

Regional analys av bostadsmarknaden i Kalmar län 2011



Länsstyrelsen
Kalmar län

Regional analys av bostadsmarknaden i Kalmar län 2011
Länsstyrelsens meddelandeserie: 2011:09
ISSN 0348-8748
Copyright: Länsstyrelsen Kalmar län
Författare: Kerstin Ainouz och Per Hansson
Layout: Sonja Tyrebrant
Omslagsbild: Strandnära boende, Färjestaden Foto: Per Hansson

Förord

Varje år görs en analys och sammanfattning av den årliga bostadsmarknadsenkäten i form av en rapport till regeringen och Boverket. Denna analys redovisar en översiktlig bild och bedömning av bostadsbyggandet under 2010 i Kalmar län. Underlag är kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät (BME 2011) samt länsstyrelsens egna analyser.

Syftet med analyserna är dels att få grepp över hur bostadsmarknaden har utvecklats och dels verka som inspirationskälla för kommuner, bostadsfinansiärer och bostadsproducenter. Den årliga rapporten ska bidra till kontinuitet i uppföljningen av utvecklingen på länets bostadsmarknad och peka på trender och tendenser inför framtida utveckling.

Länsstyrelsen ska enligt uppdrag 46 i regleringsbrevet 2011:

- Redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- Redogöra för hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2§ i den nämnda lagen, om att lämna kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjning, samt
- Analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Bostadsmarknaden fick under 2008-2009 en nedgång p.g.a. finanskrisen. Men nedgången har nu avstannat och antalet planerade byggnation börjar nu återigen stabilisera sig i nästan samma nivå som före krisen.

Bostadsbyggandet, sker främst i kustkommunerna (Kalmar och Mörbylånga), medan inlandskommunerna har en fortsatt besvärlig situation. Detta styrks även av att befolkningsökningen främst sker i Kalmar och Mörbylånga kommuner. Kalmar kommun står ensam för mer än hälften av länets nybyggnation.

Kalmar juni 2011

Birgitta Eriksson
Enhetschef

Kerstin Ainouz
Länsarkitekt

Per Hansson
Byggnadsingenjör

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning och slutsatser	5
Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet i Kalmar län?	6
Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?	12
Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?	13
Finns det bostäder för alla?	14
Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?	16
Hur arbetar Länsstyrelsen i Kalmar län med råd, stöd och underlag till kommunerna?	21
BILAGA	
Nyckeltal från Borgholm till Västervik	22

Sammanfattning och slutsatser

Bra bostäder och goda boendemiljöer är, enligt Länsstyrelsens mening, grundläggande kvaliteter som påverkar såväl tillväxten som välfärden. Det är Länsstyrelsens förhoppning att denna rapport ska bidra till kommunernas arbete med bostadsförsörjningen i länet. I rapporten lyfter Länsstyrelsen bland annat fram behovet av en tydligare regional dialog när det gäller bostadsförsörjning och bostadsbyggande i länet. För att komplettera bostadsmarknadsenkäten inbjöd Länsstyrelsen representanter för fastighetsägare, allmännyttan, hyresgästföreningen och Kalmar kommun till en dialogträff i april 2011. Enligt Länsstyrelsens mening styrkte dialogen den beskrivning som ges i rapporten.

Året som gick kan inom byggsektor/fastighetsförvaltning sammanfattas med följande punkter:

- Bostadsmarknaden i Kalmar län visar en svagt positiv utveckling från överskott till balans.
- I flera centralorter har bostadsmarknaden gått från balans till brist.
- Under 2010 har byggnationen av 325 bostäder påbörjats enligt statistik från SCB. Denna siffra ska jämföras med de 690 bostäder som länets kommuner planerat att bygga år 2010 samt med de 227 lägenheter som kommunerna betraktat som säkra projekt. Utfallet visar att det planerade byggandet var betydligt överskattat år 2010 men att det ändå påbörjades fler bostäder än de som kommunerna angett som ”säkra” i sina projektlister.
- De främsta hindren för ett ökat bostadsbyggande i länet är höga produktionskostnader samt vikande befolkningsunderlag. Under 2010 minskade länets befolkning med 103 personer. I Kalmar län finns en tydlig tendens att småkommunerna, med undantag av Mörbylånga kommun, tappar mark i förhållande till Kalmar. Samtidigt gäller att städerna har klarat sig bättre än kommunerna som helhet. Kalmar kommun svarar för cirka eller mer än hälften av all nyproduktion av lägenheter i länet. Men även i Kalmar krävs attraktiva lägen för att få hyresgäster till nyproducerade lägenheter. Det finns enligt kommunernas svar fortfarande cirka 550 tomma lägenheter i allmännyttan. Problematiken med de tomma lägenheterna är dock koncentrerad till mindre än hälften av länets kommuner. Fyra kommuner planerar eventuellt rivning under 2011-2012 för att minska uthyrningssvårigheterna. Det rör sig om ca 75 lägenheter, samtliga byggda under 1960-1970-talen. Försäljning av det allmännyttiga bostadsbeståndet kommer endast att ske i begränsad omfattning.
- Hälften av länets kommuner har inte påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Den demografiska utmaningen de närmaste åren utgörs av en ökad andel äldre befolkning med förändrade bostadsbehov och önskemål om tillgängligt boende i servicenära lägen. Parallellt med nyproduktionen av tillgängliga bostäder fyller bostadsanpassningsbidragen en viktig funktion.
- Bostadsbyggandet spelar en central roll för länets utveckling. Den ökade pendlingen i Kalmar län innebär att fler och fler länsbor har sitt arbete i en annan kommun än där man bor. Men majoriteten, tio kommuner, samråder inte med andra kommuner om bostadsförsörjningen. Regionförstoringen borde leda till mer av regionala dialoger och mellankommunalt samarbete när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjning i länet.

Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet i Kalmar län?

Under 2010 har byggnationen av 325 bostäder påbörjats enligt statistik från SCB. Denna siffra ska jämföras med de 690 bostäder som länets kommuner planerat att bygga år 2010 samt med de 227 lägenheter som kommunerna betraktat som säkra projekt. Utfallet visar att det planerade byggandet var betydligt överskattat år 2010 men att det ändå påbörjades fler bostäder än de som kommunerna angett som "säkra" i sina projektlister. Länsstyrelsens erfarenhet är att kommunernas bedömningar om planerad byggnation i allmänhet är betydligt överskattade.

Under år 2010 har 400 nya bostäder färdigställts i Kalmar län. Detta är en ökning från närmast föregående år (2009) då endast 139 bostäder färdigställdes. Merparten av färdigställda bostäder 2010, 276 stycken, består av småhus med äganderätt. 107 hyresrätter har tillkommit, varav 100 i flerbostadshus. Endast 17 bostadsrätter har färdigställts under år 2010, samtliga som friliggande enbostadshus. Fem av länets kommuner anger i årets bostadsmarknadsenkät att det finns brist på bostadsrättslägenheter. Tre kommuner svarar att det behöver byggas fler egnahem.

Enligt uppgifter från Mäklarstatistik ligger snittkostnaden för en bostadsrättslägenhet i Sverige på drygt 22 000 kr/kvm i april 2011. Motsvarande "rikssnittkostnad" för villor är 17 687 kronor. I Kalmar län ligger snittpriserna under riksgenomsnittet i samtliga kommuner och nyproduktionen kommer därför endast tillstånd i mycket attraktiva lägen.

Det genomsnittliga försäljningspriset ger en indikation på betalningsviljan för bostäder i en region. Rent hypotetiskt är det lönsamt att bygga bostäder på en lokal bostadsmarknad, om priset för en befintlig bostad överstiger produktionskostnaden för en jämförbar ny bostad. Ett etablerat sätt att mäta detta är genom att beräkna Tobins Q. Kommunerna i Kalmar län med lågt Q-värde, har också haft lägst produktion av nya bostäder. De tomma lägenheterna är till stor del lokaliserade till icke attraktiva lägen, exempelvis småorter utanför centralorten eller till specifika lägen i tätorterna.

Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet

Bostadsmarknaden i Kalmar län visar en positiv utveckling från överskott till balans och från balans till brist, framförallt i centralorterna. Antalet lediga lägenheter i länet har under år 2011 minskat från 607 till 548.

Kommun	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Borgholm	25	0	5	15	10	0	5	10	5	0
Emmaboda	21	19	30	20	31	5	9	30	60	60
Hultsfred	240	181	181	250	100	200	150	160	185	168
Högsby	8	16	14	3	12	9	10	18	24	20
Kalmar	2	6	1	0	6	2	0	35	13	15
Mönsterås	160	100	60	109	72	106	65	37	70	84
Mörbylånga	20	0	3	4	3	2	0	4	5	3
Nybro	67	30	20	10	20	20	25	28	25	5
Oskarshamn	200	253	253	188	209	180	100	50	100	92
Torsås	18	14	18	12	18	1	2	0	0	7
Vimmerby	19	20	40	42	48	56	19	60	96	80
Västervik	270	197	95	95	94	47	16	12	24	14
Totalt	1050	836	720	748	623	628	401	444	607	548

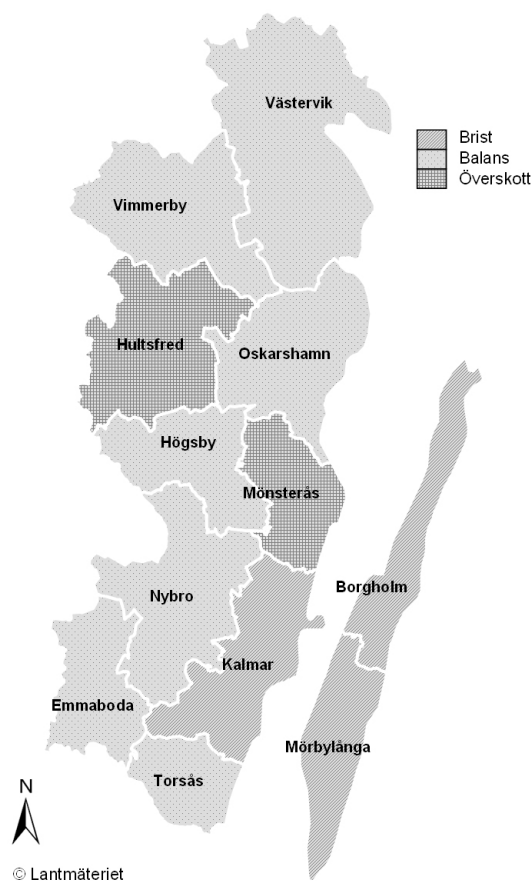
Antalet tomma lägenheter i allmännyttan

Totalt sett har drygt hälften av länets kommuner balans på bostadsmarknaden samtidigt som centralorterna ofta visar på brist. Övriga kommundelar visar på balans eller har ett överskott på bostäder. Tre kommuner, Högsby, Torsås och Emmaboda har balans både i centralorten och i övriga kommundelar. Ölandskommunerna samt Kalmar kommun anger både brist i centralorterna och totalt sett men balans i övriga kommundelar. Nybro, Vimmerby och Västervik har balans totalt sett men brist i centralorterna. Oskarshamn redovisar balans både totalt sett och i centralorten men anger överskott i övriga kommundelar. I Hultsfreds kommun finns det brist på bostäder i centralorten men ett överskott både i övriga kommundelar och totalt sett. Endast Mönsterås kommun redovisar ett överskott av bostäder både i centralorten och i övriga kommundelar.

Samtliga kommuner i länet, utom Emmaboda, bedömer att bostadsmarknadsläget kommer att var oförändrat under 2011. Emmaboda kommun bedömer att efterfrågan kommer att öka i förhållande till utbudet.

Bostadsmarknadsläget 1/1 2011

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



Obalansen mellan överskott och brist förklaras inte enbart av att lägenheterna ligger på fel plats. Andra orsaker är exempelvis att de lediga lägenheterna inte motsvarar efterfrågan beträffande storlek och standardkrav. I hälften av länets kommuner efterfrågas bostäder med god tillgänglighet. Fyra kommuner saknar bostäder för ungdomar samtidigt som lika många anger ett underskott på lägenheter för äldre och medelålders som önskar en mindre bostad.

Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder

Länets planerade byggnation för 2011 ligger kvar på samma nivå som 2010 med 690 lägenheter. För flertalet kommuner är planberedskapen mycket god och för drygt 90 % av den planerade nybyggnationen i länet finns det antagna detaljplaner. Kalmar, Mönsterås, Mörbylånga och Oskarshamns kommuner har färdiga detaljplaner för all planerad byggnation. Kalmar, Vimmerby och Västerviks kommuner planerar att öka sitt byggande medan Emmaboda, Nybro, Oskarshamn och Torsås kommuner bedömer att nybyggnationen minskar. Övriga kommuner ligger kvar på en oförändrad nivå.

Planerat underlag						
Kommunernas planerade byggande						
Antal bostäder totalt						
Kommun	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Borgholm	13	40	44	40	40	25
Emmaboda	20	20	9	15	5	25
Hultsfred	22	20	20	5	5	20
Högsby	0	0	2	0	0	0
Kalmar	400	500	150	350	400	350
Mönsterås	20	40	40	30	30	50
Mörbylånga	180	80	50	60	60	50
Nybro	30	60	15	25	20	20
Oskarshamn	20	20	60	50	30	100
Torsås	0	2	30	40	0	0
Vimmerby	25	40	46	15	20	100
Västervik	50	50	30	60	80	60
Totalt	780	872	496	690	690	800

Denna tabell visar kommunens förhoppning om byggande i länet

Enligt kommunernas projektlister blir resultatet följande enligt BME 2011

Projektlistorna visar förväntat bostadsbyggande, där det finns byggklar mark och god kännedom om företagens/allmännyttans byggplaner.

Projektlista 1, nyproduktion. Antal bostäder

Projekt med förväntat påbörjande år 2011. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt

Kommun	Därav		Hustyp			Upplåtelseform				Specialbostäder		Detaljplan klar för: (ant lgh)
	totalt	allmän- nyttan	flerbhus	småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägarlä- genhet	särskilt boende	student- bostä- der	
Högsby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Torsås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mörbylånga	35	0	2	33	2	0	5	28	0	0	0	35
Hultsfred	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mönsterås	0	0	0	30	0	0	0	30	0	0	0	0
Emmaboda	0	0	0	5	0	0	0	5	0	0	0	0
Kalmar	356	0	277	79	141	0	166	49	0	38	0	356
Nybro	20	20	20	0	20	0	0	0	0	0	0	0
Oskarshamn	18	0	0	18	0	0	0	18	0	0	0	18
Västervik	80	0	80	0	0	0	80	0	0	0	0	0
Vimmerby	20	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	0
Borgholm	47	0	24	23	0	0	24	23	0	0	0	42
Totalt i länet	576	20	403	208	163	0	275	173	0	38	0	451

Projektlista 2, projekt med förväntat påbörjande 2012. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt

Nyproduktion

Kommun	Därav		Hustyp			Upplåtelseform				Specialbostäder		Detaljplan klar för: (ant lgh)
	totalt	allmän- nyttan	flerbhus	småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägarlä- genhet	särskilt boende	student- bostä- der	
Högsby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Torsås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mörbylånga	107	18	51	56	22	0	37	48	0	0	0	67
Hultsfred	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mönsterås	0	0	0	50	0	0	0	50	0	0	0	0
Emmaboda	0	0	20	5	20	0	0	5	0	0	0	0
Kalmar	344	25	190	154	45	0	145	154	0	0	0	145
Nybro	20	20	20	0	20	0	0	0	0	0	0	0
Oskarshamn	97	0	24	73	0	0	44	53	0	0	0	84
Västervik	58	0	30	28	0	0	30	28	0	0	0	0
Vimmerby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Borgholm	45	0	30	15	0	0	30	15	0	0	0	5
Totalt i länet	671	63	365	381	107	0	286	353	0	0	0	301

Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2011. Detta är vad kommunen angivit som säkra i projektlis-
torna för resp år detta kan jämföras med SCB:c lista för faktiskt byggande.

Nybyggnation		
Kommun	SCB:s siffror	
	2010	2010
Borgholm	8	0
Emmaboda	0	0
Hultsfred	0	0
Högsby	0	0
Kalmar	110	188
Mönsterås	0	14
Mörbylånga	45	47
Nybro	10	3
Oskarshamn	25	29
Torsås	19	13
Vimmerby	0	9
Västervik	10	22
	227	325

Kommunerna har angett ett antal olika skäl till varför byggnationen ligger på den nivå den gör. Åtta kommuner anger höga produktionskostnader som hinder för byggnation medan fem anger att brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen är ett hinder. Enligt statistik från SCB låg produktionskostnaden år 2009 i länsregion III på drygt 23 000 kr/kvm. Statens bostadskreditnämnd, BKN, skriver i senaste nyhetsbrev (juni 2011) att de höga produktionskostnaderna håller tillbaka bostadsbyggandet och att två tredjedelar av ökningen kan kopplas till stigande priser på byggnadsmaterial.

Övriga hinder för högre byggnadstakt uppges svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor samt osäkerhet om framtida subventionsvillkor. Ytterligare skäl uppges vara svag inkomstutveckling för hushållen, överklagande av detaljplaner eller bristande planberedskap. Buller eller osäkerhet om vägdragningar uppges inte alls vara något hinder för bostadsbyggandet i Kalmar län och endast Mörbylånga kommun nämner konflikter med andra allmänna intressen som ett problem. För fem kommuner, främst i länets inland, är det vikande befolkningsunderlaget ett skäl till minskad nybyggnation. Marknadsvärdet för villor och flerbostadshus i inlandskommunerna är betydligt lägre än genomsnittet i länet. Detta innebär en osäkerhet hos kreditgivarna som kräver betydligt högre kontantinsats.

Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

	Antal kommuner
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	4
Hinder för ökat bostadsbyggande:	
Svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor	4
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	3
Höga produktionskostnader	8
Svag inkomstutveckling för hushållen	3
Brist på byggarbetskraft	0
Konflikter med andra allmänna intressen enl. PBL	1
Brist på DP-lagd mark i attraktiva lägen	5
Bristande planberedskap	3
Överklaganden av detaljplaner	3
Osäkerhet om vägdragningar	0
Bullerproblem	0
Vikande befolkningsunderlag	5
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0
Annan orsak	2

Vad händer med allmännyttan

Allmännyttan redovisar en minskning av antalet tomma lägenheter för 2010 i förhållande till 2009. Antalet tomma lägenheter har sjunkit från 607 till 548 totalt sett. De allmännyttiga bostäderna i Hultsfred, Mönsterås, Oskarshamn samt Vimmerby anger uthyrningssvårigheter. Som en följd av den höga vakansgraden anger Emmaboda, Mönsterås, Vimmerby och Västervik kommuner att det föreligger planer på rivning av lägenheter under 2011/2012. Samtliga av dessa 75 bostäder är byggda under 1960-1970-talen. I Nybro kommun planeras en försäljning av 13 marklägenheter till egnahem.

Riksdagen beslutade den 22 juni 2010 att anta den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. I flera av länets kommuner pågår ett arbete med att ta fram nya ägardirektiv.

De höga produktionskostnaderna är ett stort hinder för allmännyttan som anger att nya lägenheter är svåra att hyra ut till följd av att hyresnivåerna upplevs som alltför höga jämfört med befintligt bostadsbestånd. Kalmarhems senaste byggnation av seniorbostäder har varit svåruthyrd. För närvarande saknas det, enligt Kalmarhem, lämpliga planer där det är möjligt att bygga hyresrätter i Kalmar kommun. Hyresgästföreningen påpekar att den asymmetriska beskattningen av upplåtelseformerna, enligt Boverkets indikatorer 2010, styr mot ägande av bostäder. I Kalmar län betyder detta att en stor andel av nybyggnationen består av villor.

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

Kalmar läns befolkning minskade under 2010 till en folkmängd på 233 536, vilket är en minskning med 103 personer från 2009. Utav kommunerna i länet är det tre, Kalmar, Mörbylånga samt Nybro som ökat sitt invånareantal. I en undersökning gjord av Svenskt Näringsliv 2004 har 18 åringar intervjuats angående sitt boende om 10 år. Där har 69 % av Kalmar läns 18-åringar angett att man har flyttat till annat län. Det framgår av andra undersökningar att yngre personer flyttar dels för studier men även efter avslutade studier i Kalmar till ett arbete som motsvarar den utbildning man har. Den nu genomförda sammanläggningen av Högskolan i Kalmar och Universitetet i Växjö till det gemensamma Linnéuniversitetet kan innebära att fler ungdomar söker sig till utbildningen inom regionen. För att kunna behålla dessa är det viktigt att företag som efterfrågar den kompetensen ges möjlighet att etablera sig i länet. Många unga flyttar från länets kommuner till Kalmar kommun. Unga flyttar alltså inte bara från länet.

Hur utvecklas befolkningen – och hushållen?

Över 22 procent av länets befolkning är 65 år eller äldre. Borgholm har flest personer i den ålderskategorin med 29 procent. Endast Kalmar kommun har med 18,3 procent en något lägre andel äldre än riksgenomsnittet för hela riket där procentandelen är 18,5 procent. Detta innebär att behovet av tillgängliga lägenheter för äldre kommer att öka i Kalmar län. Då möjligheten att bygga nya tillgängliga bostäder eller komplettera befintliga med exempelvis hiss är begränsad kommer detta att medföra ytterligare belastning på hemtjänsten. Många kommer att få bo kvar i sina bostäder, som inte är tillgänglighetsanpassade.

Hur ser flyttmönstren ut?

Kalmar län hade under 2010 ett positivt flyttningsnetto motsvarande 261 personer. Överskottet genereras av invandringen som överstiger utvandringen till övriga Sverige. År 2010 förlorade länet 669 personer till övriga Sverige medan 930 fler personer flyttade in från utlandet än ut. Flertalet av länets kommuner har ett negativt flyttningsnetto till övriga delar av Sverige. Flyttningarna inom länet sker främst till Kalmar, Mörbylånga och Västervik medan man främst flyttar från de mindre kommunerna Borgholm, Hulfsfred och Högsby. Kalmar kommuns flyttningsöverskott, 267 personer, kommer från det egna länet (har 198 i positivt flyttnetto mot utlandet som tas ut av att det är minus 198 mot övriga Sverige).

Se även Regionförbundets ”Att flytta till eller från Kalmar län”

www.kalmar.regionforbund.se/Documents/Rapporter/%c3%96vrigt/Flyttunders%c3%b6kning%202008.pdf

Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?

Beträffande dessa frågor hänvisas till en uttömmande redovisning i Regionförbundets utvecklingsprogram (RUP)

www.kalmar.regionforbund.se/documents/rapporter/07_Rupen/RupenIV.pdf

Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen

Ungefär 16 600 personer pendlar till arbeten som ligger inom länet men inte i hemkommunen. Störst pendelmängd, räknat i procent, har Mörbylånga kommun där ca 47% pendlar till arbetet, de flesta till Kalmar. Högsby respektive Mönsterås har en pendling på 34,7% respektive 33,9 %, i båda fallen är målet Oskarshamn. Att pendla till ett arbete inom Kalmar län fungerar bra om man bor och arbetar i företag som ligger i kommuner längs med E22, liksom mellan Borgholm – Kalmar, Mörbylånga – Kalmar. Kust-till-kustbanan möjliggör pendling mellan Kalmar, Nybro och Emmaboda. Besvärligare blir det om man ska pendla mot eller från andra kommuner i länets inland.

År 2012 övertar landstinget i Kalmar län driftansvaret för länets kollektivtrafik. Detta innebär samtidigt en satsning på ökad buss- och tågtrafik inom länet. Trafikökningen kommer att skapa stora utvecklingsmöjligheter för hela länet och är ett viktigt steg mot en region-förstoring. Huvudstråken kommer att kompletteras med matartrafik som kommer att underlätta för både arbetspendlare, studenter med flera.

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

Linnéuniversitetet är en större arbetsplats som också medför att högre kompetens kommer till länet. Detta kan innebära att företag som har koppling till forskning har större benägenhet att etablera sig inom länet. Det ger också större möjlighet att studenterna blir kvar i närområdet.

Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer

För att kunna göra två arbetsregioner av Kalmar län är det en förutsättning att kommunikationerna förbättras/ förändras (idag finns det fyra arbetsmarknadsregioner Kalmar, Oskarshamn, Vimmerby och Västervik enligt Tillväxtanalys). Det måste ske på ett sådant sätt att man kan använda allmänna kommunikationer för att ta sig till sin arbetsplats. Järnvägen blir ett allt viktigare kommunikationsmedel i och med att Linnéuniversitetet (Kalmar-Växjö) har bildats. Detta kräver snabba och täta pendlingsmöjligheter för att studenterna ska kunna läsa kurser på olika studieorter.

Finns det bostäder för alla?

När befolkningen ökar i åldern 65 år och äldre blir behovet av särskilda bostäder, som seniorbostäder eller liknande, större. Nio av länets kommuner har bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade som en aktuell fråga. Fem kommuner anger att det inom en två-årsperiod kommer att byggas bostäder för äldre. I Kalmar kommun planeras för 70 seniorbostäder och 20 trygghetsbostäder. Borgholms kommun planerar att bygga 24 seniorlägenheter och i Vimmerby planerar man att bygga tio stycken. I Hultsfred finns planer på tio seniorlägenheter och tio trygghetsbostäder. I Västerviks kommun finns planer för 27 trygghetsbostäder och i Torsås kommer elva lägenheter att omvandlas till seniorbostäder. Sammanfattningsvis bedömer länets kommuner att behovet av särskilt boende för äldre kommer att vara täckt inom de närmaste åren. I Kalmar och Vimmerby kommuner kommer det att vara brist på särskilt boende för funktionshindrade, även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren.

Behov finns även för de unga att finna lägenheter med bra läge och rimlig hyra.

I nio av länets kommuner anger man att det inte finns några större problem för ungdomar att få tag i en lämplig bostad. Endast två av länets kommuner, Kalmar och Oskarshamn anger att man har speciella ungdomsbostäder, 25 respektive 50 lägenheter. Kalmar, Emmaboda och Västerviks kommuner anger att det föreligger brist på bostäder för ungdomar. I Kalmar kommun, som med sina 1360 studentbostäder står för merparten av länets 1578 studentbostäder, tillämpas studentboendegaranti. Nybro och Västerviks kommuner redovisar en brist på bostäder för studenter.

Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län

Avtalet mellan kommunerna och Migrationsverket för 2010 omfattade mottagande av 554 personer. Innan uppehållstillstånd har beviljats bor man på flyktingförläggning eller hos släktingar. När man fått sitt uppehållstillstånd tar handläggare på migrationsverket kontakt med den kommun som är aktuell, för att ordna med lägenhet. För de flesta av länets kommuner är det brist på bostäder i centralorten varför man kan bli tilldelad lägenhet utanför den. Det kan vara besvärligt för den som är flykting, i centralorten kanske man ska gå på språkkurs, besöka läkare eller olika myndigheter. För att ta sig till centralorten måste man då åka buss vilket kan bli ett problem innan man kan det nya landets språk, kultur och struktur. För att få fram lämpliga bostäder anger nio av länets kommuner att man har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget. De tre resterande kommunerna har regelbundet samarbete med privata fastighetsägare respektive tar kontakt med det allmännyttiga bostadsföretaget vid behov. Kommunernas kommentarer till möjligheterna att ta fram bostäder är att det dels är brist på stora lägenheter medan andra kommuner anger det motsatta dvs. brist på små bostäder. Fyra kommuner anger brist på hyresrätter och två kommuner nämner brist på lägenheter med rimlig hyresnivå. I Emmaboda, Kalmar och Västerviks kommuner nämner man att hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning. Nio av länets kommuner anser att det är lätt eller ganska lätt att tillgodose behovet av bostäder för flyktinghushåll på ett års sikt men att det kan bli något svårare på tre års sikt.

Kommer utbudet att svara mot de demografiska förändringarna

Länets tolv kommuner består av en centralort med ett antal tätorter. Därutöver finns omkringliggande landsbygd. De demografiska förändringarna och därmed bostadsbehovet kommer att vara olika i olika delar av kommunen. I centralorten blir efterfrågan på nya centralt belägna bostäder större i förhållande till områdena utanför centralorten.

Hur får man fram bostäder för hemlösa?

I de flesta av länets kommuner finns ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och tre kommuner anger också ett samarbete med privata hyresvärdar. Tre av länets kommuner anger att det inte behövs regelbundet samarbete utan problemet löses när det dyker upp.

Nästan samtliga (10) av kommunerna anger att det förekommer att kommunen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand med särskilda villkor.

Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas

Ja, för närvarande. Problemet kan vara att de lediga bostäderna inte alltid finns där man efterfrågar dem.

Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

Lagen om bostadsförsörjning (2000:1383) innebär att kommunerna ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Enligt lagen ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod.

För att riktlinjerna ska kunna användas som strategiskt dokument bör de svara på några viktiga frågor. Hur ser det befintliga bostadsbeståndet ut? Vilka är målen med bostadsutbyggnaden? Vilken utveckling är det som eftersträvas? Överensstämmer utbudet med efterfrågan och behov? Överensstämmer ny- och ombyggnad med efterfrågan och behov? För att kunna svara på dessa frågor bör riktlinjerna baseras på underlag om befolkningsutveckling, pendlingsmönster, flyttmönster, osv.

Årets enkät visar att endast fyra kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen och att hälften av länets kommuner fortfarande inte har påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer. En kommun svarar att man saknar analysverktyg för att bedöma behov och efterfrågan av nya bostäder och efterlyser en nationell mall/modell från Boverket/länsstyrelserna. Enkäten visar samtidigt att många bostadsfrågor är aktuella i kommunerna och att ett behov av antagna riktlinjer finns för att underlätta samordningen internt och externt. Samarbete kring bostadsförsörjningen sker på olika sätt internt i flertalet kommuner men endast två av länets kommuner samråder med grannkommunerna. Den ökade pendlingen i Kalmar län innebär att fler och fler länsbor har sitt arbete i en annan kommun än där man bor. Regionförstoringen borde leda till mer av regionala dialoger och mellankommunalt samarbete när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjning i länet.

Den allra viktigaste aktuella frågan, enligt kommunernas enkätsvar, är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen, ofta i syfte att öka inflyttningen. Fyra kommuner arbetar med styrning av upplåtelseformerna i samband med markanvisningar.

I hälften av länets kommuner är bostadsförsörjning för äldre eller funktionshindrade en aktuell fråga. Trygghetsskapande åtgärder samt tillgänglighet är andra aktuella frågor i nära hälften av kommunerna.

Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

	Antal kommuner
Antagna riktlinjer finns	4
i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	0
i den kommunomfattande översiktsplanen	3
i fördjupningar av översiktsplanen	1
i annan strategisk plan	2
på annat sätt	2
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	6

Samarbete mellan förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
i arbetsgrupp med tjänstemän	7
i grupp med berörda förvaltningschefer	3
i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder	4
på annat sätt	0
Nej, inget regelbundet samarbete	3

Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu

	Antal kommuner
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade	6
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	2
Boendesituationen för flyktingar	2
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	2
Segregation/integration av olika grupper i boendet	0
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	9
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	4
Tillgänglighet i offentlig miljö	5
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	1
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	0
Trygghetsskapande åtgärder	5
Brottförebyggande åtgärder	3
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	3
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	0
Integrering av bostäder och verksamheter	0
Öka inflyttningen	6
Annat	0

Förekomst av omvandling av bostäder

	Fritidshus till permanenta bostäder	Permanenta bostäder till fritidshus
Ja, i betydande omfattning	3	2
Ja, men i begränsad omfattning	5	7
Nej, ytterst sällan	4	2
Saknar underlag för bedömning	0	1

Förmedling av bostäder

Typ av bostadsförmedling	Antal kommuner
Allmännyttan har egen kö	10
Kommunal bostadsförmedling	0
Privat bostadsförmedling	1
Kommunen har lista på sin hemsida	1
Annat sätt	1
Ingen bostadsförmedling	1

Ex på grupper som har möjlighet att beviljas förtur

Förtursskäl	Antal kommuner
	5
Trångbodda familjer med många barn	1
Personer som fått arbete i kommunen	2
Personer med rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet	3
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	1
Hushåll som på grund av skilsmässa behöver ny bostad	1
Flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet	1
Andra förtursgrunder	2

Instans som sköter förturshandlingen

Instans	Antal kommuner
Socialtjänsten	3
Kommunala bostadsföretaget	4
Fastighets-/tekniska kontoret	0
Annan instans	0

Hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Instans	Antal kommuner	Antal lägenheter
Samarbete med allmännyttan	8	
Samarbete med privata hyresvärdar	3	
Inget regelbundet samarbete	3	
Löser problemen efterhand	2	
Kommunen hyr ut i andrahand	10	396
Arbetar inte på det sättet	2	

Tabell 6b) Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	4
Brist på stora lägenheter	7
Brist på små lägenheter	5
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	2
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	3
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	0
Inget av ovanstående är något problem	3

Bostadsbestånd för studenter och ungdomar januari 2011

Kommun	Ungdomsbostäder	Studentbostäder
Högsby		
Torsås		
Mörbylånga		20
Hultsfred		125
Mönsterås		
Emmaboda		
Kalmar	25	1 360
Nybro		22
Oskarshamn	50	51
Västervik		
Vimmerby		
Borgholm		
Totalt i länet	75	1578

Byggnad av senior- och trygghetsbostäder

	Seniorbost. antal kommuner	Seniorbost. antal lgh	Trygghetsbost. antal kommuner	Trygghetsbost. antal lgh
Projekt på gång	5	4		
Nyproduktion	4	114	2	30
Ombyggnad	0	0	1	27
Omvandling	1	11	1	18
Byggherre				
Allmännyttigt bostadsföretag	2	3		
Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter	2	1		
Kooperativ hyresrättsförening	0	0		
Aktör som bygger bostadsrätter	2		0	

Bostadsanpassningsbidragen 2009

Kommun	Antal an- sökningar	Antal beviljade bidrag	Antal avslag	Sam- manlagt beviljat belopp, tkr	Sammanlagt utbetalt be- lopp, tkr
Högsby	53	33	0		688
Torsås	47	41	0	937	937
Mörbylånga	84	79	5		2 143
Hultsfred	109	99	6		945
Mönsterås	151	135	5	2 915	
Emmaboda	27	19			224
Kalmar	670	732	19	7 579	7 268
Nybro	125	124	1		1 642
Oskarshamn	268	251	3	1 994	2 461
Västervik	319	377	11	3 146	3 301
Vimmerby	35	35	0		1 200
Borgholm	105	77	8		1 263
Totalt i länet	1 993	2 002	58	16 571	22 072

Hur arbetar Länsstyrelsen i Kalmar län med råd, stöd och underlag till kommunerna?

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

Länsplandagar i aktuella planeringsfrågor anordnas två gånger om året sedan flera år tillbaka. Efter önskemål från flera av länets kommuner kommer Länsstyrelsen även att bjuda in till särskilda länsbyggdagar. Nya PBL kräver extra stöttning till kommunernas byggnadsinspektörer från Länsstyrelsens sida.

Under 2010 genomfördes tillsynsbesök i Kalmar, Oskarshamn, Vimmerby och Västerviks kommuner. Under kommande tillsynsbesök under hösten 2011 kommer Länsstyrelsen att fokusera ytterligare på bostadsförsörjningsfrågorna

BILAGA

Nyckeltal från Borgholm till Västervik

På de följande sidorna samlas fakta om de tolv kommuner som ingår i Kalmar län samt de allmännyttiga bostadsföretag som verkar inom regionen. Nedan ges definitioner och källhänvisningar till de olika begreppen.

ALLMÄNT

Arbetslöshet: Öppet arbetslösa samt sysselsatta i Program, 16-64 år Källa: Arbetsförmedlingen

Ohälsotal: Antal dagar med sjukpenning eller förtidspension per invånare (16-64 år). Dagar med sjuklön från arbetsgivare ingår inte. Källa: Försäkringskassan.

Medelinkomst: Sammanräknad förvärvsinkomst, Kostnader för olika verksamheter, Dvs. inkomst av tjänst och inkomst av näringsverksamhet, per invånare 20-64 år Källa SCB

NYCKELTAL KOMMUNEN

Samtliga nyckeltal under denna rubrik är hämtade från SCB:s och Kommunförbundets skrift "Vad kostar verksamheten i din kommun?" Där inget annat anges gäller siffrorna kommunen som koncern, Dvs. inklusive kommunal bolag. Föregående års uppgifter är hämtade från Hyresgästföreningens skrift "bygga och bo i brytningstid"

Resultat, kr per invånare: kommunens vinst eller "förlust" i den totala verksamheten. Siffran gäller resultatet före extra ordinära poster.

Eget kapital, kr per invånare: Summa tillgångar minus skulder, dvs. kommunens nettoförmögenhet.

Soliditet, inkl pensionsåtaganden: Andelen eget kapital, dvs. hur stor del av kommunens tillgångar som inte är belånade. I siffran ingår pensionsåtaganden som en skuld.

Kommunalskatt 2011: Kommunal utdebitering samt landstingsskatt. Kyrkoavgift, som varierar Mellan församlingarna, ingår inte.

Kostnader för olika verksamheter. uttryckt i kronor per invånare, varierar mycket mellan olika kommuntyper. Bland annat har kommunens ålderssammanställning och "gleshet" stor betydelse. Mest rättvisande blir alltså att jämföra kostnaderna i kommuner av samma typ. Det kan man göra på webbplatsen www.kolada.se

NYCKELTAL BOSTADSFÖRETAGEN

Samtliga uppgifter under denna rubrik är hämtade från bostadsföretagens årsredovisningar och sammanställda av länsstyrelsen efter kontroll med företagen.

Hyresintäkter brutto: Bostads. Och lokalhyror före avdrag för hyresbortfall. Observera att värme, vatten etc. i vissa bostadsområden kan betalas separat av hyresgästerna.

Resultat efter finansiella poster: resultat efter att alla kostnader är betalda, men utan jämförelsestörande poster som till exempel reavinster från fastighetsförsäljningar.

Soliditet: Eget kapital inklusive 72 procent av obeskattade reserver dividerat med totala tillgångar.

BORGHOLM

Allmänt 2010	2010	2011
Antal invånare 31 dec 2010	10676	10806
Antal födda	81	70
Antal döda	176	183
Födelsenetto	-95	-113
Inflyttning	524	582
Utflyttning	559	522
Flyttningsnetto	-35	60
Andel av befolkn under 18 år, procent	16,4	17
Andel av befolkn över 65 år, procent	29	27,9
Arbetslöshet inkl program,jan 2011	322	336
Ohälsotal dec 2010, antal dagar per inv	36,9	41,7
Medelinkomst 2009 tkr/inv 20-64	221	220
Nyckeltal kommunen 2009	2009	2008
Resultat kr/inv	1326	669
Eget kapital, kr/inv	18515	17862
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	-2	-2
Kommunalskatt 2010	32,20	32,2
Förskola och fritids , kr/inv	4889	5154
Grundskola o gymnasieskola	15075	15122
Äldre- och handikappsomsorg, kr/inv	23389	22949
Ekonomiskt bistånd, kr/inv	479	411
Mäklarstatistik 2011	Kr/m2	Rikssnitt
Bostadsrätt Febr-april 2011	9931	22009
Villa Febr-april 2011	10649	17687
Fritidshus Maj 2010-april 2011	17679	21781

Kommunen saknar allmännyttigt bostadsföretag

EMMABODA

Allmänt 2010	2010	2011
Antal invånare 31 dec 2010	9187	9223
Antal födda	58	68
Antal döda	126	127
Födelsenetto	-68	-59
Inflyttning	399	392
Utflyttning	366	442
Flyttningsnetto	33	-50
Andel av befolkn under 18 år, procent	17,2	17,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	25	24,6
Arbetslöshet inkl program,jan 2011	339	389
Ohälsotal dec 2010, antal dagar per inv	33,6	37,3
Medelinkomst 2009 tkr/inv 20-64	248	250

Nyckeltal kommunen 2009	2009	2008
Resultat kr/inv	1026	182
Eget kapital, kr/inv	21002	18209
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	-2	-4
Kommunalskatt 2010	31,83	31,83
Förskola och fritids , kr/inv	4881	4784
Grundskola o gymnasieskola	16410	15934
Äldre- och handikappsomsorg, kr/inv	20109	19752
Ekonomiskt bistånd, kr/inv	710	620

Nyckeltal Emmaboda Bostads AB 2009	2010	2008
Antal lägenheter	937	906
Hysesintäkter, brutto, kr/kvm	700	663
Kostnader outhyrt, kr/kvm	48	26
Driftskostnader, kr/kvm	354	342
Underhållskostnader, kr/kvm	130	120
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	52	3
Resultat efter finansiella poster, tkr	3602	204
Bokförda fastighetsvärden, kr/kvm	3839	3523
Skulder, kr/kvm	3310	3215
Taxeringsvärden kr/kvm	2241	2110
Eget kapital, kr/kvm	388	321
Soliditet, procent	9,6	9
Avtalad bostadshyra 2011/2010, kr/kvm	777	757

Mäklarstatistik 2011	Kr/m2	Rikssnitt
Bostadsrätt Febr-april 2011	0	22009
Villa Febr-april 2011	3817	17687
Fritidshus Maj 2010-april 2011	2558	21781

HULTSFRED

Allmänt 2010	2010	2011
Antal invånare 31 dec 2010	13696	13855
Antal födda	135	109
Antal döda	190	198
Födelsenetto	-55	-89
Inflyttning	773	757
Utflyttning	876	859
Flyttningsnetto	-103	-102
Andel av befolkn under 18 år, procent	17,3	17,8
Andel av befolkn över 65 år, procent	25,1	24,7
Arbetslöshet inkl program,jan 2011	640	808
Ohälsotal dec 2010, antal dagar per inv	40,6	45,1
Medelinkomst 2009 tkr/inv 20-64	226	227

Nyckeltal kommunen 2009	2009	2008
Resultat kr/inv	1286	1192
Eget kapital, kr/inv	22720	21066
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	-8	-8
Kommunalskatt 2010	32,53	32,53
Förskola och fritids , kr/inv	5353	4889
Grundskola o gymnasieskola	17170	16093
Äldre- och handikappsomsorg, kr/inv	20994	20400
Ekonomiskt bistånd, kr/inv	634	554

Nyckeltal Hultsfreds Bostäder 2009	2009	2008
Antal lägenheter	1634	1624
Hysesintäkter, brutto, kr/kvm	766	606
Kostnader outhyr, kr/kvm	83	89
Driftskostnader, kr/kvm	377	391
Underhållskostnader, kr/kvm	130	121
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	9	-16
Resultat efter finansiella poster, tkr	1034	-2830
Bokförda fastighetsvärden, kr/kvm	1470	1564
Skulder, kr/kvm	1428	1452
Taxeringsvärden kr/kvm	2054	2207
Eget kapital, kr/kvm	448	437
Soliditet, procent	23,8	23
Avtalad bostadshyra 2011/2010, kr/kvm	746	728

Mäklarstatistik 2011	Kr/m2	Rikssnitt
Bostadsrätt Febr-april 2011	1136	22009
Villa Febr-april 2011	3498	17687
Fritidshus Maj 2010-april 2011	6006	21781

HÖGSBY

Allmänt 2010	2010	2011
Antal invånare 31 dec 2010	5777	5873
Antal födda	42	55
Antal döda	69	85
Födelsenetto	-27	-30
Inflyttning	367	364
Utflyttning	437	390
Flyttningsnetto	-70	-26
Andel av befolkn under 18 år, procent	17,8	18,3
Andel av befolkn över 65 år, procent	25,2	24,2
Arbetslöshet inkl program,jan 2011	213	257
Ohälsotal dec 2010, antal dagar per inv	39,7	45,7
Medelinkomst 2009 tkr/inv 20-64	217	219
Nyckeltal kommunen 2009	2009	2008
Resultat kr/inv	2502	-1999
Eget kapital, kr/inv	11074	11933
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	-17	-23
Kommunalskatt 2010	32,33	32,33
Förskola och fritids , kr/inv	4500	4303
Grundskola o gymnasieskola	15900	16089
Äldre- och handikappsomsorg, kr/inv	23030	23259
Ekonomiskt bistånd, kr/inv	1050	640
Nyckeltal Högsby Bostads AB 2009	2009	2008
Antal lägenheter	306	307
Hysesintäkter, brutto, kr/kvm	785	717
Kostnader outhyrt, kr/kvm	38	51
Driftskostnader, kr/kvm	381	407
Underhållskostnader, kr/kvm	148	122
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	-5	-61
Resultat efter finansiella poster, tkr	-128	-1493
Bokförda fastighetsvärden, kr/kvm	4481	4498
Skulder, kr/kvm	3516	3543
Taxeringsvärden kr/kvm	2657	2655
Eget kapital, kr/kvm	1324	1000
Soliditet, procent	29	22
Avtalad bostadshyra 2011/2010, kr/kvm	797	782
Mäklarstatistik 2011	Kr/m2	Rikssnitt
Bostadsrätt Febr-april 2011	0	22009
Villa Febr-april 2011	2909	17687
Fritidshus Maj 2010-april 2011	6391	21781

KALMAR

Allmänt 2010	2010	2011
Antal invånare 31 dec 2010	62815	62388
Antal födda	739	760
Antal döda	579	620
Födelsenetto	160	140
Inflyttning	3878	3931
Utflyttning	3611	3379
Flyttningsnetto	267	552
Andel av befolkn under 18 år, procent	19,2	19,3
Andel av befolkn över 65 år, procent	18,3	17,9
Arbetslöshet inkl program,jan 2011,proc	2718	2904
Ohälsotal dec 2010, antal dagar per inv	28,2	30,6
Medelinkomst 2010 tkr/inv 20-64	245	244

Nyckeltal kommunen 2009	2009	2008
Resultat kr/inv	2010	746
Eget kapital, kr/inv	21794	22480
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	4	2
Kommunalskatt 2010	32,43	32,43
Förskola och fritids , kr/inv	5989	5906
Grundskola o gymnasieskola	13268	13251
Äldre- och handikappsomsorg, kr/inv	19421	18465
Ekonomiskt bistånd, kr/inv	1130	940

Nyckeltal Kalmarhem AB 2009	2009	2008
Antal lägenheter	5003	5159
Hysesintäkter, brutto, kr/kvm	969	886
Kostnader outhyrt, kr/kvm	14	9
Driftskostnader, kr/kvm	391	392
Underhållskostnader, kr/kvm	121	132
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	56	-52
Resultat efter finansiella poster, tkr	17600	-16674
Bokförda fastighetsvärden, kr/kvm	6254	6474
Skulder, kr/kvm	5411	5694
Taxeringsvärden kr/kvm	6487	5939
Eget kapital, kr/kvm	884	836
Soliditet, procent	14	13
Avtalad bostadshyra 2011/2010, kr/kvm	1001	992

Mäklarstatistik 2011	Kr/m2	Rikssnitt
Bostadsrätt Febr-april 2011	16157	22009
Villa Febr-april 2011	15076	17687
Fritidshus Maj 2010-april 2011	20777	21781

MÖNSTERÅS

Allmänt 2010	2010	2011
Antal invånare 31 dec 2010	12909	12980
Antal födda	122	101
Antal döda	172	149
Födelsenetto	-50	-48
Inflyttning	588	659
Utflyttning	609	591
Flyttningsnetto	-21	-68
Andel av befolkn under 18 år, procent	19,3	19,4
Andel av befolkn över 65 år, procent	23,3	22,6
Arbetslöshet inkl program,jan 2011	532	699
Ohälsotal dec 2010, antal dagar per inv	36,3	39,8
Medelinkomst 2009 tkr/inv 20-64	254	255

Nyckeltal kommunen 2009	2009	2008
Resultat kr/inv	3327	2259
Eget kapital, kr/inv	43349	40247
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	27	24
Kommunalskatt 2010	32,03	32,03
Förskola och fritids , kr/inv	5118	5048
Grundskola o gymnasieskola	15823	15729
Äldre- och handikappsomsorg, kr/inv	19082	19657
Ekonomiskt bistånd, kr/inv	536	437

Nyckeltal Mönsterås Bostäder AB 2009	2009	2008
Antal lägenheter	1339	1341
Hysesintäkter, brutto, kr/kvm	822	754
Kostnader outhyrt, kr/kvm	50	36
Driftskostnader, kr/kvm	386	372
Underhållskostnader, kr/kvm	156	94
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	48	64
Resultat efter finansiella poster, tkr	4624	6150
Bokförda fastighetsvärden, kr/kvm	4408	4281
Skulder, kr/kvm	2990	2886
Taxeringsvärden kr/kvm	2865	2815
Eget kapital, kr/kvm	1523	1522
Soliditet, procent	34	35
Avtalad bostadshyra 2011/2010, kr/kvm	867	854

Mäklarstatistik 2011	Kr/m2	Rikssnitt
Bostadsrätt Febr-april 2011	2228	22009
Villa Febr-april 2011	8285	17687
Fritidshus Maj 2010-april 2011	11875	21781

MÖRBYLÅNGA

Allmänt 2010	2010	2011
Antal invånare 31 dec 2010	14021	13834
Antal födda	160	146
Antal döda	152	160
Födelsenetto	8	-14
Inflyttning	867	867
Utflyttning	687	687
Flyttningsnetto	180	180
Andel av befolkn under 18 år, procent	20,6	20,7
Andel av befolkn över 65 år, procent	22,3	21,9
Arbetslöshet inkl program,jan 2011	419	453
Ohälsotal dec 2010, antal dagar per inv	29,8	34
Medelinkomst 2009 tkr/inv 20-64	255	252

Nyckeltal kommunen 2009	2009	2008
Resultat kr/inv	1025	-375
Eget kapital, kr/inv	230703	23022
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	5	4
Kommunalskatt 2010	32,03	32,03
Förskola och fritids , kr/inv	6540	5868
Grundskola o gymnasieskola	15080	14735
Äldre- och handikappsomsorg, kr/inv	17590	16452
Ekonomiskt bistånd, kr/inv	223	326

Nyckeltal Mörbylånga Bostads AB 2009	2010	2008
Antal lägenheter	764	757
Hysesintäkter, brutto, kr/kvm	1023	942
Kostnader outhyr, kr/kvm	12	32
Driftskostnader, kr/kvm	406	380
Underhållskostnader, kr/kvm	169	164
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	18	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	995	25
Bokförda fastighetsvärden, kr/kvm	7439	6657
Skulder, kr/kvm	7015	6816
Taxeringsvärden kr/kvm	3927	3812
Eget kapital, kr/kvm	424	389
Soliditet, procent	5,7	5
Avtalad bostadshyra 2011/2010, kr/kvm	926	915

Mäklarstatistik 2011	Kr/m2	Rikssnitt
Bostadsrätt Febr-april 2011	12896	22009
Villa Febr-april 2011	13631	17687
Fritidshus Maj 2010-april 2011	18920	21781

NYBRO

Allmänt 2010	2010	2011
Antal invånare 31 dec 2010	19651	19576
Antal födda	202	168
Antal döda	231	190
Födelsenetto	-29	-22
Inflyttning	994	943
Utflyttning	890	899
Flyttningsnetto	104	44
Andel av befolkn under 18 år, procent	18,2	18,3
Andel av befolkn över 65 år, procent	23,9	23,5
Arbetslöshet inkl program,jan 2011	804	905
Ohälsotal dec 2010, antal dagar per inv	40	44,3
Medelinkomst 2009 tkr/inv 20-64	232	234
Nyckeltal kommunen 2009	2009	2008
Resultat före e.o poster, kr/inv	1 683	-464
Eget kapital kommun, kr/inv	19 040	24088
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	2	1
Kommunalskatt 2010, inkl LT	32,45	32,45
Förskola och fritids kostnad, kr/inv	5 058	5636
Grundskola o gymnasieskola kostnad , kr/inv	13 063	16654
Äldre- och funktionshindrade kostnad, kr/inv	19 774	20714
Ekonomiskt bistånd, kr/inv	523	515
Nyckeltal Nybro bostads AB 2009	2009	2008
Antal lägenheter	1960	1954
Hysesintäkter, brutto, kr/kvm Bostäder	765	735
Kostnader outhyrt, kr/kvm	20	18
Driftskostnader, kr/kvm	337	356
Underhållskostnader, kr/kvm	185	179
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	29	-32
Resultat efter finansiella poster, tkr	4073	-4549
Bokförda fastighetsvärden, kr/kvm	3473	3415
Skulder, kr/kvm	2908	2843
Taxeringsvärden kr/kvm	2667	2639
Eget kapital, kr/kvm	686	669
Soliditet, procent	19	19
Avtalad bostadshyra 2011/2010, kr/kvm	780	768
Mäklarstatistik 2011	Kr/m2	Rikssnitt
Bostadsrätt Febr-april 2011	1796	22009
Villa Febr-april 2011	7814	17687
Fritidshus Maj 2010-april 2011	5373	21781

OSKARSHAMN

Allmänt 2010	2010	2011
Antal invånare 31 dec 2010	26163	26232
Antal födda	276	243
Antal döda	290	306
Födelsenetto	-14	-63
Inflyttning	981	995
Utflyttning	1036	1005
Flyttningsnetto	-55	-10
Andel av befolkn under 18 år, procent	19,5	19,6
Andel av befolkn över 65 år, procent	22	21,4
Arbetslöshet inkl program,jan 2011	844	1025
Ohälsotal dec 2010, antal dagar per inv	33,9	36,3
Medelinkomst 2009 tkr/inv 20-64	268	268

Nyckeltal kommunen 2009	2009	2008
Resultat kr/inv	2934	-13325
Eget kapital, kr/inv	86286	83262
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	41	40
Kommunalskatt 2010	32,13	32,13
Förskola och fritids , kr/inv	6360	6176
Grundskola o gymnasieskola	14288	14260
Äldre- och handikappsomsorg, kr/inv	19795	20532
Ekonomiskt bistånd, kr/inv	964	711

Nyckeltal Byggebo AB 2009	2009	2008
Antal lägenheter	2590	2579
Hysesintäkter, brutto, kr/kvm	903	856
Kostnader outhyrt, kr/kvm	42	36
Driftskostnader, kr/kvm	391	420
Underhållskostnader, kr/kvm	0	39
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	-8	-58
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1387	-11162
Bokförda fastighetsvärden, kr/kvm	9408	9069
Skulder, kr/kvm	9700	8517
Taxeringsvärden kr/kvm	5148	4504
Eget kapital, kr/kvm	641	595
Soliditet, procent	6,1	7
Avtalad bostadshyra 2011/2010, kr/kvm	925	917

Mäklarstatistik 2011	Kr/m2	Rikssnitt
Bostadsrätt Febr-april 2011	4988	22009
Villa Febr-april 2011	9973	17687
Fritidshus Maj 2010-april 2011	9630	21781

TORSÅS

Allmänt 2010	2010	2011
Antal invånare 31 dec 2010	6962	7044
Antal födda	69	64
Antal döda	93	103
Födelsenetto	-24	-39
Inflyttning	334	332
Utflyttning	392	325
Flyttningsnetto	-58	7
Andel av befolkn under 18 år, procent	18,8	19,4
Andel av befolkn över 65 år, procent	23,9	23,3
Arbetslöshet inkl program,jan 2011	328	374
Ohälsotal dec 2010, antal dagar per inv	35,4	37,3
Medelinkomst 2010 tkr/inv 20-64	228	233

Nyckeltal kommunen 2009	2009	2008
Resultat kr/inv	377	135
Eget kapital, kr/inv	18437	18160
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	-4	-4
Kommunalskatt 2010	32,05	32,05
Förskola och fritids , kr/inv	5272	52658
Grundskola o gymnasieskola	15497	15492
Äldre- och handikappsomsorg, kr/inv	19672	20268
Ekonomiskt bistånd, kr/inv	621	513

Nyckeltal Torsås Bostads AB 2009	2010	2008
Antal lägenheter	533	535
Hysesintäkter, brutto, kr/kvm	873	792
Kostnader outhyrt, kr/kvm	3	15
Driftskostnader, kr/kvm	375	417
Underhållskostnader, kr/kvm	134	86
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	0	2
Resultat efter finansiella poster, tkr	7	79
Bokförda fastighetsvärden, kr/kvm	4276	4329
Skulder, kr/kvm	4197	4334
Taxeringsvärden kr/kvm	2962	2837
Eget kapital, kr/kvm	378	353
Soliditet, procent	8	8
Avtalad bostadshyra 2011, kr/kvm	875	857

Mäklarstatistik 2011	Kr/m2	Rikssnitt
Bostadsrätt Febr-april 2011	0	22009
Villa Febr-april 2011	5580	17687
Fritidshus Maj 2010-april 2011	7029	21781

VIMMERBY

Allmänt 2010	2010	2011
Antal invånare 31 dec 2010	15473	15538
Antal födda	152	160
Antal döda	174	180
Födelsenetto	-22	-20
Inflyttning	619	613
Utflyttning	661	605
Flyttningsnetto	-42	8
Andel av befolkn under 18 år, procent	19,6	20,3
Andel av befolkn över 65 år, procent	22	21,3
Arbetslöshet inkl program,jan 2011	653	774
Ohälsotal dec 2010, antal dagar per inv	30	33
Medelinkomst 2009 tkr/inv 20-64	242	241

Nyckeltal kommunen 2009	2009	2008
Resultat kr/inv	-906	1132
Eget kapital, kr/inv	39902	38493
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	17	18
Kommunalskatt 2010	32,48	32,48
Förskola och fritids , kr/inv	6026	5900
Grundskola o gymnasieskola	16410	16303
Äldre- och handikappsomsorg, kr/inv	17700	17219
Ekonomiskt bistånd, kr/inv	8300	749

Nyckeltal Vimarhem AB 2009	2010	2008
Antal lägenheter	1328	1297
Hysesintäkter, brutto, kr/kvm	770	725
Kostnader outhyrt, kr/kvm	55	30
Driftskostnader, kr/kvm	459	452
Underhållskostnader, kr/kvm	155	58
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	-1	5
Resultat efter finansiella poster, tkr	-128	95
Bokförda fastighetsvärden, kr/kvm	2984	3489
Skulder, kr/kvm	3296	3207
Taxeringsvärden kr/kvm	3351	3509
Eget kapital, kr/kvm	424	414
Soliditet, procent	10	11
Avtalad bostadshyra 2011/2010, kr/kvm	813	790

Mäklarstatistik 2011	Kr/m2	Rikssnitt
Bostadsrätt Febr-april 2011	3253	22009
Villa Febr-april 2011	5501	17687
Fritidshus Maj 2010-april 2011	6110	21781

VÄSTERVIK

Allmänt 2010	2010	2011
Antal invånare 31 dec 2010	36206	36290
Antal födda	309	318
Antal döda	454	494
Födelsenetto	-145	-176
Inflyttning	1312	1324
Utflyttning	1251	1210
Flyttningsnetto	61	114
Andel av befolkn under 18 år, procent	18,1	18,6
Andel av befolkn över 65 år, procent	24,6	23,8
Arbetslöshet inkl program,jan 2011	1760	2026
Ohälsotal dec 2010, antal dagar per inv	33,5	36,8
Medelinkomst 2009 tkr/inv 20-64	241	240
Nyckeltal kommunen 2009	2009	2008
Resultat kr/inv	727	1048
Eget kapital, kr/inv	19738	19294
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	-6	-7
Kommunalskatt 2010	31,78	31,78
Förskola och fritids , kr/inv	5915	5785
Grundskola o gymnasieskola	14667	14429
Äldre- och handikappsomsorg, kr/inv	19807	19350
Ekonomiskt bistånd, kr/inv	1374	1162
Nyckeltal Västerviks Bostads AB 2009	2009	2008
Antal lägenheter		2843
Hysesintäkter, brutto, kr/kvm	911	900
Kostnader outhyrt, kr/kvm		15
Driftskostnader, kr/kvm	401	397
Underhållskostnader, kr/kvm	197	244
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	55	49
Resultat efter finansiella poster, tkr	10320	10240
Bokförda fastighetsvärden, kr/kvm	3831	3543
Skulder, kr/kvm	2387	3244
Taxeringsvärden kr/kvm	4413	3955
Eget kapital, kr/kvm	445	367
Soliditet, procent	9,1	10
Avtalad bostadshyra 2011/2010, kr/kvm	847	834
Mäklarstatistik 2011	Kr/m2	Rikssnitt
Bostadsrätt Febr-april 2011	7124	22009
Villa Febr-april 2011	10630	17687
Fritidshus Maj 2010-april 2011	22057	21781



Länsstyrelsen
Kalmar län

www.lansstyrelsen.se/kalmar