

Bostadsförsörjningsanalys

Växjö kommun, 2021



Växjö
kommun

Förord och syfte

Attraktiva bostäder och boendemiljöer är en viktig faktor för att få människor att bosätta sig och bo kvar i en kommun. Det är även viktig faktor för att få företag att etablera sig och växa. Attraktiva bostäder bidrar till ökade förutsättningar för tillväxt och välfärd som är av största vikt för företagets kompetensförsörjning och i förlängningen även kommuners välstånd. Attraktiva bostäder är därför en strategisk utvecklingsfråga som påverkar hela regioner.

Huvudansvaret ligger dock på den enskilda människan för att ordna ett lämpligt boende åt sig. Kommunens ansvar är att planera för bostadsförsörjningen.

Syftet med Bostadsförsörjningsanalysen 2021 är att skapa ett så bra underlag som möjligt för kommunens planering så att förutsättningar skapas för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Växjö kommun, 2021



Växjö
kommun

Innehåll

1. **Inledning** (bild 4-5)

- Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen
- Bostadsmarknaden utifrån ett kommunalt perspektiv

2. **Befolkning** (bild 7-15)

- Växjö kommuns befolkningsutveckling
- In- och utflyttning
- Befolkningens sammansättning

3. **Bostadsbestånd och nyproduktion** (bild 17-29)

4. Bostadsbestånd och bostadsstruktur

- Bostadsbyggande, historiskt
- Byggtakt och befolkningstillväxt
Balansanalys över bostadsbyggandet i Växjö kommun
- Byggintentioner i Växjö kommun, 2021-2030

5. **Marknadsförutsättningar** (bild 31-47)

- Mått för bostadsbrist
- Boende och boendes preferenser
- Hyres-, bostadspriser och betalningsförmåga
- Trygghetsundersökningen 2020
- Boende för grupper med särskilda behov

6. **ÖP, Planberedskap och kommunal mark** (bild 48-53)

7. **Tillgänglighet och attraktivitet** (bild 54-72)

8. **Nationella, regionala och kommunala mål planer och program** (bild 73-79)



Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska enligt lag minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Mål och insatser ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 2 §.



Bostadsmarknaden utifrån ett kommunalt perspektiv

Beroende på hushållens behov och dess möjligheter att på egen hand förskaffa sig en bostad så kan bostadsmarknaden delas upp i tre olika delar, sett från ett kommunalt perspektiv. Inom dessa tre olika delar är olika lagar och regleringar tillämplbara, vilket gör att det kommunala ansvaret och vilka insatser som kommunen kan sätta in skiljer sig åt mellan dessa tre grupper.

Hushåll med möjligheter att efterfråga bostäder

Till denna grupp räknas hushåll med tillräckligt kapital eller tillräcklig inkomst/kötid.

Dessa hushåll efterfrågar bostäder inom både befintligt bestånd och nyproduktion såväl som olika upplåtelseformer & hustyper

Hushåll som har det svårt att komma in på bostadsmarknaden

Hit räknas hushåll som inte kan efterfråga de lediga bostäderna pga deras begränsade resurser. Dessa hushåll har ofta en för låg betalningsförmåga och/eller saknar kapital till insatsen vid köp av en bostad. Hit räknas även hushåll som saknar/ej har tillräckligt med kötid för en anskaffa en hyresrätt

Hushåll med särskilda behov

Styrs av Socialtjänstlagen, LSS, Bosättningslagen
Avser bostäder för seniorer, personer med funktionsnedsättning, nyanlända och personer som behöver bostadssociala kontrakt

Den kommunala verktygslådan

Ökad nyproduktion på olika platser samt av olika upplåtelseformer och hustyper kan behövs.

Här arbetar kommunerna exempelvis med översiktsplaner, detaljplanering, markanvisningar, bygglov etc. för att möta behoven.

Insatser som kommunen kan sätta in är ex:

- Arbetsmarknadsrelaterade åtgärder
 - Byggnad med statliga investeringsbidrag
 - kommunala bostadsbidrag

Kommunens insatser kan bestå av:

- Diverse bostadssociala åtgärder
- Byggnation av samt omvandling till specialbostäder.



Befolkning

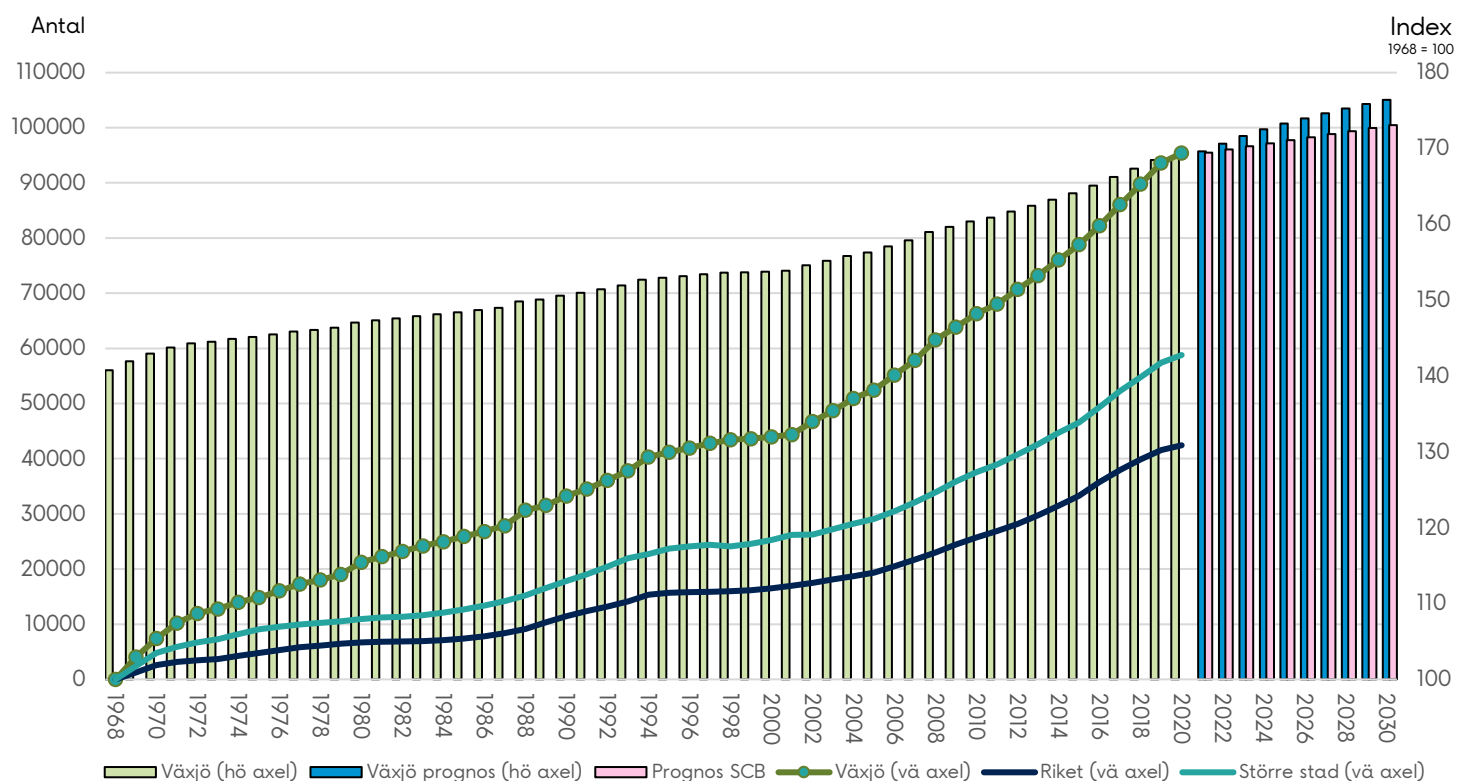
Växjö kommun, 2021



Växjö
kommun

God befolkningstillväxt i Växjö kommun

- **Sveriges befolkning** ökar och är i dag över 10 miljoner invånare. Sedan 2010 har befolkningen i riket ökat med drygt **10,2%** (+960 000 invånare)
- I kommungruppen **Större stad** har befolkningen ökat med cirka **12,1%** under de senaste 10 åren.
- **Växjö kommun** har ökat med **14,3%** under motsvarande period, vilket innebar ett tillskott på cirka **1 185 personer per år** till kommuns folkmängd.
- Befolkningstillväxten i kommunen bromsade dock in relativt kraftigt i och med pandemins intåg under 2020 (- 50% jämf med de senaste 5 åren innan 2020) Tillväxttakten har emellertid åter tagit fart under 2021, även om pandemins effekter fortfarande är påtagliga, och fram till den sista november hade folkmängden i Växjö kommun ökat med 1 000 personer. (Källa: KIR, kommuninvånarregistret)



- Enligt kommunens befolkningsprognos för 2020—2030 förväntas folkmängden i kommunen fortsätta att växa med cirka 1 100 personer per år. Växjö fortsätter därmed att vara en viktig centralort i regionen.
- Befolkningens åldersstruktur förväntas förändras. Personer i förvärsarbetande åldrar kommer att bli fler i kommunen men störst ökning förväntas ske i grupperna 0-19-åringar samt personer över 80 år.
- Växjö kommuns folkmängd var nästan 95 000 personer i slutet av 2020. Kommunen förväntas passera 100 000 invånare någon gång mot slutet av 2024 eller början av 2025.



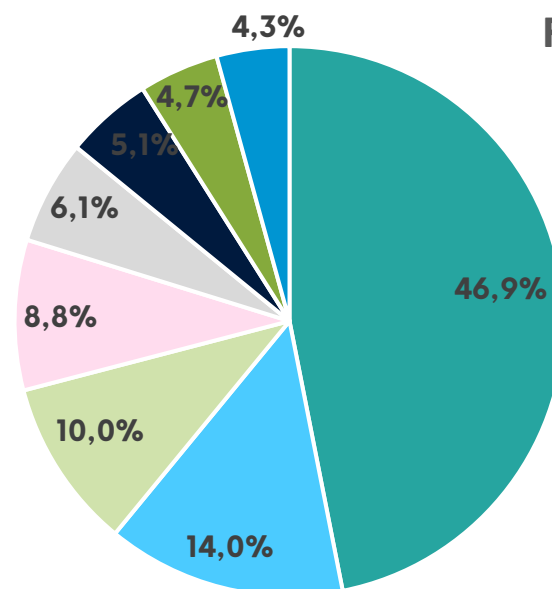
Befolkningsstruktur och utveckling i närtid

Växjö kommun, 2010 – 2020

Källa: SCB,

- 2020 var Växjö kommun den 21 största kommunen i Sverige med sina 94 859 invånare.
- Växjö kommuns folkmängd utgör nästan hälften av samtliga boende i Kronobergs län och är drygt 3 gånger så stor som den näst största kommunen i regionen.
- Växjö kommuns befolkning har ökat i en snabbare takt än både länet och riket under det sista decenniet. Pandemiåret 2020 medförde dock en halvering av befolkningsökningstakten till 730 personer under det innevarande året. I skrivande stund pekar emellertid preliminära siffror på att befolkningsökningstakten för 2021 (+ 1 100 personer) närmar sig den tillväxt som var innan pandemin.

Befolkningsdata			
Befolkningstillväxt			
Period	<u>Växjö</u>	<u>Kronoberg</u>	<u>Riket</u>
2020	0,8%	0,4%	0,5%
2010-2020	14,3%	10%	10,2%
Ranking efter antal kommuninvånare			
Period	<u>Växjö kommun</u>		
2017	23:a största kommun		
2020	21:e största kommun		



Folkmängd per kommun

andel (%) av befolkningen
i Kronoberg, 2020

- Växjö
- Ljungby
- Alvesta
- Älmhult
- Tingsryd
- Markaryd
- Uppvidinge
- Lessebo



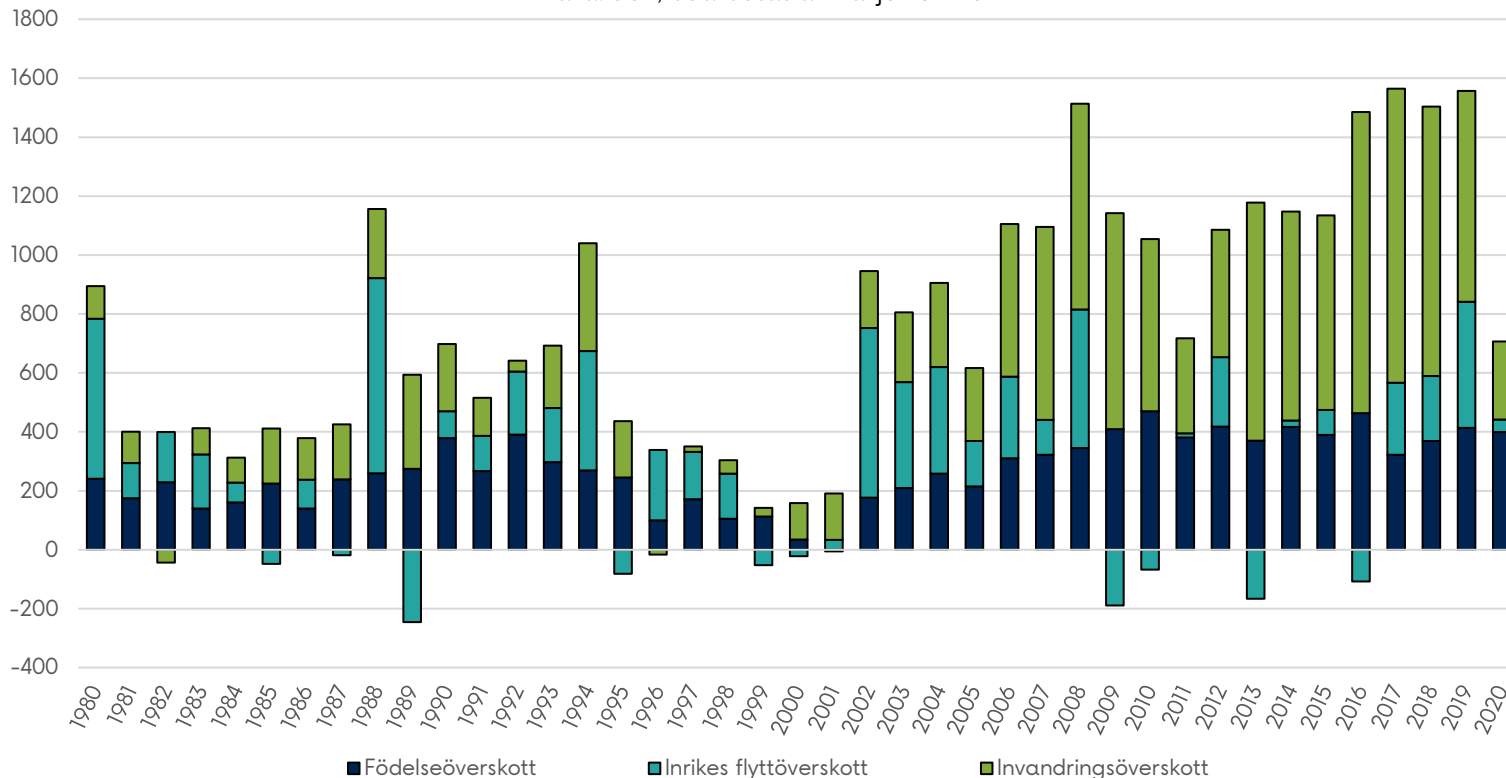
Växjö
kommun

Vad har drivit Växjös befolkningsförändring?

Växjö kommun har haft en obruten positiv befolkningstillväxt sedan mitten av 1960-talet. En betydande del av befolkningsökningen under 2000 talet har, i Växjö kommun likt riket som helhet, bestått av ett starkt invandringsöverskott. Under de senaste 10 åren har invandringens bidrag till befolkningsökningen i Växjö legat på ett snitt av 690 personer per år. Inrikes flyttnettot har under 2000-talet varierat från att vara starkt positivt till att, så sent som 2016, visat negativa siffror. Sedan 2011 har ändå flyttningarna inom landet bidragit med cirka 100 personer per år till kommunens befolkningstillväxt.

Befolkningsförändringar i Växjö kommun 1980 – 2020

Källa: SCB, bearbetat av Växjö kommun

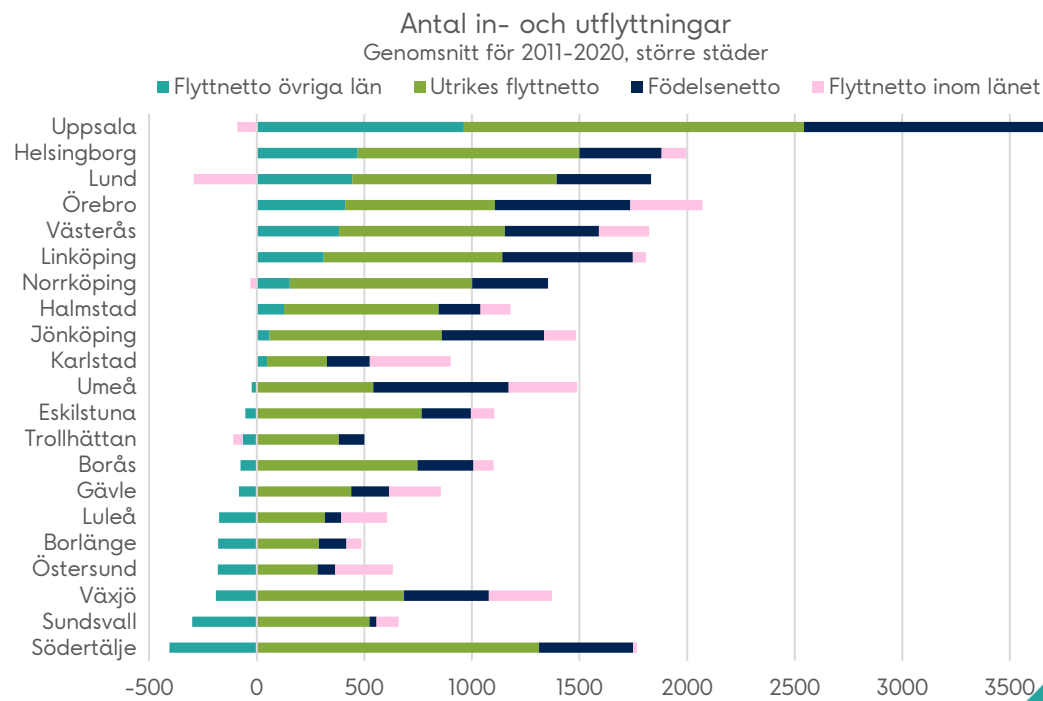
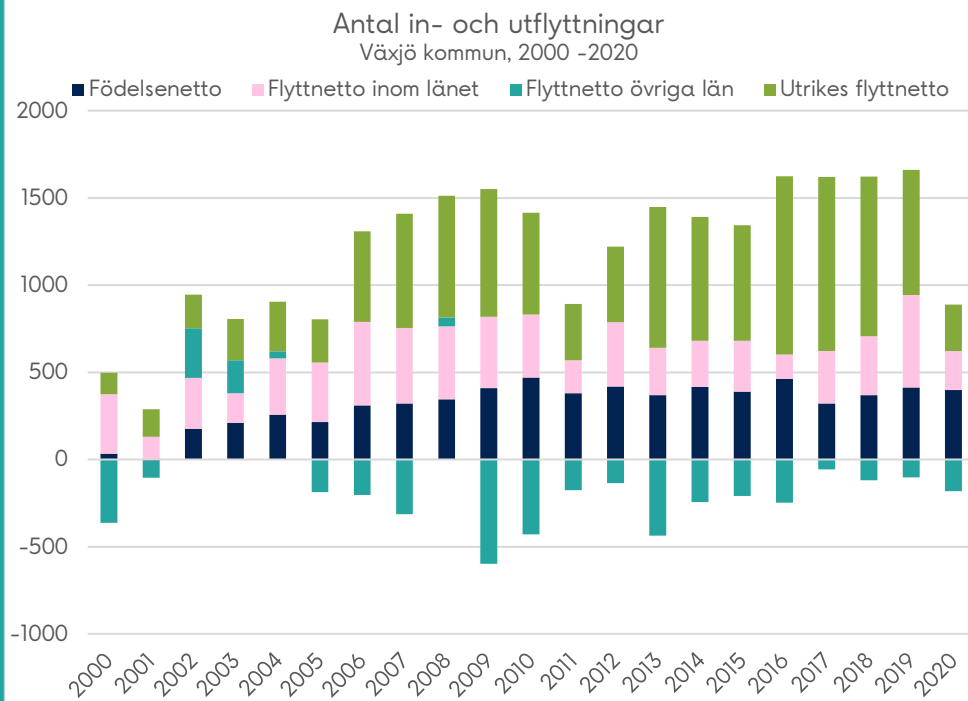


Växjö kommuns födelseöverskott har emellertid varit stabilt positivt under de senaste 40 åren. Det har också ökat sedan början av 2000-talet och har under den senaste tioårsperioden bidragit med i snitt 400 personer per år till kommunens befolkningsökning.



Flyttmönster till och från Växjö kommun.

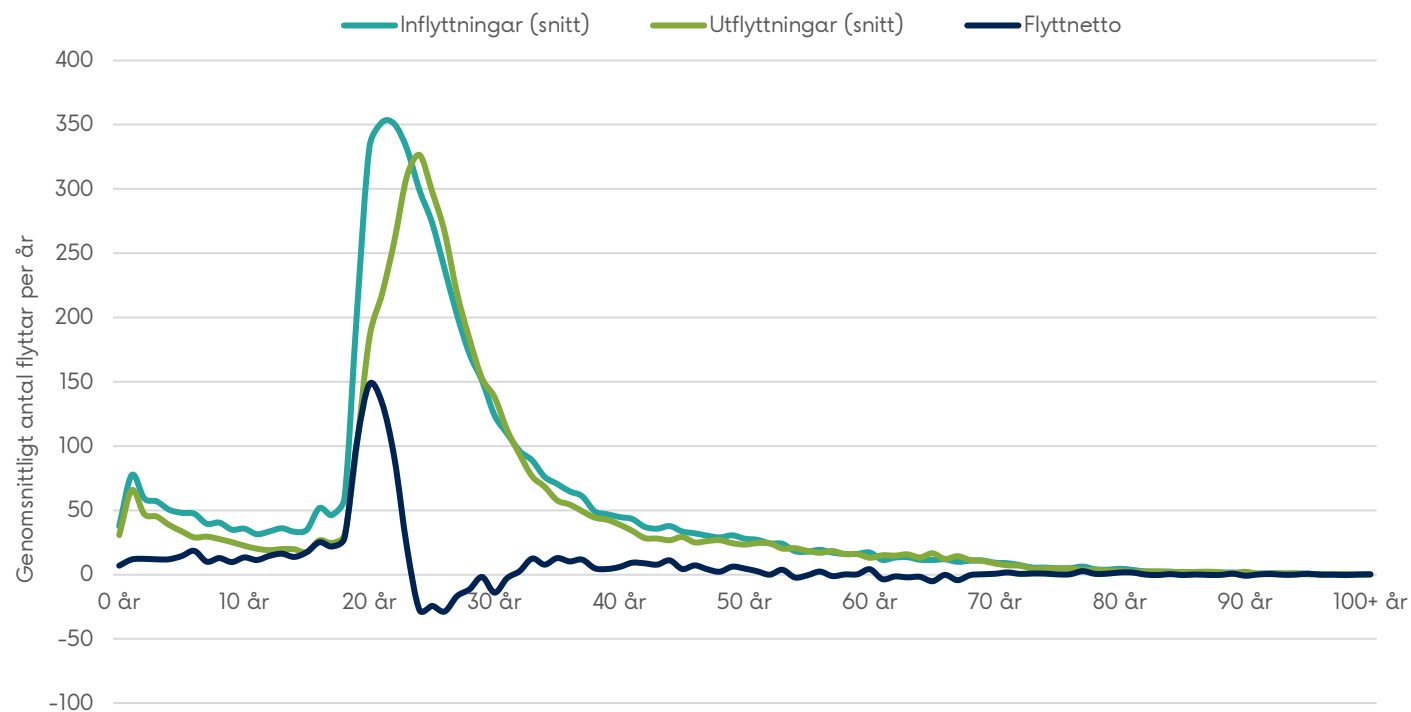
- Växjö kommun växer främst genom ett positivt utrikes flyttnetto samt ett positivt födelsenetto. Bryter man ner inrikes flyttnettot till två delar, flyttnetto inom länet resp. till övriga län, syns att Växjö främst växer genom ett positivt flyttnetto från kommunerna inom länet medan flyttnettot mot övriga län till större del är negativt. De senaste tio åren har kommunerna inom det egna länet bidragit med i snitt 300 personer till Växjös befolkningsökning. Flyttnettot mot övriga län har under samma period fått befolkningen att minska med cirka 200 personer per år.
- Vid en jämförelse med kommungruppen större städer syns det tydligt att det är olika komponenter som styr demografin i olika delar av landet under de senaste decenniet. Växjö har haft ett mycket starkt födelsenetto samt flyttnetto från kommuner inom det egna länet. Samtidigt har Växjö varit en av de kommunerna med störst negativt flyttnetto gentemot övriga Sverige under motsvarande period. (sett till antal)



Flyttmönster till och från Växjö kommun.

Genomsnitt av antal in- och utflyttningar, per ålder, 2011 -2020

- Växjö är centralorten i länet. Växjö även ligger mitt i den småländska arbetsmarknadsregionen och kommunen inhyser även ett universitet. Detta tillsammans med att det finns möjligheter att bo med närhet till både natur så väl som till en större stads kvaliteter är andra delar som bidragit till att Växjö kommuns befolkning ökat under senare tid.
- Att Växjö är en universitetskommun syns tydligt i flyttrörelserna . En stor grupp **unga flyttar in till kommunen** vid 19-24 års ålder. 3-5 år senare, när studierna är avklarade, sker en **större utflyttning av personer i 22-29 års åldern**.



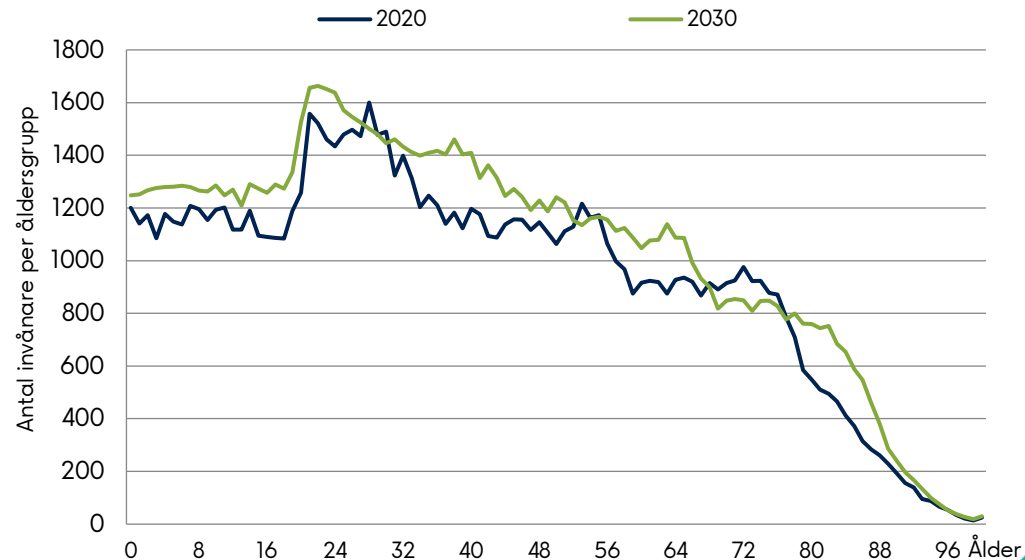
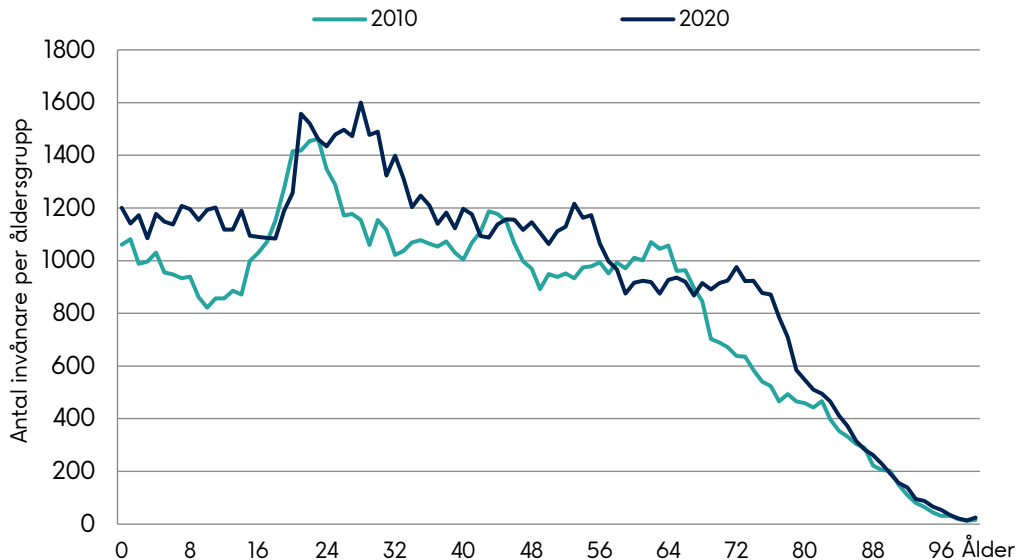
- Generellt sett har Växjö kommun en större inflyttning av personer i de arbetsföra åldrarna mellan 32-50 år, vilket då ger ett positivt flyttnetto. Flyttrörelserna minskar sedan i takt med att åldern ökar. Inom de äldsta åldersgrupperna (65+ år) sker endast mindre flyttrörelser in till och ut från kommunen.



Åldersstruktur i Växjö kommun.

Källa: SCB och Växjö kommun

- Växjö har fler barn och unga (0-19år) samt äldre (65+år) idag än för bara 10 år sedan.
- I kommunens prognos är det de äldre (80+ år) som ökar mest samtidigt som det förväntas ske en minskning i åldersgruppen runt 50-55 år.
- Växjö kommun prognostiserar även en ökning av personer i familjebildande åldrar, ungdomar samt personer över 40 år framöver. Prognosen indikerar också att antalet barn samt unga vuxna mellan 19 och 27 år kommer att öka fram till 2030.
- Personer i åldrarna 80 år och äldre är en av de grupper som växer snabbast och förväntas öka med drygt 45 procent mellan 2020 -2030

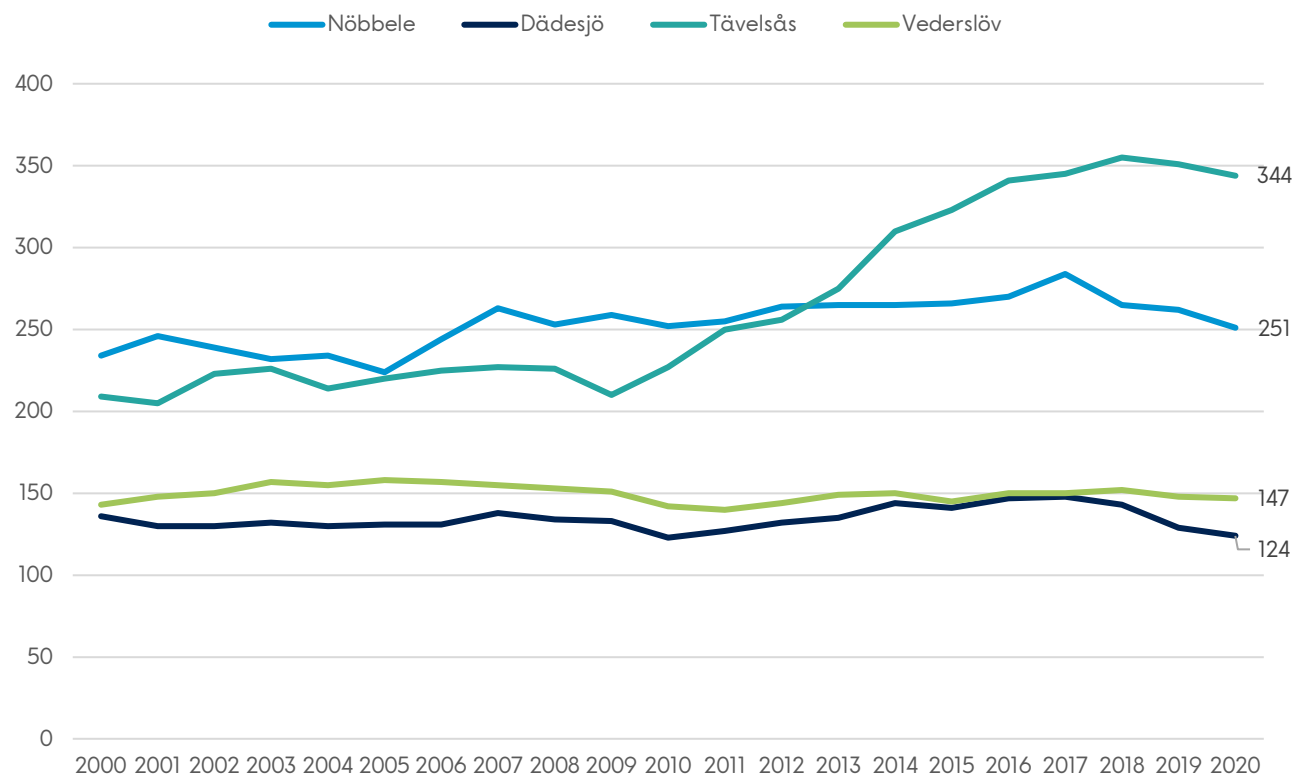


Strukturbild mindre tätort, Växjö kommun

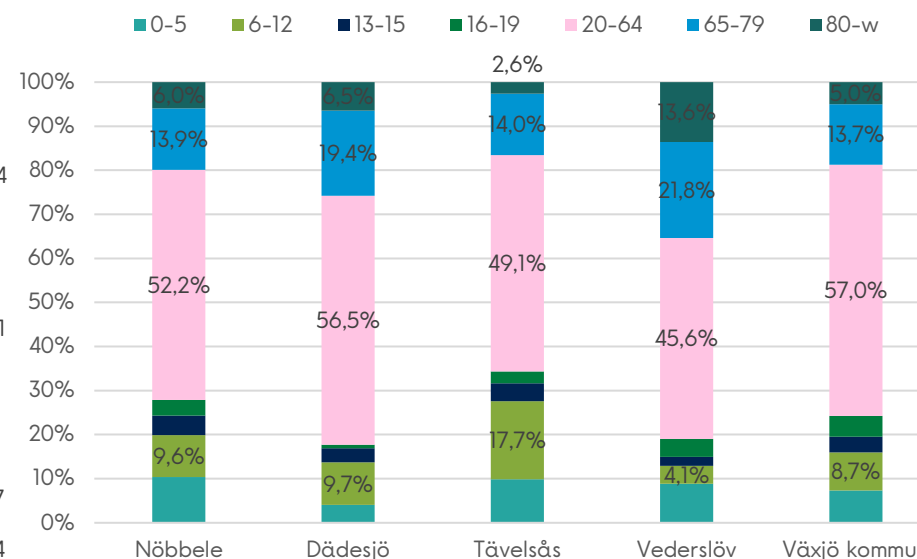
Befolkningsutveckling 2000-2020 och åldersfördelning 2020

Källa: SCB, 2020-12-31

Befolkningsutveckling 2000-2020



Åldersstruktur, 2020



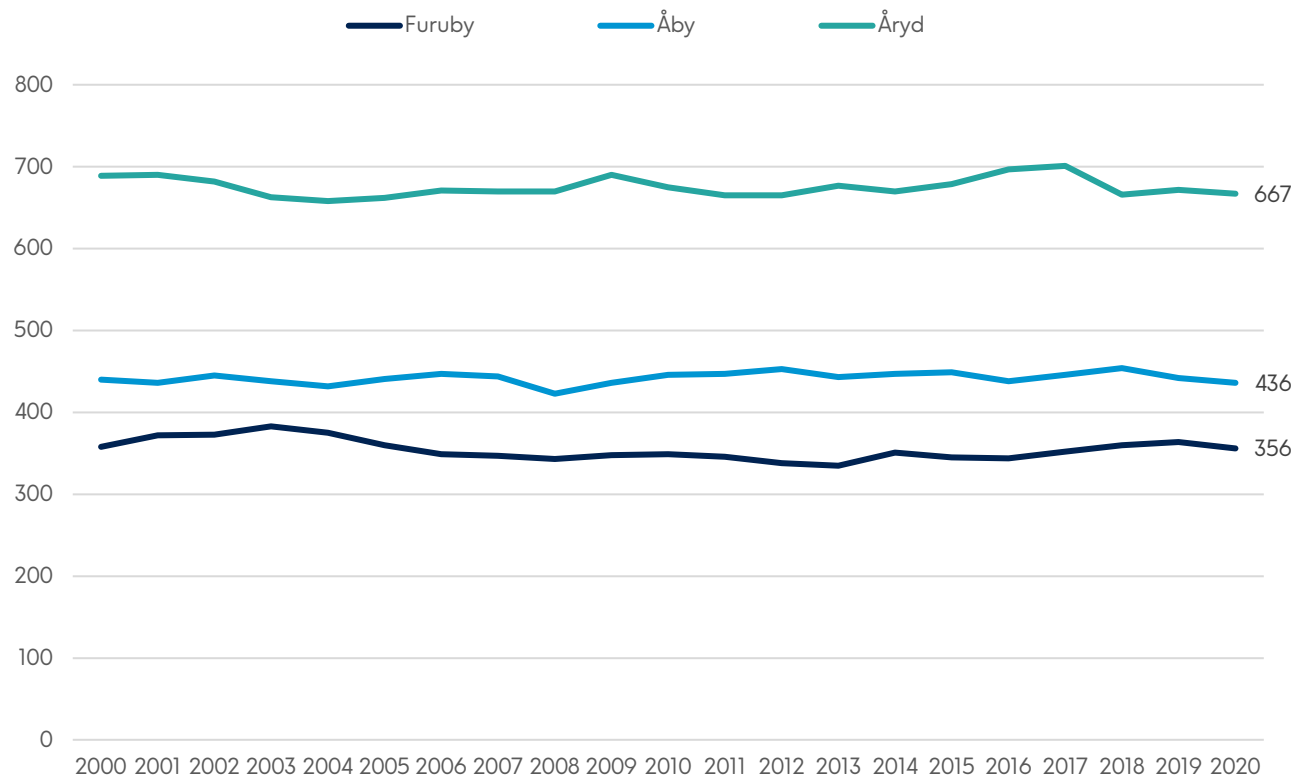
Växjö
kommun

Strukturbild mellantätort, Växjö kommun

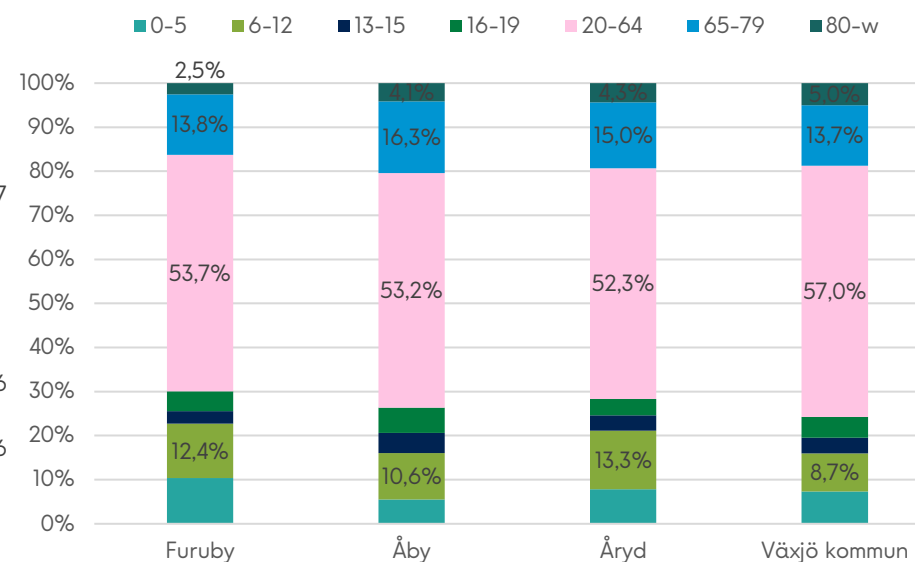
Befolkningsutveckling 2000-2020 och åldersfördelning 2020

Källa: SCB, 2020-12-31

Befolkningsutveckling 2000-2020



Åldersstruktur, 2020

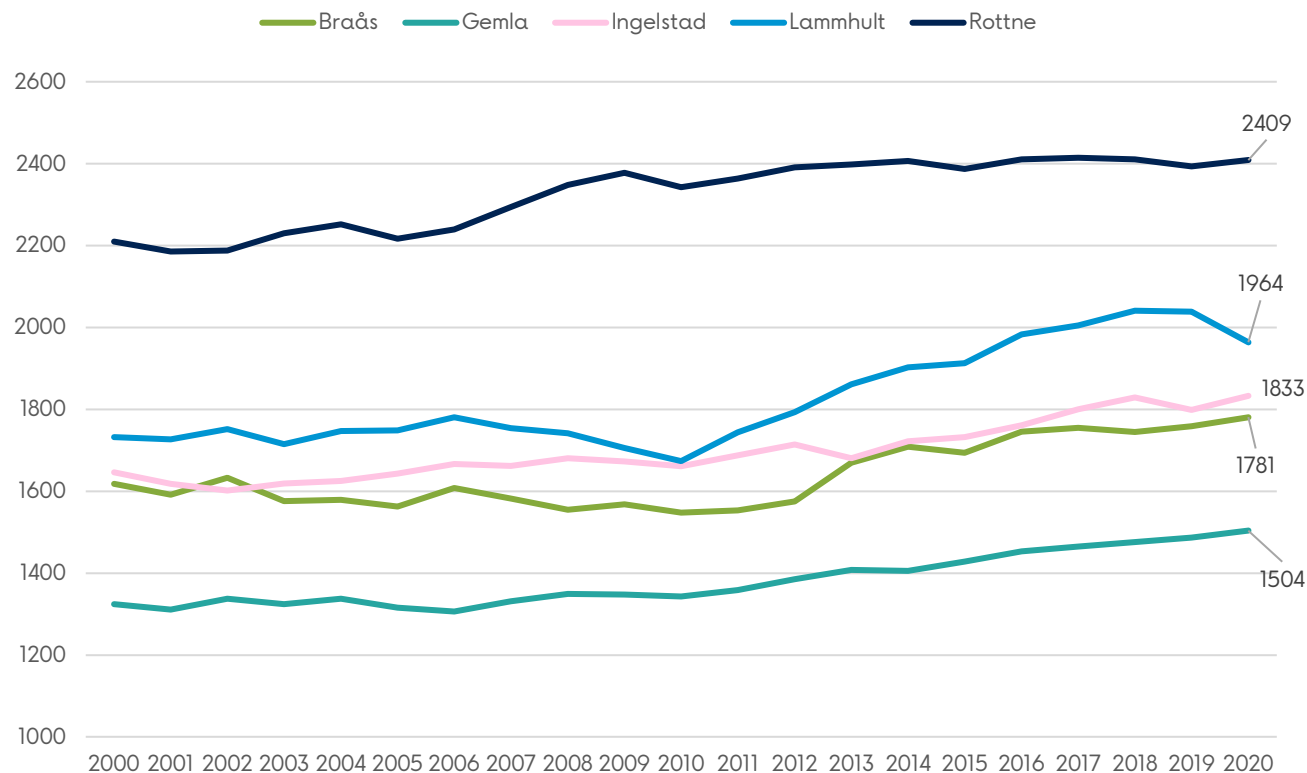


Strukturbild större tätort, Växjö kommun

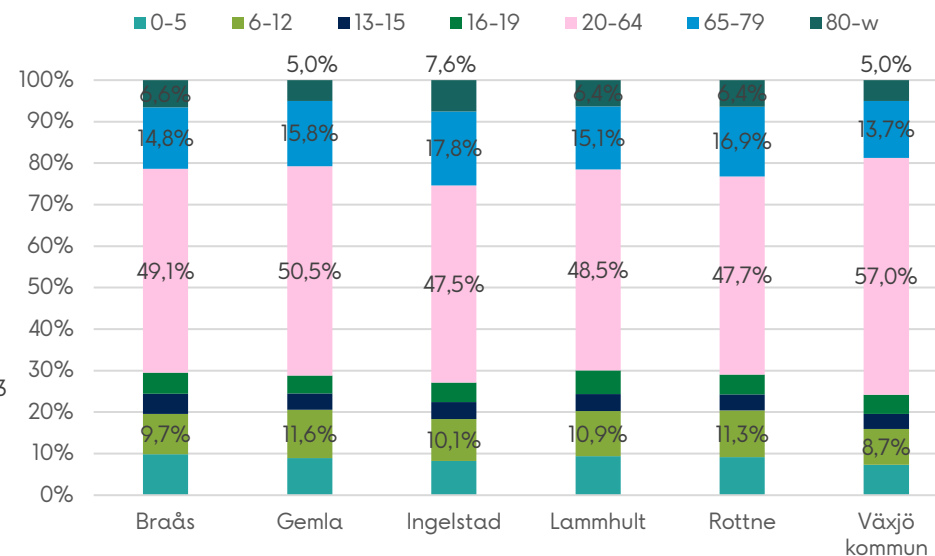
Befolkningsutveckling 2000-2020 och åldersfördelning 2020

Källa: SCB, 2020-12-31

Befolkningsutveckling 2000-2020



Åldersstruktur, 2020



Bostadsbestånd och nyproduktion

Växjö kommun, 2021



Växjö
kommun

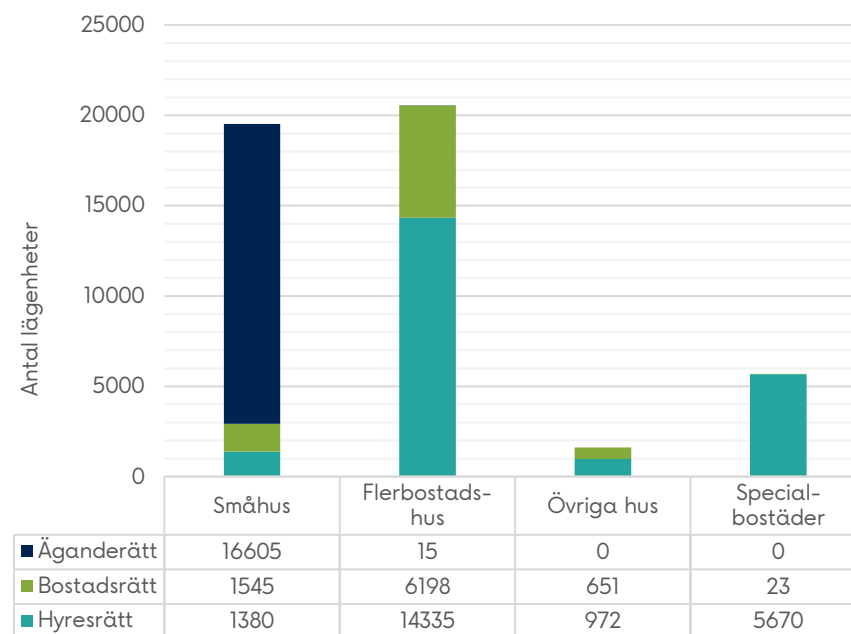
Bostadsbeståndet i Växjö kommun

- En majoritet av bostadsbeståndet i Växjö kommun består av småhus med äganderätt (35%), andelen har dock minskat något under de senaste fem åren.
- 23 % av kommunens bostäder ägs av allmännyttan. Exkluderas specialbostäderna ur den beräkningen äger allmännyttan endast 19% av bostadsbeståndet
- 12% eller 5 693 av bostäderna i kommunen är specialbostäder. Nästan 70% (3 943 st) av dessa är studentbostäder.

Ägarkategori	Småhus	Flerbostads- hus	Övriga hus	Special- bostäder	Totalt
Stat, kommun, landsting	12	0	2	0	14
Allmännyttiga bostadsföretag	1 042	6 687	313	2 941	10 983
Svenska aktiebolag	289	6 038	531	2 593	9 451
Bostadsrättsföreningar	1 545	6 198	651	23	8 417
Fysiska personer	16 605	1 214	90	74	17 983
Övriga ägare	37	422	36	62	557
Totalt bostadsbestånd	19 530	20 559	1 623	5 693	47 405

Typ av specialbostad	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Specialbostad för äldre/funktionshindrade	1508	1500	1617	1675	1568	1568
Studentbostad	3565	3675	3680	3939	3943	3943
Övrig specialbostad	94	120	182	171	171	182
Totalt antal specialbostäder	5167	5295	5479	5785	5682	5693

Andel av totalt bostadsbestånd, tidserie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Allmännyttans andel	29,7%	25,2%	25,3%	24,4%	23,5%	23,2%
Allmännyttans andel exkl specialbostäder	24,1%	20,9%	20,5%	19,7%	19,6%	19,3%
Andel småhus med äganderätt	37,5%	37,2%	36,9%	35,8%	35,4%	35,0%
Andel flerbostadshus med hyresrätt	31,3%	30,8%	30,4%	29,6%	30,0%	30,2%
Andel flerbostadshus med bostadsrätt	10,3%	10,9%	11,2%	12,2%	12,7%	13,1%
Andel specialbostäder	12,0%	12,1%	12,3%	12,6%	12,1%	12,0%



Källa: SCB 2020, bearbetat av Växjö kommun



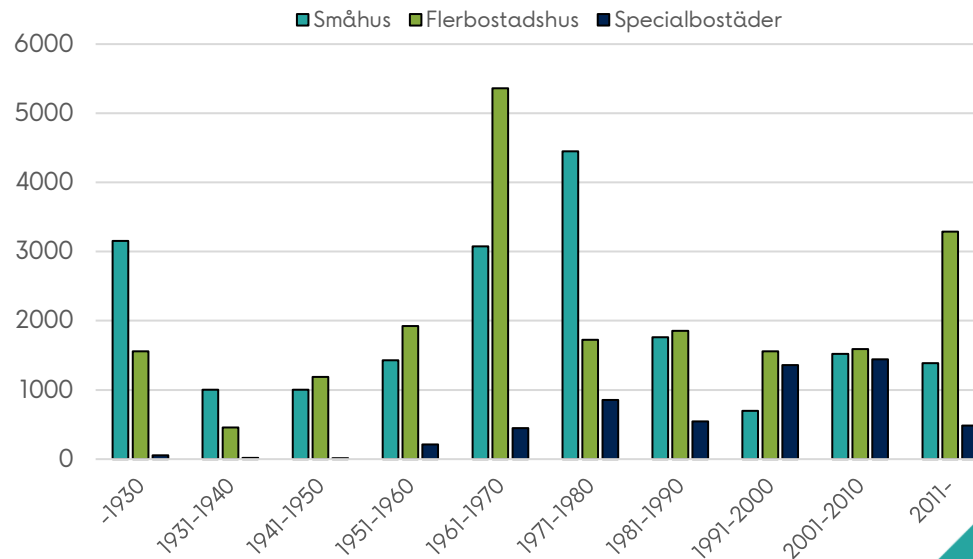
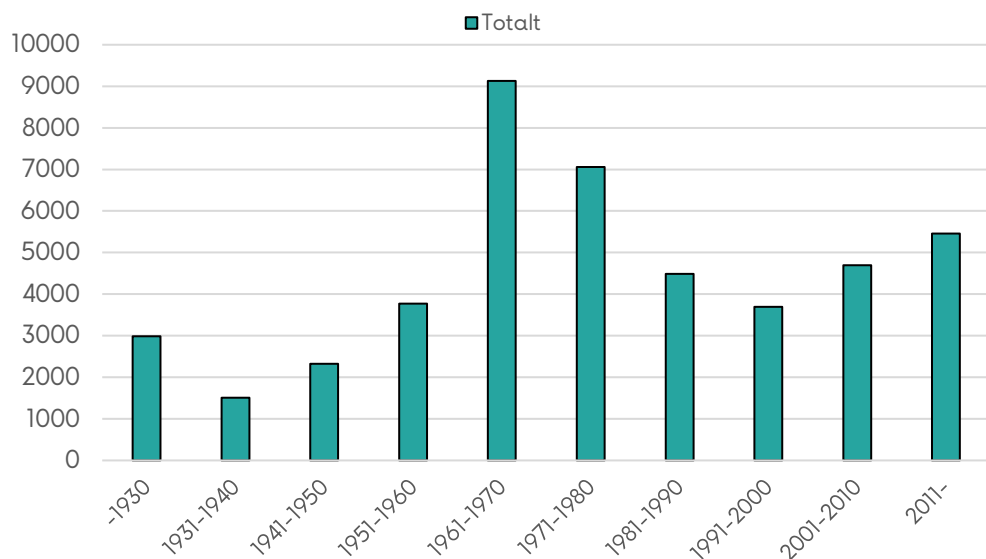
Växjö
kommun

Bostadsbeståndet i Växjö kommun

Totalt bostadsbestånd efter byggår och hustyp

Källa: SCB 2020, bearbetat av Växjö kommun

- Den största delen av Växjös bostäder har byggts under 60- och 70-talet. Under det senaste decenniet har dock byggandet i Sverige ökat betydligt och så även i Växjö kommun. Mellan åren 2011-2020 har nästan 5 500 bostäder tillskapats. Det motsvarar 12% av Växjö kommuns totala bostadsbestånd, vilket gör perioden till den tredje starkaste sett till byggtakt.
- Delas bostädernas byggår upp på hustyp uppträder dock ett litet annat mönster. Här syns tydligt att flerbostadshusen i kommunen till största delen är byggda på 60-talet medans 70-talet var det årtiondet då det istället byggdes många småhus. Från 80-talet och framåt har fördelningen mellan byggda småhus och flerbostadshus varit betydligt jämnare. Från 2011 och framåt har en majoritet av det som byggts varit flerbostadshus.
- Nästan 60% av samtliga specialbostäder* inom kommunen har tillskapats sedan millennieskiftet



*(Specialbostäder innefattar bostäder för äldre, funktionshindrade, studenter samt övriga specialbostäder)

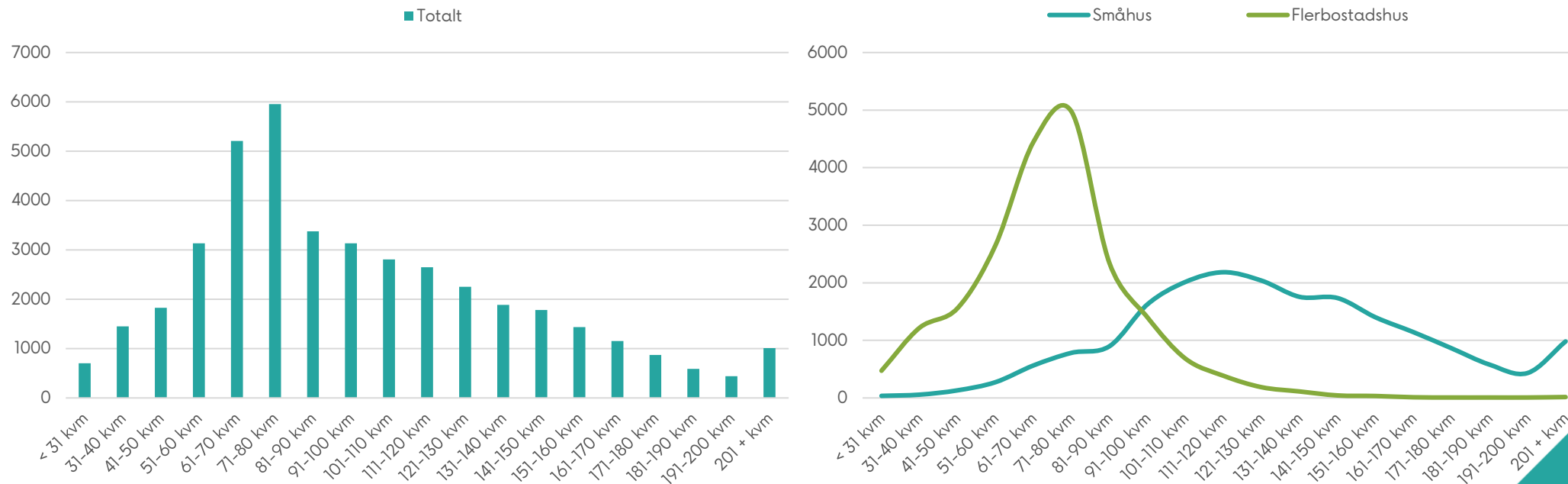


Bostadsbeståndet i Växjö kommun

Totalt bostadsbestånd* efter storlek och hustyp

Källa: SCB 2020, bearbetat av Växjö kommun (*specialbostäder innefattas ej i denna statistik)

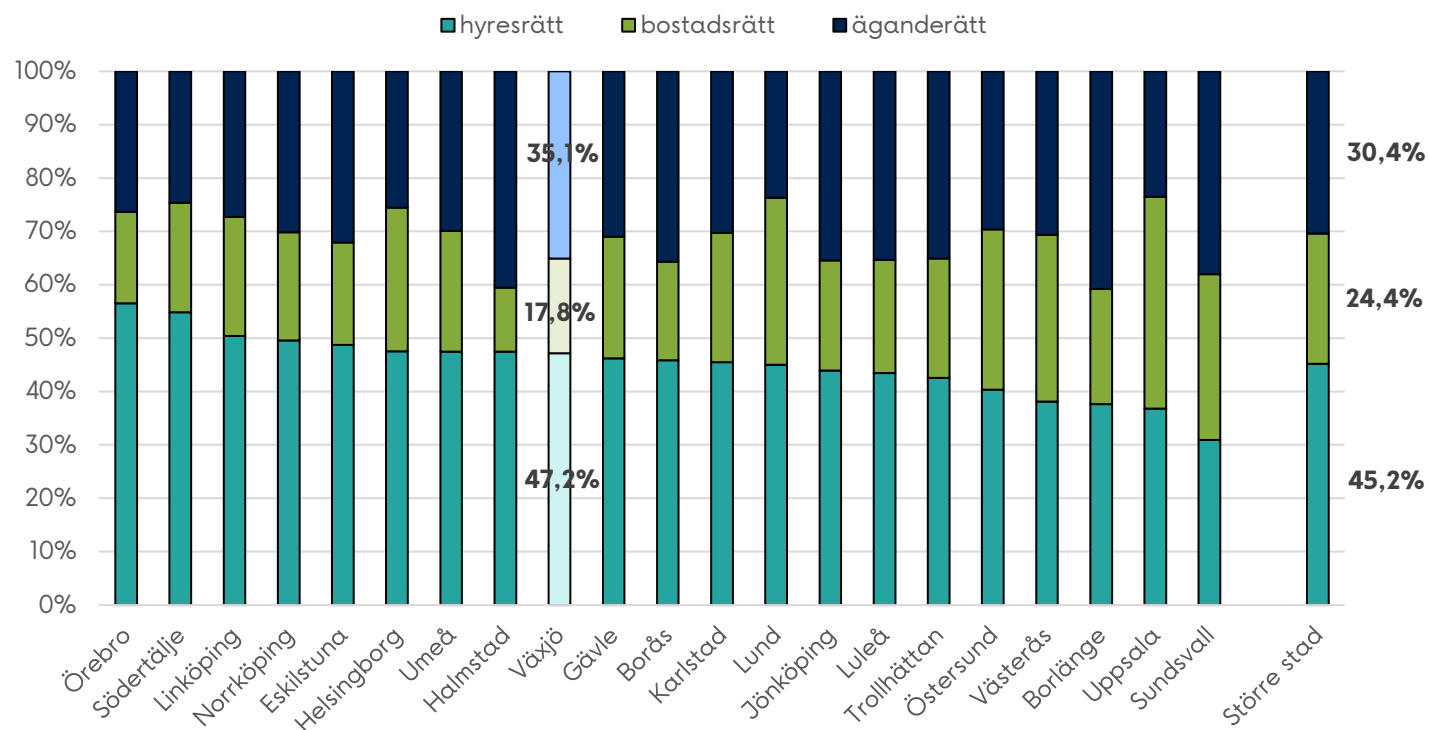
- Fördelningen mellan småhus och flerbostadshus i Växjö är relativt jämn (sett till antal lägenheter). Småhusen står för cirka 47 procent av det totala bostadsbeståndet medan flerbostadshusen står för drygt 49 procent.
- Ser man till storlek (antal kvm per lägenhet) visar det sig att 44 procent av det totala bostadsbeståndet i kommunen är 80 kvm eller mindre och att den vanligaste storleken på ett boende ligger mellan 60–80 kvm. De flesta lägenheterna är mellan 70–80 kvm stora medan villorna vanligtvis är mellan 100–130 kvm stora. Småhusen har också en större spridning och jämnare fördelning av kvadratmeterytan per bostad än flerbostadshusen.



Bostadsbeståndets struktur, 2020

Andel bostäder per upplåtelseform, Växjö kommun och större städer

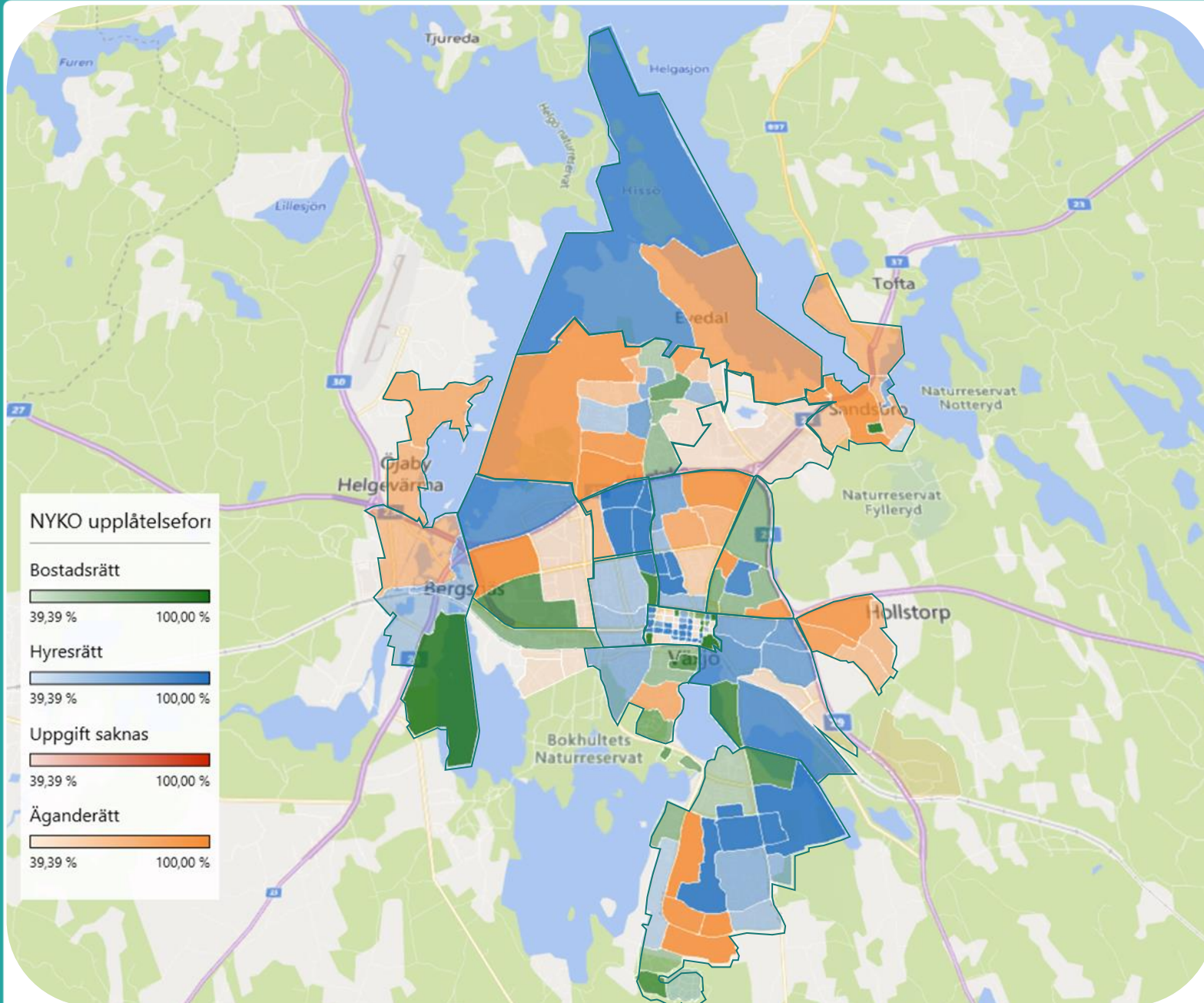
Källa: SCB 2020, bearbetat av Växjö kommun



Upplåtelsform

Växjö stad, 2020

andel (%) baserat per nyckelkod



Bostadsbyggnadsbehov 2020- 2029

Källa: Boverket, SCB

- Boverket har under många år gjort regionala beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet som baseras på SCB:s befolkningsframskrivningar. 2020 släppte Boverket en rapport Bostadsbyggnadsbehov 2020-2029 där det gjordes en ny beräkning med ett antagande om att det skulle behöva tillskapas drygt 4 lägenheter per 1000 invånare i snitt fram till 2029.
- I rapporten framgick att bostadsbyggnadsbehovet för FA-region Växjö uppgick till 6 852 – 9 551 lgh för perioden 2020-2029
- För att bryta ner det till kommunnivå delade Växjö kommun upp FA-region* Växjö i dess 5 st kommuner, Alvesta, Lessebo, Tingsryd, Växjö och Uppvidinge kommun. Växjös befolkning utgör här 65,2 % av FA-regionens totala befolkning.
- Givet Boverkets bostadsbehovsberäkning ger den då ett byggbehov för Växjö kommun, fördelat enligt befolkningsandel, på:
 $(0,652 * 6\ 852) - (0,652 * 9\ 551) = 4\ 468 - 6\ 227$ tillskapade lägenheter under perioden 2020-2029.
- Det motsvarar ett byggbehov på cirka 447 - 623 lägenheter per år i Växjö kommun

*kan också kallas funktionell arbetsmarknadsregion och är geografisk analysenhet vilken består av en eller flera kommuner som i grunden baseras på arbetspendling över kommungräns

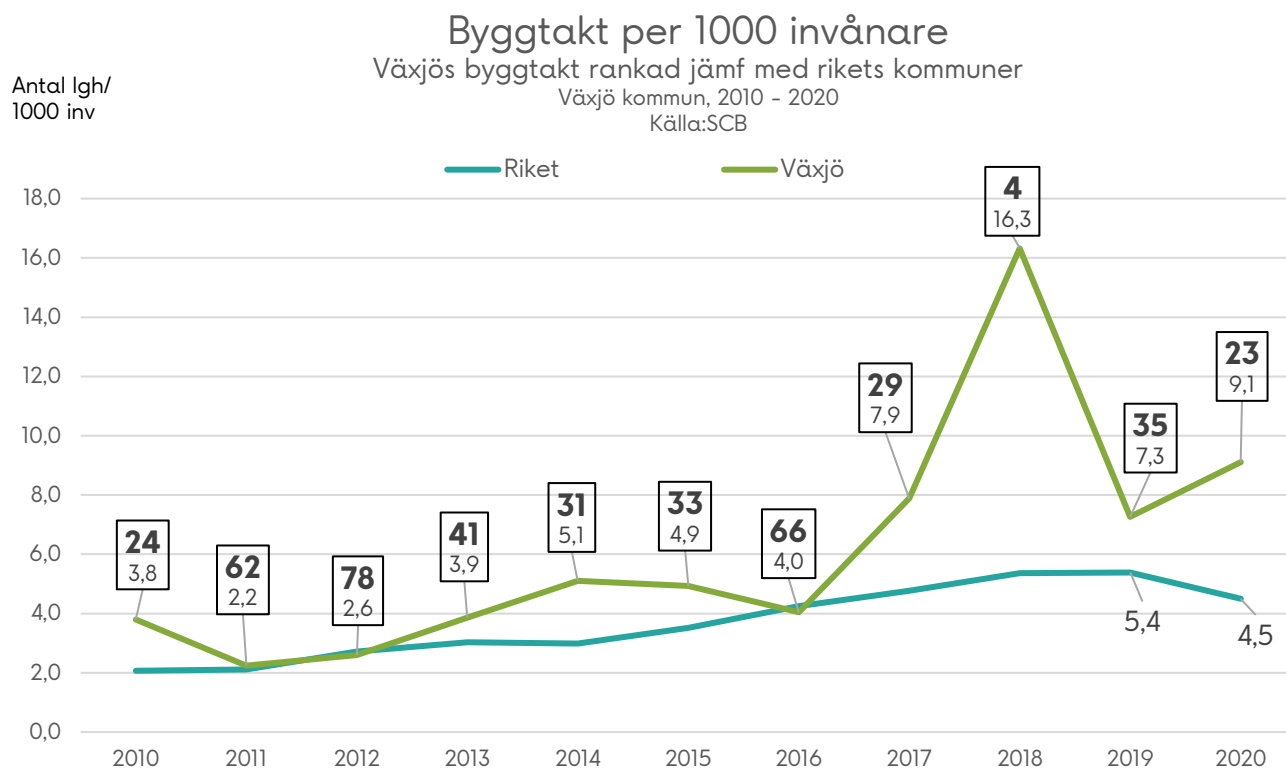


Växjö
kommun

Historisk byggtakt, Växjö kommun

Färdigställda lgh i nybyggda hus, Växjö kommun, Riket

Källa: SCB 2020, bearbetat av Växjö kommun



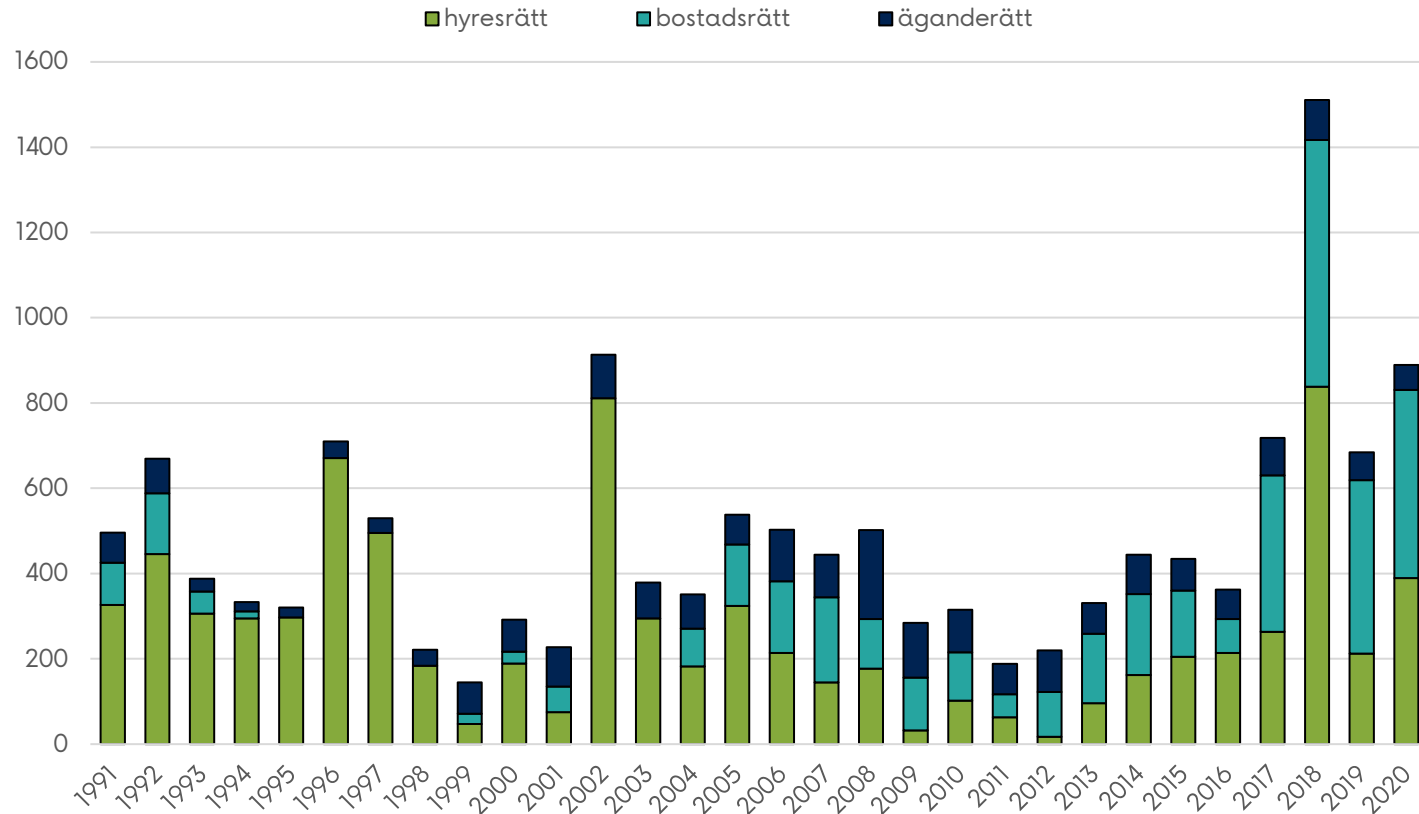
- Växjö kommun har under de 4 senaste åren haft en byggtakt som är betydligt starkare än riksgenomsnittet.
- I diagrammet till vänster har byggtakten per 1000 inv rankats bland Sveriges 290 kommuner. (den understa siffran i kvadraten)
- Den övre siffran i kvadraten är den plats på rankingen som Växjö kommun fått respektive år.
- 2018 var Växjö den kommun som byggde 4 mest sett till byggtakt och befolkning
- Växjö kommun var 2020 den 21 största kommunen sett till befolkning och hade en byggtakt som den 23 "största kommunen" sett till folkmängd, dvs Växjö byggde i takt med hur befolkningen växte.



Färdigställda bostäder i Växjö kommun

Färdigställda lgh i nybyggda hus, per upplåtelseform Växjö kommun, 2010-2020

Källa: SCB 2020, bearbetat av Växjö kommun



- Det har byggts i snitt 950 nya bostäder i Växjö kommun under de 4 senaste åren, vilket kan jämföras med det historiska genomsnittet för perioden 2010 – 2020 som ligger på drygt 550 bostäder.
- Många av de tillskapade bostäderna mellan 2017-2020 har varit hyres- och bostadsrätter i flerbostadshus.
- Vid en jämförelse av byggtakten per upplåtelseform mellan perioden 2001-2010 och perioden 2011-2020 har det tillskapats cirka 4% fler hyresrätter och hela 150% fler bostadsrätter.
- Antalet nybyggda småhus minskade under samma period med nästan 28%



Byggtakt och befolkningstillväxt

Balansanalys över folkökning och färdigställda lgh i nybyggda hus, Växjö kommun 1975-2020

Källa: SCB 2020, bearbetat av Växjö kommun

- Balansdiagrammet innehåller statistik över antalet nya bostäder samt nya invånare. Antalet nya invånare har i diagrammet dividerats med genomsnittet för boende per lägenhet i kommunen. I Växjö kommun ligger genomsnittet för boende per lägenhet på två. På lång sikt bör staplarna med antal nya bostäder vara lika höga som linjen som visar det teoretiska bostadsbehovet vilket då skulle indikera att det råder en antalsmässig balans på bostadsmarknaden. I diagrammet motsvarar en ny bostad (teoretiskt byggbehov) alltså två nya invånare.
- Hur det ser ut för enskilda år är av mindre betydelse i en balansanalys. Det balansdiagrammet visar är den strukturella balansen på bostadsmarknaden och därför kräver en sådan analys en lång tidslinje av data. Diagrammet visar även om det funnits och kommer att finnas ett befolkningsunderlag för bostadsbyggande eller inte. Det är dock viktigt att nämna att detta är en generell och strukturell analys, vilken inte ämnar att förklara hur efterfrågan på bostäder ser ut. Bostadsbeståndet är också ofta ojämnt fördelat, med hänsyn till ett antal olika variabler så som storlek, upplåtelseform, byggår, pris och hyresnivåer mm, vilket gör att lösningar för en bättre bostadsmarknad inte nödvändigtvis behöver finnas inom nyproduktionen av bostäder. Andra lösningar för att skapa en bättre bostadsmarknad kan vara att på olika sätt frigöra bostäder inom det existerande bostadsbeståndet. På lång sikt är nyproduktionen avgörande för tillgången på bostäder, men på kort sikt är dagens bostadssituation främst beroende av hur det befintliga beståndet utnyttjas.

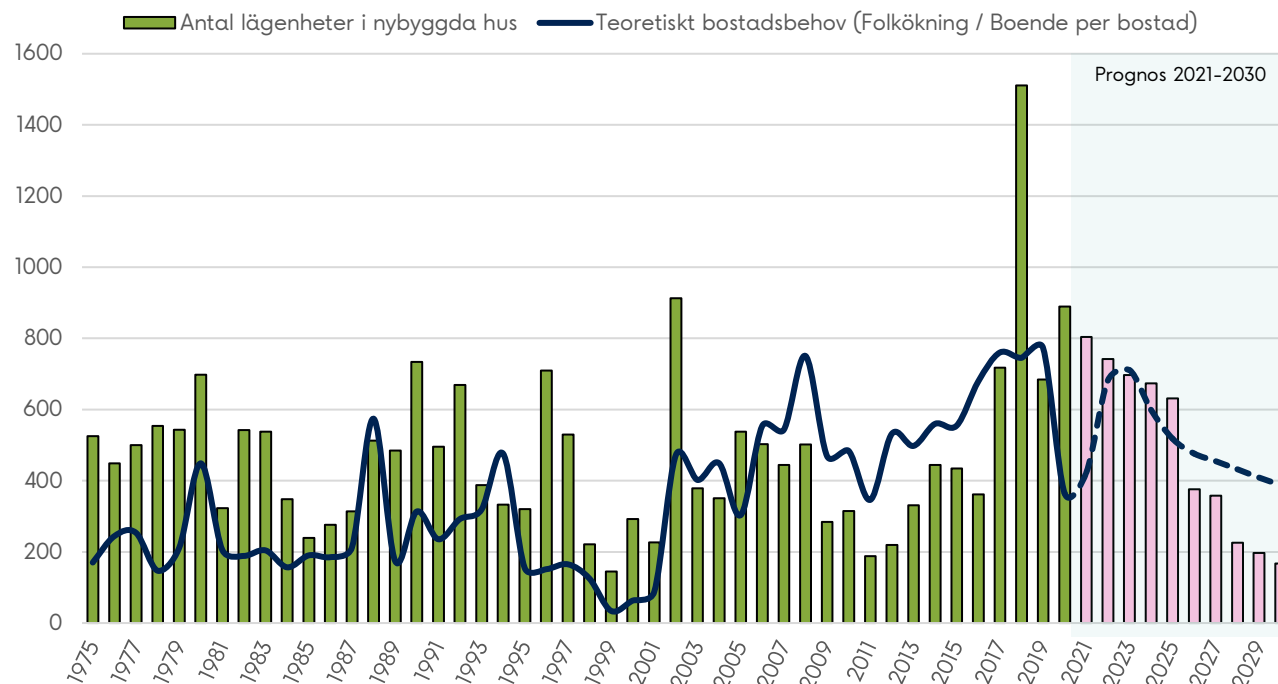


Byggtakt och befolkningstillväxt

Balansdiagram över folkökning och färdigställda lgh i nybyggda hus, Växjö kommun 1975-2020

Källa: SCB 2020, Växjö kommun 2021

På 70-talet byggdes ett mycket stort antal bostäder i kommunen. Generellt sett kan man säga att byggtakten i kommunen har varit väldigt god, i relation till befolkningstillväxten, ända fram till början av 2000-talet. Från början av millennieskiftet och fram till 2017 har det emellertid byggts färre bostäder i kommunen än vad som behövs, vilket kan indikera att ackumulerats ett visst underskott under denna period. Under de senaste fem åren har dock byggtakten legat i nivå med eller över det teoretiska behovet av bostäder för kommunen. Prognosen för de kommande åren är också god. Det råder därmed ingen strukturell bostadsbrist i kommunen.



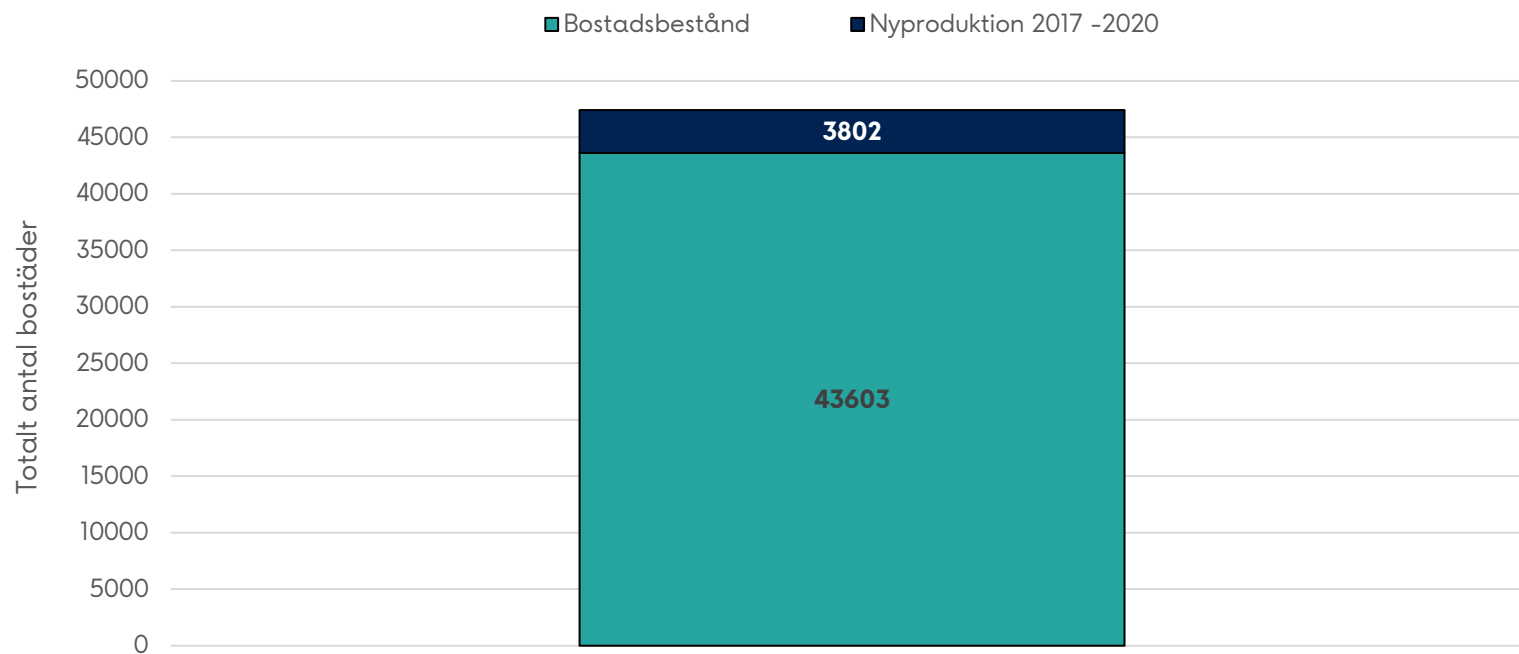
Gapet i slutet av prognosperioden beror på att osäkerheten i det som planeras att byggas och när detta kan färdigställas antas vara högre än osäkerheten i befolkningsframskrivningen.



Nyproduktion och bostadsbestånd

Källa: SCB 2020

Under perioden 2017 – 2020 har nyproduktionen varit särskilt stark i Växjö kommun då det har tillskapats i snitt 950 lägenheter på år. Det går att jämföra med snittet för antalet nyproducerade bostäder från 2010 – 2016 som låg på 330 lägenheter per år. Trots denna starka uppgång i byggtakt under de senaste åren utgör nyproduktionen endast en mycket liten del av det totalt bostadsbeståndet i Växjö kommun. Det gör att ett stort fokus bör läggas på hur vi använder vårt befintliga bostadsbestånd.



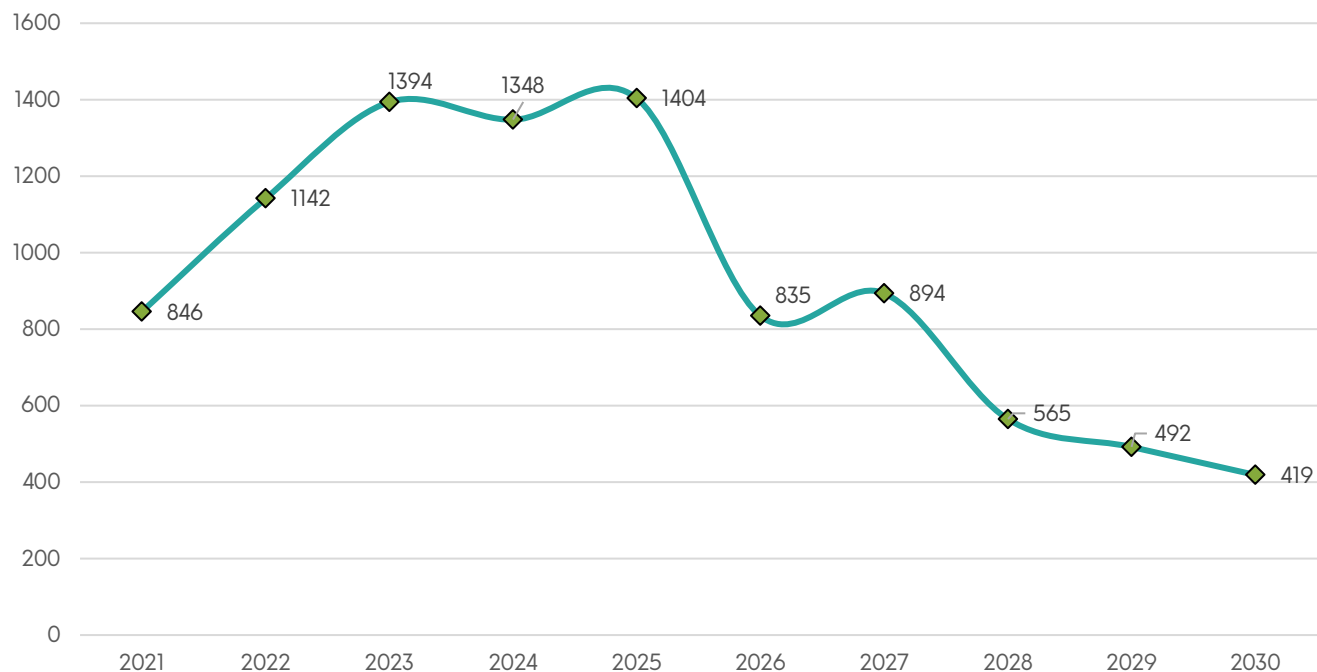
Lista över framtida byggplaner/projekt

”Bostadsprognosen 2021”

Totalt antal byggprojekt

Växjö kommun, 2021-2030 (antal lägenheter)

Växjö kommun genomför varje år en undersökning över byggintentionerna. En enkät skickas ut till både privata som allmännyttiga byggbolag/byggherrar som sedan sammanställs. Nedan diagram visar en sammanställning över resultaten från denna enkät.



- Att bedöma när ett byggprojekt kan tänkas stå färdigt är relativt svårt. Olika variabler så som, markförhållanden, arbetskraftsbrist, råmaterialpriser samt förändringar i marknadsförutsättningarna kan få projekten att skjutas på framtiden.
- Därför har Växjö kommun tagit fram något som kallas för genomförandegrad, vilket är en siffra som ska uppskatta hur många av projekten i diagrammet till vänster som kommer att färdigställas respektive år.
- Under de kommande tre åren beräknas cirka 700-800 nya bostäder tillskapas per år i Växjö kommun

”Genomförandegrad”

(n = året då listan skapas)

År (n) = ca 90-95%

År (n+1) = ca 60-65%

År (n+2) = ca 40-45%



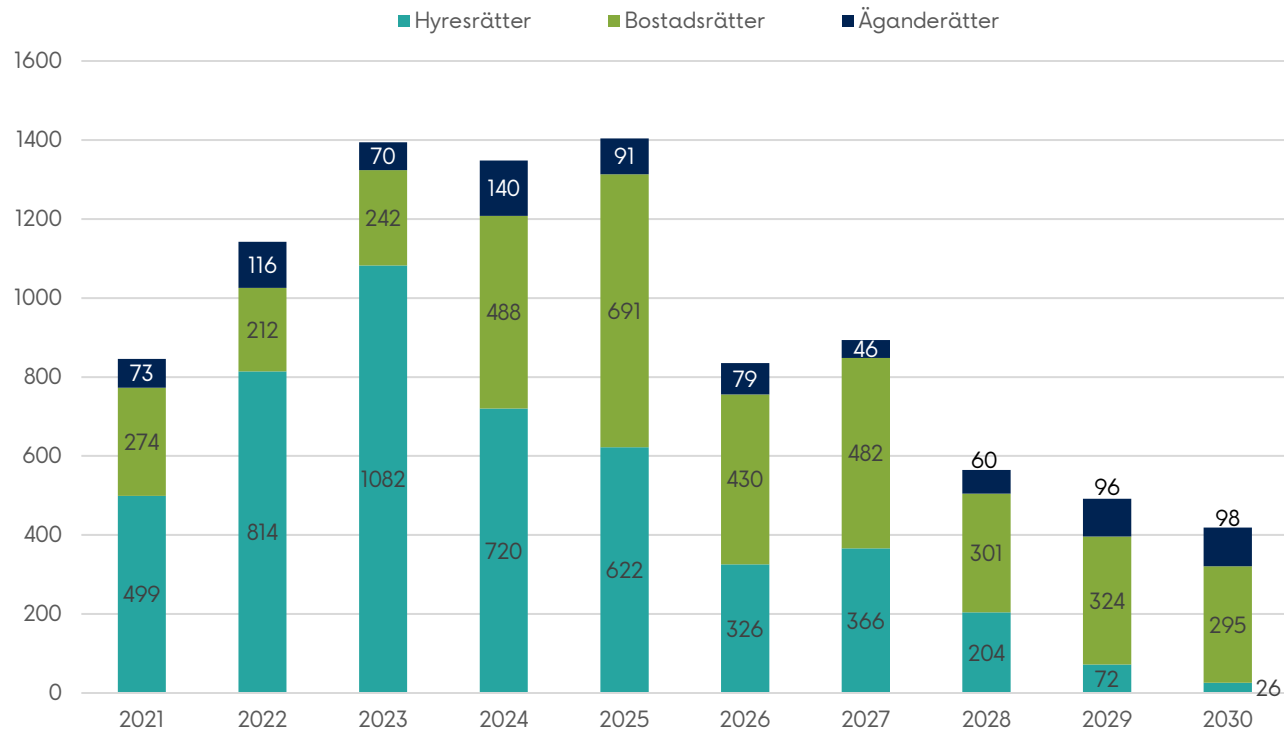
Växjö
kommun

Lista över framtida byggplaner/projekt

”Bostadsprognosen 2021”

Totalt antal byggprojekt efter upplåtelseform

Växjö kommun, 2021-2030 (antal lägenheter)



- Vad som byggs är ofta en spegling av de marknadsförutsättningar som råder för den givna tidpunkten som enkäten genomförs, och dessa kan varieras eller olika undersökningar.
- I diagrammet till vänster har byggintentionerna delats upp per upplåtelseform.
- Den enkät som genomfördes under våren 2021 visar på en tydlig övervikt av nya tillskapade hyresrätter under de första tre åren. Efter år 2023 börjar dock bostadsrätten andelsmässigt ta en allt större del.

Marknadsförutsättningar

Växjö kommun, 2021

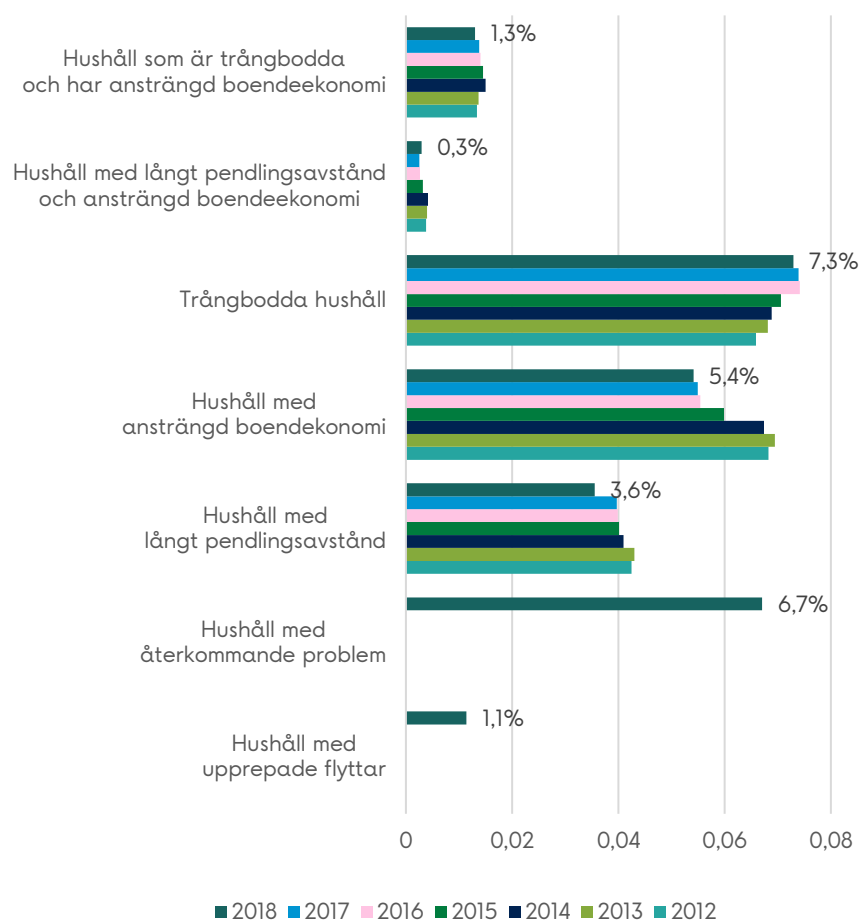


Växjö
kommun

Mått för att bostadsbristen i Växjö kommun

Andelen hushåll med bostadsbrist

Källa: Boverket



- Enligt boverket räknas 3 082 hushåll som trångbodda* i Växjö kommun och 2 288 hushåll har en ansträngd boendeekonomi. 6,7 procent eller 2 833 hushåll har återkommande problem i sitt boende. 240 hushåll är både trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi.
- Andelen trångbodda* hushåll har minskat något de senare åren och ligger nu på drygt 7 %. Även hushåll med ansträngd boendeekonomi har minskat tydligt och är nu endast 5,4 %.
- Vid en ranking av boverkets siffror, utifrån kommungruppen större städer, hamnar Växjö kommun ungefär i mitten om vi väljer att titta på hushåll som både har en ansträngd boendeekonomi och som är trångbodda. Tittar man enskilt på de olika delvariablerna varierar resultatet relativt mycket. Växjö har tex. flest hushåll med långa pendlingsavstånd samtidigt som man är en av de kommuner med minst andel hushåll med återkommande problem.

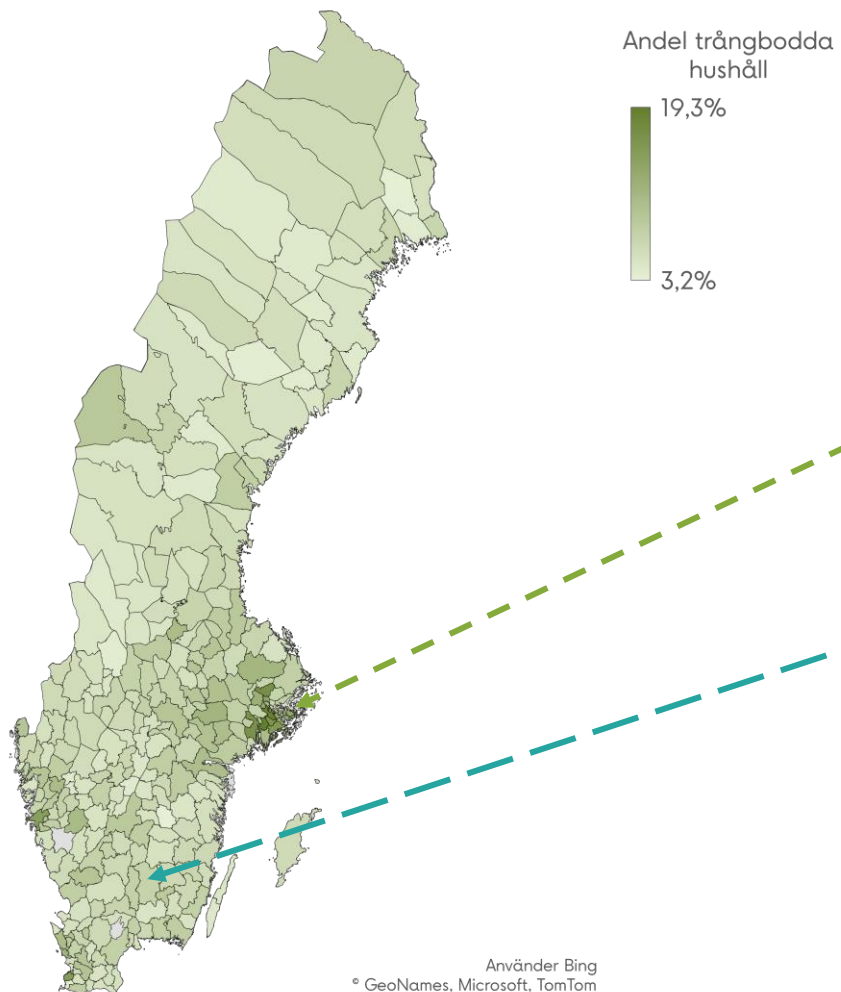
*Boverkets uppgifter om antal och andel hushåll som är trångbodda baseras på registerdata från lägenhetsregistret och folkbokföringen. Det är en avgörande skillnad jämfört med SCB:s statistik om trångboddhet (vilket Växjö kommun använder som ett mått) som bygger på en enkätundersökning. Det finns även skillnader i urvalet mellan måtten gällande exempelvis ålder och hushållstyper.



Mått för att bostadsbristen i Växjö kommun

Andelen trångbodda hushåll

Källa: Boverket, SCB 2018



Använder Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

- I Sverige är vart tionde (9,9%) hushåll trångbott. I de trångbodda hushållen bor det i genomsnitt 3,8 personer vilket betyder att problemet omfattar mer än 1,7 miljoner människor.
- Bostadsbristen drabbar i första hand dem som inte har råd eller möjlighet att köpa ett boende, och detsamma gäller förstås trångboddhet. Ju lägre inkomst, desto större risk att tvingas bo trångt.
- Andelen trångbodda beräknas dock vara värst i storstadsregionerna där cirka 15–20 procent av hushållen bor trångt. Enbart i Stockholms stad beräknas finnas 85 000 trångbodda hushåll
- Enligt boverkets beräkningar är 3 082 hushåll trångbodda i Växjö kommun. Det motsvarar 7,3 procent av samtliga hushåll i kommunen, vilket är under riksgenomsnittet.
- Antalet trångbodda personer beräknas, givet antagandet ovan, omfattar cirka 11 700 personer i Växjö kommun.

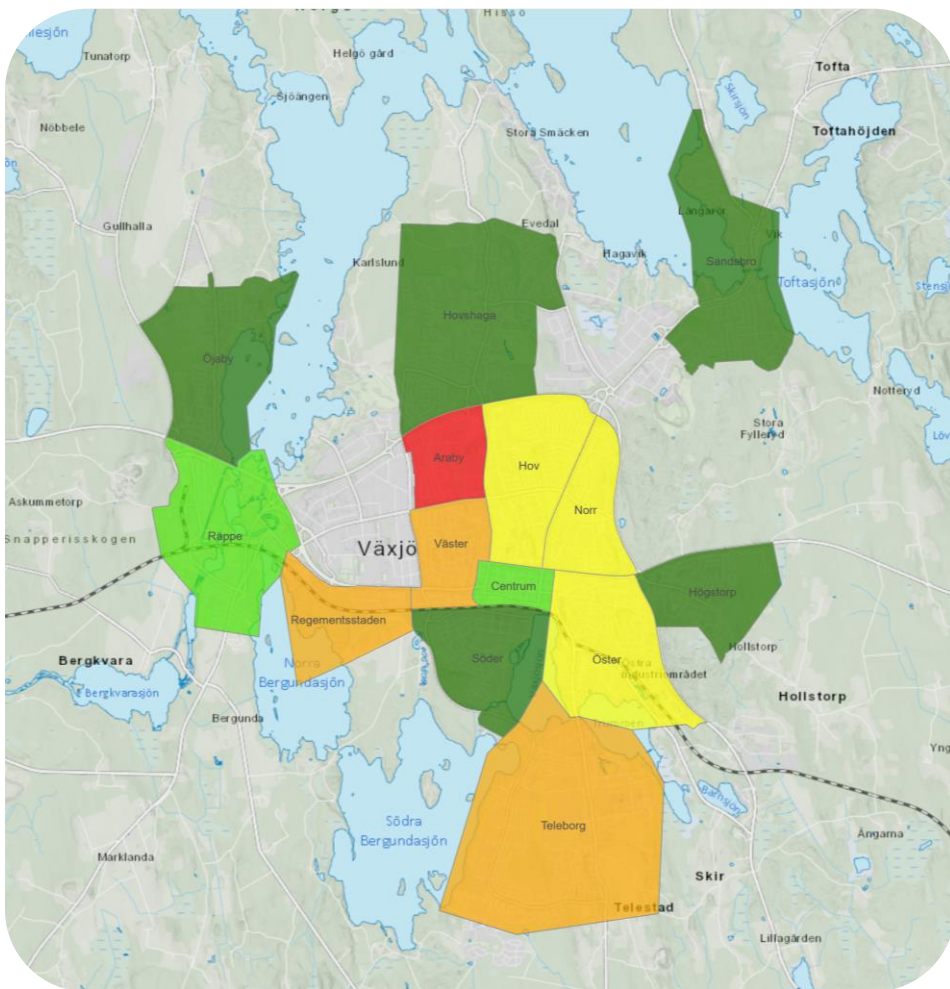


Växjö
kommun

Mått för att bostadsbristen i Växjö kommun

Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi, per stadsdel

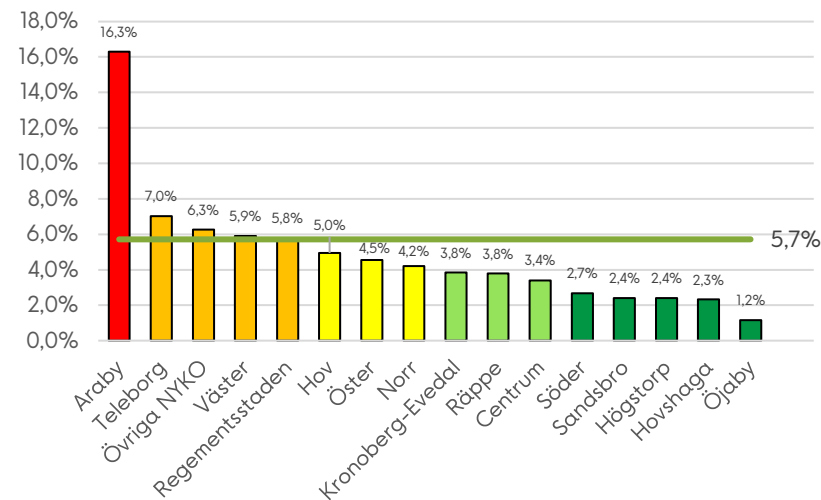
Källa: SCB 2019, bearbetat av Växjö kommun



I en ansats att bryta ner boverkets olika mått för bostadsbrist på stadsdelsnivå har Växjö kommun tagit fram liknande siffror som boverket gällande hushåll med ansträngd boendeekonomi. Det bör dock nämnas att det finns vissa skillnader mellan den data Boverket använt och den data som Växjö kommun tagit fram. (Fördelningen av andelen hushåll i denna bild utgår ifrån en genomsnittlig hyresnivån som är satt utifrån den högsta ersättningen som kan erhållas från försäkringskassan (5 220kr). Därefter har ett antagande gjorts om att en summa motsvarande försörjningsbidraget ska finnas kvar efter att boendekostnaden är betald. Sammantaget ger detta nivån för den totala disponibla inkomsten (114 000 kr/år för ensamboende, 145 000kr/år för sammanboende) för vilken beräkningen görs huruvida ett hushålls boendeekonomi anses som ansträngd eller ej. Hushåll som inte har en disponibel inkomst över dessa tröskelvärden bedöms därmed ha en ansträngd boendeekonomi)

Resultaten mellan de två datakällorna på kommunnivå är i denna modell till stor del överensstämmande och därmed har informationen varit möjlig att bryta ner på stadsdelsnivå.*

* i den mån detta var möjligt sekretessmässigt



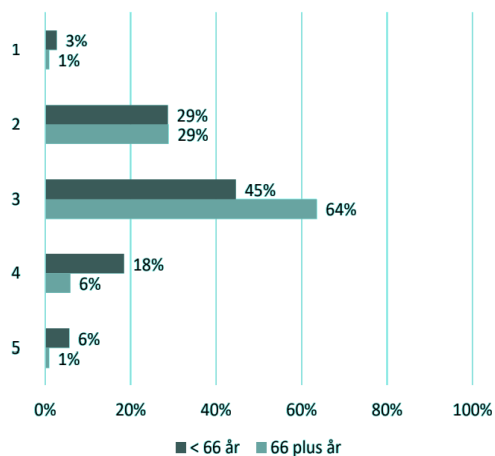
Marknadsundersökning

Växjöbostäder och Vidingehem, 2020

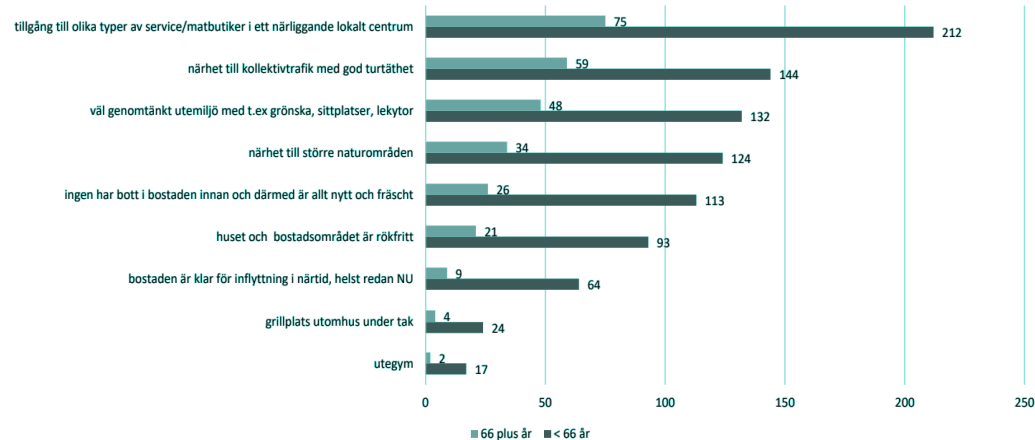
Under slutet av 2020 gjorde Växjöbostäder och Vidingehem en intressentanalys med syftet att ta reda på värderingar och preferenser kring framtida bostäder och bostadsförsörjning. Undersökningen gjordes genom en webenkät som skickades till cirka 20 000 personer hos Boplats Växjö. Totalt samlades 2 866 svar in, där respondenterna har besvarat hela eller delar av enkäten.

Här redovisas några av resultaten:

Hur många rum (utöver köket) skulle vara aktuellt för dig?



Oavsett om du har för avsikt att flytta till nybyggd bostad eller inte, vad skulle vara viktigast för dig med en helt ny bostad?



Vilket/vilka områden i Växjö kommun är mest intressanta - max tre alternativ

	Total	< 66 år	66 plus år
Centrum	41,8%	42,0%	41,2%
Söder	39,3%	43,2%	29,7%
Öster	23,3%	24,7%	19,7%
Hovshaga	18,8%	19,7%	16,5%
Väster	15,8%	15,6%	16,2%
Teleborg	19,2%	20,9%	15,0%
Norr	16,1%	17,9%	11,8%
Hov	8,9%	8,9%	8,8%
Ingelstad	4,4%	2,7%	8,5%
Sandsbro	10,8%	12,1%	7,6%
Öjaby	7,5%	7,5%	7,4%
Norremark/Hagvik	3,6%	3,2%	4,4%
Södra Växjö (Vikaholm, Telestadshöjden, Telestadsbackar)	7,0%	8,2%	3,8%
Gemla	2,5%	2,0%	3,5%
Högstorp	5,5%	6,3%	3,5%
annan del av Växjö kommun, nämligen...	2,5%	2,0%	3,5%
Tofta Sjöstad	3,4%	3,5%	3,2%
Regementsstaden	3,1%	3,2%	2,9%
Rottne	2,3%	2,0%	2,9%
Räppe	3,0%	3,2%	2,4%
Araby	3,0%	3,8%	0,9%
Bredvik	2,0%	2,4%	0,9%
Braås	0,9%	1,1%	0,6%
Hollstorp	1,4%	1,8%	0,6%
Lammhult	0,7%	0,7%	0,6%
Västra Mark	0,9%	1,1%	0,6%
Jonsboda	0,4%	0,6%	0,0%
Antal	1 178	838	340



Marknadsundersökning- slutsatser

Växjöbostäder och Vidingehem, 2020

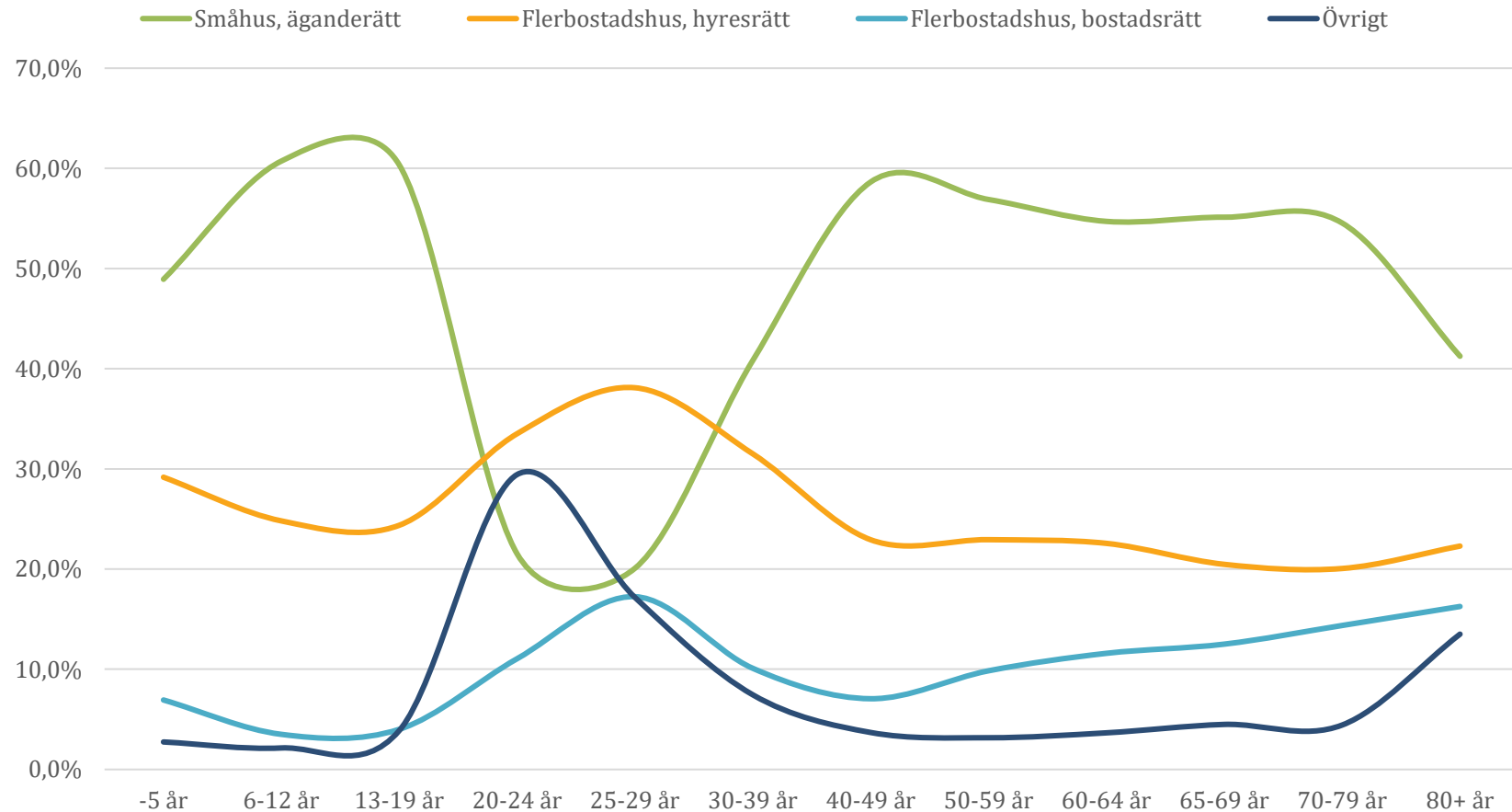
- Undersökningen visar på ett stort intresse för marknära bostäder, så som villor, marklägenheter eller radhus med hyresrätt.
- Samtidigt som ovan preferenser efterfrågas vill många också (något motsägelsefullt) bo i centrum eller nära centrum på ex Söder, Öster eller Teleborg.
- Att bo relativt centralt med god kollektivtrafik och nära tillgång till service är också det som anses som de viktigaste kvalitéerna att ha i närområdet.
- 70% av respondenterna, såväl äldre som yngre, efterfrågade större lägenheter, 3 -5 rum och kök.
- De bostadsområden som i undersökningen var mest efterfrågade på den marknadsprissatta delen av bostadsmarknaden är Centrum, Söder och Väster
- De yngre respondenterna i undersökningen bor i större utsträckning i flerbostadshus med en önskan om att bo större. Det som ofta efterfrågas då är marknära bostäder.
- Gruppen äldre bor oftare i villa och har inte i lika stor utsträckning som yngre några planer på att flytta i närtid. Vid en eventuell flytt anges närhet till service som den enskilt viktigaste faktorn.



Växjöbornas boendepreferenser, 2020

Hushållens boende, andel (%) per ålder och upplåtelseform

Källa: SCB



Att efterfråga en hyresrätt

- Hur stor efterfrågan på hyresrätter är kan påverkas av såväl hyresnivåer som av hyresvärdens krav på hyresgästen. Alltför låga hyresgästkrav kan dock leda till hyres skulder medan alltför höga hyresgästkrav kan leda till att det är för få som har möjlighet att efterfråga bostäderna. Det gör att när hyresnivåerna ligger högre, som exempelvis vid nyproduktion, så blir det allt viktigare med rätt nivå på hyresgästkraven.
- Enligt data från WSP är ett vanligt inkomstkrav hos privata fastighetsägare att hyresgästen ska ha en bruttolön som överstiger tre gånger årshyran. En annan "måttstock" kan vara att fastighetsägaren ställer ett krav på att hyresgästen som minimum ska ha en summa i nivå med socialbidragsnormen kvar när hyran är betald.
- I Växjö kommun har de allmännyttiga bostadsbolagen ett inkomstkrav som innebär att hyresgästen, enligt Kronofogdens krav för existensminimum, ska som minst ha kvar en summa motsvarande normalbeloppet när hyran är betald.



Betalningsförmåga hyresrätt

- I Växjö's beräkningar över betalningsförmåga för hyrda bostäder bygger hyresnivåerna i modellen på data från SCB's undersökning: Hyror i bostadslägenheter. Denna undersökning bygger på ett statistiskt urval av cirka 15 600 lägenheter över hela landet. Summorna i tabellen är en genomsnittlig månadshyra för en lägenhet som är 70 kvm stor, där månadshyran har beräknats utifrån en genomsnittlig hyreskostnad per kvadratmeter.
- Statistik över disponibel inkomst kommer från SCB och har grupperats efter nedanstående antaganden gällande inkomst samt hushållstyp.
- Antaganden om hyresvärdens inkomstkrav på hyresgästen:
Ett vanligt krav hos privata fastighetsägare är att hyresgästen* ska ha en bruttolön som överstiger tre gånger årshyran. De allmännyttiga bostadsbolagen i Växjö kommun har ett inkomstkrav som innebär att hyresgästen, enligt Kronofogdens krav för existensminimum, ska som minst ha kvar en summa motsvarande normalbeloppet när hyran är betald.
- Skillnaderna mellan dessa krav är relativt stora. För att kunna visa på vad skillnaderna i dessa krav innebär har Växjö kommun valt att göra två antaganden:
 - Antagande 1: bygger på att en summa motsvarande Finansinspektionens antagande om månatliga levnadskostnader** (9 900 kr), ska finnas kvar när hyran är betald
 - Antagande 2: bygger på att en summa motsvarande riksnormen för försörjningsstöd (4 250 kr), ska finnas kvar när hyran är betald.

* I denna modell har Växjö kommun valt att likställa hyresgäst med hushållstyp

** Nivån/summan på levnadskostnader kommer från Finansinspektionens KALP-beräkningar (Kvar Att Leva På).



Betalningsförmåga hyresrätt forts.

- Beräkningsmodellens antaganden:

- Antaganden om hyresvärdens inkomstkrav på hyresgästen forts:

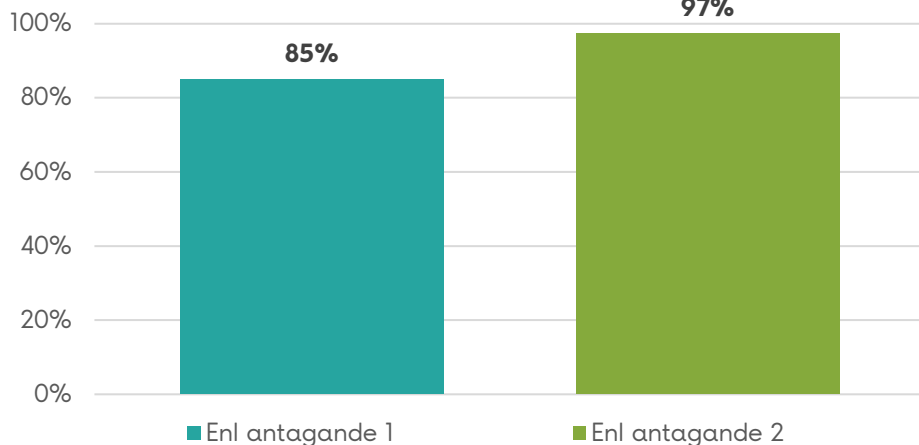
- Antagande 1: bygger på att en summa motsvarande Finansinspektionens antagande om månatliga levnadskostnader (9 900 kr), ska finnas kvar när hyran är betald
- Antagande 2: bygger på att en summa motsvarande riksnormen för försörjningsstöd (4 250 kr), ska finnas kvar när hyran är betald.

- Sambohushåll antas ej bosätta sig i ettor även om inkomsten tillåtligt det.

- Enligt de beräkningar som Växjö kommun genomfört har en majoritet av hushållen i Växjö råd med någon av nedanstående hyresrätter. Resultaten skiljer sig dock åt något mellan de två antagandena. Ser vi till antagande ett som grundar sig Finansinspektionens KALP-beräkningar, och som genererar ett lägre inkomstkrav än tex kravet på att hyresgästen minst måste ha en inkomst motsvarande 3 ggr årshyran, visar det sig att 15 procent eller 6 343 hushåll inte skulle nå upp till de ställda hyreskraven. Motsvarande siffra för antagande två ligger på 2,7 procent eller 1 127 hushåll.

- I SCB:s undersökning *Hyrer i bostadslägenheter* anges att månadshyran i en lägenhet på 70 kvm, vilket motsvarar en genomsnittlig liten trea, skulle bli 6 510 kr. Drygt 78 procent av hushållen i Växjö kommun skulle har råd att hyra en motsvarande lägenhet.

Andel hushåll i Växjö kommun som har råd att hyra minst en etta



Rum	Kvm	Månadshyra	Disponibel månadsinkomst som krävs enl antagande 1	Disponibel månadsinkomst som krävs enl antagande 2
1:a	35	3255	13155	7505
2:a	55	5115	15015	9365
3:a	70	6510	16410	10760
4:a	85	7905	17805	12155



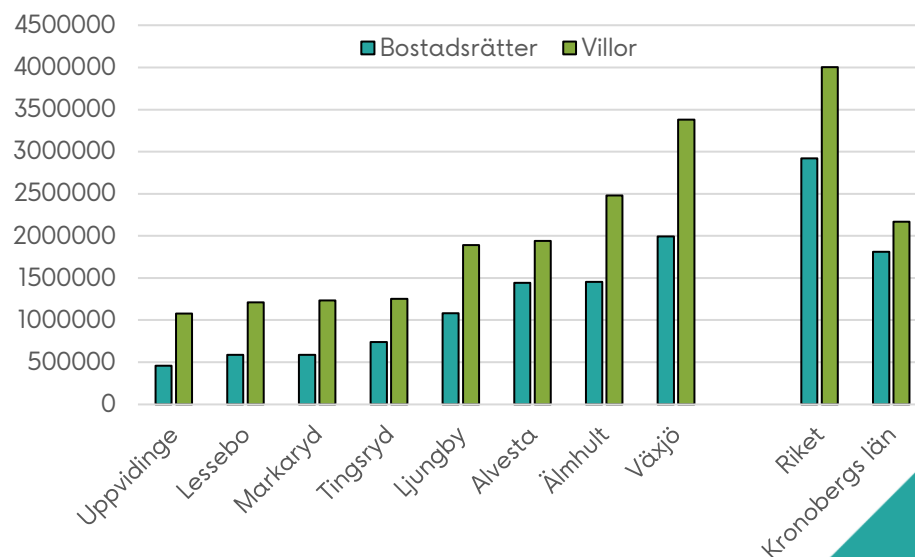
Bostadspriserna i kommunen

Källa: Svensk mäklarstatistik, siffror baserade på de försäljningar som gjorts respektive år

- Det har i genomsnitt sålts 370 villor och 795 bostadsrätter per år i Växjö kommun under de senaste 4 åren. Priserna har dock utvecklats lite olika under 2021 beroende på om man tittar på villor eller bostadsrätter. Villapriserna i kommunen har ökat med nästan 13 procent under de senaste 12 månaderna. Bostadsrättspriserna har dock gått emot trenden i både riket och länet och fallit något under motsvarande period (-2,8 procent)
- Kvadratmeterpriset för villor och bostadsrätter var nästan detsamma i Växjö kommun mot slutet av 2021, 25 600 kr/kvm för villor och 26 500 kr/kvm för bostadsrätter. Totalpriset för villor ligger dock naturligt högre. Genomsnittspriset för en villa låg på nästan 3 400 000 kr under 2021 medans genomsnittspriset för en bostadsrätt landade på drygt 1 990 000 kr.
- Villa- och bostadsrättspriserna i Växjö ligger generellt sett över prisnivåerna i övriga kommuner i länet.
- Skillnader i prisnivåerna mellan villor och bostadsrätter i Kronoberg län jämfört med Växjö kan förklaras med att länets prisnivå för bostadsrätter till 80 procent utgörs av försäljningsdata från Växjö medan motsvarande siffra för villor endast var 30 procent.

Bostadsrätt	Växjö	Kronobergs län*	Riket
Medelpris 2021	1 993 000 kr	1 813 000 kr	2 920 000 kr
Genomsnittligt pris per Kvm	27 679 kr	24 852 kr	45 498 kr
Genomsnittlig kvm yta för såld bostadsrätt	72	73	64
Prisutveckling 2021	-2,8%	1,2%	6,6%

Villa	Växjö	Kronobergs län*	Riket
Medelpris 2021	3 381 000	2 169 000	4 002 000
Genomsnittligt pris per Kvm	25 555	16 942	32 014
Genomsnittlig kvm yta för såld villa	132	128	125
Prisutveckling 2021	12,8%	8,6%	12,8%



Betalningsförmåga bostadsrätter

- Beräkningsmodellens antaganden:

- Villa- och bostadsrättspriserna som använts i modellen är hämtade från Svensk Mäklarstatistik och bygger på genomsnittspriset per kvm för respektive rumsstorlek.
- Eftersom det inte finns någon tillgänglig tillförlitlig förmögenhets statistik är det svårt att beräkna hur många som har råd med kapitalinsatsen vid köp av bostad. Modellen beräknar därför bara storleken på den kapitalinsats som krävs och ej hur många som har tillgång till motsvarande summa.
- För att beräkna den månadsinkomst som krävs för att köpa en bostadsrätt eller villa har följande antaganden gjorts:
 - Antagande 1: Alla köpare har en belåningsgrad på 85% och tillgång till kapitalinsatsen = 2% i amorteringskrav. Ingen köpare når kravet för en inkomst som är 4,5 gånger lånebeloppet = ytterligare 1% i amortering. Detta ger en total amortering på 3%.
 - Antagande 2: Köparna ska kunna möta en höjning av räntan. Den genomsnittliga kalkylräntan som använts har tagits från Finansinspektionens KALP-beräkningar och ligger på 7%.
 - Antagande 3: Levnadskostnader samt driftskostnader bygger också på Finansinspektionens KALP-beräkningar för 2020 och har satts till: Levnadskostnader per månad: 9 900 kr, Driftskostnader: Småhus = 4 000 kr, Bostadsrätter = 3 100 kr.
- I tabellen nedan kan man utläsa vad som krävs för att köpa en genomsnittlig bostadsrätt i Växjö. För att kunna köpa en etta på 35 kvm krävs det att hushållet har cirka 185 000 kr i insats och att inkomsten är minst 28 700 kr i månaden.
- 31 procent av Växjös ensamhushåll har enligt beräkningarna möjlighet att köpa en genomsnittsetta givet prisläget i slutet av 2021. Räknar man med att även sambohushåll kan flytta in i en 35 kvm stor etta stiger siffran till 47 procent. (sambohushåll som flyttar in i en sådan etta räknas som trångbodda)
- Drygt 20 procent av hushållen har råd att själva köpa en liten bostadsrättstrea på 70 kvm.

Rum	Kvm	Bostadsrätt pris (kr)	Kapitalinsats (15%)	Månadsinkomst som krävs	Andel hushåll som kan köpa en bostadsrätt
1:a	35	1 235 100	185 265	28 741	47,3%
2:a	55	1 522 400	228 360	31 430	39,3%
3:a	70	1 937 600	290 640	41 742	20,3%
4:a	85	2 352 800	352 920	49 431	14,9%
5:a	105	2 906 300	435 945	55 239	9,8%



Betalningsförmåga bostadsrätter forts

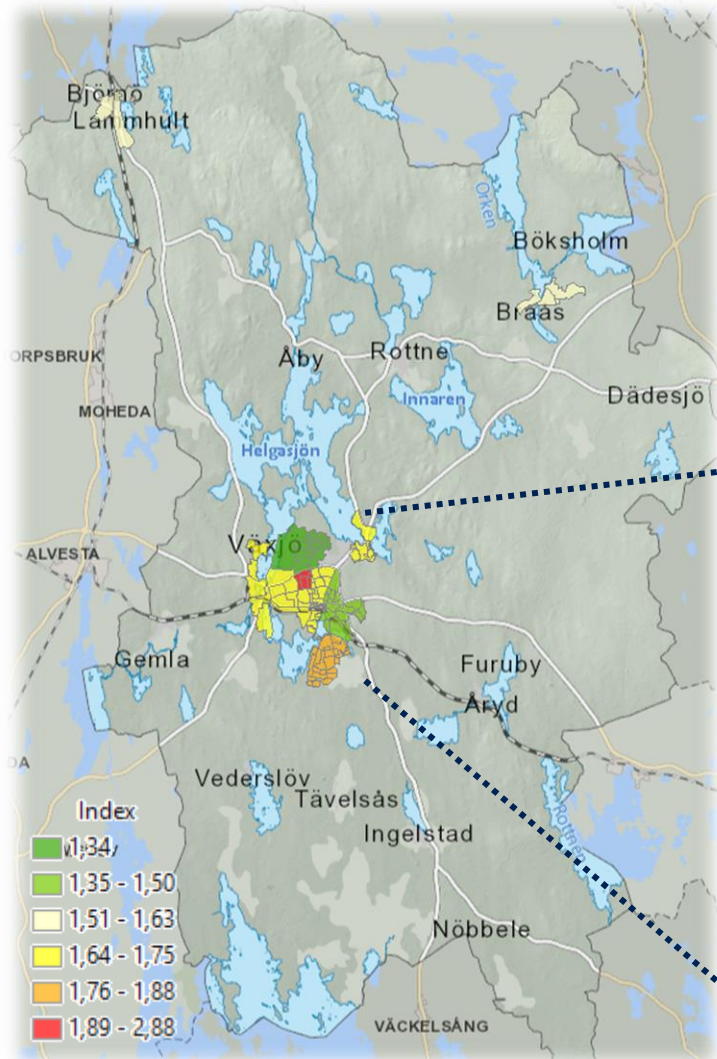
- En större bostadsrätt på 105 kvm kostar i genomsnitt drygt 2,9 miljoner kronor i Växjö. Den lägsta insatsen för en sådan bostad skulle vara nästan 436 000 kr. Givet att hushållet har tillgång till den givna insatsen behöver det också ha en total månadsinkomst på 56 980 kr.

Rum	Kvm	Genomsnittspris (kr)	Kapitalinsats (15%)	Månadsinkomst som krävs	Andel hushåll som kan köpa en villa
Villa	133	3 381 000	507 000	60 500	7,8%

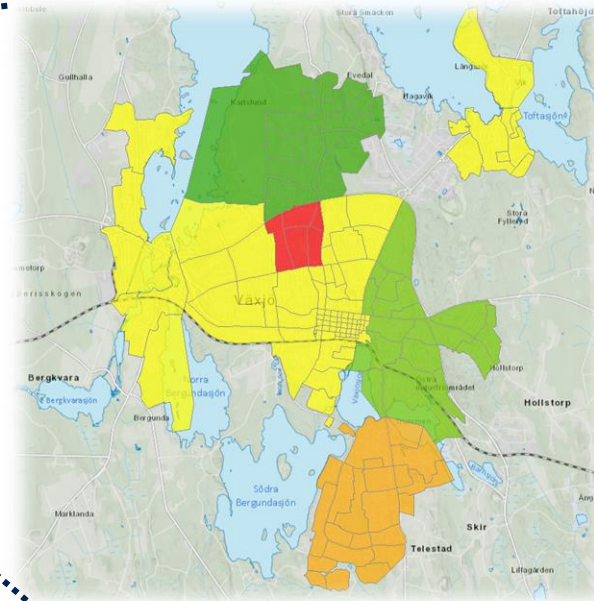
- 7,8 procent av hushållen i Växjö har råd att själva köpa ett nybyggt småhus, om de även har tillräcklig insats. Notera att detta gäller för vad som kallas varje hushålls enskilda konsumtionsenhet, grovt översatt varje enskild individ. Det är dock sällan en ensam person som står på lagfarten vid köp av småhus. Om två personer köper huset och att de antas ha lika hög inkomst, krävs alltså en månadsinkomst på minst 30 250 kr var.
- Cirka 21 procent av Växjöborna skulle enligt ovan beräkningar ha råd med att köpa en genomsnittlig villa på 133 kvm givet att de tillgång till kapitalinsatsen samt har en månadsinkomst på 60 500 alternativt är två personer med en inkomst på minst 30 250 kr var.



Trygghetsundersökningen 2020



- Varje år genomför polisen en trygghetsmätning i Växjö kommuns olika områden. Undersökningen bygger på en standardiserad enkät som genomförts runt om i Sverige sedan slutet på 90-talet.
- Syfte med undersökningen är att få en bild av allmänhetens brottsutsatthet, erfarenheter av ordningsstörningar och upplevelse av trygghet. För att resultaten ska vara enkla att tolka presenteras de i form av ett problemindex. OBS! Att visa indexvärden på karta och i aggregerade geografier kan gömma/förvränga bilden av resultaten beroende på urvalsdesign. Enstaka variabelvärden inom enskilda områden kan tex. vara högre än områdets totala index. För att dra ytterligare slutsatser/skapa insatser måste Trygghetsundersökningen analyseras på en ännu finare nivå.
- **Problemnivå Definition**
0 - Närmast obefintligt problem, 1 - Inte alls påtagligt problem, 2 - Inte särskilt påtagligt problem, 3 - Ganska påtagligt problem 4 - Påtagligt problem, 5 - Mycket påtagligt problem, 6 - Alarmerande påtagligt problem



- I trygghetsmätningen framgår att Växjö kommuns områden är relativt trygga i jämförelse med Sverige i genomsnitt. Samtliga områden, med undantag för Araby ligger under den nationella normalnivån när det kommer till ordningsstörningar och otrygghet
- Även Araby, som enligt trygghetsmätningen är kommunens mest otrygga område, landar på en nivå av 2,88 på problemindex, vilket endast är något över riksgenomsnittet och motsvarar problemnivå 3 "ganska påtagligt problem"

Boendesituationen för hushåll med särskilda behov.

- I Växjö kommun pågår löpande arbete med att se över behoven av olika typer av boendeformer. För gruppen äldre, deltar givetvis omsorgsförvaltningen utifrån sitt uppdrag. När det gäller LSS, följer förvaltningen noggrant utvecklingen i samarbete med utbildningsförvaltningen. Arbeten med att bevilja det bistånd enligt SoL utgår i kommunen från det som bäst lämpar för sig för varje individ. Här läggs ett stort fokus på tidiga och förebyggande insatser. Ett bra exempel på detta är Utredningslägenheter inom Socialpsykiatrins boende vilket sköts inom förvaltningen Arbete och Valfärd.

Boendeform	Nuvarande antal platser	Nuvarande antal i kö	Beräknat behov om 5 år*	Trend framtida behov
Gruppboende LSS (Oms)	179	5	något ökande	↗
Gruppboende LSS (AoV)	16	0	något ökande	↗
Serviceboende LSS (Oms)	63	1	något ökande	↗
Boende med särskild service LSS (AoV)	31	0	något ökande	↗
Särskilt boende SoL (AoV)	49 (+13 på entreprenad)	0	ökande	↗
Tillfälliga platser för äldre (Oms)	65-75	5	70-80	↗
Tillfälliga platser LSS (Oms)	20	2	Ökande	↗
Särskilt boende (Oms)	670	20	700	→
Lågtröskelboende (AoV)	0	6	10	↗
Skyddat boende (AoV)	4	0	4	→
Korttidsplatser för Socpsyk tillhandahålls av Oms (AoV)	0	0	5	→
Tillfälliga platser för personer med nedsatt funktionsförmåga (AoV)	3	0	5	↗
Ensamkommande (stödboende) (AoV)	26	0	5	↘
HVB boende (AoV)	8	0	8	→

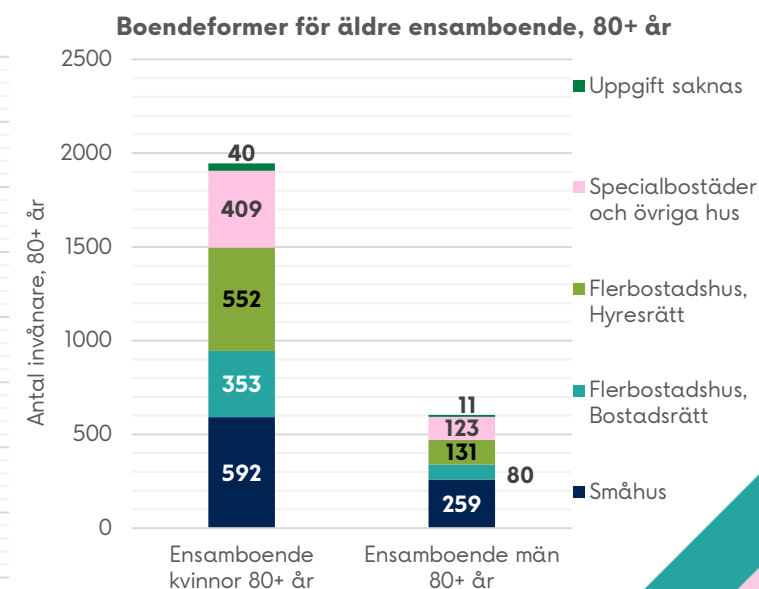
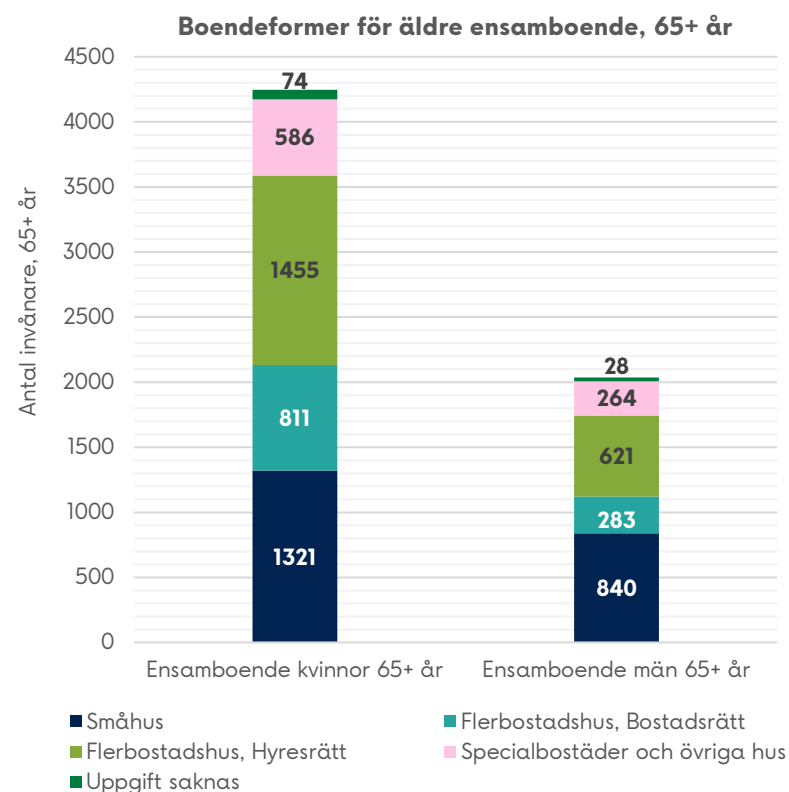
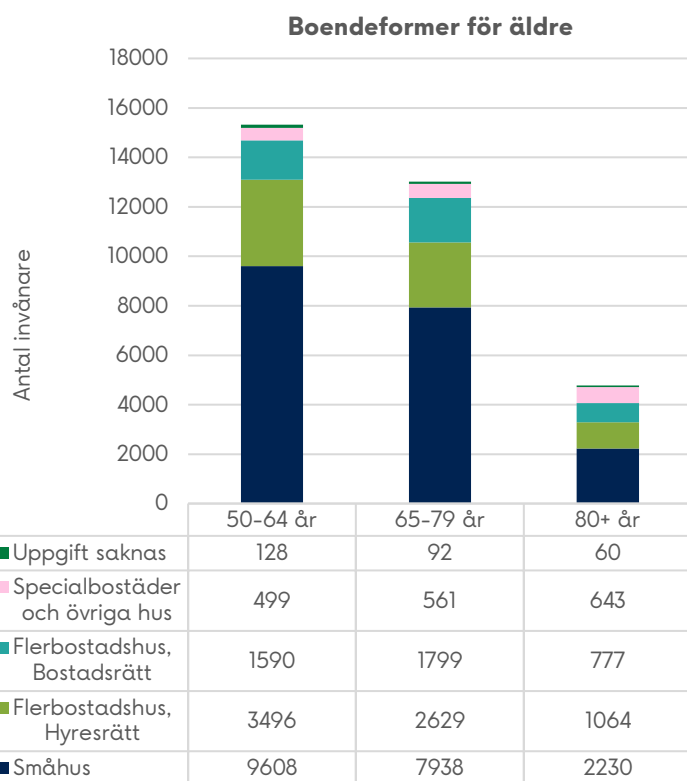


Boenden för äldre

Antal boende 65+ år efter hustyp och upplåtelseform

Källa: SCB 2020, bearbetat av Växjö kommun

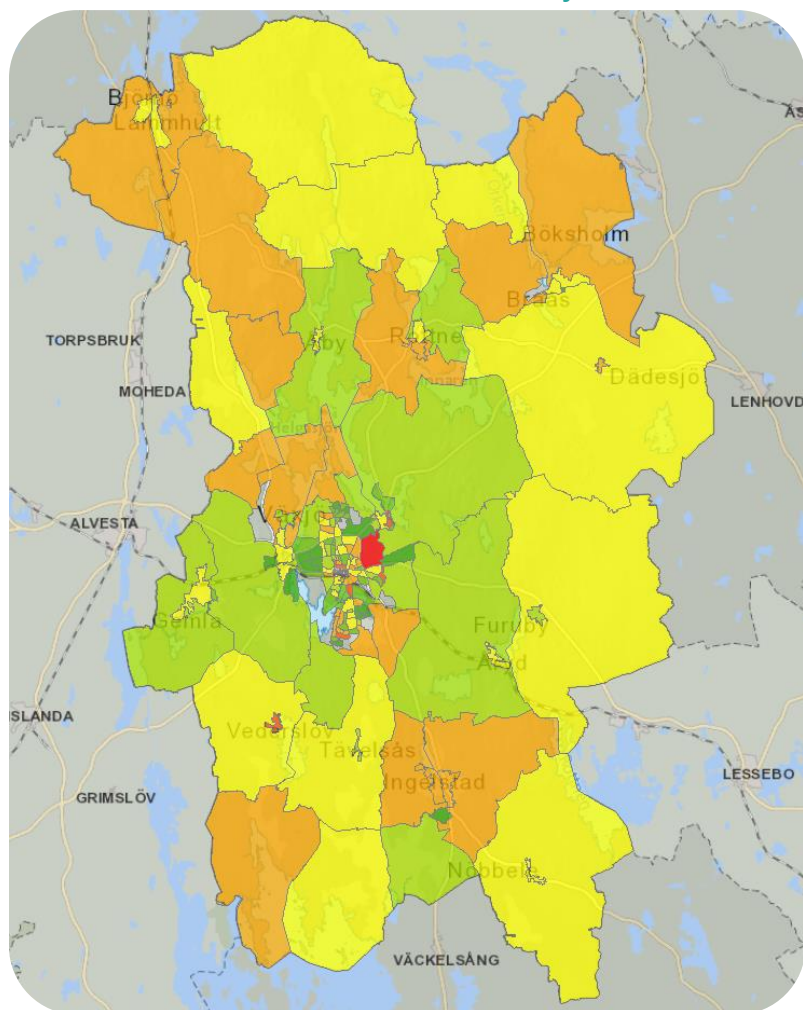
- I Växjö kommun bor det ca 17 800 personer som är 65 år eller äldre. Av dessa bor 6,8 procent eller 1 200 personer i någon form av specialbostad.
- Äldre i Växjö kommun bor också i relativt stor utsträckning kvar i sina småhus. Totalt är det nästan 2 200 personer över 65 år som bor ensamma i sina småhus, varav 850 st av de dem är 80 år eller äldre. Många av dem kommer, både på kort och lite längre sikt, behöva ett mer anpassat boende framöver.



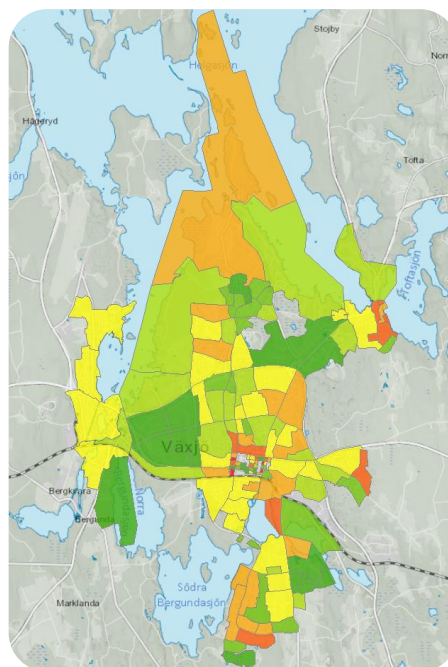
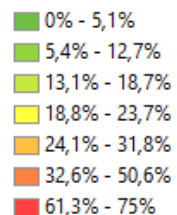
Boenden för äldre

Andel boende 65+ per nyckelkod

Källa: SCB 2020, bearbetat av Växjö kommun



Andel äldre 65+



- Bland kommunens tätorter är det Vederslöv, Dädesjö, Ingelstad och delar av Rottne som har en något äldre befolkning, där mellan 25 – 35 procent av invånarna är 65 år eller äldre. Växjö tätort och den stadsdelnära landsbygden har generellt sett en något yngre befolkningsstruktur.
- Inom Växjö stad kan det dock skilja sig åt mellan vissa områden. Här sticker förstuds universitetsområdet ut med sin yngre demografi.
- När man tittar på kartor likt denna är det viktigt att tänka på att områden med antalsmässigt få boende så kan enskilda grupper få andelsmässigt stora siffror.



Boende för studenter

Källa: SCB 2020, bearbetat av Växjö kommun

- I Växjö kommun finns det nästan 4 000 särskilda studentbostäder att tillgå för unga och studerande.
- Sett till att Växjö är en universitetskommun är antalet studentbostäder mycket gott. Jämfört med andra större universitets- och högskolekommuner ligger antalet studentbostäder i förhållande till antalet 19-29 åringar i kommunen relativt högt, där endast Lund, Umeå och Uppsala har fler studentbostäder.
- I 2021 års bostadsmarknadsenkät från Boverket anger totalt 14 högskolekommuner att de bedömer att bostadsmarknaden för studenter är i balans. Ett antal kommuner har även angett att pandemin har gjort så att trycket på studentbostäder varit lägre än vad det har varit under tidigare år.
- Under pandemins första år färdigställdes inte heller några studentbostäder i Växjö kommun. Under de senaste 5 åren har det dock tillskapats nästan 400 st studentbostäder i Växjö kommun, vilket motsvarar en ökning med drygt 10%. Sedan 2013 har antalet bostäder för studenter ökat med nästan 13%.
- Under 2022 till och med 2024 planeras det att färdigställas ytterligare 250 studentbostäder inom kommunen.
- Växjö kommun noterade en något minskad efterfrågan på studentbostäder redan innan starten av pandemin 2020 och bedömer nu att bostadsmarknaden för studenter närmast sig ett balansläge.

Kommun	Antal studentbostäder, 2020	Befolkning 19-29 år, 2020	Andel studentbostäder (%)
Lund	10013	27285	36,7%
Umeå	7162	25262	28,4%
Uppsala	11715	45317	25,9%
Växjö	3943	15944	24,7%
Luleå	2422	12592	19,2%
Linköping	5385	31177	17,3%
Karlstad	2310	16267	14,2%
Jönköping	2924	23432	12,5%
Kalmar	1362	11146	12,2%
Örebro	3208	26738	12,0%
Göteborg	11455	101079	11,3%
Gävle	1346	14553	9,2%
Halmstad	1240	15171	8,2%
Stockholm	11645	147296	7,9%
Borås	1088	16893	6,4%
Malmö	3046	56209	5,4%
Norrköping	1007	20755	4,9%



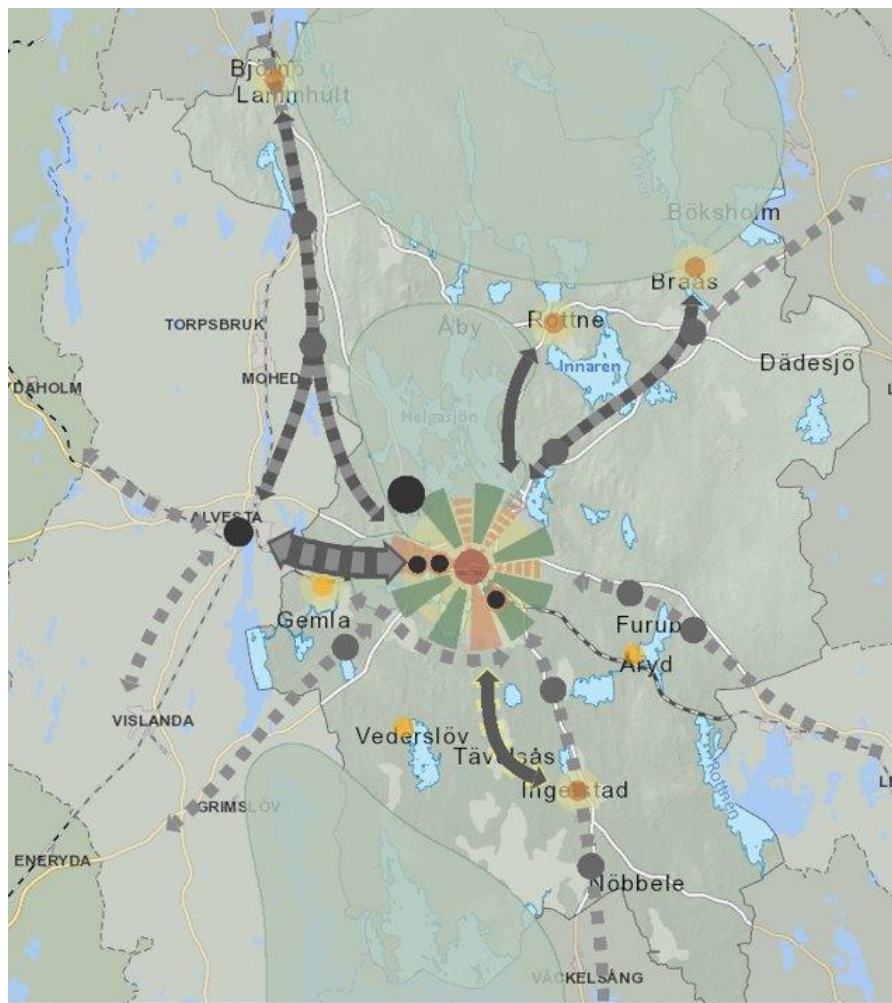
Översiktsplan Kommunal mark Planberedskap

Växjö kommun, 2021



Växjö
kommun

Översiktsplanens utvecklingsinriktning



Utvecklingsinriktningen ska vara vägledande för den långsiktiga samhällsutvecklingen i Växjö kommun. Den illustrerar i grova drag kommunens långsiktiga intentioner för den fysiska utvecklingen i hela kommunen.

Stad och land ska komplettera varandra och tillsammans vara ett eftertraktat och klimatsmart storstadsalternativ. Här ska 140 000 invånare kunna bo och leva hållbart.

Växjö stad byggs ut i två huvudstråk och tre sekundära stråk med tät bebyggelse som ger goda förutsättningar för en sammanhållen stadsmiljö. Funktionsstråket söder och väster ut är särskilt prioriterade tillsammans med stadskärnan. Emellan funktionsstråken har vi en glesare och grönare bebyggelsestruktur.

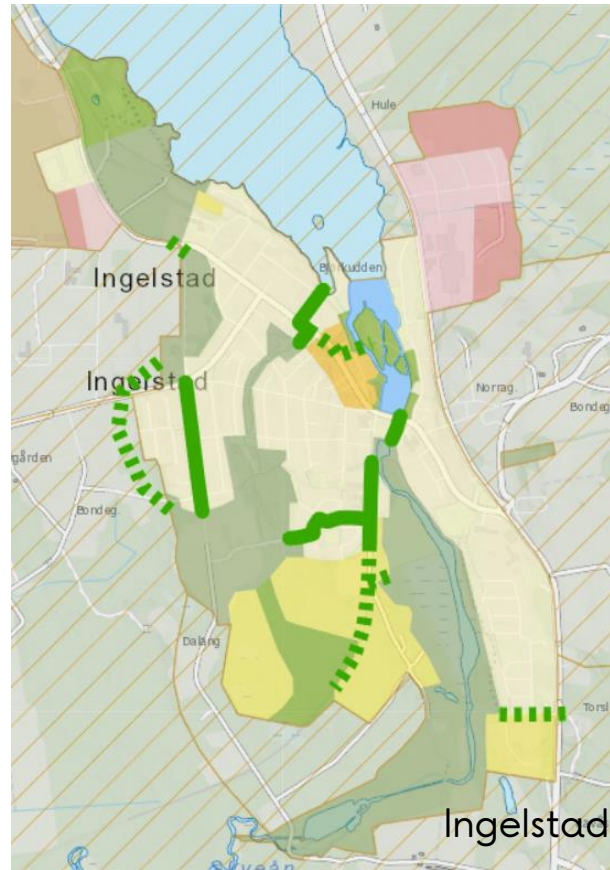
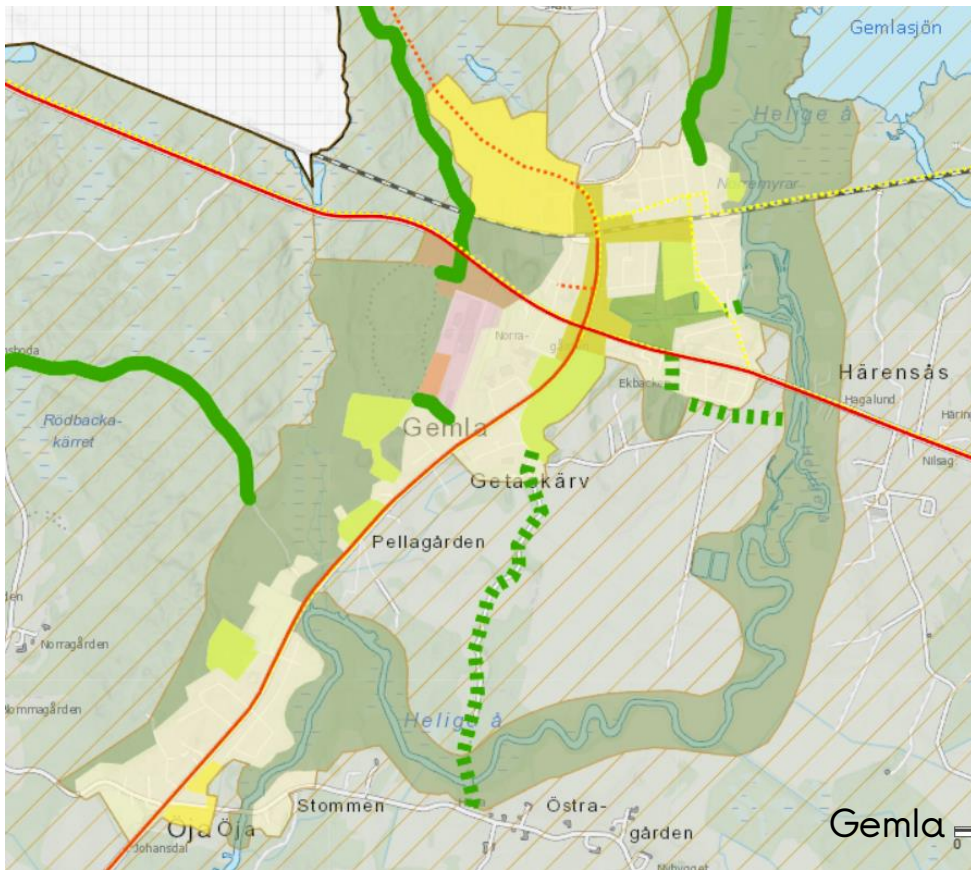
Våra kommunala kärnor utvecklas med mer service, arbetsplatser och mötesplatser för att kunna serva orten och ett större omland. Tillgänglighet till service i våra kärnor stärker attraktiviteten på landsbygden.

Gemla och Ingelstad utvecklas starkast med mer bostäder, fler funktioner och bättre kommunikationer.

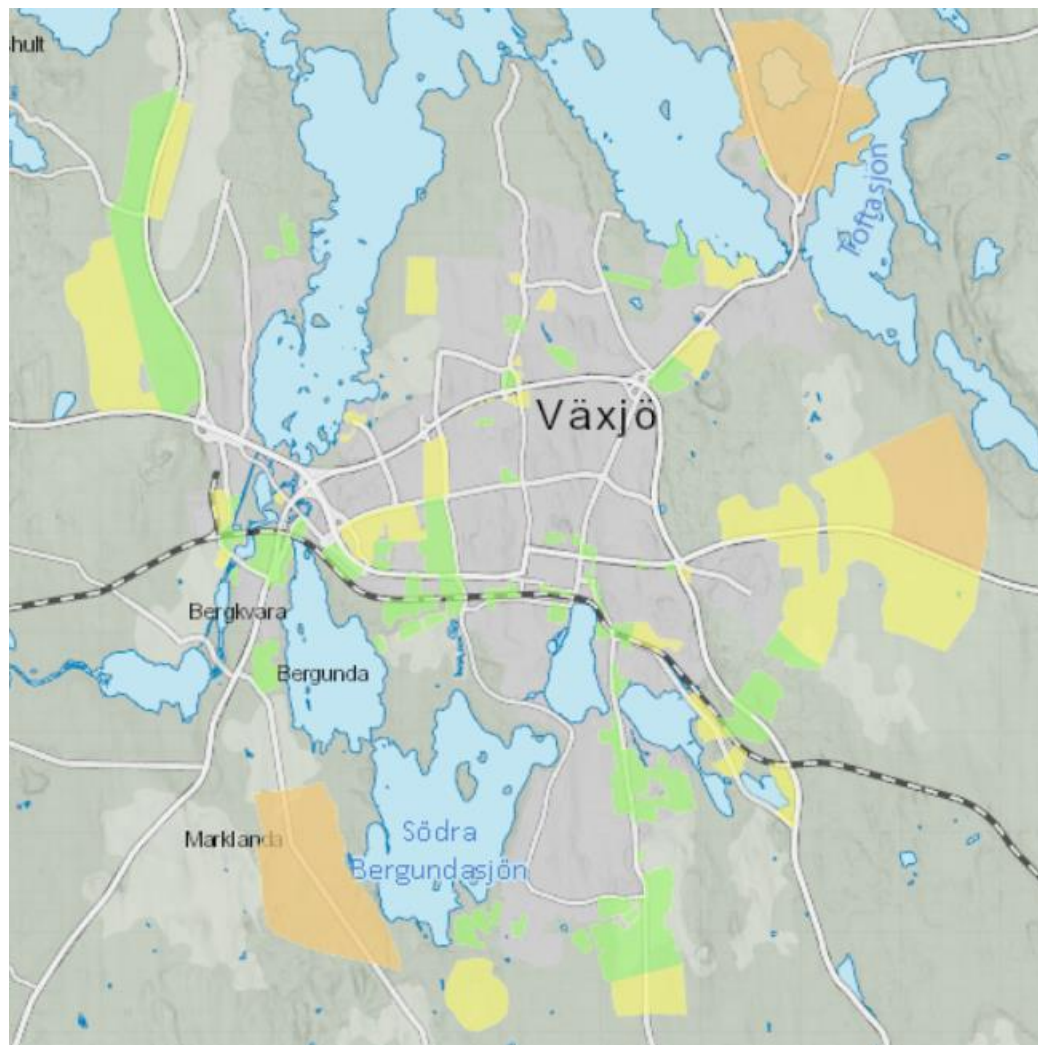


Översiktsplanens mark- och vattenanvändning

Mark- och vattenanvändningen speglar utvecklingsinriktningen och täcker hela kommunens yta. Finns tillgänglig: [Växjö kommuns översiktsplan \(arcgis.com\)](https://www.vaxjo.se/om-kommunen/planering-och-utveckling/oversiktsplan)
Översiktsplanen som antogs av KF i december 2021 är överklagad och har ännu inte vunnit laga kraft.



Planeringshorisonter



Utbyggnadsområden som prioriteras på kort sikt och medellång sikt har sammantaget den omfattning som krävs för att möjliggöra en befolkningstillväxt på upp till 140 000 invånare i kommunen och 100 000 i staden.

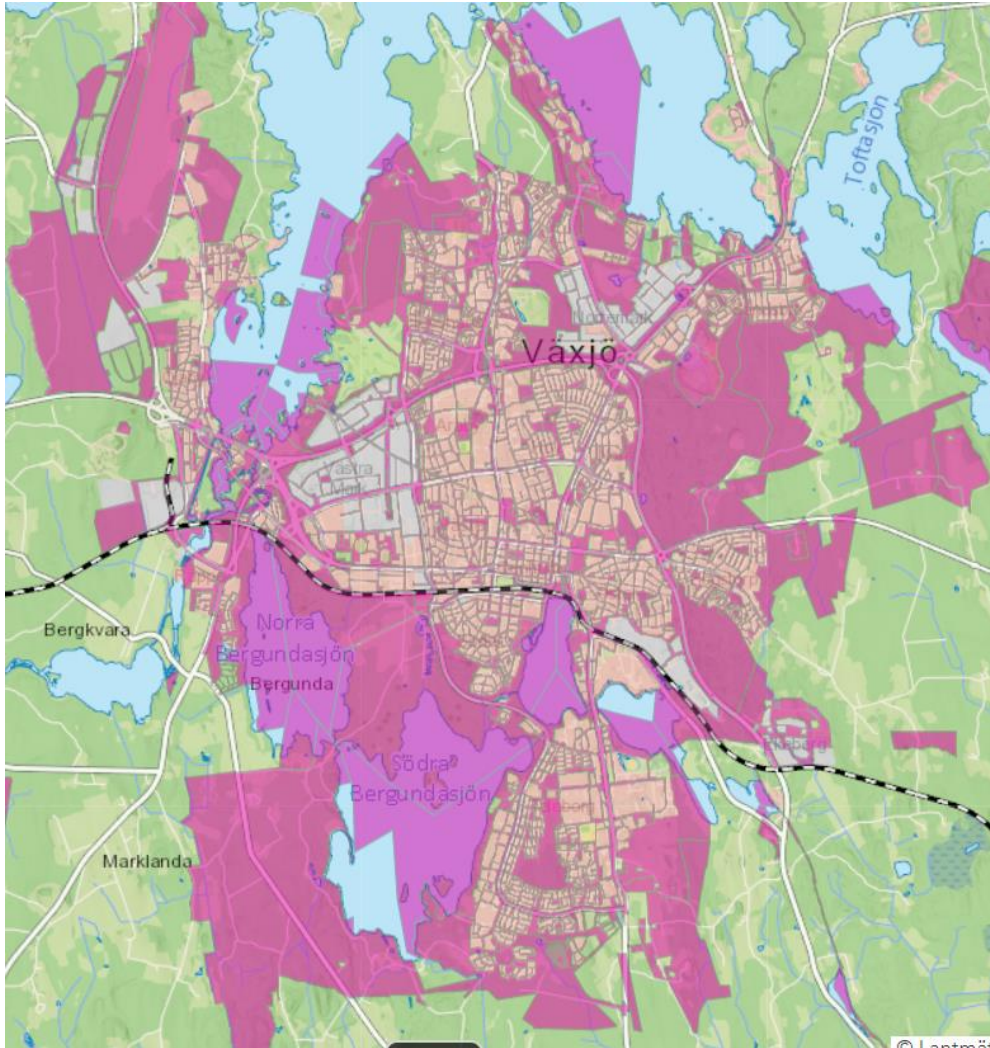
Kort sikt (grön) innebär att kommunen är redo att börja utveckla och vid behov av vidare planering bör detta prioriteras. Planering och utbyggnad kan påbörjas omgående men området som helhet kan byggas ut på längre sikt.

Medellång sikt (gul) innebär att kommunen inte är redo att börja utveckla området omgående. Vidare planering kan påbörjas för att skapa god framförhållning men är inte prioriterat. Vid intresse och om det anses lämpligt kan planering och utveckling för delar av området påbörjas tidigare men som helhet bör området utvecklas först på längre sikt.

Utbyggnadsområden som pekas ut på **lång sikt (orange)** är sådana områden som ligger utanför planeringshorisonten, det vill säga som kan utvecklas i nästa steg när kommunen och staden växer utöver den planeringshorisont som översiktsplanen utgår ifrån. De prioriteras således efter de områden som är utpekade på kort och medellång sikt.



Kommunalt markinnehav



Kommunen har haft och har än så länge ett relativt stort markinnehav. Förändrad lagstiftning, ökade priser och ökat intresse från privata aktörer att utveckla större bostadsområden kommer långsiktigt göra att andelen kommunalt markinnehav minskar och vi behöver samverka med flera aktörer när vi tillskapar fler bostäder och utvecklar vår kommun.



Planberedskap

Totalt har vi i kommunen en planberedskap på 5402 bostäder och ytterligare 2392 bostäder prövas genom planläggning. Ungefär hälften är kommunkoncernens planer och den andra hälften är privata aktörers planer. Av dessa 7794 bostäder utgör 1163 småhus, kommunen står för 75 % av planeringen av småhus. Om vi ska bygga i takt med befolkningsökningen, ca 700 bostäder per år, betyder det att vår planberedskap räcker i drygt 10 år. När tidigare bostadsförsörjningsprogram togs fram år 2017 var planberedskapen 3200 bostäder och ytterligare planering pågick för 1100 bostäder. Vilket betyder att planberedskapen har ökat.

	Antal bostäder	Småhus
Detaljplaner klar för byggnation - privata	2327	12
Detaljplaner klar för byggnation - kommunkoncern	3075	785
Pågående detaljplaner - privata	1241	261
Pågående detaljplaner - kommunkoncern	1151	105
Totalt	7794	1163

Redovisning till byggnadsnämnden dec. 2021



Tillgänglighet

Service, kommunikationer och rekreation



Växjö
kommun

Inledning

Till bostadsförsörjningsanalysen har tillgängligheten till service, kommunikationer och rekreation i kommunens orter studerats. Följande frågeställningar har varit utgångspunkter:

- Hur ser tillgängligheten ut till olika funktioner som bidrar till attraktiva boendemiljöer generellt samt för en äldre befolkning?
- Vilka områden är attraktiva att vidareutveckla med nuvarande förutsättningar?
- I vilka områden kan tillgängligheten till olika attraktivitetsfaktorer behöva stärkas i samband med utveckling och nybyggnation?



Metod

För att studera tillgängligheten till attraktivitetsfaktorer och få fram en samlad bild har en stegvis metod använts. I ett första skede har det definierats vilka funktioner inom service, kommunikationer och grönstruktur som bidrar till att stärka attraktiviteten i en boendemiljö. I detta sammanhang har attraktivitetsfaktorerna kategoriserats som generella eller som kopplade till en äldre befolkning.

I nästa steg har det definierats vilka avstånd (fågelvägen) som kan anses vara tillgängliga. Även här har värdena anpassats för ett generellt perspektiv resp. en äldre befolkning. Därefter har en GIS-analys gjorts där buffertzoner enligt de definierade avstånden har tagits fram för de olika attraktivitetsfaktorerna.

I nästa analyssteg har de olika buffertzonerna runt attraktivitetsfaktorerna studerats tillsammans. Genom att i GIS-systemet lägga de olika zonerna på varandra har dessa kunnat överlagras varandra och en beräkning har gjorts av hur många tillgänglighetszoner som överlappar varandra på olika ställen.

På detta sätt ges kartan en färggradering där tillgängligheten till attraktivitetsfaktorer är större ju starkare färgen är. Därmed kan områden med hög resp. låg tillgänglighet identifieras.



Attraktivitetsfaktorer och avstånd

Till analysen har följande attraktivitetsfaktorer samt tillgängliga avstånd definierats:

	Faktor	Generellt	För äldre
Service/kommunikationer	Järnvägsstation	2000 m	-
	Busshållplats	500 m	300 m
	Apotek	1500 m	600 m
	Vårdcentral	1500 m	600 m
	Livsmedelsbutik	1500 m	600 m
	Bibliotek	-	600 m
	Skola/förskola	1000 m	-
	Rekreation	Grönområde >0,5 ha	300 m
	Grönområde >10 ha	800 m	300 m
	Sjö	800 m	300 m
	Idrottsplats	1000 m	-



Kartredovisning

Tillgänglighetskartorna är uppdelade i följande fyra kategorier:

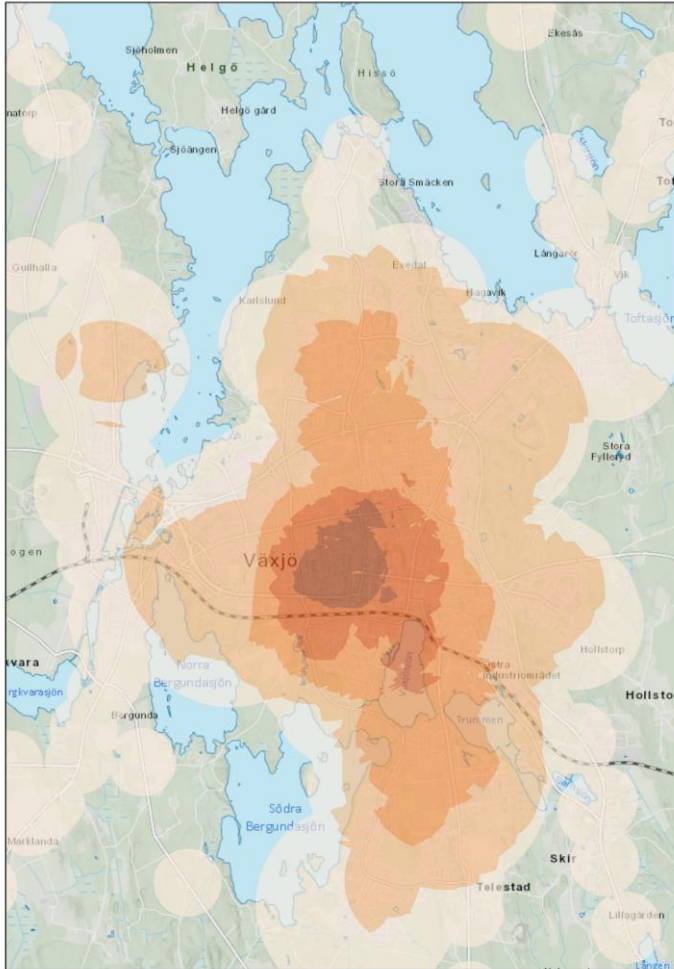
1. Service och kommunikation – generellt
2. Rekreation – generellt
3. Service och kommunikation – äldre befolkning
4. Rekreation – äldre befolkning

Det ska poängteras att kartorna inte visar hur många attraktivitetsfaktorer som rent konkret finns på en viss plats, utan istället hur många attraktivitetsfaktorer som är tillgängliga från platsen utifrån de definierade avstånden.

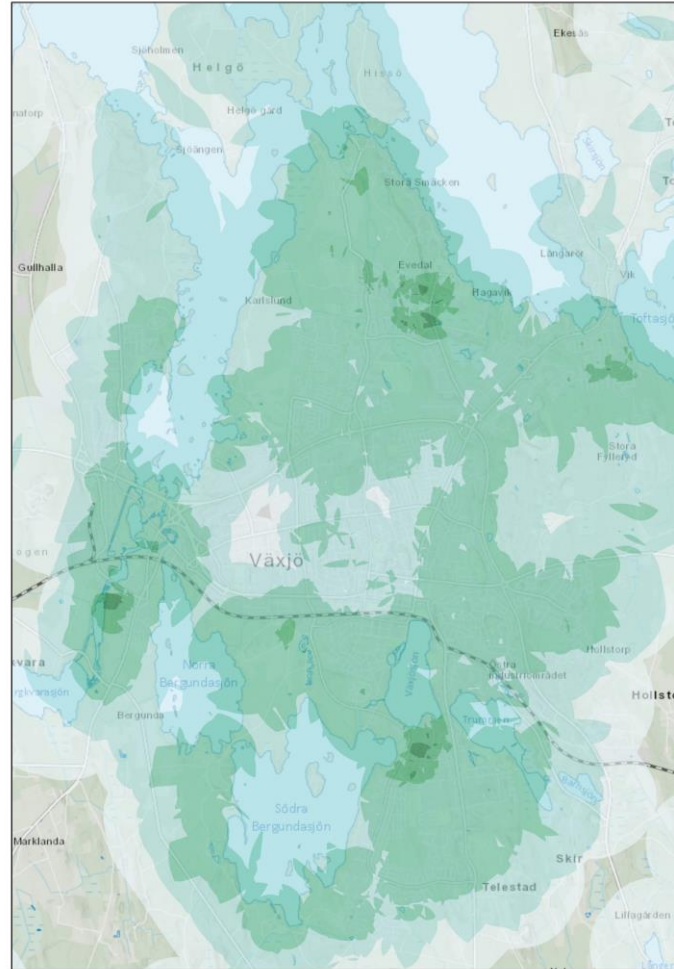
GIS-analysen innebär att det görs en summering av hur många tillgänglighetszoner som överlappar varandra. Alla värden som denna summering ger har fördelats i ett antal klasser utifrån en normalfördelningskurva.



Attraktivitetsfaktorer Växjö



Service och kommunikationer



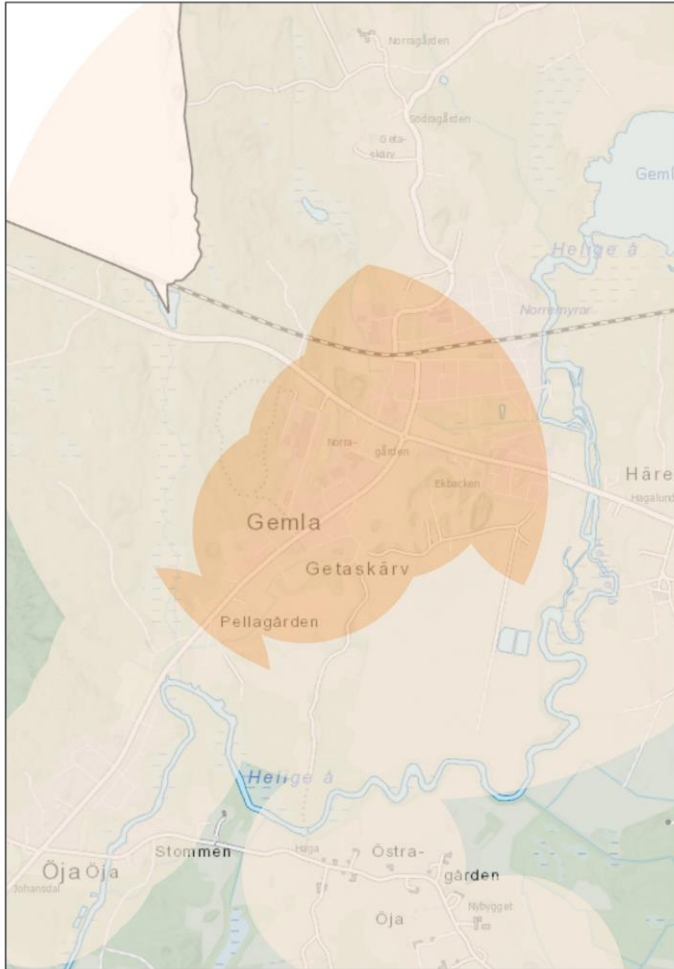
Rekreation

Kommentarer

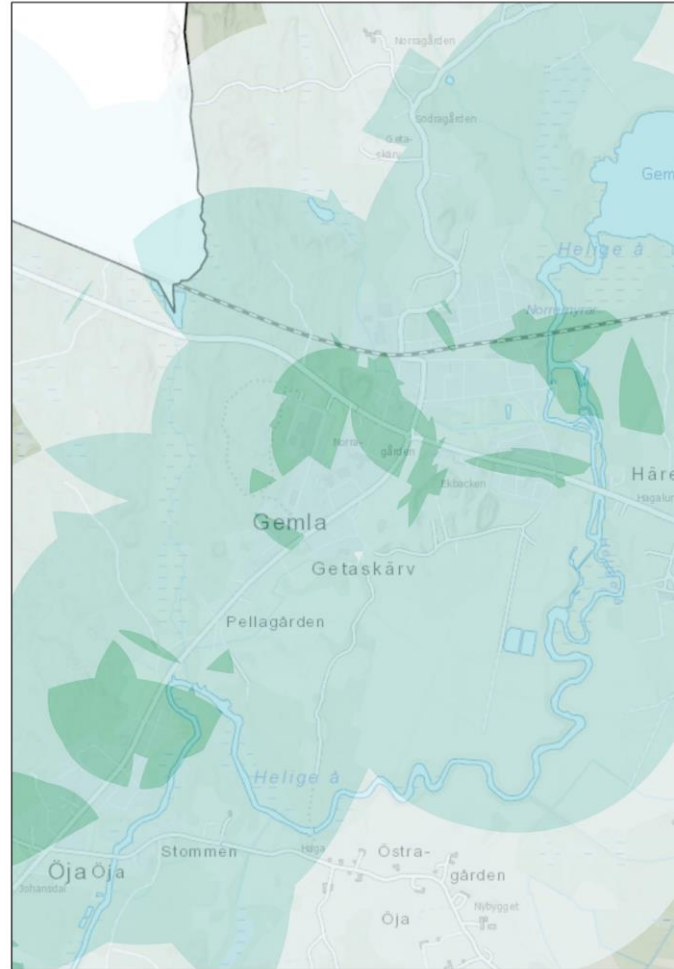
- Service och kommunikationer
 - Nord-sydligt stråk med god tillgänglighet, tyngdpunkt på Väster
 - Bristande i Södra Växjö, Sandsbro och Räppe/Bredvik
- Rekreation
 - Stora områden med god tillgänglighet
 - Bristande tillgänglighet i centrum samt på Västra Mark



Attraktivitetsfaktorer Gemla



Service och kommunikationer

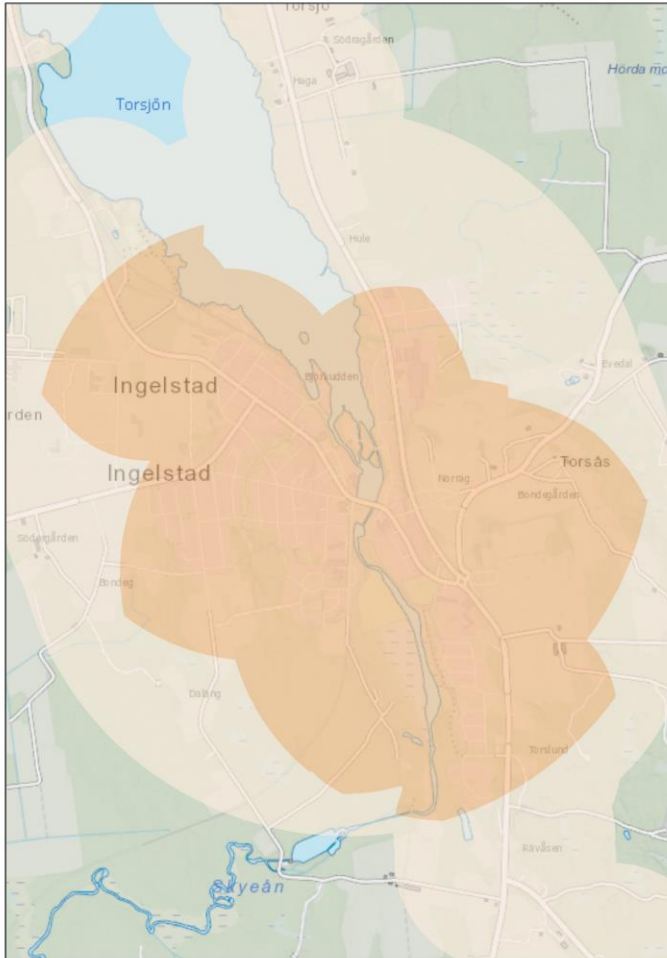


Rekreation

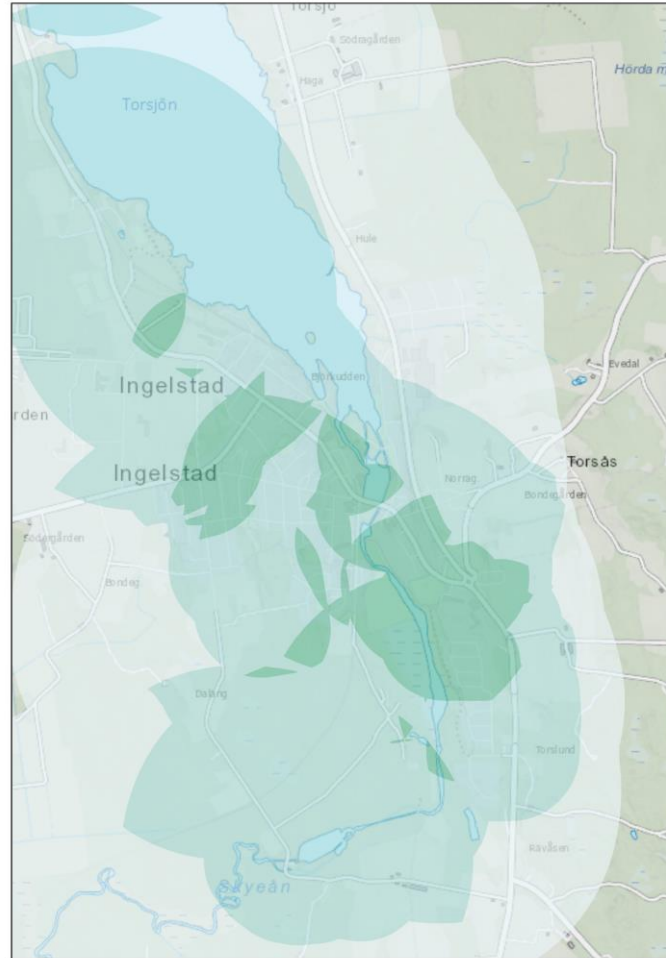
Kommentarer

- Service och kommunikationer
 - God tillgänglighet i centrala Gemla, bristande längre söderut mot Öja
- Rekreation
 - Fragmenterade områden med god tillgänglighet, dock bristande i de tätbebyggda delarna

Attraktivitetsfaktorer Ingelstad



Service och kommunikationer

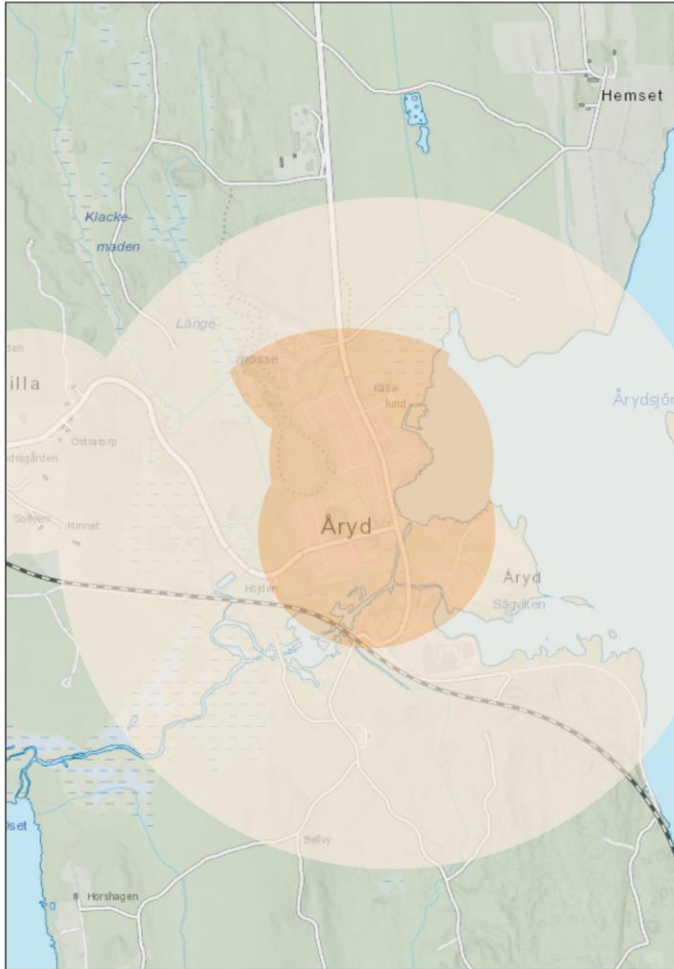


Rekreation

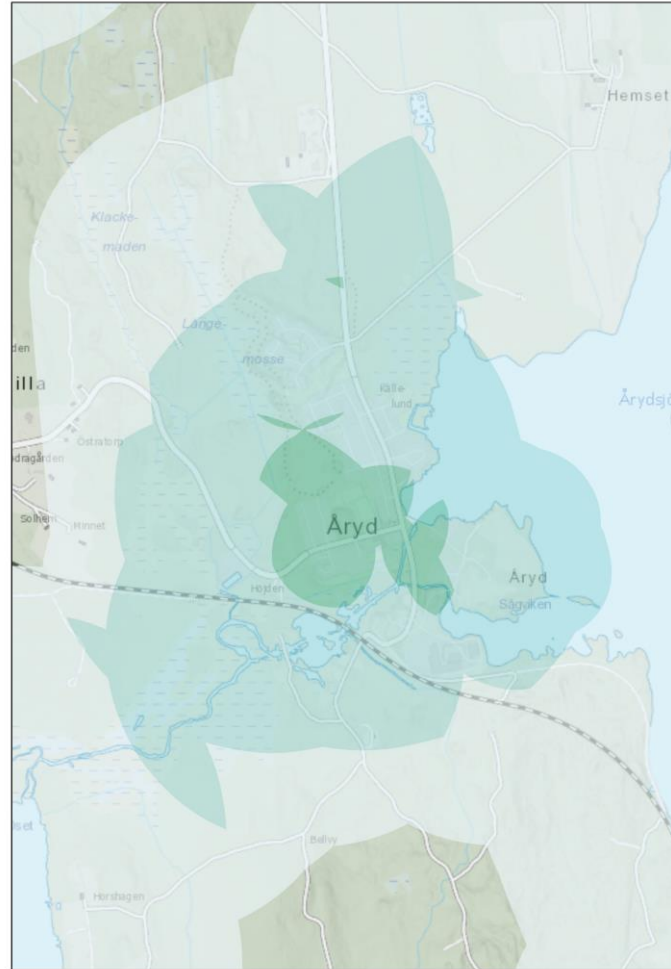
Kommentarer

- Service och kommunikationer
 - God tackning som följer ortens struktur
- Rekreation
 - Övervägande god tackning utifrån ortens struktur
 - Behöver stärkas i söder i samband med utbyggnad

Attraktivitetsfaktorer Åryd



Service och kommunikationer



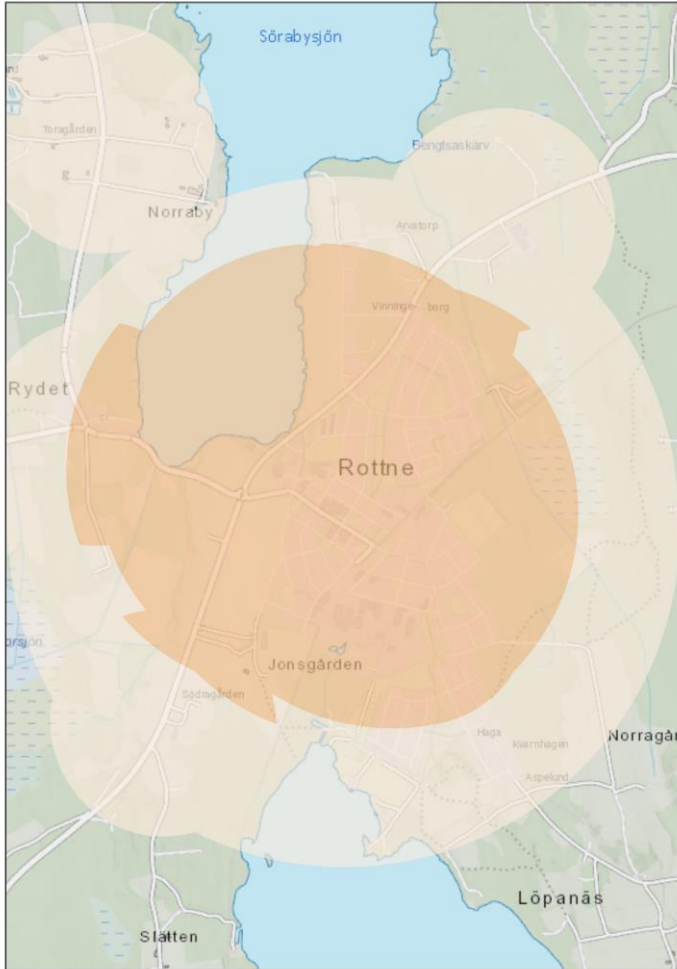
Rekreation

Kommentarer

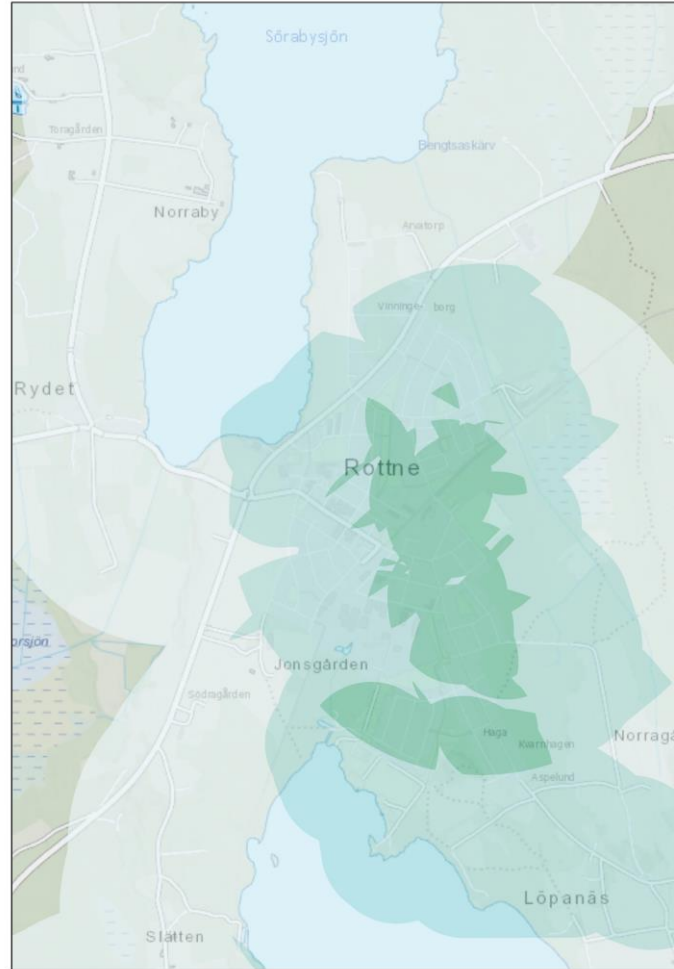
- Service och kommunikationer
 - God tillgänglighet
- Rekreation
 - God tillgänglighet



Attraktivitetsfaktorer Rottne



Service och kommunikationer



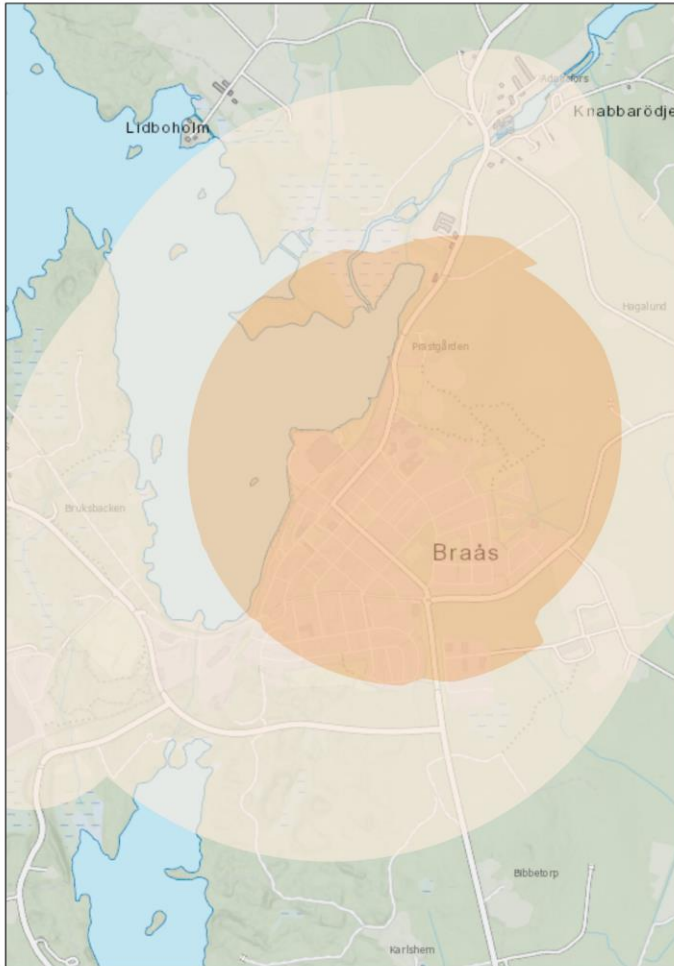
Rekreation

Kommentarer

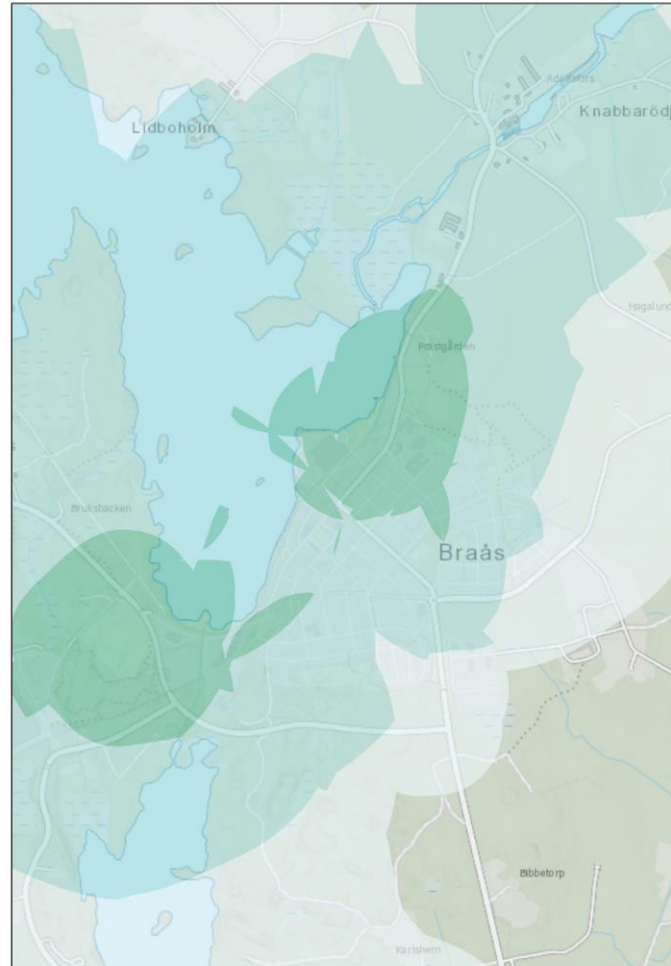
- Service och kommunikationer
 - God tillgänglighet
- Rekreation
 - God tillgänglighet



Attraktivitetsfaktorer Braås



Service och kommunikationer

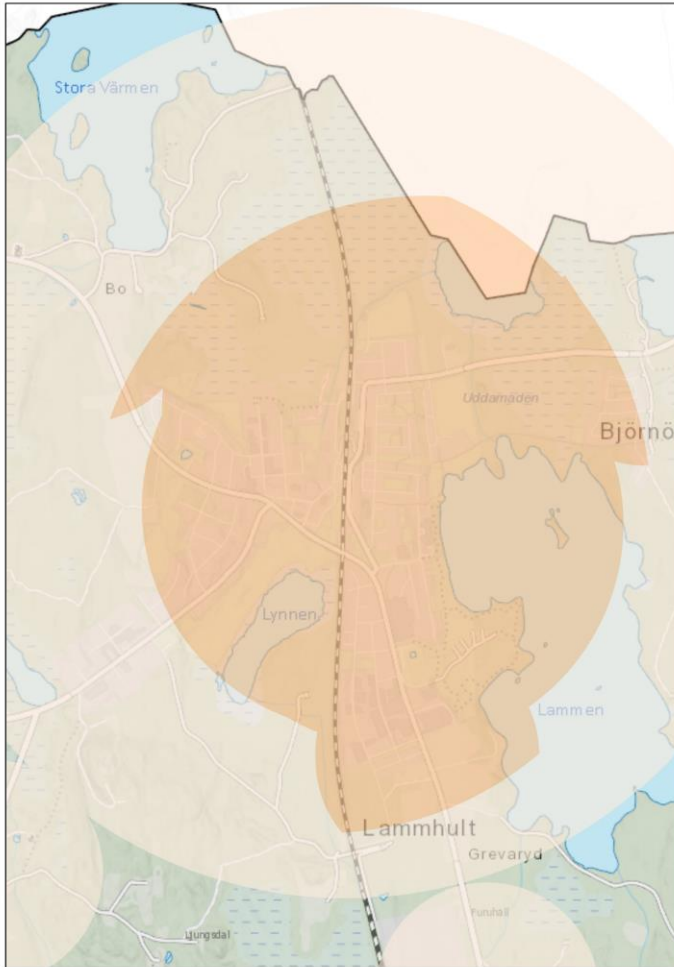


Rekreation

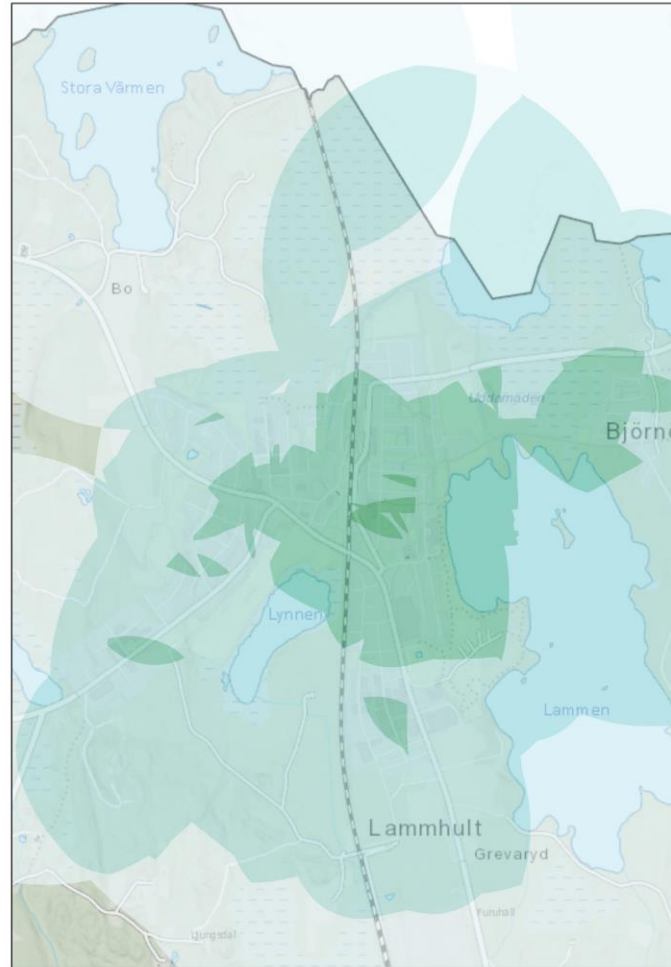
Kommentarer

- Service och kommunikationer
 - God tackning
- Rekreation
 - Delvis god tillgänglighet men tyngdpunkt utanför centrala och tätbebyggda delar

Attraktivitetsfaktorer Lammhult



Service och kommunikationer



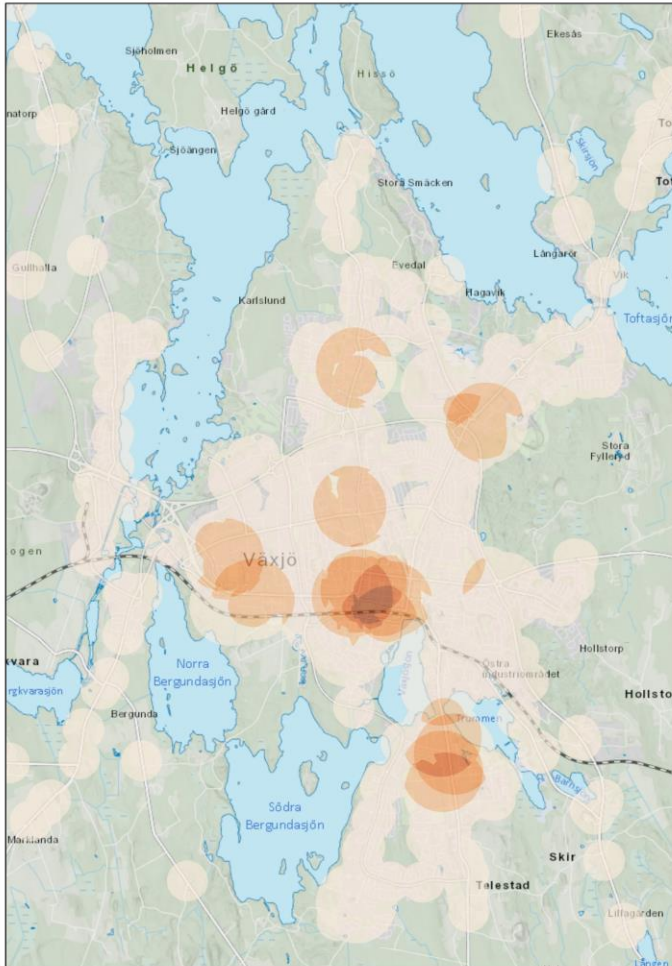
Rekreation

Kommentarer

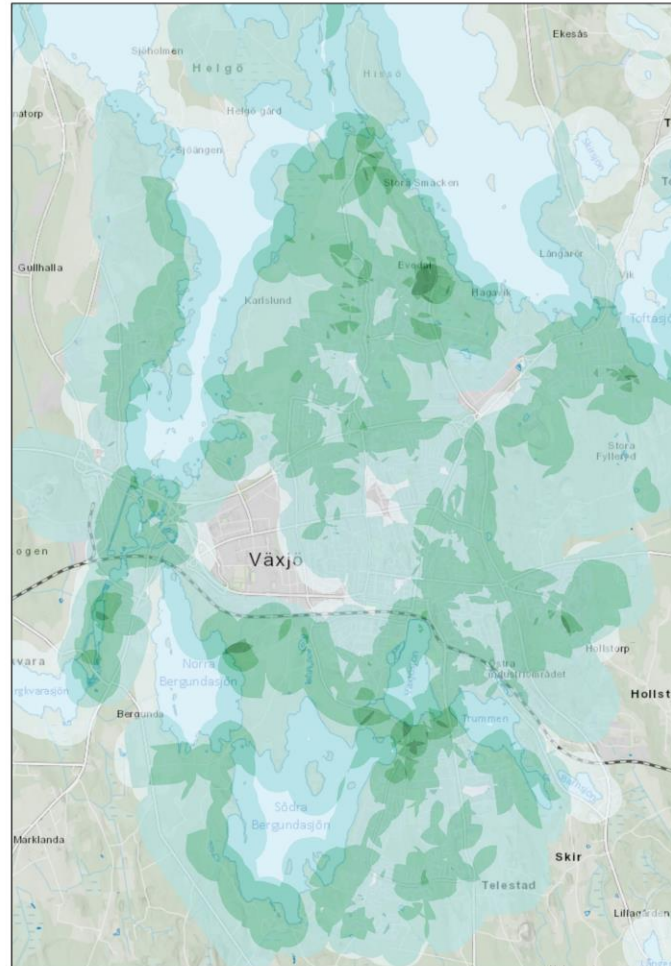
- Service och kommunikationer
 - God tillgänglighet
- Rekreation
 - God tillgänglighet



Attraktivitetsfaktorer för äldre, Växjö



Service och kommunikationer

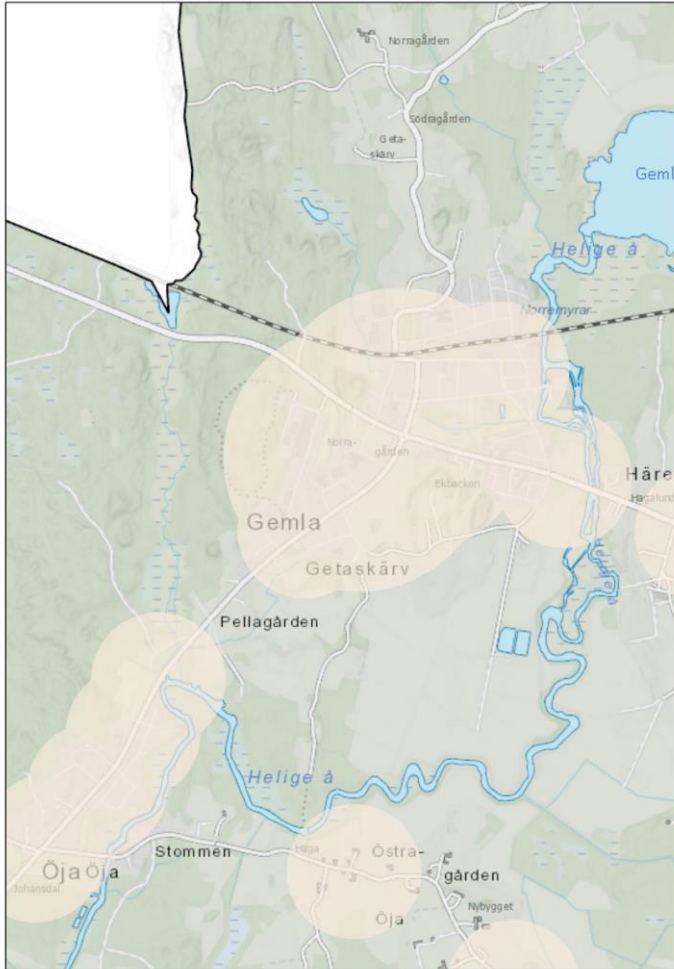


Rekreation

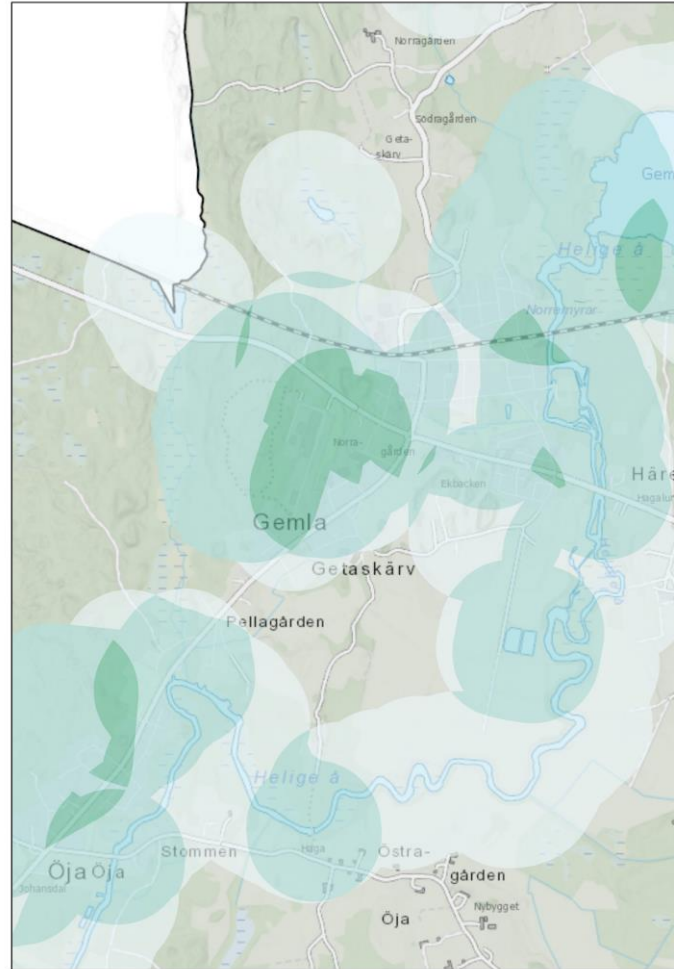
Kommentarer

- Service och kommunikationer
 - Tydliga kärnor med god tillgänglighet
- Rekreation
 - Stora områden med god tillgänglighet, bristande i centrum och delar av Väster

Attraktivitetsfaktorer för äldre, Gemla



Service och kommunikationer



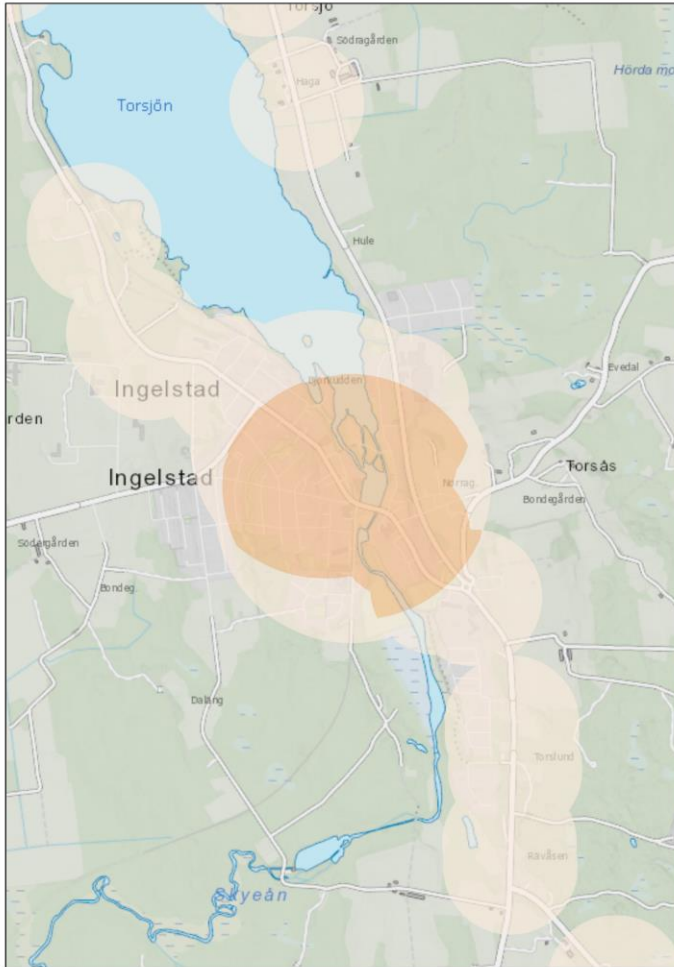
Rekreation

Kommentarer

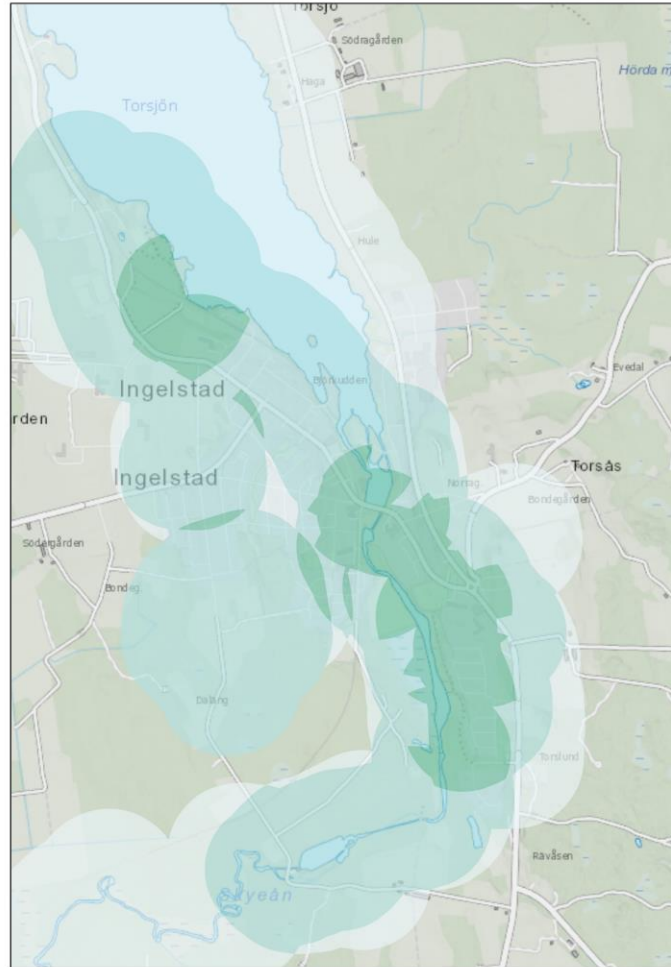
- Service och kommunikationer
 - Bristande tillgänglighet
- Rekreation
 - Fragmenterade områden med god tillgänglighet, dock bristande i de tätbebyggda delarna



Attraktivitetsfaktorer för äldre, Ingelstad



Service och kommunikationer



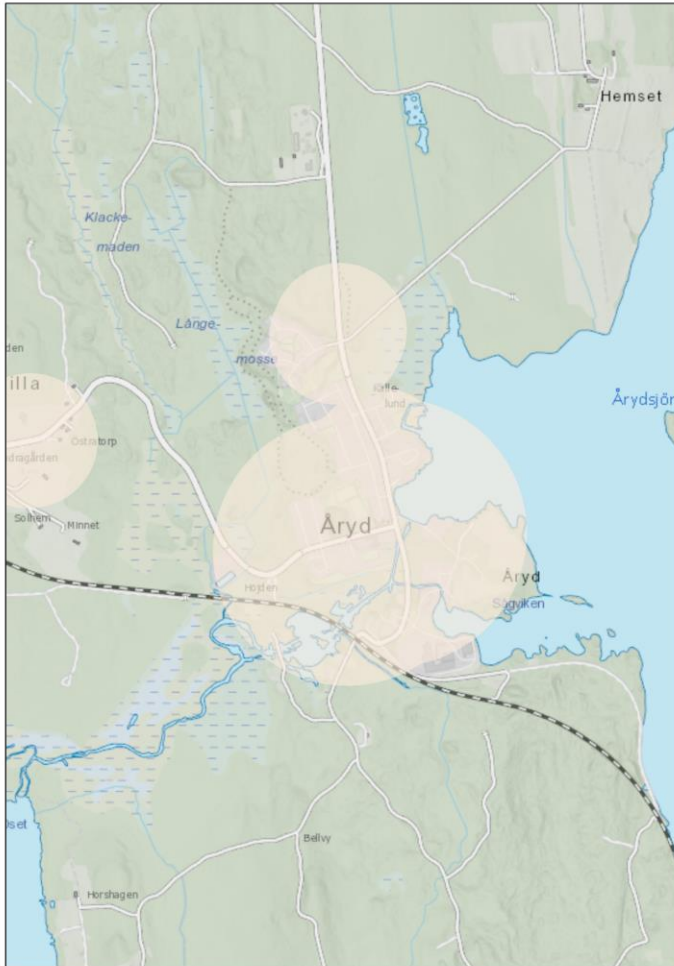
Rekreation

Kommentarer

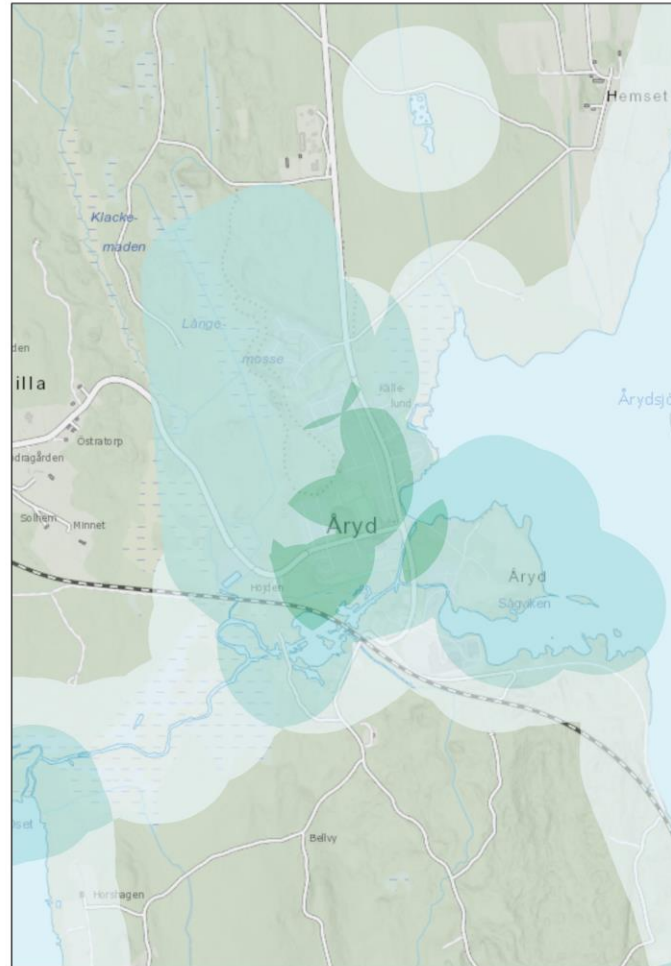
- Service och kommunikationer
 - God tillgänglighet i centrala och tätbebyggda delar
- Rekreation
 - God tillgänglighet i de södra delarna och direkt norr om orten



Attraktivitetsfaktorer för äldre, Åryd



Service och kommunikationer



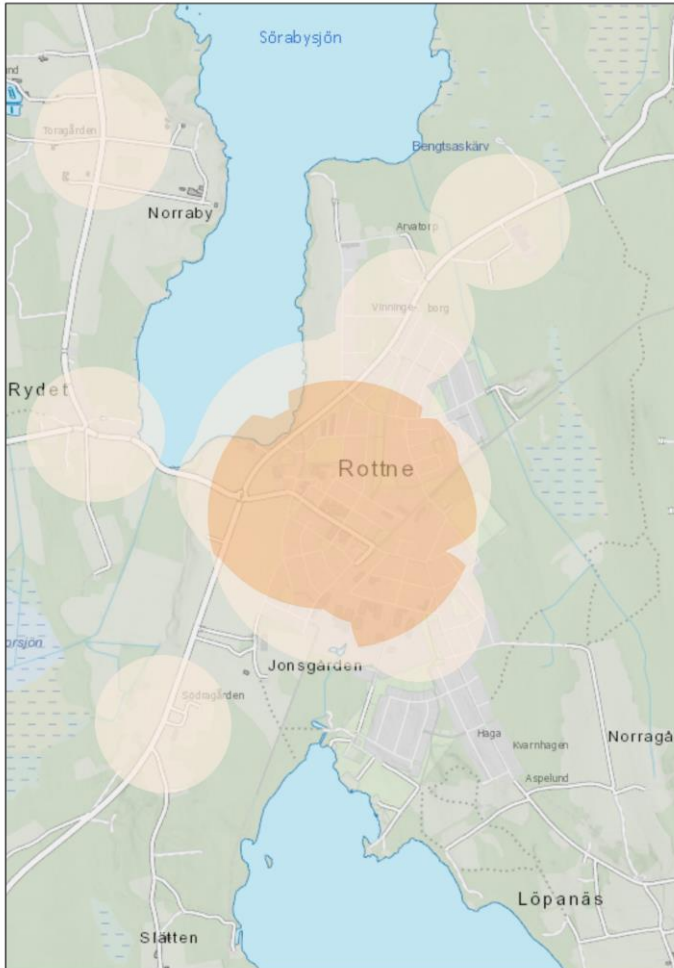
Rekreation

Kommentarer

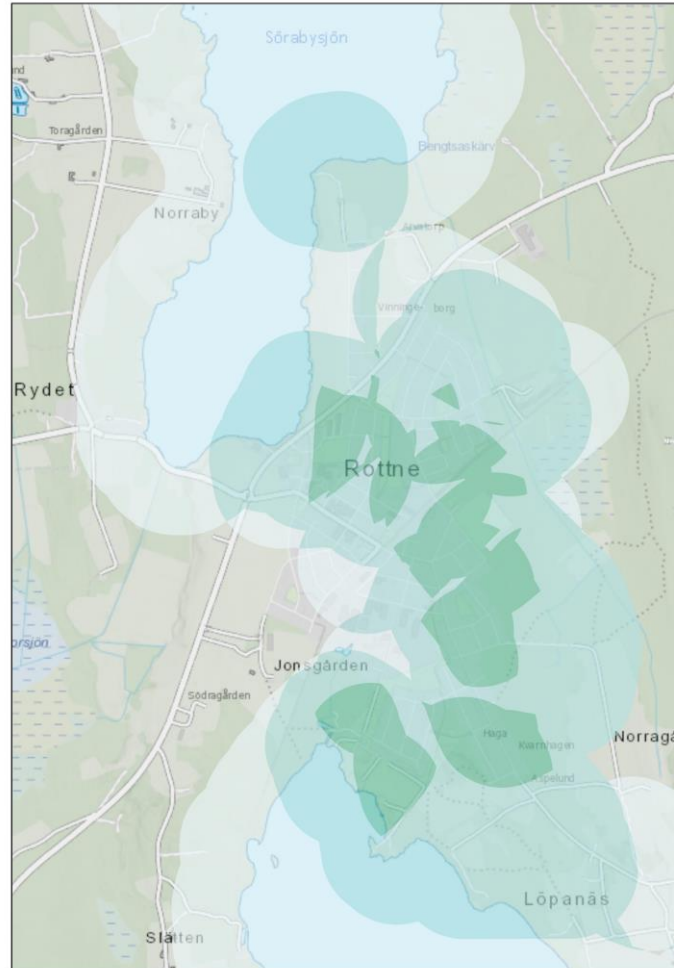
- Service och kommunikationer
 - Bristande tillgänglighet
- Rekreation
 - God tillgänglighet



Attraktivitetsfaktorer för äldre, Rottne



Service och kommunikationer



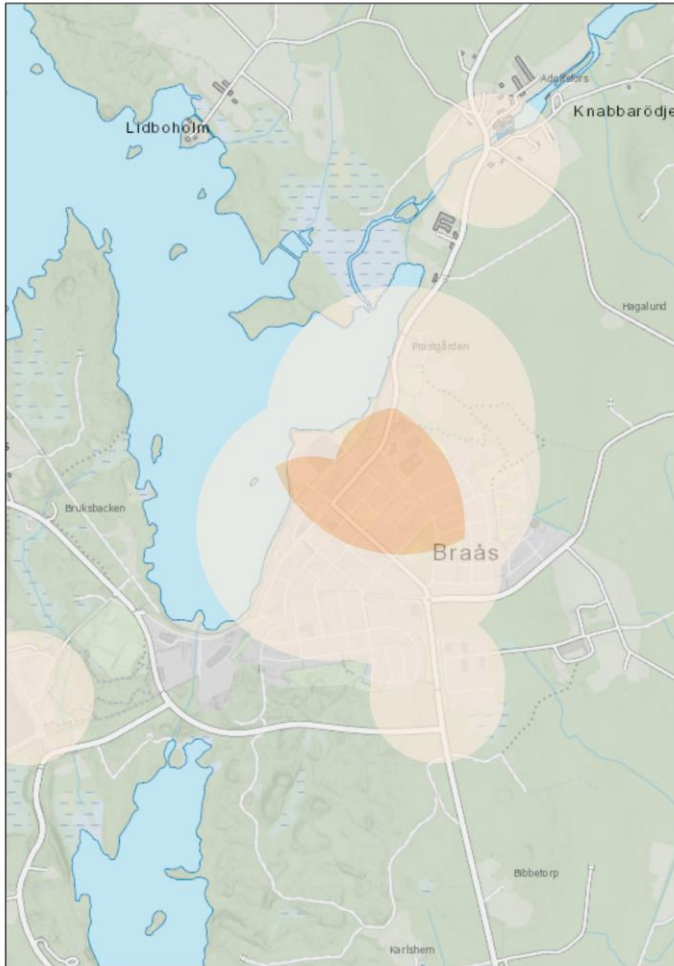
Rekreation

Kommentarer

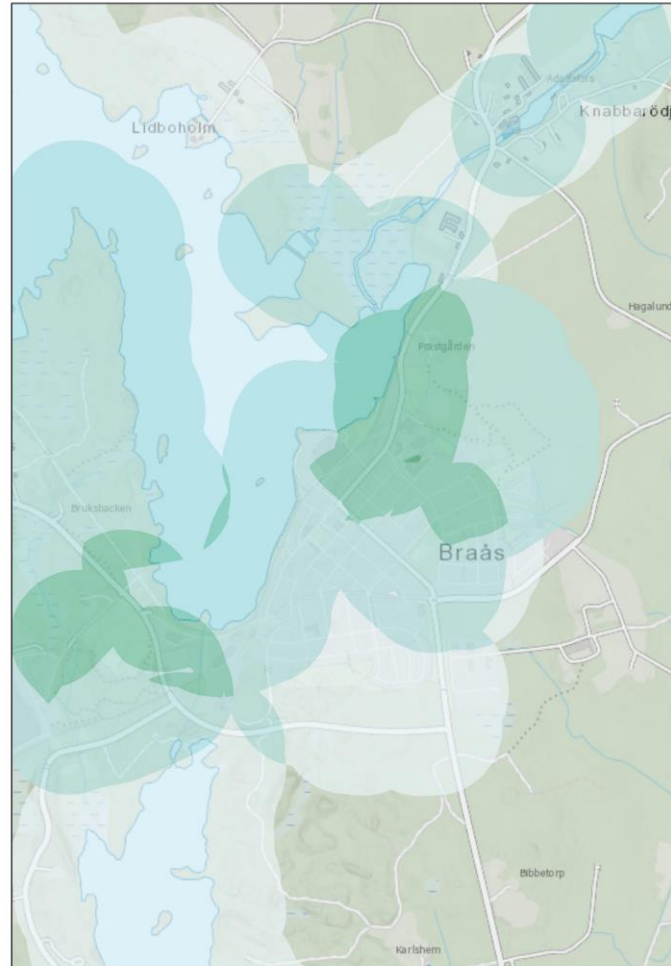
- Service och kommunikationer
 - God tillgänglighet i de centrala delarna
- Rekreation
 - Mestadels god tillgänglighet



Attraktivitetsfaktorer för äldre, Braås



Service och kommunikationer

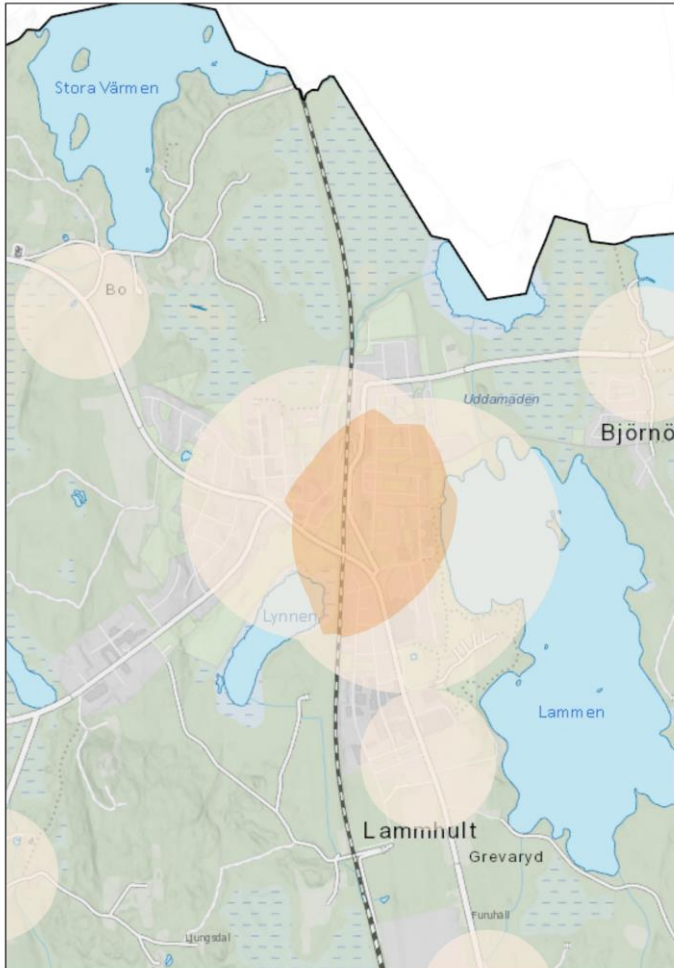


Rekreation

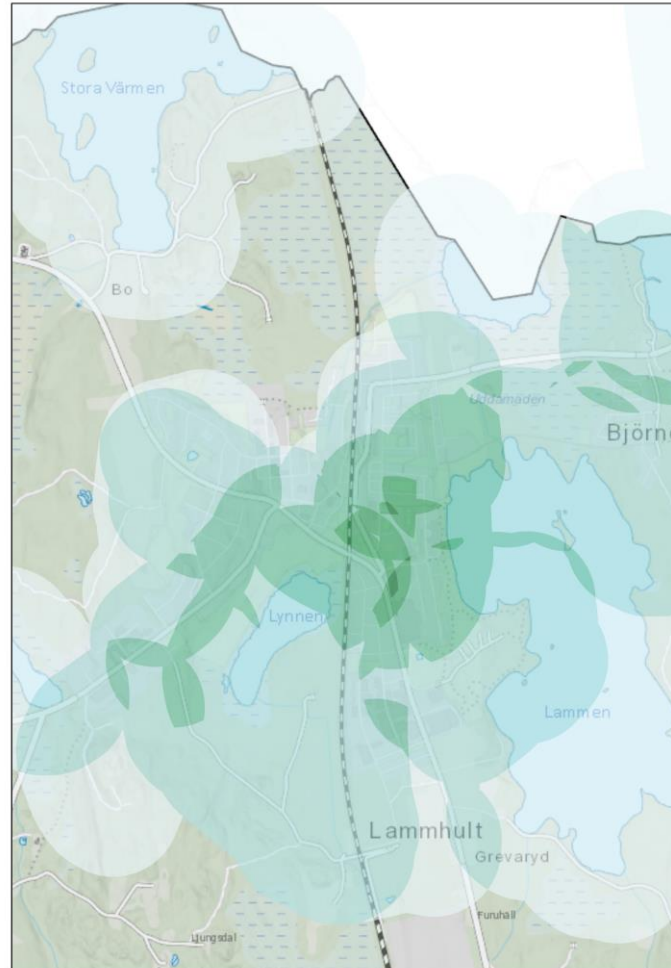
Kommentarer

- Service och kommunikationer
 - God tillgänglighet i de centrala delarna
- Rekreation
 - Delvis god tillgänglighet men tyngdpunkt utanför centrala och tätbebyggda delar

Attraktivitetsfaktorer för äldre, Lammhult



Service och kommunikationer



Rekreation

Kommentarer

- Service och kommunikationer
 - God tillgänglighet i de centrala delarna
- Rekreation
 - God tillgänglighet

Mål, planer och program

Nationella, regionala och kommunala



Växjö
kommun

2§ punkt 3

Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar



Växjö
kommun

Nationella mål och program

Mål för boende och samhällsplanering

Mål för integrationspolitiken

Mål för funktionshinderpolitiken

Agenda 2030

Folkhälsomålet

En av de övergripande målsättningar är att efterfrågan och behov ska rimma väl med varandra. Kommunerna har ansvaret när det gäller ordna bostäder till nyanlända flyktingar både genom nationella målsättningar och lagstiftningen. Personer med funktionsnedsättning ska kunna uppnå samma levnadsvillkor som alla andra. Ökad jämställdhet och barnens bästa ska alltid vara i fokus, inte minst då genom den goda bostaden vilket inkludera miljön runt bostaden. Folkhälsomålen trycker särskilt på att vi behöver bryta boendesegregationen men också att våra bostäder ska vara hälsosamma.

Hänsyn i planen

Bygga i takt med befolkningsutvecklingen

Främja varierade boendemöjligheter

Ökat fokus på trygghetsfrämjande åtgärder



**Växjö
kommun**

Regionala mål, planer och program

Gröna Kronoberg 2025 (RUS)

Tillgänglighet till service och upplevd trygghet skapar attraktiva och hållbara livs- och boendemiljöer, dvs goda bostäder. Regionens olika geografiska delar bör komplettera varandra och dra nytta av varandras kvaliteter genom samverkan kring helheten. Planens vilja är att stärka befintliga bostadsmiljöer och nya med flexibla kollektivtrafiklösningar som ökar attraktiviteten i den mer glesa strukturen. För att alla ska komma in på bostadsmarknaden anser de att det behövs fler och en större variation av boende- och upplåtelseformer. Särskilt viktiga för investeringar är länets stations samhällen för att koppla ihop satsningar på infrastruktur med bostadsförsörjningen. Människors delaktighet i samhällsutvecklingen och vilka livsmiljöer vi skapar bör öka enligt Regionen. Särskilt boende i socioekonomiskt utsatta områden, personer med funktionsnedsättning samt barn och ungdomar bör ges möjlighet till ökat inflytande.

Hänsyn i planen

Skapa bostäder i attraktiva lägen

Främja varierade boendemöjligheter

Ökat fokus på trygghetsfrämjande åtgärder



Kommunala mål, planer och program

Växjö kommuns vision

Hållbara Växjö 2030

Växjö kommuns budget

Landsbygdsplan

Näringslivsplan

Vision:

Vad som är en fantastisk plats att bo är närbesläktat med attraktivt boende och preferenserna kan variera. Vilket skulle kunna innebära att vi bör möjliggöra en variation av lägen, utformning och typer av boendemöjligheter. Det tyder också på att man vill ha ett välfungerande vardagsliv med tillgänglig service, fritidsaktiviteter och arbetsplatser.

Hållbara Växjö 2030:

För att våra invånare ska känna sig trygga och må bra trycker hållbarhetsprogrammet på betydelsen av tillgänglighet till samhällsservice i hela kommunen i de två målbilderna, "Tryggt och tillitsfullt" och "Växande och inkluderande". I målbilden "Rättvist och ansvarstagande" beskrivs jämlika och jämställda livsvillkor samt att det finns en indikator om trångboddhet vilket kan tolkas som allas rätt till en god bostad. I målbilden "Växande och inkluderande" beskrivs att vi skapar förutsättningar för alla att klara skola och komma in på arbetsmarknaden.

Grundförutsättningen för det är en god bostad men också det omvända att sysselsättning krävs för att ha möjlighet till en god bostad. Indikatorerna under "Växande och inkluderande" tyder på viljan att bygga fler bostäder, att landsbygden ska växa, att vi särskilt ska möta boendepreferenser för åldersgruppen 16-65 år. I målbilden "Grönt och hälsosam" kan tolkas in att för att våra bostäder ska vara goda behöver dem vara hälsosamma t.ex. inte utsättas för luftföroreningar och buller. Utmaningen för Samhällsbyggande beskriver behoven att minska segregationen, ökad tillgänglighet till samhällsservice och ökad trygghet för att var en socialt hållbar kommun. Främja en levande landsbygd indikerar på satsningar på landsbygden.



**Växjö
kommun**

Kommunala mål, planer och program

Budget:

Under "Utveckla och förvalta en växande och trygg stad, tätorter och landsbygd" finns många beskrivningar som berör bostadsförsörjning, tex att bostadsbristen ska byggas bort genom att hålla en hög byggtakt, bostadsbyggandet på landsbygden ska öka, närheten till grönska skapar goda bostadsmiljöer, nya lösningar för dem med en svag ställning på bostadsmarknaden, blandade upplåtelse former ska uppnås i både nya och befintliga områden, vi ska tillskapa fler villatomter i hela kommunen och tryggheten ska öka. För "Stödja individer och ett självständigt liv" beskrivs att senior och trygghetsboende är viktigt i hela kommunen för att äldre ska kunna leva ett självständigt liv och ha valfrihet i sitt boende.

Landsbygdsplan:

Landsbygdsplanen vill öka byggandet på landsbygden, både i orter och på den rena landsbygden. Särskilt småhusbebyggelse är prioriterat för att konkurrera med stadens boendeformer. Trygghetsupplevelsen är en viktig del av goda livsmiljöer som vi kan skapa genom ökade interaktion mellan kommunen och dess invånare.

Näringslivsplan:

Människor väljer ofta det goda boendet före val av jobb, varför det är avgörande att kunna locka olika grupper att bosätta sig i vår kommun.



Kommunala mål, planer och program

Hänsyn i planen

Bygga i takt med befolkningsutvecklingen

Skapa bostäder i attraktiva lägen

Främja varierande boendemöjligheter

Skapa tilltalande bostäder för äldre

Utveckla småhusbeståndet

Ökat fokus på trygghetsfrämjande åtgärder

