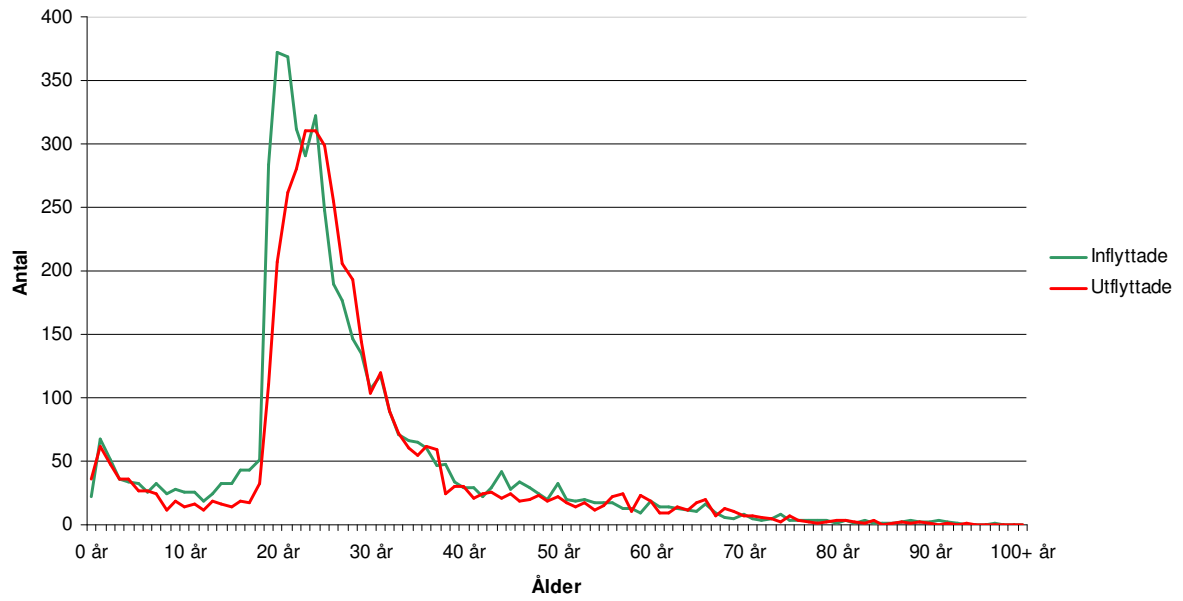
Utvecklingen bland yngre och äldre i länet

Statistiken visar att befolkningen blir allt äldre, speciellt i de mindre kommunerna i länet. Det är endast Växjö kommun som har en positiv utveckling. I Lessebo, Markaryd, Uppvidinge och Tingsryd minskar befolkningen 0-14 år medan befolkningen 65+ år ökar kraftigt. I Ljungby, Älmhult och Alvesta kan en liknande trend där andelen barn 0-14 år minskar och 65+ år ökar något under de senaste åren.

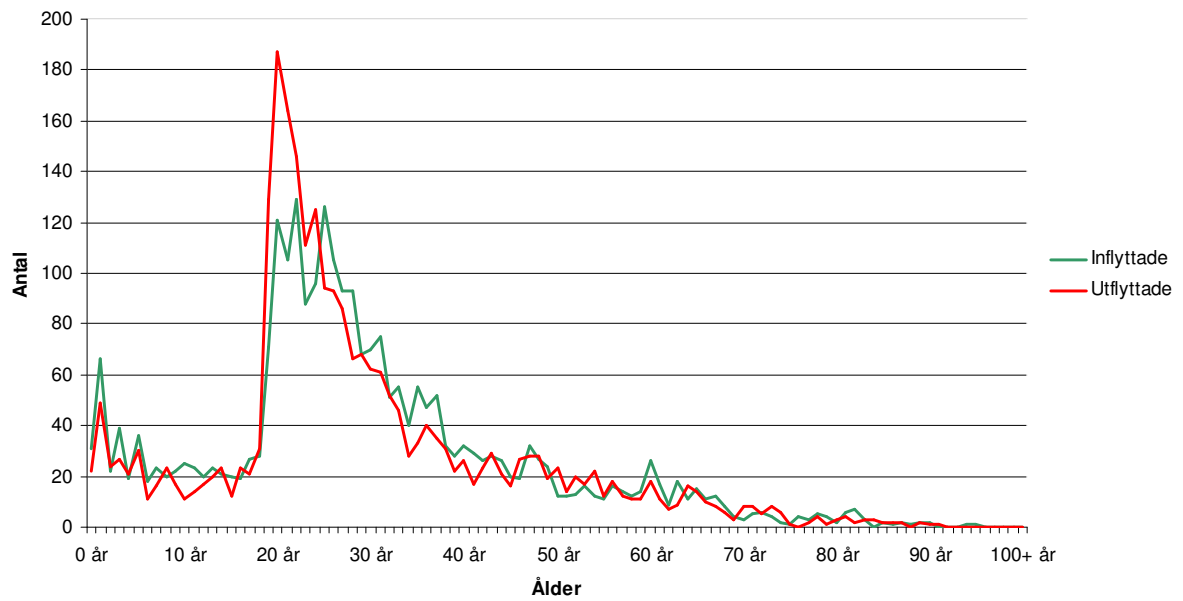
In- och utflyttning i länet

Ett tydligt mönster som kan urskiljas i de tre diagrammen nedan är att yngre människor tenderar att flytta ut. Endast i Växjö kan en annan utveckling urskiljas. En högre inflyttning sker bland den yngre befolkningen 20-25 år vilket kan härledas till Linnéuniversitetet som i Växjö hjälper upp de positiva siffrorna. Samtidigt visar diagrammet att utflyttningen är högre än inflyttningen efter 25 års ålder i Växjö. Detta beror troligen på att studenter som är klara med sina studier flyttar från kommunen. Vid samma åldrar (20-25 år) i de övriga kommungrupperna är utflyttningen högre. Man kan också här urskilja en högre inflyttning än utflyttning vid åldrarna 25 till 40. Detta är mest påtagligt i Alvesta, Älmhult och Ljungby.

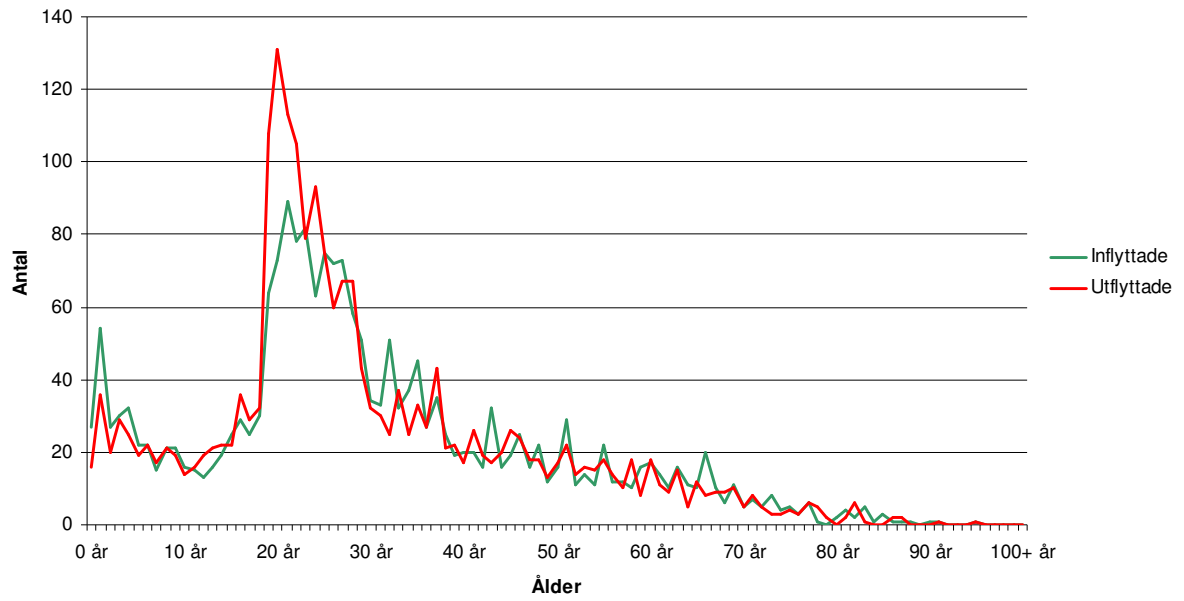
För att se statistiken över in- och utflyttningar i länet besök; <http://explorer.lansstyrelsen.se/Kronoberg/> och välj "Demografi i Kronobergs län" och välj sedan "Flyttningar" i högerboxen kallad; Förladdade historier.



In- och utflyttning efter ålder, Växjö kommun, 2010. (Källa: SCB)



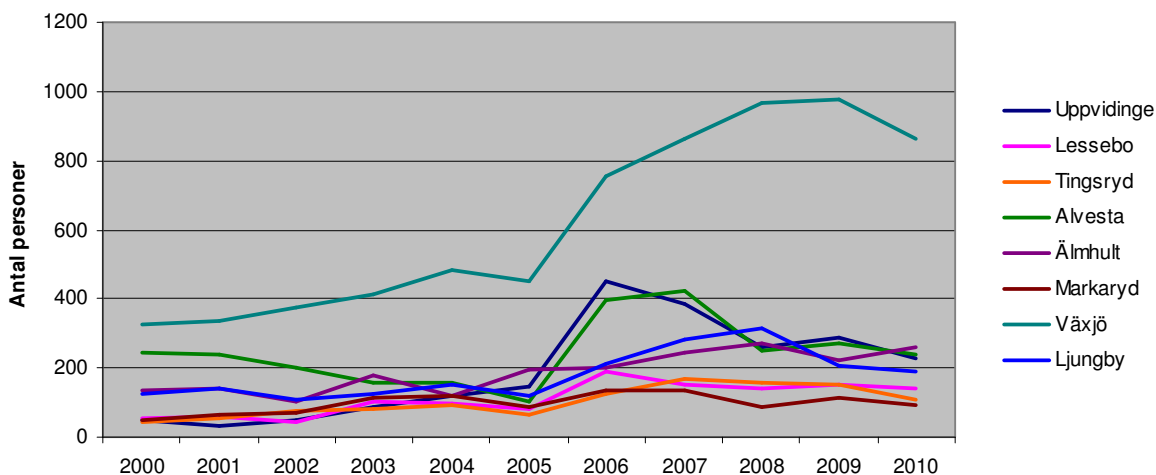
Sammanlagd in- och utflyttning efter ålder, Alvesta, Ljungby och Älmhults kommuner, 2010. (Källa: SCB)



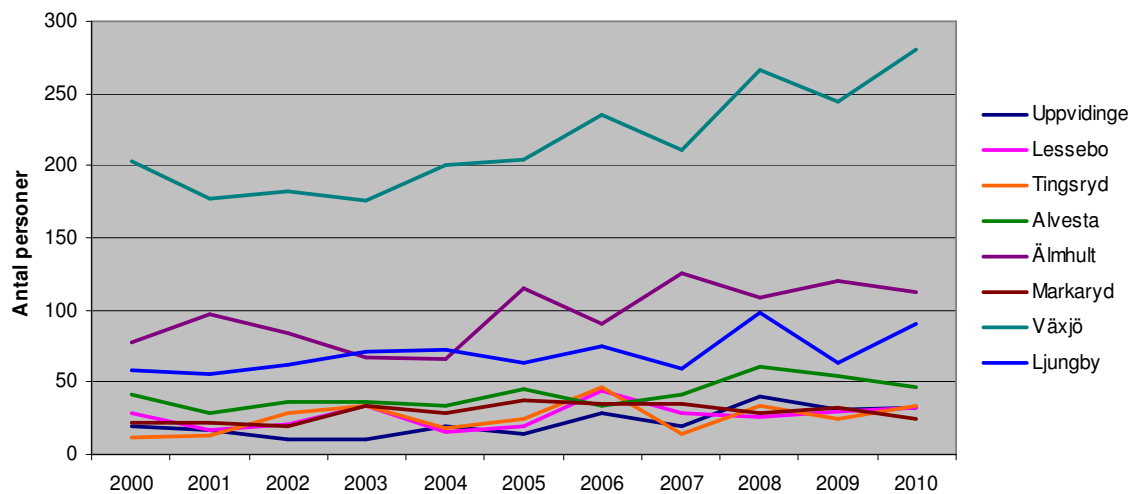
Sammanlagd in- och utflyttning i Markaryd, Lessebo, Uppvidinge och Tingsryds kommuner, 2010 (Källa: SCB)

In- och utvandring

Som diagrammen nedan visar har Växjö den högsta invandringen men även utvandringen. Invandring har i Växjö kommun sjunkit medan utvandringen ökat något. Under år 2006 och 2007 hade Uppvidinge och Alvesta en avsevärt högre invandring i jämförelse med föregående år. Från år 2005 har invandringen ökat kraftigt men planat ut under 2010.



Invandring i antal, Kronobergs län, 2000-2010. (Källa: SCB)



Utvandring i antal, Kronobergs län, 2000-2010. (Källa: SCB)

Nettoinvandring

Uppvidinge	197
Lessebo	108
Tingsryd	76
Alvesta	194
Älmhult	147
Markaryd	68
Växjö	584
Ljungby	102

Nettoinvandring, Kronobergs län, 2010. (Källa: SCB)

Arbetsmarknad

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

Förvärvsintensitet¹

Efter 1990-talets finanskris sjönk förvärvsintensiteten avsevärt och hämtade sig under 2000-talets första år. Efter 2008 års finanskris sjönk förvärvsintensiteten återigen. Märkbart är att trots den sjunkande förvärvsintensiteten har ej in- och utpendlingen påverkats i någon större omfattning.

Arbetslöshet

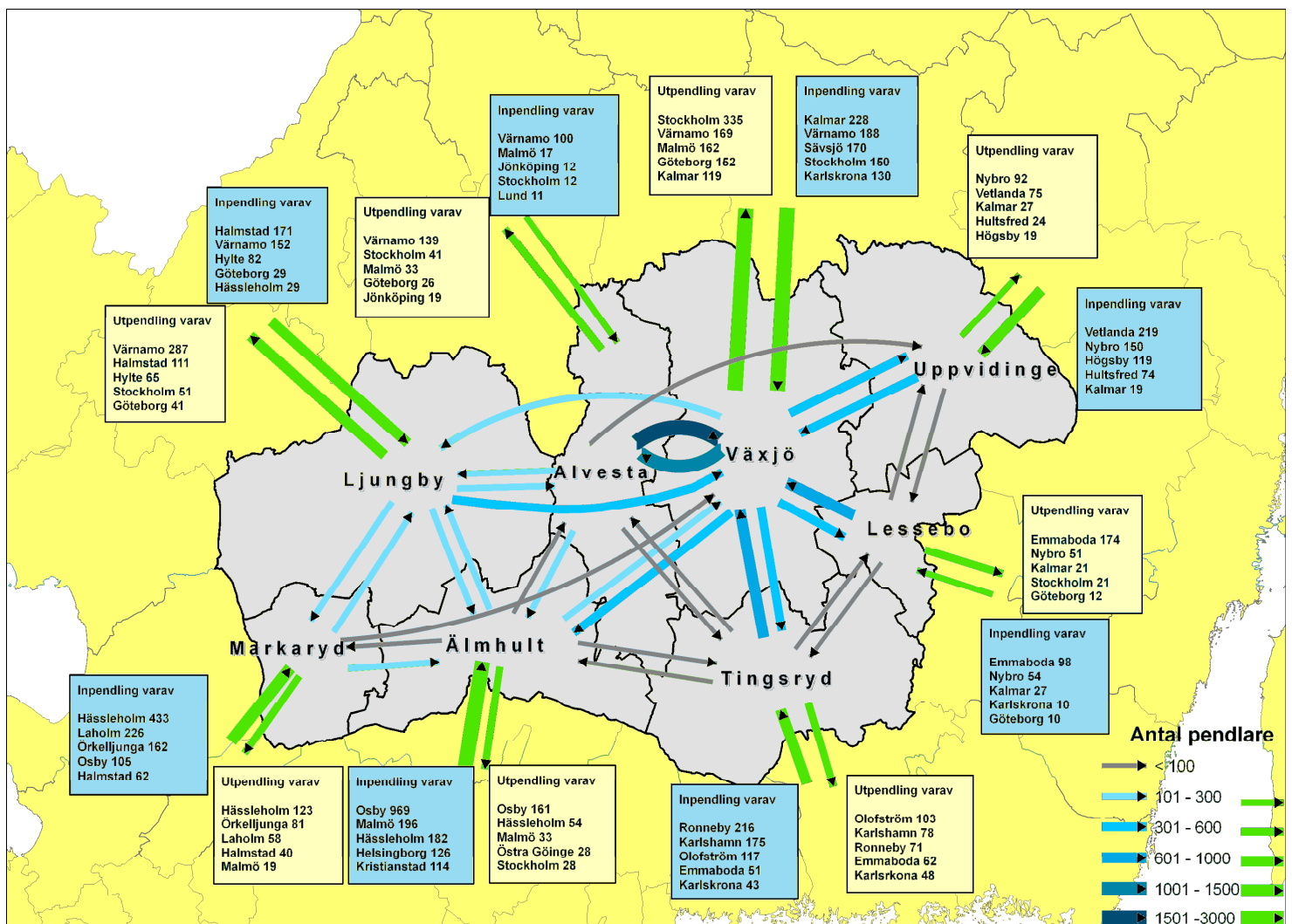
Andelen arbetslösa(20-64 år) ökade kraftigt efter 2008 års finanskris. Arbetsförmedlingens statistik över andel arbetslösa per kommun visar att Kronobergs läns kommuner, som under 2007 hade relativt låg arbetslöshet, ökade arbetslösheten med flera procentenheter under åren 2008-2009. Under 2010 skedde dock en förändring. Vissa kommuner t.ex. Uppvidinge, minskade arbetslösheten från 4,4 % till 3,5 % medan arbetslösheten ökade i Tingsryd från 3 % till 3,6 %.

De kommuner i länet med högst ungdomsarbetslöshet(18-24 år) är Lessebo med 7,1 % och Alvesta med 6,2 %, vilket är en ökning med 1,8 % respektive 3,2 % jämfört med 2007 års statistik.

¹ Förvärvsintensitet är ett mått som anger andel personer med bostad i regionen(nattbefolkning) som förvärvsarbetar i en viss åldersgrupp i relation till samtliga personer i den aktuella åldersgruppen. *Källa: SCB*

Pendling

Pendlingen och kommunikationer skiljer sig avsevärt mellan olika kommuner, vilket inte är oväntat eftersom kommunerna skiljer sig åt vad gäller förutsättningar och storlek. Växjö har den största inpendlingen, vilket enkelt förklaras med att det är länets största ort och regioncentra men även genom att Växjö inte har någon konkurrerande stad inom lämpligt pendlingsavstånd. Hit pendlar den större delen av de övriga kommunernas pendlare. Samtidigt har Växjö kommun också den högsta utpendling. Älmhult skiljer sig något och har hög inpendling till kommunen i jämförelse utpendlingen, vilket beror på att IKEA är en stor och attraktiv arbetsgivare. Alvesta har en stor in- och utpendling, vilket kan bero på ortens närhet till Växjö, dit 2600 personer pendlar. Markaryd och Älmhult har en högre in- och utpendling mot Skåne och Halland medan Tingsryd har en större pendling till och från Blekinge.



Pendlingsflöden i Kronobergs län, 2009. (Källa: SCB)

Inkomst

Medelinkomsten i Kronobergs län varierar stort mellan kommunerna. Älmhults kommun har högst medelinkomst i länet med 232 000 kronor. Lägst i länet har Markaryd med 198 000 kronor och Lessebo med 199 000 kronor.

Medelinkomsten bland män är avsevärt högre än kvinnors medelinkomst i samtliga kommuner i länet. I Älmhult är medelinkomsten bland män 270 000 kronor medan den bland kvinnor är 194 000 kronor. Överlag i länet ligger männens medelinkomst ca 50 000 – 70 000 kronor högre än kvinnornas.

Se "Utbildningsnivå" under "Arbetsmarknad"; <http://explorer.lansstyrelsen.se/Kronoberg/>

Utbildning

Andel invånare 16-72 år med eftergymnasial utbildning

Den kommunen i länet som har störst andel av befolkningen med eftergymnasial utbildning är Växjö kommun med 37,5 %. Som administrativt centrum och universitetsstad skiljer sig Växjö kommun kraftigt från övriga kommuner i länet. Markaryd är den kommunen som har lägst antal invånare med eftergymnasial utbildning med 15,8 %.

Se "Utbildningsnivå" under "Arbetsmarknad"; <http://explorer.lansstyrelsen.se/Kronoberg/>

Ohälsotal

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

Ohälsotalet har under 2010 minskat i alla kommuner, både bland män och kvinnor. Markaryd har emellertid det högsta ohälsotalet, 35,6, medan Växjö har 24 och således det lägsta ohälsotalet i länet. Delas statistiken upp på kvinnor och män märks en tydlig skillnad mellan könen. Kvinnor har ett avsevärt högre ohälsotal. I Tingsryd är ohälsotalet bland kvinnor 47,3 medan det bland männen är 28,4.

Se "Ohälsotalet" i högerboxen "Förladdade historier"; <http://explorer.lansstyrelsen.se/Kronoberg/>

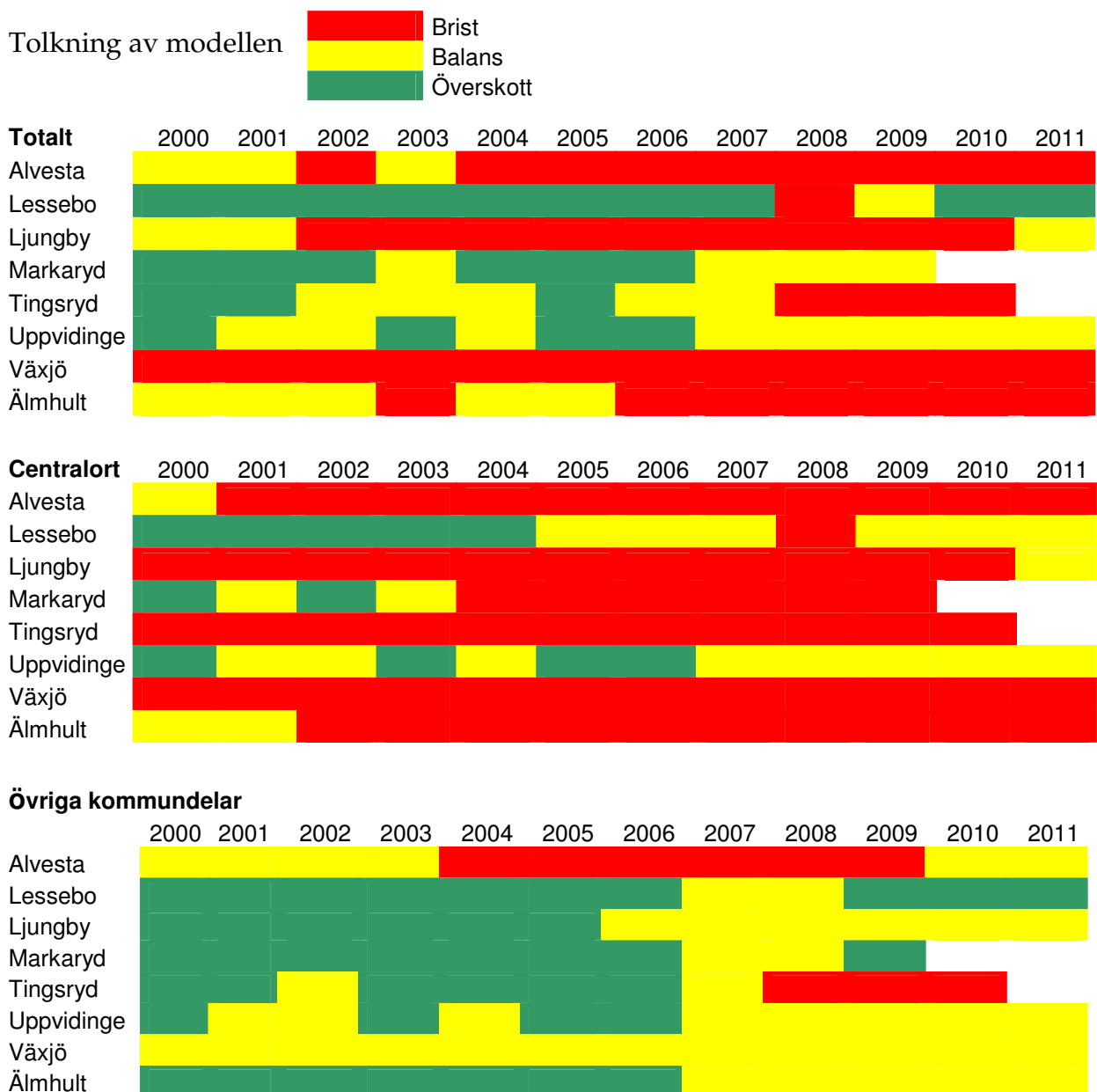
Bostadsmarknad

För att se statistiken över Bostadsmarknaden i länet besök;

<http://explorer.lansstyrelsen.se/Kronoberg/> och välj "Bostadsmarknad" i högerboxen kallad; Förladdade historier.

Efterfrågan på bostäder

I bostadsmarknadsenkäten ges kommunerna möjligheten att svara hur de bedömer läget på bostadsmarknaden i följande ordning; 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. Som synes av diagrammet har Markaryds och Tingsryds kommuner inte deltagit i enkäten för 2011.



Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget centralort resp. övriga kommundelar, 2011. (Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011)

Efterfrågan på bostäder

Antal tomma lägenheter i allmännyttan

Alla kommuner uppger i enkäten att de har tomma lägenheter i allmännyttan och totalt i hela länet finns 249 tomma lägenheter (Markaryds och Tingsryds kommuner deltog inte i enkäten). Dock är det värt att påpeka att Markaryd inte har något allmännyttigt bostadsbolag). Det är dock stora skillnader beroende på antal tomma hyresrätter som finns i förhållande till kommunens storlek. Till exempel hade Växjö, vid tiden av enkätsvaret, 37 tomma lägenheter, vilket bör jämföras med Lessebo som samma tid hade 100 tomma lägenheter. Detta påverkar Lessebos allmännyttiga bostadsbolag avsevärt mer. Uppvidinge uppger att de har 35 tomma lägenheter, vilket är en avsevärd minskning jämfört med 63 tomma lägenheter som uppgavs i 2010 års enkät. Både Uppvidinge kommun och Lessebo kommun har i enkäten angett att de upplever att de har uthyrningssvårigheter i allmännyttan. Lessebo anger vidare att kommunen eventuellt kommer att riva 40 lägenheter under åren 2011/2012 med anledning av uthyrningssvårigheterna.

Vilken typ av bostäder råder det brist på?

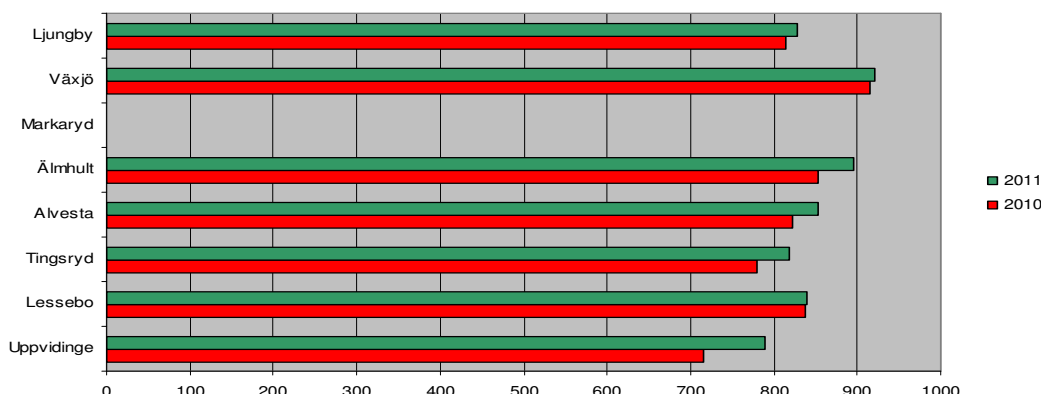
I årets enkät är det fem kommuner, Alvesta, Ljungby, Älmhult, Lessebo och Växjö som anger att det är brist på hyresrätter, bland annat anges också bristen på ungdoms- och studentbostäder. Samtliga kommuner förutom Lessebo och Växjö anger att de har brist på äganderätter². Fem kommuner anger att de saknar bostäder för stora barnfamiljer. Lika många kommuner svarar också i enkäten att de saknar mindre lägenheter för medelålders- och äldre människor.

Fyra kommuner svarar att de saknar bostäder för hushåll med höga krav på attraktivt läge, dock är det endast två kommuner som svarar att de saknar bostäder till hushåll med krav på god tillgänglighet.

² Äganderätter avser både lägenheter i flerbostadshus och småhus

Pris på boende

Prisutvecklingen på hyror i länet



Genomsnittshyra per m² inom de allmännyttiga bostadsbolagen i Kronobergs län, 2011. (Källa: Hyresgästföreningen)

Genomsnittshyran är högst bland Växjös allmännyttiga bostadsbolag men även Lessebo har en hög genomsnittshyra per kvadratmeter. I Uppvidinge höjs genomsnittshyra mest med nästan 70 kronor per kvadratmeter. Tyvärr har Länsstyrelsen inga uppgifter från privata bostadsbolag att jämföra allmännyttans hyror med.

Bostadspriser³

Köpeskillingen för villor

Priserna på småhus skiljer sig avsevärt bland länets kommuner. I Växjö ligger köpeskillingen strax över 1 900 000 kronor, vilket är i paritet med Rikssnittet på drygt 2 000 000 kronor. I Uppvidinge däremot, ligger köpeskillingen i genomsnitt strax över 600 000 kronor. Detta betyder att man för samma pris för ett hus i Växjö kommun kan få tre stycken i Uppvidinge kommun.

Medelpris vid försäljning av bostadsrätter

Likt köpeskillingen för småhus skiljer sig medelpris vid försäljning av bostadsrätter också i länet. I Växjö var medelpriset på en bostadsrätt år 2000 175 000 kronor och år 2010 hade medelpriset ökat till 938 000 kronor. Medelpriset har även ökat i Ljungby där medelpriset år 2000 var 61 000 kronor medan det år 2008 stigit till 370 000 kronor för att under år 2010 sjunka till 334 000 kronor.

Kommentar till statistiken ovan

”Det bör påpekas att tillförlitligheten i statistiken blir lägre ju färre köp det är i en kommun. Dessutom skall man vara medveten om att SCB inte har haft någon lägsta gräns för överlåtelsepriset i denna undersökning, vilket innebär att även överlåtelser

³ Köpeskillingen och medelpriser vid försäljning av bostadsrätter är avrundade till tusental.

med enbart ett "symboliskt" pris (extremt lågt, t.ex. 1 krona) finns med i statistiken upp till ett högsta pris på 20 miljoner kronor." – Niclas Sjöstedt, SCB

Bostadsbyggande

Antal nybyggda bostäder

Antalet nybyggda bostäder ökade något jämfört med föregående år. Under 2010 byggdes totalt 432 nya bostäder i länet varav 203 lägenheter i flerbostadshus och 229 lägenheter i småhus. Flest bostäder byggdes i Växjö kommun där 160 lägenheter i flerbostadshus och 155 lägenheter i småhus byggdes. I Tingsryd byggdes inga nya bostäder under 2010.

För att se statistiken över byggande och medelpris/köpeskillning för bostadsrätter och småhus, se "Bostadsmarknad" i högerboxen; <http://explorer.lansstyrelsen.se/Kronoberg/>

Antal sålda allmännyttiga lägenheter i flerbostadshus

Under 2010 såldes totalt 761 lägenheter av allmännyttiga bostadsbolag i totalt tre av länets kommuner. Dominerande är Växjö där 687 lägenheter såldes. I Älmhult och Lessebo såldes 68 respektive 6 stycken lägenheter.

Förväntat byggande

Av enkäten går det att utläsa att det förväntade nyproduktionen av bostäder uppgår till 563 bostäder 2011 och 593 bostäder 2012. I Växjö kommun förväntas det byggas sammanlagt 800 bostäder under perioden 2011 till 2012. Under samma tid förväntas Ljungby kommun att bygga 180 nya bostäder, Älmhult 110, Alvesta 60 och Lessebo 6 bostäder. Uppvidinge har angett att inga förväntade påbörjande av nya bostäder är väntat.

Fem kommuner anger att det saknas detaljplanelagd mark i attraktiva lägen.

I samrådsutgåvan av den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad skrivs det att Växjö stad har ambitionerna att växa till 100 000 invånare till år 2030. Idag har Växjö stad ca 60000 invånare och kommunen har haft en positiv befolkningsökningsskurva sedan 1968(Källa: SCB). Växjö har under de senaste tio åren haft en genomsnittlig befolkningsökning på 1000 personer per år.

I bostadsmarknadsenkäten anger Växjö kommun, i enkät delen "förväntat byggande", att kommunen förväntas bygga 400 nya bostäder och 2011 och 400 bostäder under 2012. Länsstyrelsen har uppskattat att det i genomsnitt bor två personer per hushåll. Med en sådan uppskattning behövs det 1000 nya bostäder, varje år, fram till år 2030. Med den angivna förväntade byggnadstakten är det tveksamt att Växjö kan ha en bostadsberedskap till en ökning med 40 000 nya invånare till år 2030.

Bostäder för alla?

Bostäder för ungdomar och studenter

Studentbostäder

Växjö är universitetsstad och har ett stort utbud av studentbostäder, sammanlagt 3620 bostäder. I Ljungby kommun finns utbildningar som är kopplade till Linnéuniversitetet och här finns också ett utbud av studentbostäder med 180 bostäder. Alvesta anger att de har 10 studentbostäder.

Växjö kommun skriver att det finns en viss problematik med bostäder till studenter under höstterminens start, vilket efter några månader minskar. Detta kan vara ett resultat av att många börjar studera utan att ha löst sin bostadssituation när studierna börjar.

Ungdomsbostäder

Bostadsutbudet för ungdomar i länet är väldigt lågt. De kommuner i länet som anger att de har särskilda ungdomsbostäder är Lessebo som anger att de har 120 ungdomsbostäder och Älmhult med 10 ungdomsbostäder samt Alvesta som anger att de har 11 ungdomsbostäder.

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 börja arbeta, vilket också kan innebära att man vill flytta hemifrån. Ungdomsbostäder kan vara en viktig faktor för kommunerna om de vill behålla sina yngre kommuninvånare.

Precis som i Boverkets rapport om Bostadsmarknaden 2010-2011 kan även Länsstyrelsen i Kronobergs län se en brist på bostäder för ungdomar i länet vilket stämmer överens med läget i resten av riket.

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	X				
Lessebo	X					
Tingsryd						
Alvesta	X	X				
Älmhult	X	X				
Markaryd						
Växjö	X				X	X
Ljungby	X			X		

Kommunernas hantering vid tillhandahållning av bostäder till nyanlända flyktingar, 2011. (Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011)

Alvesta, Älmhult, Uppvidinge, Växjö, Tingsryd och Ljungby anger att de har ett regelbundet samarbete med allmännyttan i framtagandet av bostäder för flyktingar. Alvesta, Älmhult och Uppvidinge har också ett regelbundet samarbete med privata fastighetsbolag. Ljungby kommun anger att de tar kontakt med allmännyttan vid behov av bostäder till flyktingar. Ljungby kontaktar även privata fastighetsbolag vid behov av bostäder till flyktingar. Växjö anger också att flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva.

Enligt årets bostadsmarknadsenkät har möjligheterna att tillgodose behovet för flyktinghushåll blivit sämre jämfört med föregående års enkäter. Möjligheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll på ett års sikt ser dock olika ut i länets kommuner. Två kommuner ser det som "ganska lätt" att tillgodose bostäder till flyktinghushåll, två kommuner ser det som "ganska svårt" och två kommuner ser det som "mycket svårt" att tillgodose behovet av flyktingbostäder. På tre års sikt ser två kommuner det som ganska lätt att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll och fyra kommuner svarar att det är ganska svårt.

Under 2010 togs totalt 571 flyktingar emot i länets kommuner. Växjö var den kommun som tog emot flest flyktingar, 256 personer. (Källa: Migrationsverket)

Bostäder för äldre och funktionshindrade

Två kommuner i länet anger i enkäten att de har ett överskott på särskilt boende för äldre. Ingen kommun svarar att de kommer att ha ett överskott gällande särskilt boende för funktionshindrade. Två kommuner anser att de har täckt behovet för äldreboende, samtidigt som ytterligare två kommuner svarar att de kommer att ha täckt upp behovet med bostäder för funktionshindrade.

En kommun beräknar att täcka behovet genom planerad utbyggnad för äldreboenden de närmaste åren. Fyra kommuner svarar att de genom planerad utbyggnad kommer ha täckt upp behovet för särskilt boende för funktionshindrade.

En kommun anger att de kommer ha brist på äldrebostäder även efter en eventuell utbyggnad under de närmaste åren.

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

Fyra av kommunerna anger att de har projekt för seniorbostäder. Tre av kommunerna anger att de har projekt på gång som avser Trygghetsbostäder. Totalt fyra kommuner har nyproduktion för seniorbostäder med totalt 70 bostäder. Dessutom pågår omvandling av 10 bostäder till seniorbostäder.

Tre kommuner anger att de har trygghetsbostadsprojekt på gång avseende totalt 85 nya bostäder. En kommun anger ombyggnad av 10 lägenheter till trygghetsbostäder.



LÄNSSTYRELSEN
I KRONOBERGS LÄN