

Bostadsmarknadsanalys Blekinge län

Juni Strategi, 2021-05-25

Sammanfattning (1/2)

Om uppdraget och rapporten

Region Blekinge har gett Juni Strategi i uppdrag att ta fram ett regionalt kunskapsunderlag för att öka kunskapen om befintliga Blekingebors behov på bostadsmarknaden. Uppdraget handlar även om att öka den regionala kunskapen om framtida behov på bostadsmarknaden, för att kunna locka till sig nya invånare och få dem att stanna i länet.

Juni Strategi har inom ramen för uppdraget kombinerat kvantitativa och kvalitativa metoder för att beräkna, beskriva och ge rekommendationer kring bostadsbehov- och efterfrågan.

Kunskapsunderlaget är en del i ett regionalt projekt som Region Blekinge och Länsstyrelsen Blekinge har initierat tillsammans och som finansieras av Tillväxtverket och Region Blekinge.

Huvudsakliga slutsatser

- Det beräknade demografiskt drivna bostadsbehovet uppgår till 154 bostäder per år i hela länet. För Olofström och Ronneby som väntas ha en minskande befolkning resulterar beräkningen i ett negativt demografiskt drivet bostadsbehov.
- På länsnivå uppgår den beräknade efterfrågan till 510 bostäder varav 50% utgörs av småhus med äganderätt. Sett till hushållstyp kan 25% tillskrivas efterfrågan från ensamboende hushåll.
- Jämför man beräknad efterfrågan år 2020 med det årliga bostadsbehovet den kommande tioårsperioden så *överstiger* efterfrågan behovet med 230%. Resultatet innebär alltså att det finns större möjlighet för utveckling av nyproduktion än vad den demografiska utvecklingen medger.
- I jämförelse med historiskt byggande visar resultatet av den beräknade efterfrågan att fördelningen mellan kommunerna är mer jämn vilket tyder på att det finns en relativt stor potential även i de mindre kommunerna.
- I ett scenario med försvagad betalningsförmåga i förhållande till hyres- och prisnivåer, dvs en möjlig effekt av en lågkonjunktur, visar analysen att det främst är efterfrågan på småhus med äganderätt som påverkas negativt. Ensamboende hushåll är de som främst påverkas av förändrad betalningsförmåga, både positivt och negativt.

| | Prioriterade målgrupper idag, på 5 och 10 års sikt | | | | | | Demografiskt drivet bostadsbehov | Juni Strategis beräknade efterfrågan, 2020 | | | | |
|----------------------|--|-------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------|----------------------------------|--|------------------|--------------------|------------|---|
| | <i>Barn & unga</i> | <i>Unga vuxna</i> | <i>Familjebildare</i> | <i>Mitt i livet</i> | <i>Pensionärer</i> | <i>Seniorer</i> | Antal bostäder per år 2021-2030 | Hyresrätt, lgh | Bostadsrätt, lgh | Äganderätt, småhus | Totalt | <i>Scenario med försvagad betalningsförmåga</i> |
| Olofströms kommun | X | | X | | | X | -2 | 11 | 6 | 28 | 45 | 34 |
| Karlskrona kommun | | X | X | | X | X | 87 | 66 | 66 | 69 | 201 | 141 |
| Ronneby kommun | X | | | | | X | -12 | 23 | 12 | 54 | 89 | 68 |
| Karlshamns kommun | X | X | X | | X | X | 63 | 34 | 18 | 75 | 127 | 101 |
| Sölvesborgs kommun | | | X | | X | X | 19 | 12 | 7 | 28 | 48 | 37 |
| Totalt länet | X | X | X | | X | X | 154 | 146 | 109 | 255 | 510 | 381 |
| Kommunhuvudorter | X | X | X | | X | X | 85 | 80 | 57 | 127 | 263 | - |
| Kompletterande orter | X | | X | | | X | 3 | 9 | 7 | 22 | 37 | - |

Sammanfattning (2/2)

Kommande målgrupper

Generellt rekommenderas att prioritera målgruppen Familjebildare. Dels utifrån hur den demografiska strukturen väntas förändras, men även kopplat till att målgruppen har en relativt hög flyttfrekvens och god betalningsförmåga – både behov och efterfrågan är alltså stor i denna målgrupp. För potentiella hemvändare har samtliga kommuner i Blekinge möjlighet att vara det självklara valet för ett boendet som uppfyller önskan om ökad livskvalitet.

Äldre seniorer är den målgrupp som genomgående väntas öka på kort och lång sikt i samtliga kommuner, detta innebär ett större behov och efterfrågan på dels särskilda boenden för äldre men även moderna (med hiss) flerbostadshus.

Målgruppernas preferens

Det som ger överlägset störst positiv effekt på den beräknade efterfrågan är ökad preferens för nyproduktion. För att måttet på efterfrågan ska kunna vara giltigt krävs att de bostäder som erbjuds stämmer överens med det pris som läget motiverar, att bostadskvaliteterna stämmer överens med tilltänkt målgrupp etc.

Tolkning av färgerna

Grå: utgör en betydande stor del av befolkning idag

Turkos: ökar på 5 års sikt

Rosa: ökar på 10 års sikt

När alla tre färger är markerade är alltså målgruppen framträdande både idag och på lång och kort sikt.

| | <i>Barn & unga</i> | <i>Unga vuxna</i> | <i>Familjebildare</i> | <i>Mitt i livet</i> | <i>Pensionärer</i> | <i>Seniorer</i> |
|---------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| Olofströms kommun | Grå, Turkos, Rosa | | Grå, Turkos, Rosa | Grå | Grå | Grå, Turkos, Rosa |
| Karlskrona kommun | Grå | Grå, Rosa | Grå, Turkos, Rosa | Turkos | Grå, Rosa | Turkos, Rosa |
| Ronneby kommun | Grå, Turkos, Rosa | | | | | Turkos, Rosa |
| Karlshamns kommun | Grå, Turkos, Rosa | Grå, Rosa | Grå, Turkos, Rosa | Grå | Grå, Rosa | Turkos, Rosa |
| Sölvesborgs kommun | | | Grå, Turkos, Rosa | Grå | Grå, Rosa | Turkos, Rosa |

Innehåll

| Kapitel | Sida | Kapitel | Sida |
|---|-------------|---|-------------|
| › <i>Sammanfattning</i> | 3 | Del 4: Resultat kompletterande orter | 92 |
| › <i>Om rapporten och metodik</i> | 4 | › Bostadsmarknaden; struktur, byggande, prisnivåer, utveckling | 93 |
| Del 1: Trend- och omvärldsanalys | 13 | › Demografi; åldersstruktur, prognos och flyttströmmar | 96 |
| › Djupintervjuer | 14 | › Hushållsekonomi och betalningsförmåga | 102 |
| › Bostadspolitiska beslut och makroekonomi | 21 | › Resultat demografiskt drivet bostadsbehov | 107 |
| › Långsiktiga bostadstrender | 27 | › Resultat beräknad bostadsefterfrågan | 109 |
| › Resultat attitydundersökning | 36 | Del 5: Scenarioanalys | 111 |
| Del 2: Resultat på kommunnivå | 45 | › Priskänslighet | 113 |
| › Bostadsmarknaden; struktur, byggande, prisnivåer, utveckling | 46 | › Förändrade finansieringsvillkor och flyttfrekvenser | 114 |
| › Demografi; åldersstruktur, prognos och flyttströmmar | 54 | › Förändrad preferens för nyproduktion | 115 |
| › Hushållsekonomi och betalningsförmåga | 61 | Del 6: Slutsatser och rekommendationer | 116 |
| › Resultat demografiskt drivet bostadsbehov | 66 | <i>Bilaga 1: Sammanfattning per kommun</i> | 122 |
| › Resultat beräknad bostadsefterfrågan | 67 | <i>Bilaga 2: Attitydundersökning nedbrytningar per kommun</i> | 133 |
| › Kommande målgrupper och inriktning | 71 | <i>Bilaga 3: Genomförd attitydundersökning</i> | 141 |
| Del 3: Resultat kommunhuvudorter | 73 | | |
| › Bostadsmarknaden; struktur, byggande, prisnivåer, utveckling | 74 | | |
| › Demografi; åldersstruktur, prognos och flyttströmmar | 77 | | |
| › Hushållsekonomi och betalningsförmåga | 83 | | |
| › Resultat demografiskt drivet bostadsbehov | 88 | | |
| › Resultat beräknad bostadsefterfrågan | 90 | | |

Om rapporten

Bakgrund

Region Blekinge har gett Juni Strategi i uppdrag att ta fram ett regionalt kunskapsunderlag för att öka kunskapen om befintliga Blekingebors behov och efterfrågan av bostäder. Uppdraget handlar även om att öka kunskapen om hur det framtida behovet ser ut, för att kunna attrahera nya invånare och även få befintliga invånare att stanna kvar.

Uppdrag

Juni Strategi genomför på uppdrag av regionen en genomgripande analys av länets bostadsmarknad, med nedslag i olika geografier som beställaren beslutat om. Beräkningsmodeller och metodik är helt transparenta så att kommuner/regionen framöver på ett enkelt sätt kan genomföra analysen på egen hand, dessutom erbjuder Juni Strategi en kortare utbildning för att säkerställa erfarenhetsöverföring och en smidig process framöver. Inom ramen för uppdraget har en större enkätundersökning kring nyproduktionspreferens genomförts i länets fem kommuner, där 1 000 svar samlades in.

Uppdraget har genomförts av Mona Kjellberg, Maria Hiller och Madeleine Eneskjöld på Juni Strategi under dec 2020-apr 2021. Under projektets gång har Jenny Rydquist varit kontaktperson för Region Blekinge.

Disposition

Rapporten är skriven i sex huvudkapitel, där resultaten beskrivs för var och en av de geografiska indelningarna. Inledningsvis finns även en kortare omvärldsanalys, genomgång av tidigare rapporter samt en presentation av den stora enkätundersökning som genomförts.

I slutet på rapporten finns en scenarioanalys innan övergripande slutsatser dras. Som bilaga finns även samlade resultat brutet per kommun, dvs en sida finns för var och en av de fem ingående kommunerna. Dessutom finns även samtliga frågor i den attitydundersökning som gjorts samt själva frågeformuläret i bilaga.



Ett tvärvetenskapligt angreppssätt

För genomförande av nulägesanalys och beräkning av bostadsbehov och efterfrågan har Juni Strategi inom ramen för uppdraget kombinerat kvantitativa och kvalitativa metoder.

Statistikbearbetning- Sammanställning och analys av statistik från ett antal utvalda källor, främst SCB, Booli Pro, Mäklarstatistik, Värderingsdata, Konjunkturinstitutet och Riksbanken. Mer om ursprung och källor presenteras på nästa sida.

Beräkningsmodeller - Tillämpning och analys genom två modeller för beräkning av framtida bostadsbehov och efterfrågan, varav en modell är framtagen av Juni Strategi, dessa beskrivs mer på kommande sidor.

Kvalitativa djupintervjuer - Som en viktig del i studien har även en handfull nyckelpersoner inom länets kommuner intervjuats.

Enkätstudie – Inom ramen för analysarbetet har en attitydundersökning med 1000 svarande bland medborgarna i Blekinge genomförts med syfte att undersöka deras intresse för nyproducerade bostäder.



Om statistiken

Källor och ursprung

Statistiken över de demografiska förutsättningarna, inkomstnivåer etc. har på kommunnivå inhämtats från SCB. Statistik för samtliga tätorter har levererats till Juni Strategi av Region Blekinge. Juni Strategi har även använt statistik från Booli Pro, Mäklarstatistik, Värderingsdata Pro, Konjunkturinstitutet och Riksbanken.

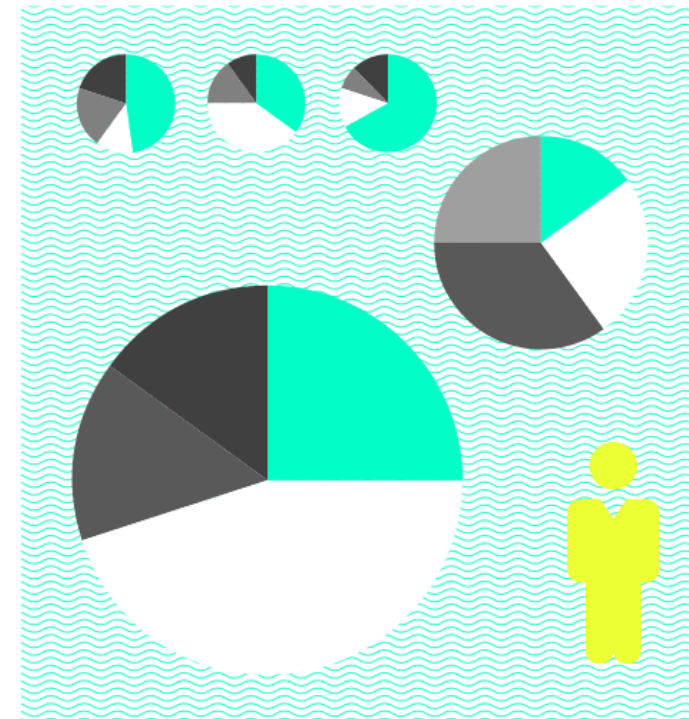
Vänligen notera gällande befolkningsprognoser att:

- Befolkningsprognoserna på kommunnivå (Olofströms kommun, Karlskrona kommun, Ronneby kommun, Karlshamns kommun och Sölvesborgs kommun) baseras på SCB:s prognostiserade befolkningsutveckling med utgångspunkt i faktiskt invånarantal 2020.
- Befolkningsprognoserna på ortsnivå för Olofström, Karlshamn, Jämshög, Kyrkhult, Mörrum och Svängsta baseras på kommunernas egna delområdesprognoser för perioden 2020-2029 med utgångspunkt i faktiskt invånarantal 2019.
- Befolkningsprognoserna på ortsnivå för Karlskrona, Hasslö, Jämjö, Nättraby, Rödeby och Sturkö baseras på kommunernas egna delområdesprognoser för perioden 2020-2024 med utgångspunkt i faktiskt invånarantal 2019. För åren 2025-2029 har Juni Strategi gjort en framskrivning enligt samma utvecklingstakt som prognosen gett för respektive kommun.
- Befolkningsprognoserna för Ronneby, Sölvesborg, Bräkne-Hoby, Kallinge, Listerby, Hällevik och Mjällby baseras på framskrivningar enligt samma utvecklingstakt som prognosen gett för hela kommunen med utgångspunkt i faktiskt invånarantal 2019.

Allt material vad gäller demografiska förutsättningar har sekretessgranskats och siffror lägre än fyra (4) särredovisas inte för respektive tätort.

Bostadsmarknadsstatistik och data

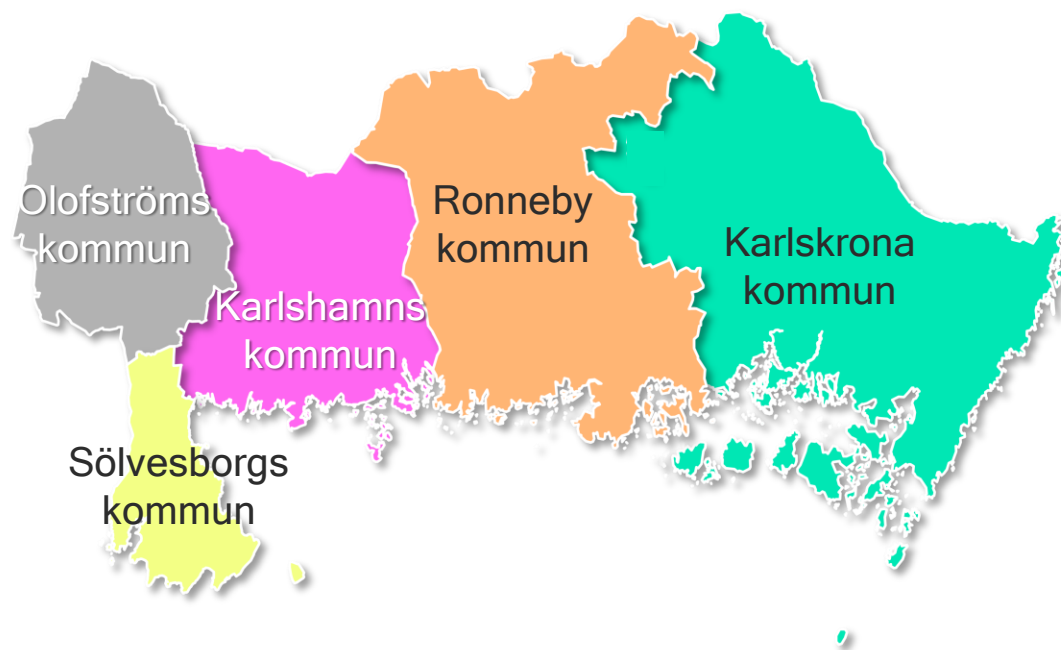
Statistik för bestånd, byggande, utbud och försäljning av bostäder har hämtats från SCB, Mäklarstatistik, Värderingsdata Pro, BooliPro samt från den statistik som Region Blekinge levererat vad gäller hushållens boende.



Geografisk indelning

Beslutad av uppdragsgivaren

Analysen omfattar länets fem kommuner med respektive kommunhuvudorter och totalt 14 kompletterande orter. Med undantag för Kyrkhult (Olofströms kommun) så har alla orter minst 1 000 invånare.



Använder Bing
© TomTom

Blekinge län

| Kommun | Kommunhuvudorter | Kompletterande orter |
|--------------------|------------------|----------------------|
| | | Rödeby |
| | | Nättraby |
| Karlskrona kommun | Karlskrona | Jämjö |
| | | Hasslö |
| | | Sturkö |
| Karlshamns kommun | Karlshamn | Mörrum |
| | | Svängsta |
| | | Kallinge |
| Ronneby kommun | Ronneby | Bräkne-Hoby |
| | | Listerby |
| Sölvesborgs kommun | Sölvesborg | Mjällby |
| | | Hällevik |
| Olofströms kommun | Olofström | Jämshög |
| | | Kyrkhult |

Djupintervjuer och attitydundersökning

Djupintervjuer

Inom ramen för uppdraget har Juni Strategi genomfört fem djupintervjuer med företrädare för länets fem kommuner i syfte att få deras syn på bostadssituationen. Intervjupersonerna är tjänstepersoner inom samhällsplanering, och varje kommun har själva fått utse intervjupersonen.

Intervjuerna genomfördes under januari 2021. Deltagarna har intervjuats per telefon. Varje intervju pågick ca 45 minuter och deltagarna har i förväg fått ett antal frågor inför intervjun. Intervjuade personer är:

- Elsa Brissman, Planarkitekt- Karlskrona kommun
- Emina Kovacic, Stadsbyggnadschef/Stadsarkitekt- Karlshamns kommun
- Fredrik Wikberg, Stadsarkitekt- Sölvesborgs kommun
- Maria Andersson Barrdahl, Planarkitekt/Översiktsplanerare - Ronneby kommun
- Öjvind Hatt, Samhällsutvecklingschef - Olofströms kommun

Attitydundersökning

Juni Strategi har genomfört en attitydundersökning med 1 000 svarande som har intervjuats kring sin boendesituation i Blekinges fem kommuner. Intervjuerna är genomförda under januari månad 2021. Intervjuerna är genomförda av PFM Research på uppdrag av Juni Strategi. All data är analyserad och sammanställd av Juni Strategi.

Syftet har varit att ta reda på de boendes intresse för nyproducerade bostäder, vilket används som ett av flera nyckeltal för att beräkna potentiell efterfrågan på nyproduktion.



Två olika beräkningsmetoder - med två olika syften

För- och nackdelar

Beräkningsmetoderna som används i denna rapport har olika syften och tillvägagångssätt. **Hushållskvotsmetoden**, även kallad demografiskt drivet bostadsbehov är den metod som bla används av Boverket för att beräkna framtida byggbehov. Den bygger endast på om befolkningen ökar eller minskar. Minskar befolkningen ger metoden ett negativt resultat/teoretiskt en rivning av bostäder. **Potentiell efterfrågan för nyproduktion**, även kallad marknadsdjup, utgår istället från *hela* befolkningen och den efterfrågan som kan finnas från de befintliga invånarna. Potentiell efterfrågan beräknas genom Juni Strategis beräkningsmodell.

Såväl hushållskvotsmetoden som Juni Strategis metod har givetvis sina begränsningar. Metoderna bygger på fakta, som per definition alltid är historia oavsett om den är en timme eller en vecka gammal. Därför tas inte hänsyn till exempelvis framtida förändrade lokala förutsättningar, så som förändrad infrastruktur eller förändrade arbetsmarknadsregioner och pendlingsmönster. Framtida förändringar analyseras därför i scenarioanalys.

Inom ramen för en generell övergripande modell kan inte avvikelser inom varje ort tas i beaktning, då detta skulle öka modellens komplexitet så pass mycket att resultatet blir osäkert. Med en generell metod är det därför svårt att få ett resultat som fullt ut beskriver behovet för mindre orter. För mindre orter krävs därför en fördjupad analys kring lokala förhållanden som ett stöd för en framskrivning för att fullt ut förstå både behovet av och efterfrågan för nyproduktion.

Befolkningsprognoser som ligger till grund baseras på historia - som kan ändras framöver

Lokala förutsättningar kan inte helt fångas upp i en generell metod

Framtida stora förändringar (ex ny infrastruktur) fångas inte upp i de matematiska metoderna

Ju mindre ort, desto större felmarginal

| Parameter | Hushållskvotsmetoden- demografiskt drivet bostadsbehov | Metodik för beräkning av bostadsefterfrågan |
|---|--|--|
| Invånarantal vs befolknings-förändringar | Metoden tar enbart hänsyn befolkningsförändringar. Har det skett en befolkningsminskning visar därmed modellen att bostäder behöver rivas. | Modellen tar hänsyn till <i>hela</i> befolkningen. Även om flyttnettot varit negativt kan det finnas behov av exempelvis nya flerbostadshus för äldre villaägare att flytta till. |
| Marknadsfaktorer | Modellen tar ej hänsyn till rådande prisnivåer och betalningsförmåga. | Modellen tar såväl priser som betalningsförmåga i beaktande. Långt ifrån alla har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad. |
| Invånarnas preferenser | Modellen tar ej hänsyn till preferens för nyproduktion. | Invånarnas preferenser vad gäller nyproduktion tas i beaktande. |
| Bostadspolitik och belånings-möjligheter | Liksom för marknadsfaktorerna tas detta ej i beaktning. | Såväl räntenivåer som amorteringsregler ingår i modellen. |
| Läge, målgrupp, bostadsprodukt, prisnivå | Tas inte i beaktning. | För att resultatet ska vara giltigt krävs att de bostäder som utvecklas också efterfrågas av befolkningen. Dvs, byggs det nyproduktion i ett oönskat läge, riktat till fel målgrupp, till en för hög prisnivå så finns inte efterfrågan. |
| För- och nackdelar | Alla beräkningsmodeller har en felmarginal och kan inte ta alla aspekter i beaktning. Fördelen med denna modell är att den är enkel att förstå och använda. Nackdelen är att den inte ser till redan befintliga invånare behov. | Alla beräkningsmodeller har en felmarginal och kan inte ta alla aspekter i beaktning. Fördelen med denna modell är att den tar relativt många aspekter i beaktning. Nackdelen är att det krävs ett större arbete med att ta fram resultatet pga av fler ingående variabler. |

Metod för beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov

Baserat på befolkningsökning/minskning

Hushållskvotsmetoden

För att mäta bostadsbehovet under kommande år kan man använda följande beräkning:

$$\frac{\text{Befolkningsmängd}_{t+1} - \text{Befolkningsmängd}_t}{\text{Personer per hushåll}_t} = \text{Antal tillkommande hushåll}_{t+1}$$

Bygger befolkningsmängderna på prognoser ger kvoten ett teoretiskt svar kring antalet tillkommande hushåll, dvs. hur stort det tillkommande bostadsbehovet är. Vad metoden inte tar i beräkning är hur demografins åldersstruktur förändras och i sin tur vilken typ av bostäder som då efterfrågas.

Beroende på vilken ålder vi befinner oss i ser nämligen våra bostadsbehov olika ut, och detta speglas i hur befolkningen bor idag. Generellt i riket så bor barnfamiljer i större utsträckning i småhus, medan unga vuxna och äldre i högre utsträckning bor i flerbostadshus.

Förändringar i hur vi bor i olika livsfaser är trögrörliga, undersöker man invånarnas boende efter ålder så sker det inte några stora förändringar över tid. För att kunna ge ett tydligare svar på hur det framtida bostadsbehovet ser ut undersöker därför Juni Strategi också befolkningens boende idag utifrån t.ex. hur olika åldersgrupper bor för att sedan koppla det till den specifika åldersgruppens prognosticerade förändring – enligt modellen nedan.

Eftersom beräkningen endast bygger på befolkningsökning/minskning ger den ett negativt bostadsbehov, dvs i teorin ett behov av rivning, för alla Sveriges kommuner som har befolkningsminskning.



Metod för beräkning av efterfrågan på nyproduktion

Antal med ekonomiskt möjlighet och vilja att efterfråga nyproduktion i rådande marknad

Juni Strategis metod steg för steg

1. Beräkningar utgår från kommunernas befolkningsstorlek (20+ år) år 2020 och fördelningen av ensam- och sammanboende.
2. För att ta hänsyn till bostadsmarknadens naturliga rörlighet används sedan kvoten för flyttfrekvens, dvs hur stor del av populationen som årligen flyttar till och inom respektive geografi och därmed söker bostad/har ett förändrat bostadsbehov.
3. Därefter undersöks inkomstfördelningen för att beräkna hur stor andel av hushållen som har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga nyproducerade bostäder.
4. Till sist används kvoten för nyproduktionspreferens för olika bostadstyper och storlekar. Dessa nyckeltal hämtas från den inom ramen för detta uppdrag genomförda enkätstudie med 1000 boende i Blekinge, detta presenteras mer utförligt i slutet av Del 1.

Preferenstal som används i beräkningen
(andel som efterfrågar *nyproduktion*)

| Bostadstyp | Preferenstal Karlskrona kommun | Preferenstal övriga kommuner |
|-------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Hysesrätt (lgh) | 2,7% | 2,4% |
| Bostadsrätt (lgh) | 4,6% | 2,1% |
| Småhus (br+är) | 9,1% | 11,6% |

Beräkning av inkomstkrav

De inkomstkrav som krävs för att klara av ett lån för bostadsrätt och äganderätt beräknas genom en kvar-att-leva-på-kalkyl. I kalkylen summeras alla utbetalningar relaterade till boendet med ett schablonbelopp som täcker hushållets övriga utgifter. Beräkningen baseras på följande antaganden:

- > Belåningsgraden är 85%, dvs att låntagaren har en kontantsinsats om 15%.
- > Det första antagandet innebär i sin tur ett amorteringskrav om minst 2%.
- > Hushållet ska klara en genomsnittlig kalkylränta om 6,5%.
- > Årsavgiften till bostadsrättsföreningen är 700 kr/kvm för en ensamboende och 650 kr/kvm/år för ett sammanboende hushåll. Bostadsrätterna är 50 respektive 85 kvm stora.
- > I de fall då lånebeloppet överstiger 4,5 ggr den årsinkomst som krävs läggs ytterligare 1 % amortering till den minsta inkomstnivå som krävs.
- > För hyresrätter har ett inkomstkrav om att hushållsinkomsten ska motsvara 300% av årshyran eller mer.



Faktorer kan förändras, detta fångar Juni Strategi upp med scenarioanalys

Del 1: Trend- och omvärldsanalys

Trend- och omvärld

Resultat
kommunnivå

Resultat
kommun-
huvudorter

Resultat
kompletterande
orter

Scenarioanalys

Slutsatser



Djupintervjuer

Intervjuer med tjänstepersoner i de fem kommunerna

Inom ramen för uppdraget har Juni Strategi genomfört fem djupintervjuer med företrädare för länets fem kommuner i syfte att få deras syn på bostadssituationen. Intervjupersonerna är tjänstepersoner inom samhällsplanering och varje kommun har själva fått utse intervjupersonen.

Metod

Intervjuerna genomfördes under januari 2021. Deltagarna har intervjuats per telefon. Varje intervju pågick ca 45 minuter och deltagarna har i förväg fått ett antal frågor inför intervjun. Frågorna omfattar tre övergripande aspekter: En beskrivning av kommunens nuläge, och framtid gällande planering- och bostadsförsörjning, samt synen på och betydelsen av regional- och mellankommunal samverkan.

Sammanställning av svar

Sammanställningen har gjorts övergripande baserat på deltagarnas svar och fokuserar på gemensamma uppfattningar som förenar kommunerna. Viktigt att ha i åtanke är att sammanställningen speglar den bild deltagarna har och ska inte ses som en helhetsbild, eller ett facit för kommunernas nuläge eller framtid. I flera fall har deltagarna stämt av och förankrat av sin bild internt, men deras svar ska likväl ses i ljuset av ovan nämnda utgångspunkt.

Deltagare

- Elsa Brissman, Planarkitekt- Karlskrona kommun
- Emina Kovacic, Stadsbyggnadschef/Stadsarkitekt- Karlshamns kommun
- Fredrik Wikberg, Stadsarkitekt- Sölvesborgs kommun
- Maria Andersson Barrdahl, Planarkitekt/Översiktsplanerare - Ronneby kommun
- Öjvind Hatt, Samhällsutvecklingschef - Olofströms kommun



Sammanfattning intervjuer med nyckelpersoner hos kommunerna

Huvudslutsatser – stora drag

- Majoriteten av kommunerna upplever att de har en stor efterfrågan på bostäder, med något undantag.
- Man vill ha större diversifiering - många upplever ett stort bestånd av hyresrätter i flerbostadshusen t.ex.
- En stor utmaning för majoriteten av kommunerna är tillgången på mark. Både en brist gällande eget markinnehav, men även utmaningar med den mark som finns att planlägga.
- Vill ha realistiska tillväxtmål och robusta strategier. För att kunna planlägga rätt mark och lägga resurser på rätt plats. Ett omtag behövs i vissa fall. Den mark som finns att planlägga är ofta dyr av olika skäl; central/naturvärden etc.
- Utbyggnad av Sydostlänken kommer att påverka kommunerna olika mycket, men är en viktig framtida potential för persontrafik genom pendling och även ökad gods- och transport.
- Ökat mellanregionalt samarbete önskas – med framförallt Skåne. Men också ökat fokus på helheten inom regionen.
- Det finns svårigheter i olika målgruppers förutsättningar och önskemål – småbarnsfamiljer vill flytta till småhus, samtidigt som de äldre bor kvar i överytor. Yngre har svårt att flytta hemifrån.
- Det finns en viss förhoppning i flera kommuner om en ”*mindre kommuners renässans*”, som en del av en mer hållbar omställning i samhället, särskilt bland yngre. Vilket även kan backas på ytterligare av nya livsval post-corona.

Huvudslutsatser och gemensamma nämnare för alla kommuner

| Möjligheter | Utmaningar |
|--|--|
| Stor efterfrågan på bostäder | Liten diversifiering (kan också ge en möjlighet) |
| Realistiska tillväxtmål och robusta strategier (är även en utmaning) | Tillgång på mark |
| Sydostlänken | Olika målgruppers förutsättningar och önskemål |
| Ökat mellanregionalt samarbete med ffa Skåne | Höga priser på nyproduktion |
| Mindre kommuners renässans | |

Beskrivning av nuläge för bostadsmarknad- och samhällsplanering

1/2

Nedan beskrivs de gemensamma nämnarna för nulägessituationen i de fem kommunerna utifrån de genomförda intervjuerna.

Hög efterfrågan på bostäder

- Majoriteten av kommunerna upplever en hög efterfrågan på bostäder, med något undantag. Några har haft en stark befolkningstillväxt efter flyktingströmmen 2015 och framåt, vilken nu emellertid är avtagande eller har upphört helt.
- Många kommuner uppger att flerbostadshusbeståndet idag består av en stor andel hyresrätter och att beståndet behöver diversifieras.
- Efterfrågan är generellt stor på bostadsrätter i flerbostadshus och äganderätter i småhus/radhus. Men även mindre och billigare hyresrätter efterfrågas.
- Gällande olika målgrupper så har generellt yngre svårt att flytta hemifrån, samtidigt som många äldre bor kvar i småhus som är stora till ytan, alltför länge. Barnfamiljer vill å sin sida flytta *till* småhus.
- För många av kommunerna behövs både ett tillskott av nyproduktion, parallellt med ökad rörlighet (flyttkedjor) mellan olika upplåtelseformer och livsfaser.
- Bostadsutvecklingen i kommunerna innebär generellt att både förtäta inne i centrala orter, bygga ut ytterområden och även skapa bättre förutsättningar för bo ute på landsbygd/fiskebyar. Flertalet kommuner har större utbyggnadsområden som är planerade och/eller påbörjade.
- I majoriteten av kommunerna är det höga priset på nyproduktion en utmaning, vilket blir en hämmande utbyggnadsfaktor.
- I flertalet kommuner finns enbart mindre lokala bostadsutvecklare. I de större orterna finns både lokala och nationella aktörer verksamma.

Attraktiva kommuner och orter

- Kommunen och orternas attraktivitet är centralt för tillväxt och utveckling, där arbetsmarknad, bostadsmarknad samt andra mjuka och hårda värden såsom natur, hav, vård- och omsorg samvarierar. Majoriteten av kommunerna upplever att de har goda förutsättningar att erbjuda allt detta som gynnar god livskvalitet, med något undantag.
- Pendlingsmöjligheter och närhet till andra arbetsmarknader är (livs-) viktigt för många kommuner, det gäller både inpendling- och utpendling.

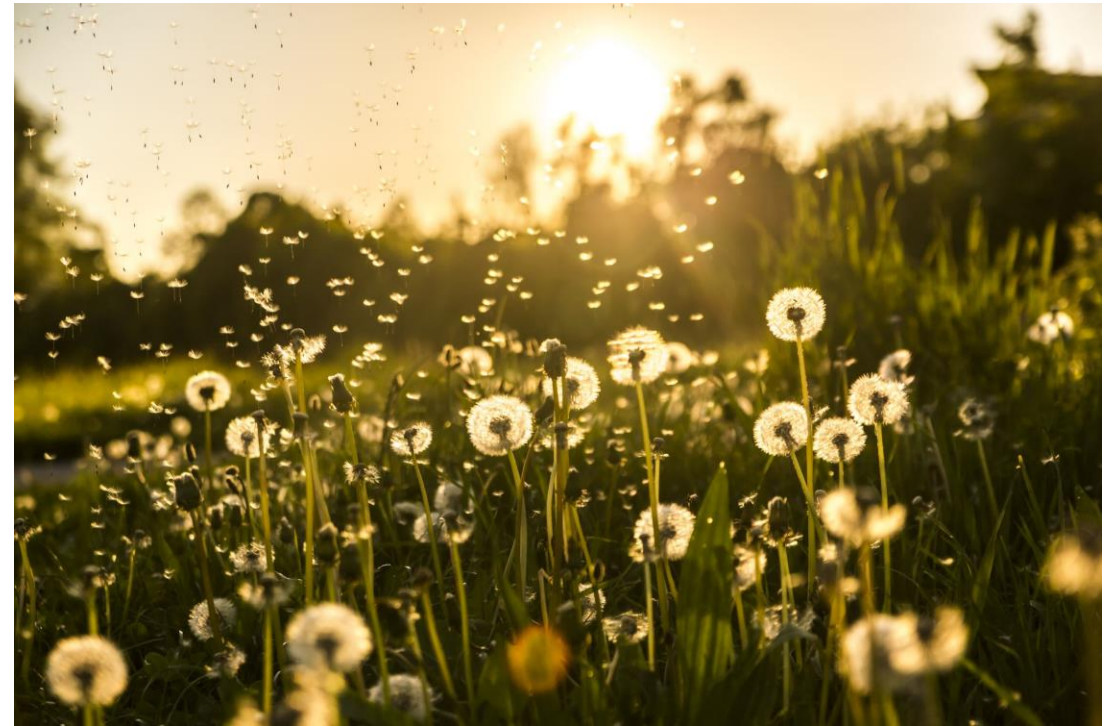
Beskrivning av nuläge för bostadsmarknad- och samhällsplanering

2/2

Nedan beskrivs de gemensamma nämnarna för nulägessituationen för de fem kommunerna utifrån de genomförda intervjuerna.

Brist på kommunal mark och utmaningar att planlägga ny mark

- En stor utmaning för majoriteten av kommunerna är tillgången på mark. Både en brist gällande eget markinnehav, men även utmaningar med den mark som finns att planlägga. Den mark som är attraktiv och efterfrågad ligger ofta mer centralt placerad, eller havsnära.
- Utmaningarna med den mark som finns att tillgå generellt i kommunerna är att den är komplicerad och dyr att planlägga/bebygga på grund av olika lagar, regler och hänsynstaganden såsom strandskyddsregler, havshöjning, naturvärden, kulturmiljö, riksintressen, försvarsmakten, jordbruksmark etc. Detta kräver personella resurser, utredningar, tid och pengar.
- I flera kommuner finns det planlagda tomter ute på landsbygden, men betalningsförmågan är i många fall för låg och köparna får inte banklån.
- Generellt anser kommunerna att bankernas höga krav är en utmaning, även för centrala lägen och det gäller såväl låntagare som för byggherrarnas byggnadskreditiv.



Beskrivning av framtiden för bostadsmarknad- och samhällsplanering

Nedan beskrivs de gemensamma nämnarna för framtiden för de fem kommunerna utifrån de genomförda intervjuerna.

Realistiska tillväxtnål och robusta strategier

- Samtliga kommuner nämner det viktiga i en tydlig framtida strategi för kommunens utveckling. Oavsett om tillväxten är stark, eller inte. Det bör samtidigt finnas en balans mellan att bevara värden och ta hand om sina medborgare och samtidigt utveckla orten/kommunen. Det kan som någon nämner, vara viktigare att värna om de medborgare man har, än att lägga alla resurser på att locka till sig nya. Tillväxt i sig kan i sig bli ett för dominerande mål, enligt vissa. Och att det finns en risk att sätta för höga tillväxtnål som inte är realistiska.
- Flera kommuner uppger att de är inne i, eller snart behöver ett omtag, som innebär att öka sin egen markreserv, sin planreserv och sin resursberedskap framöver.
- Utifrån de utmaningar som finns i majoriteten av kommunerna med den mark som finns att tillgå, så blir det särskilt viktigt att arbeta strukturerat med ÖP och planlägga **rätt** mark. Flera kommuner upplever att det finns utmaningar med att man lägger resurser på att planlägga mark som det av olika anledningar inte blir något med. Det är ibland en svår avvägning mellan möjlig potential (tex när kommunen blir uppvaktad av en utvecklare) och de resurser som krävs, och då behövs en robust strategi.

Differentierat bestånd och potential av Sydostlänken

- Framöver behöver kommunerna arbeta med att differentiera bostadsbeståndet, och det är svårare då många inte äger särskilt mycket mark. Dock viktigt att definiera detta i kommunens planer och föra en dialog med markägare/utvecklare som vill bygga.
- Utbyggnad av Sydostlänken kommer att påverkar kommunerna olika mycket, men är en viktig framtida potential för persontrafik genom pendling. Och även gods- och transport som kan påverka näringsliv- och arbetsmarknaden positivt. Detta kommer sannolikt påverka kommuners och orters attraktivitet och ge ökad efterfrågan på bostäder.
- Det finns en viss förhoppning i flera kommuner om en ”*mindre kommuners renässans*”, som en del av en mer hållbar omställning i samhället, särskilt bland yngre. Vilket även kan backas på ytterligare av nya livsval post-corona.

”Vi har varit ganska bra på planberedskap och mark men nu är det dags för lite större omtag.”

Tjänsteperson på en kommun

Beskrivning av tankar kring mellankommunal och regional samverkan

Nedan beskrivs de gemensamma nämnarna för mellankommunal och regional samverkan för de fem kommunerna utifrån de genomförda intervjuerna.

Önskemål om mer samarbete, samsyn, nätverkande, resursfördelning och erfarenhetsutbyte

- Många kommuner uppger att det finns ett bra samarbete mellan kommunerna, regionen och länsstyrelsen idag. Det finns vidare ett önskemål om ökat mellanregionalt samarbete, då flera kommuner gränsar mot Skåne.
- Kommunerna uppger att de önskar mer fokus på helheten när det gäller samhällsplanering och bostadsutveckling i länet. Särskilt när olika aspekter krockar med varandra, då är det viktigt att lyfta blicken och se helheten tillsammans. Här nämns program för kompensationsåtgärder som en väg framåt.
- Några anger även att det finns centrala frågor som kommunerna tillsammans med regionen behöver påverka på riksnivå, såsom större stödåtgärder som fungerar utjämnande, skattelättnader etc.
- I flera kommuner är det få invånare och många väldigt små orter. Det gör att samarbete blir särskilt viktigt och det finns potential att samarbeta mer. Detta sker redan på olika sätt inom räddningstjänsten och även när det gäller avfall, men kan utökas. Dock har samtidigt vissa försök till samarbeten fallerat, så det är inte alltid helt enkelt.

- Det finns ett behov bland kommunerna av att få stöd av regionen när det gäller olika typer av utredningar, rapporter och statistikinhämtning/ bearbetning som kommunerna själva kan ha svårt att resursmässigt kunna ta fram.
- Många kommuner efterfrågar mer nätverkande och erfarenhetsåterföring mellan kommunerna tillsammans med region och länsstyrelse. Tex när det gäller framtagande och uppföljning av bostadspolitiska mål. Goda exempel är en annan sak som man gärna vill ta del av från andra kommuner.

”Vi behöver tala samma språk, kommuner, länsstyrelsen och regionen så att vi tillsammans kan stimulera bostadsbyggande.”
Tjänsteperson på en kommun

”Vill gärna se mer samarbeten kring ÖP. När det gäller bostadsmarknaden och att man ser på regionen i sin helhet.”
Tjänsteperson på en kommun

”Samsyn är viktigt. Vi behöver fundera tillsammans på hur vi kan hjälpa varandra att utvecklas”.
Tjänsteperson på en kommun

”Lobby för sydostlänken har fungerat väldigt bra.”
Tjänsteperson på en kommun



Bostadspolitiska beslut och makroekonomi

Nationella bostadspolitiska beslut under 2010-talet

En historisk tillbakablick

I början av decenniet tillkom den nu aktuella Plan- och Bygglagen, som ersatte den tidigare från 1987. Samtidigt tillkom lagen om kommunala aktiebolag som i allmännyttigt syfte får i uppdrag att förvalta hyresrätter, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgäster möjlighet till boendeinflytande. 2016 infördes nya amorteringskrav vilket innebar att nya bolån på mer än 50 % av bostadens marknadsvärde ska amorteras med 1% på lån mellan 50 och 70 % av bostadens marknadsvärde och vid lån över 70 % gäller en amortering om minst 2 % per år. Under 2018 skärpes amorteringskraven ytterligare vilket innebar att låntagare som lånar mer

än 4,5 gånger hushållets totala årsinkomst före skatt måste amortera 1 % varje år, i tillägg till de amorteringskrav som införts tidigare. Under perioden har även såväl nya krav kring utformning som olika lättnader för vissa typer av bostäder tillkommit.

På nästa sida visas kommande och nu aktuella bostadspolitiska beslut. Bostadspolitiken är högt upp på agendan i och med det minskade byggandet. Flera nya beslut är på gång, men i dagsläget är det för tidigt att helt utvärdera effekterna.



Nyare och kommande bostadspolitiska beslut

Årtal

2020

2021

2022

Beslut med sannolikt **något större** påverkan på bostadsbyggande

Ny utformning av investeringsstöden för hyresrätter och studentbostäder

Omfattande regelförändringar för att förenkla och förkorta planprocessen

Startlån för förstagångsköpare

Beslut med sannolikt **liten** påverkan på bostadsbyggande

Höjt tak på uppskov vid bostadsförsäljning

Borttagande av räntebeläggningen på uppskovet

Socialt hållbar bostadsförsörjning

Fri hyressättning av nyproduktion

Krav på redovisning av en klimatdeklaration

Att kravet på befolknings-tillväxt tas bort och att stödet riktas mot hela landet bör ses som positivt för bostadsutvecklare, en efterfrågan på nya bostäder kan finnas trots att befolkningsstillväxten är negativ. Effekten blir som störst på mindre orter.

Flera olika regelförändringar som är under utredning, bl.a. enklare regler för byggnation utanför detaljplanlagt område, nya regler om utökade möjligheter för privat initiativrätt med bibehållet kommunalt ansvar för översiktsplanering, planbeslut och bostadsförsörjning och en översyn av riksintressen samt lättnader för parkeringskrav.

Det tillfälliga borttagandet av uppskovstaket ser inte ut att ha haft några direkta effekter på rörelsen på bostadsmarknaden.

Den 1 juli 2020 återinfördes taket, men med en höjning från 1,45 mkr till 3 mkr. Att ett återinförande av taket, trots en höjning, har någon större effekt är föga troligt.

Uppskovsräntan togs bort från årsskiftet 2020/2021 och gäller både befintliga och kommande räntor. Borttagandet av räntan bedöms av många enbart få en marginell påverkan på rörligheten på bostadsmarknaden.

Regeringen har utsett en utredare att titta på två delar i den sociala bostadspolitiken: uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun samt de bostadspolitiska verktyg som kommuner har för att hjälpa de hushåll som står längst ifrån bostadsmarknaden.

Om amorteringskravet tas bort för mindre bemedlade hushåll kan efterfrågan på nyproduktion bli större. Hushåll som står längst ifrån bostadsmarknaden kommer annars främst kunna tillgodoseas inom det äldre beståndet.

Utredningen förväntas att vara klar i november 2021.

Regeringen tillsatte i slutet av 2020 en utredning om startlån för förenkla för förstagångsköpare att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden.

Äldre rapporter om effekterna har visat att tiden för unga att spara ihop till sin första bostad minskar från 10 till 3 år. Samtidigt finns också röster som menar att startlån riskerar att driva på bostadspriserna än mer. Men med ökade möjligheter för förstagångsköpare ser Juni att effekten på bostadsbyggandet sannolikt är positiv, ffa för ägda bostadsformer.

Utredningen ska redovisas 1 november 2021.

Vad gäller fri hyressättning av nyproduktion är bedömningen att dessa hyror redan är i princip marknadsprissatta.

Inledningsvis kan möjligtvis hyresnivån i attraktiva lägen sannolikt bli högre, samtidigt som de inte påverkas i befintligt bestånd.

De som gör entré på bostadsmarknaden skulle då betala höga marknadshyror för nya hyresrätter medan äldre, och ofta mer bemedlade hushåll, fortsatt har tillgång till centralt placerade lägenheter med låga reglerade hyror. Ytterligare utredning görs om utformningen presenteras i maj 2021, och propositionen förväntas antas i början av 2022.

Kravet på klimatdeklaration till Boverket kommer vara en förutsättning för kommunalt slutbesked om godkänt bygge. Och byggare som inte deklarerar hederligt kommer att riskera en halv miljon kronor i straffavgift - tio prisbasbelopp.

Dock finns vissa undantag, som t.ex. tillfälliga byggnader och byggnader som inte kräver bygglov enligt plan- och bygglagen.

Kommentar av Juni Strategi

I storstadsregionerna fokuseras det på bostadsvolymer och inte bostadstyper vilket kan öka risken för felprioriteringar.

Kravet på påbörjat byggande inom ett år kan sannolikt ha en viss positiv effekt på bostadsbyggandet.

Konjunktur och bostadsbyggande

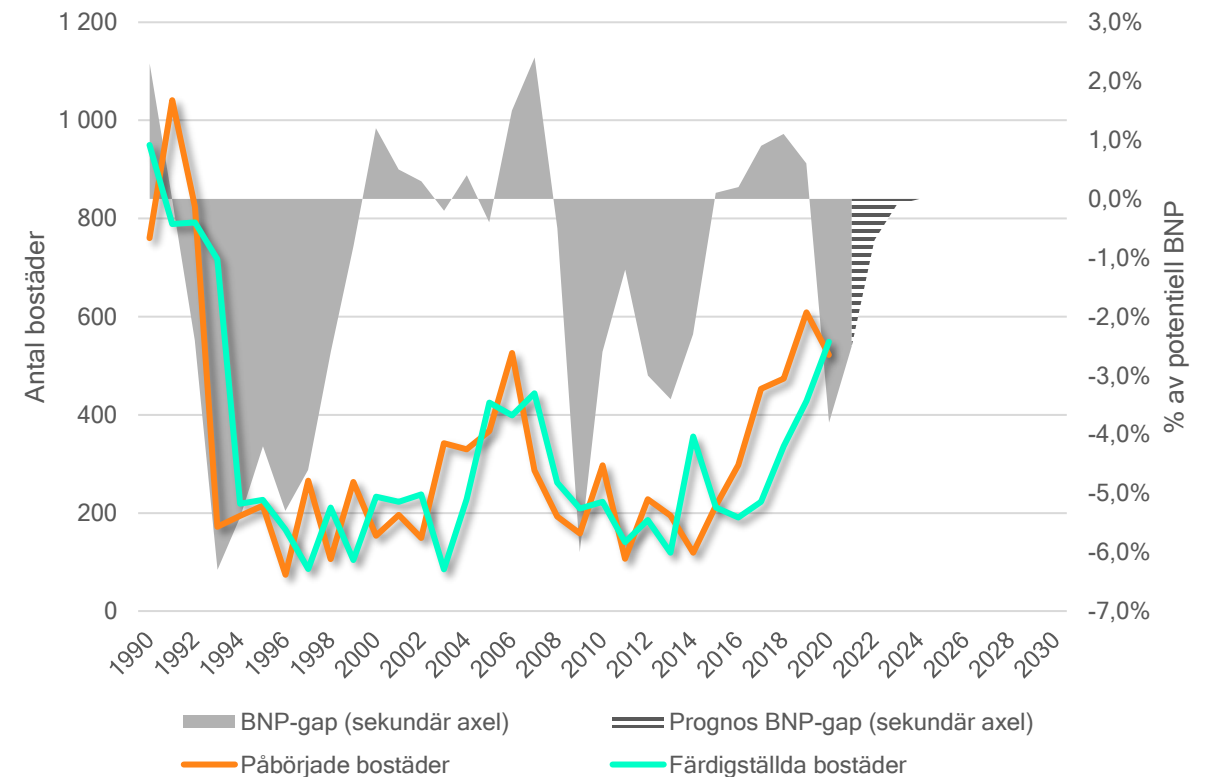
I diagrammet till höger presenteras det konjunktorella läget (i form av BNP-gap*) samt antalet färdigställda och påbörjade** bostäder i Blekinge län mellan åren 1990-2020. Trots att BNP-utvecklingen varit positiv de flesta åren så har BNP-gapet varit negativt under två längre perioder, dels mellan 1991-1999 men också mellan 2008-2015. För helåret 2021 prognosticeras BNP-gapet vara negativt i något mindre omfattning än under 2020.

I diagrammet syns hur antalet påbörjade bostäder har följt konjunkturernas fluktuationer särskilt under 90-talet och kring 2008. Antalet påbörjade bostäder anpassar sig snabbt till en nedåtgående konjunktur men har en mer långsam anpassningsförmåga när utvecklingen vänder uppåt igen. Detsamma gäller antalet färdigställda bostäder, men med en något förskjuten tidslinje. Detta beror bland annat på de långa ledderna för att färdigställa påbörjade bostadsprojekt, samtidigt som det går snabbare att dra in på påbörjade projekt.

Nuläget och framtiden

Under 2020** var antalet påbörjade bostäder fortsatt på höga nivåer, om än något lägre än 2019, samtidigt som antalet färdigställda bostäder fortsatt öka likt trenden sedan 2017. Fram till år 2023 prognosticeras BNP-gapet vara fortsatt negativt, vilket indikerar om en försvagad ekonomi och att bostadsbyggandet kan komma att minska. I december 2020 konstaterade Boverket i sin byggandeprognos (för riket generellt) att bostadsmarknaden utvecklats starkt under 2020, tvärtemot vårens dystra prognoser. Byggandet översteg till och med bedömningen som Boverket gjorde före pandemin. Framöver bedöms antalet påbörjade hyresrätter minska något under 2021, trots att intresset från investerare uppfattas vara stort och att byggandet får en injektion om ramarna för beviljande av investeringsstöd ökar. Då räntorna förväntas vara låga under överskådlig tid finns skäl att tro på en fortsatt stabil efterfrågan på bostadsrätter och äganderätter.

Konjunktur (i Sverige), påbörjade och färdigställda bostäder i Blekinge, 1990-2030



* BNP-gap är ett mått på resursutnyttjandet i ekonomin som förenklat kan beskrivas som ett mått på om ett land befinner sig i låg- eller högkonjunktur. Om BNP-gapet är negativt är resursutnyttjandet i ekonomin lågt och landet befinner sig i lågkonjunktur och vice versa.

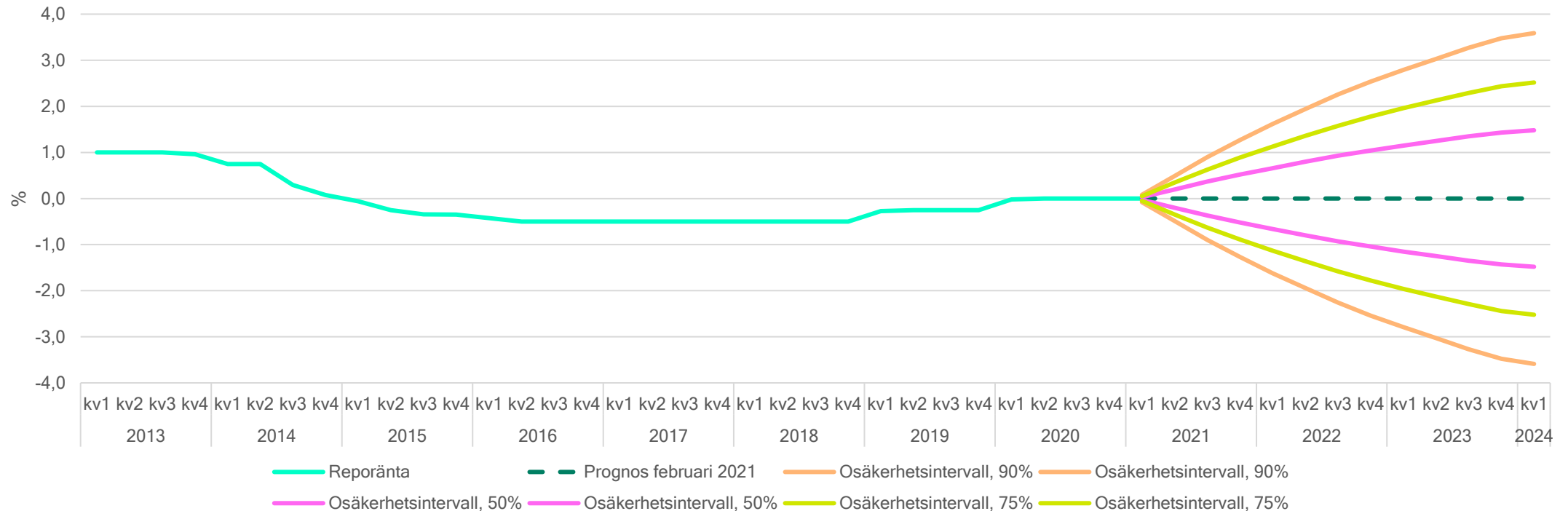
** Preliminära uppgifter för 2020

Reporäntan

Prognos februari 2021

Riksbankens styrränta höjdes i januari 2020 från -0,25 % till 0 % och i början på februari 2021 kom beskedet om att reporäntan behålls oförändrad kvar på 0%. Riksbankens senaste prognos över reporäntan är att den fortsatt kommer ligga på 0 % de kommande åren. Liksom under 2020 väntas inflationen variera ovanligt mycket under år 2021, bland annat beroende på volatila energipriser men också på mätproblem och ändrade konsumtionsmönster under pandemin. Under 2022 väntas uppgången i inflationen bli mer stabil men krisens omfattning innebär att det dröjer till 2023 innan inflationen mer varaktigt bedöms vara nära målet på 2 procent.

Reporäntans utveckling och prognos (feb 2021)

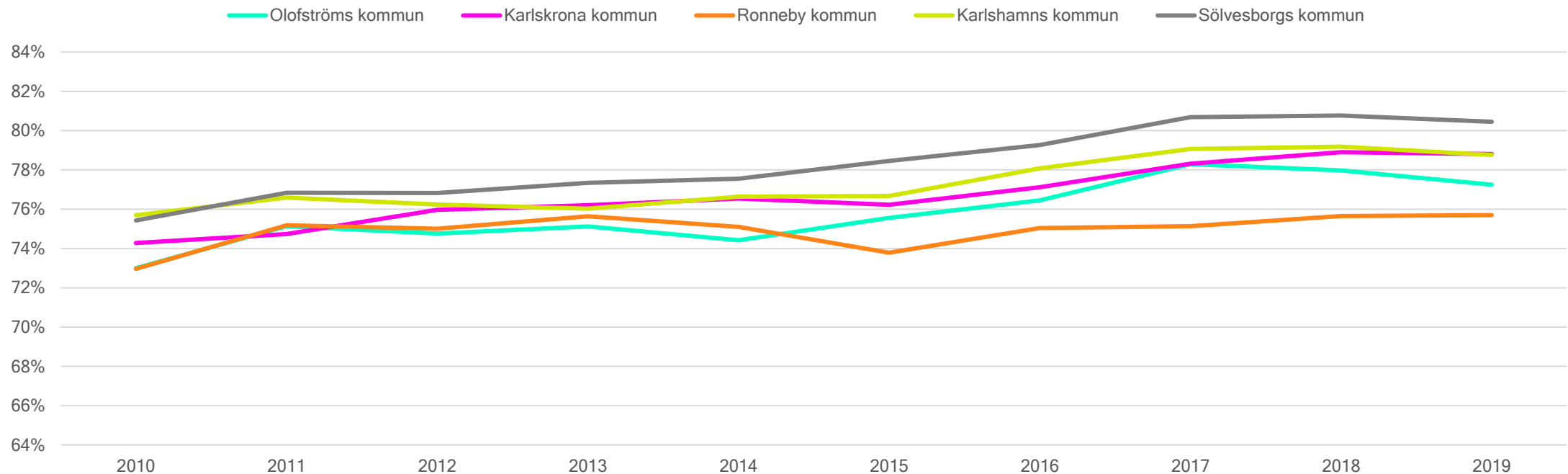


Andel förvärvsarbetande per kommun 2010-2019

I grafen nedan visas hur stor andel av kommuninvånarna 20-64 år som varit förvärvsarbetande under perioden 2010-2019. Under den studerade perioden har andelen förvärvsarbetande varierat mellan 73-81%, den generella trenden har varit positiv i samtliga kommuner sedan år 2015, däremot är utvecklingen de senaste åren svagare.

Den senaste statistiken som finns tillgänglig avser år 2019, då skiljer det 4 procentenheter mellan Ronneby kommun och Sölvesborgs kommun som har lägst respektive högst förvärvsgrad (76% och 80%). Karlskrona kommun och Karlshamns kommun ligger mycket jämnt strax under 80% och därefter Olofströms kommun på 77%.

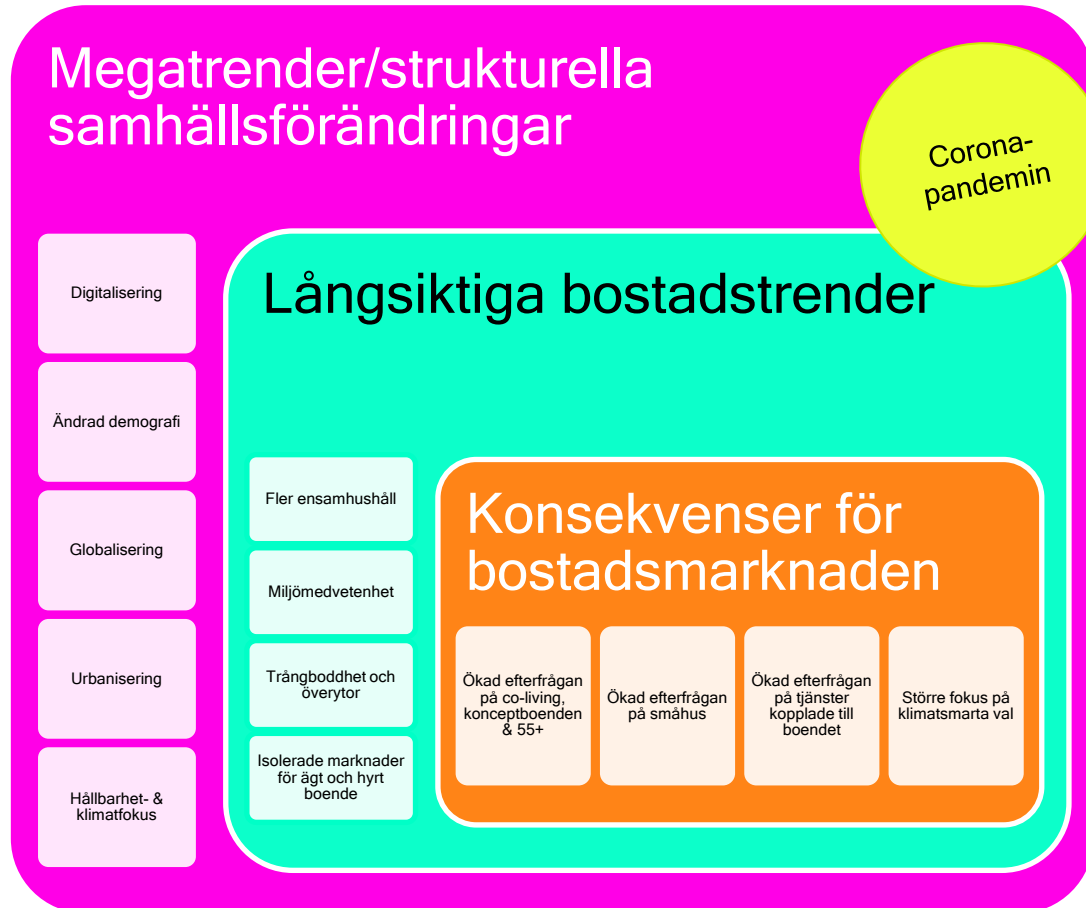
Andel förvärvsarbetande 20-64 år





Bostadstrender

Att undersöka långsiktiga trender



Hur bostadsmarknaden utvecklas, vilka nya utbud, tjänster och inriktningar som dyker upp beror på en mängd olika faktorer. De flesta kan dock härledas till ett fåtal strukturella samhällsförändringar som präglar vår samtid. Tidigare samhällsförändringar har exempelvis varit Bondesamhället och Industrialismen. Detta är extremt trögrörliga och stabila strukturella samhällsförändringar. Idag talar vi istället om nya tidens GUD; Globaliseringen, Urbaniseringen och Digitaliseringen.

Förändringarna ger i sin tur upphov till ett antal långsiktiga samhällstrender som ger konsekvenser inom konsumentbeteende och flyttmönster. Man kan likna detta vid ett isberg, där det vi ser är synliga yttringar beroende av underliggande faktorer.

Om trenderna undersöks utifrån och in så kan konsekvenser fångas upp tidigt och en strategi i framkant skapas. I analysarbetet med denna rapport har Juni Strategi fokuserat på ett antal utvalda bostadstrender och omvärldshändelser som kan ha inverkan på framtida bostadsefterfrågan i länet. Dessa är:

1. Förändrade urbaniseringsmönster
2. Förändrad demografi
3. Olika generationers drivkrafter för bostadsflytt
4. Bostadspolitiska beslut

I slutet av kapitlet finns även en kort sammanfattning av vad som diskuteras som effekter av Coronapandemin som starkt påverkar vår absoluta samtid, och som möjligtvis ger bestående beteendeförändringar. Inom ramen för uppdraget undersöks även hur bostadsefterfrågan påverkas under flera olika ekonomiska scenarier, såsom lågkonjunktur, minskad betalningsförmåga eller ökande priser (se Scenarioanalysen).

Förändrade urbaniseringsmönster

Sveriges nya urbanisering

Urbaniseringen är mer komplex än tidigare och med nya mönster, våra större städer växer inte längre på landsbygdens bekostnad. Men, urbaniseringen har bidragit till stora skillnader jämför med 200 år sedan; då bodde 90 % av Sveriges befolkning på landet, medan det idag är nästan tvärt om, 85 % bor i tätorter.

Sveriges tidigare urbanisering byggdes på en tydlig trend kring flytt från en mindre ort till en av våra storstäder, men sedan 2014 har det inrikes flyttningsnettot varit negativt för Stockholm, Göteborg och Malmö.

Storstadsregionerna och de större städerna fortsätter att växa, men det sker inte längre på landsbygdens bekostnad, utan tack vare födelseöverskott och invandring. Invandringen medför också att befolkningen ökat i många kommuner och detta har dämpat urbaniseringen ur ett statistiskt perspektiv.

Under coronapandemin har flyttmönstren justerats, och pågående mönster såsom att barnfamiljer flyttar ut från storstäderna till förmån för regionstäder eller pendlingsnära orter, har förstärkts.

Förändrade motiv till att flytta

Varje år görs ca 1,3 miljoner flyttningar inom riket, det vill säga ett byte av folkbokföringsadress mellan fastigheter i Sverige. Vi flyttar i genomsnitt 10 ggr under en livstid, de allra flesta gångerna innan vi fyller 30 år. Ju äldre vi blir desto mer sällan flyttar vi och de allra flesta svenskar bor som längst i villa.

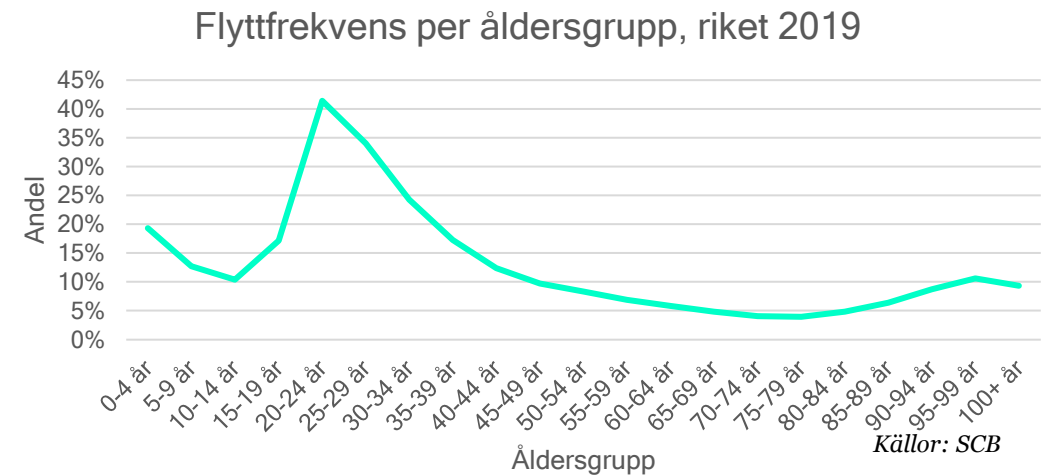
Endast ca 1/3 av flyttningarna sker över en kommungräns. Vid längre flyttar handlar det för yngre ofta om att söka arbete eller att studera. Ju äldre man blir desto viktigare bli anknytning som drivkraft för en flytt.

Tidigare flyttade vi för att kunna göra arbetskarriär, vi flyttade dit jobben fanns. Här har det skett en förskjutning; genom att vi numera flyttar till vad vi uppfattar som en attraktiv plats. Någon som kan komma att öka ytterligare då coronapandemin visar vägen för ett mer digitaliserat och geografiskt flexibelt arbetsliv.

Förändrade motiv till att flytta



Källa: Kairos Future, Varför flyttar vi?(2016)



Flyttmönster regionalt/lokalt

Generella flyttmönster

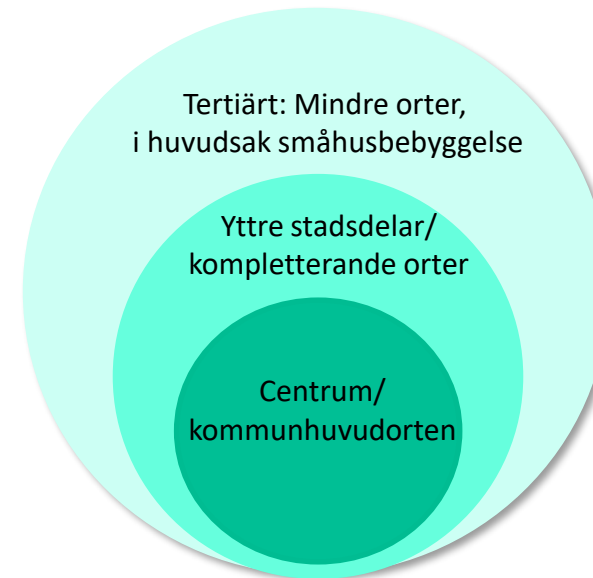
När invånare flyttar uppstår ett tydligt aggregerat mönster. Unga människor tenderar att flytta längre sträckor och ju äldre vi blir ju kortare sträckor flyttar vi. Upptagningsområdet för centrala Karlskrona är exempelvis ett större geografiskt område. När man får barn är de allra flesta kvar i samma bostadsområde under grundskoletiden. Efter pensionen finns det en liten ström med längre flyttar; ofta till en mer central plats i staden (villaflyttare), till barn och barnbarn eller till fritidshuset.

Flyttmönster till nyproduktion

När det gäller nyproduktion så beror flyttmönstret givetvis på vad som utvecklas på just den platsen; flyttströmmarna styrs av vilka typer av bostäder, vilken upplåtelseform och vilka boendekvaliteter som finns på platsen.

Generellt så ökar dock upptagningsområdets storlek ju mer centralt ett projekt är. Prisnivåer följer också samma mönster, en centralitet genererar oftast en högre prisnivå för ägda bostäder – vilket tyder på en högre efterfrågan. Attraktiviteten styrs av avstånd till service, butiker, restauranger; de fördelar som automatiskt medföljer en central bostad. Ofta finns även en fin gatumiljö/närhet till vatten/kommunikationer mm på plats.

Flyttmönster till nyproduktion



Mindre orter, ofta infillprojekt

– Majoriteten av köparna är från direkt intilliggande närområde eller har någon nära anknytning till platsen

Yttre stadsdelar /kompletterande orter

– Många från närområdet men även många kommunen

Centrum/centralorten

– En del köpare från närområdet men majoriteten från kommunen, länet och övriga landet (beroende på storlek)

Förändrad demografi

Vi är fler...

År 1969 bodde det 8 miljoner i Sverige och det tog 35 år innan befolkningen år 2004 var över 9 miljoner. Därefter ökade befolkningen i snabbare takt och i början av år 2017 var befolkningen 10 miljoner. De senaste åren har befolkningsökningen varit snabb och enligt SCBs prognos kommer 11-miljonersstrecket passeras under 2028.

Vi blir äldre...

År 2017 var medellivslängden drygt 84 år för kvinnor och nästan 81 år för män. Fram till år 2070 beräknas den öka till drygt 89 år för kvinnor och drygt 87 år för män. År 2019 var ca 20 % i Sverige 65 år eller äldre, denna andel kommer öka för varje år.

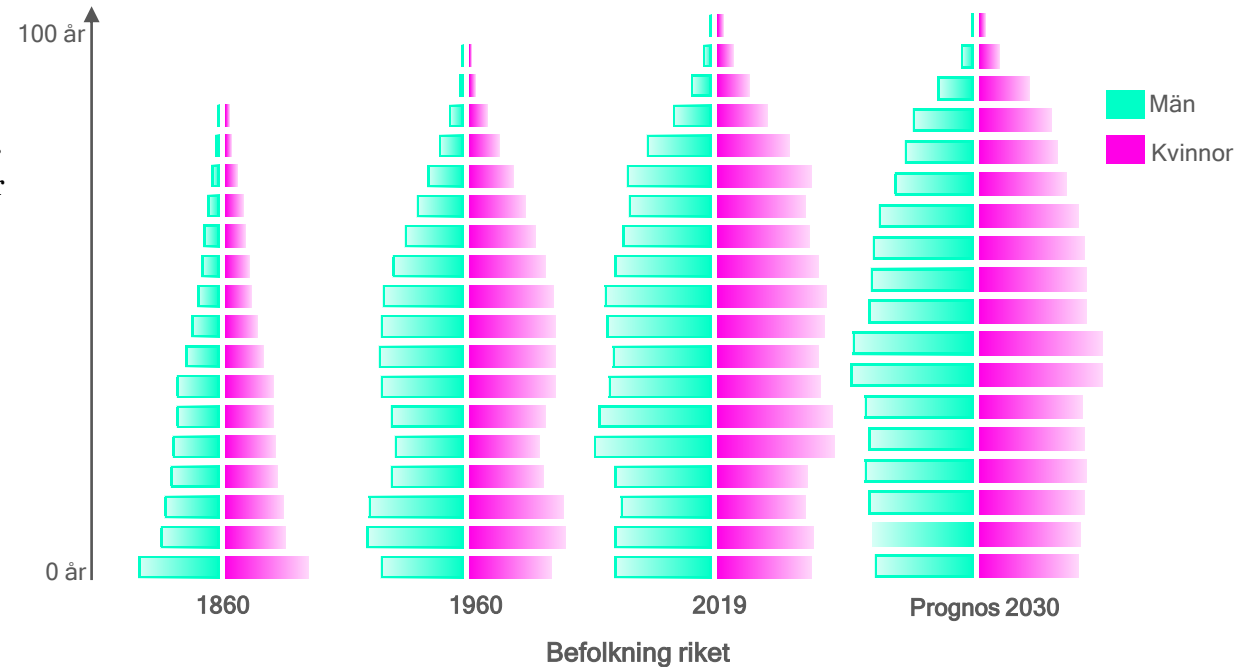
I närtid får vi fler barnfamiljer...

Sveriges, och länets, största generation är de sk 90-talisterna, födda främst mellan 1988-1993. Nu börjar rekordgenerationen passera 30-årsstrecket och komma in i familjebildande ålder. Därför är en babyboom att vänta i relativ närtid.

Vi får fler utrikesfödda...

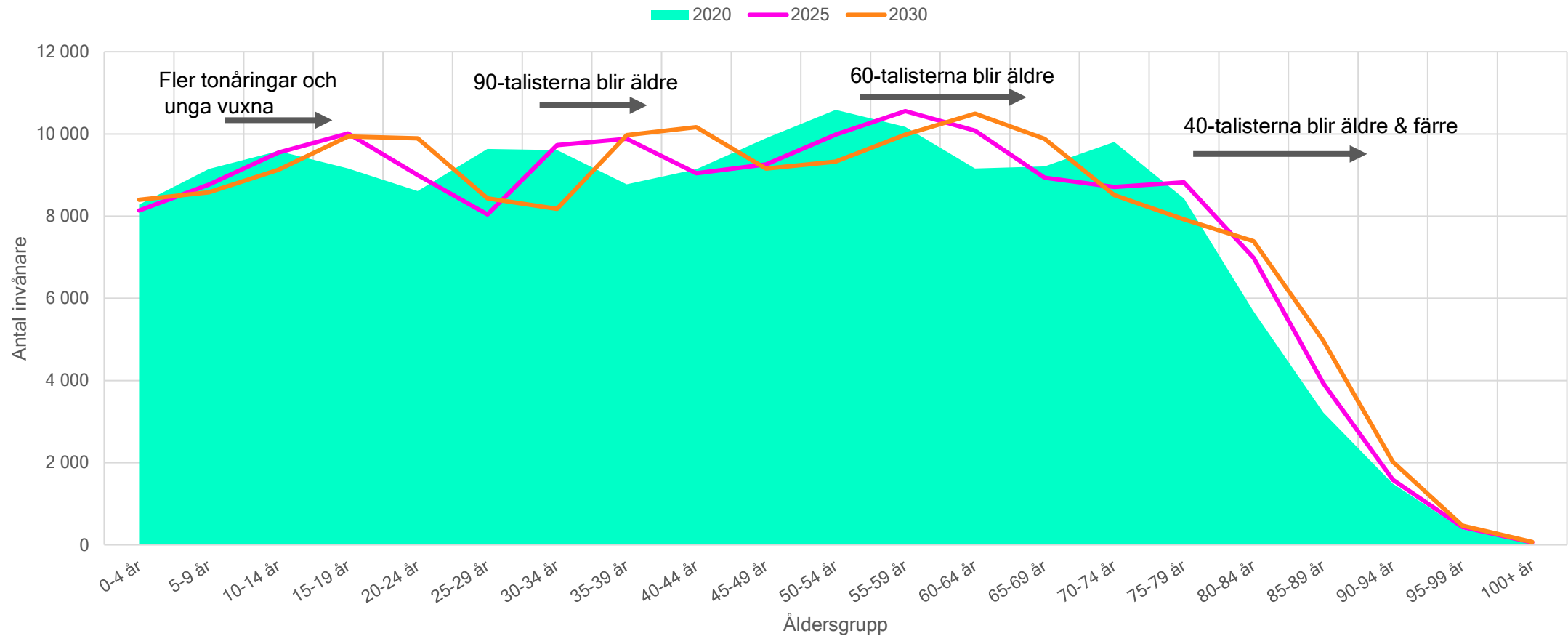
Under hela SCBs prognos fram till 2070 kommer det att vara fler som föds än som dör. Migrationen antas dock ha en större betydelse för folkökningen än födelsenettet. År 2019 var ungefär en fjärdedel av personerna i åldern 20–64 år födda utomlands. Den andelen beräknas öka och vara som högst, 30 %, i mitten av 2030-talet. Sedan ökar andelen utrikes födda bland de äldre och år 2070 beräknas nästan 30 % av de 65 år och äldre vara födda utomlands.

Befolkningspyramiderna genom tiderna visar hur vår befolkning består av en allt större andel äldre invånare, samt hur vi blir allt fler.



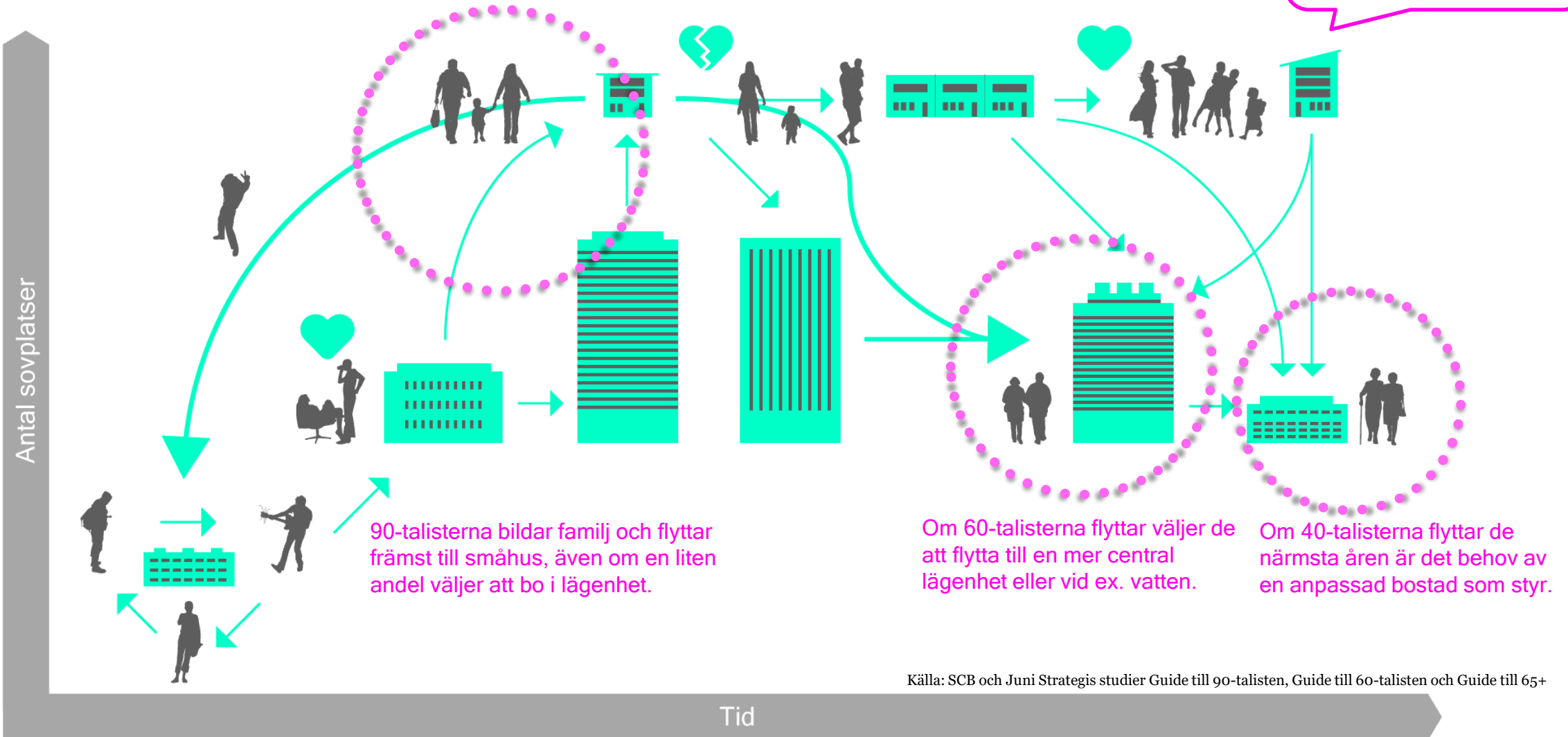
Åldersstruktur och prognos Blekinge län

Fram till år 2030 prognosticeras befolkningmängden i länet att öka med knappt 3 000 individer vilket motsvarar en ökning med 2% från invånarantalet 2020. Sett till demografins åldersstruktur så sker stora förskjutningar i de större generationerna 90-, 60-, och 40-talister som går in i nya livsfaser.



Bologi - Bostadens ekosystem

Målgrupper utifrån flyttkedjor - de största livsfaserna



Olika generationers bostadsbehov och önskemål

Bostadsbehovet styrs främst av den livsfas som personen är i, men vilka möjligheter och preferenser individen har för bostaden styrs istället av ekonomi, livsstil, intressen och personlighet.

Vissa gemensamma beteendemönster finns dock och går att förutspå. Exempelvis att den stora generation av sena 80-talister och tidiga 90-talister, nu går in i familjebildande fas och primärt kommer att efterfråga småhus de närmaste åren. Men, det gäller agera nu för att ta del av denna demografiskt uppkomna möjlighet, då flyttfrekvensen avtar redan från att äldsta barnet fyllt 3 år. Juni Strategis fördjupningsstudie av målgruppen, visar också att det finns tydliga prioriteringsförändringar hos dem i förhållande till tidigare generationers småbarnsfamiljer. Nu finns ökat fokus på egna familjelivet, trygghet och balans i tillvaron, snarare än karriär. Man är beredd att arbeta mindre och således få lägre inkomster. Det gör att många kommer söka sig till betydligt mer prisvärda bostäder framöver, vilket kan vara en stor fördel för mindre orter i Blekinge.

Det finns också indikationer på att 60-talister i högre grad lämnar villan lite tidigare än deras föräldrar 40-talisterna har gjort/borde ha gjort.

En nyckel är att nyttja de förändringar som naturligt sker över livsfaserna. Att skapa bättre lämpade boenden för äldre, skapa möjligheter för 55+ att lämna villan samtidigt som man kan erbjuda bra och prisvärda boenden för barnfamiljer.

Coronaeffekt påverkar beteendet i närtid!

Babyboomen har redan startat! Denna grupp kommer dominera bostadsefterfrågan framöver!



Indikationer på att denna generation kommer flytta i högre omfattning än sina föräldrar, (40-talisterina)



Den primära utmaningen är inte att de inte vill flytta, utan att de inte vet hur de ska göra, vilka alternativ som finns samt ekonomiska begränsningar.



Källor: SCB, Juni Strategi Guide till 90-talisten, Guide till 60-talisten och Guide till 65+.



Coronapandemins effekter på bostadsmarknaden

Tidiga studier

Corona har främst förstärkt befintliga trender, snarare än skapat helt nya beteenden på bostadsmarknaden. Trenderna har helt enkelt accelererats pga. pandemin. Redan innan pandemin ville 70 % av barnfamiljerna bo i småhus och den ovan beskrivna trenden med utflyttning från storstäder har nu förstärkts än mer.

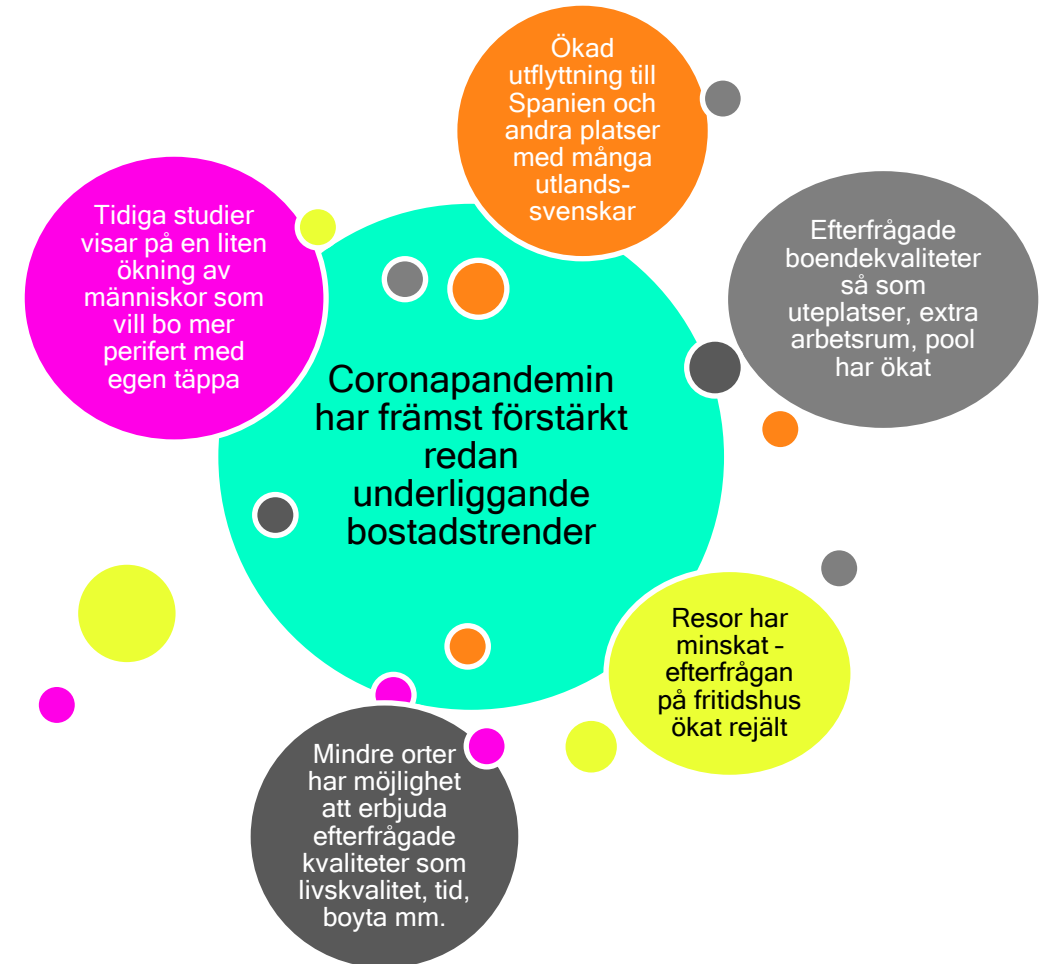
Bostadsmarknaden har under pandemin haft en god prisutveckling och inte den inbromsning som förutspåddes i början av 2020. Det råder dock diametralt olika förutsättningar för olika segment. Låginkomsttagargrupper har drabbats hårdare av varsel och en osäker arbetsmarknad pga av Corona, medan tjänstemannayrken påverkats i mindre utsträckning och i högre grad haft möjlighet till att ställa om till digitalt arbetsliv (vilket möjliggör att bo på distans för dessa grupper). De mer köpkraftiga segmenten är de som driver på bostadsmarknaden.

Hemnets undersökning visar att 6 % fler vill bo perifert – större bostadsyta efterfrågas. Efterfrågade boendekvaliteter så som uteplatser, extra arbetsrum, pool har ökat enligt Hemnet över hela Sverige under 2020. Mindre bostadsrättslägenheter efterfrågas i mindre utsträckning än tidigare.

Pandemin har enligt Mäklarsamfundet ökat rörligheten på marknaden då fler upplever ett nytt bostadsbehov. Digitala affärer har också ökat, framförallt för fritidshus vilket möjliggör för ett större upptagningsområde.

Sammantaget uppger flera studier att pandemin bidragit till en ökad efterfrågan på boende som erbjuder:

- trygghet
- livskvalitet
- gemenskap
- hållbar livsstil
- digitaliserat arbetsliv
- flexibilitet mellan privat/arbetsliv
- mer boyta
- möjlighet till hemmakontor
- egen täppa





Attitydundersökningen

I Blekinge län

Om undersökningen

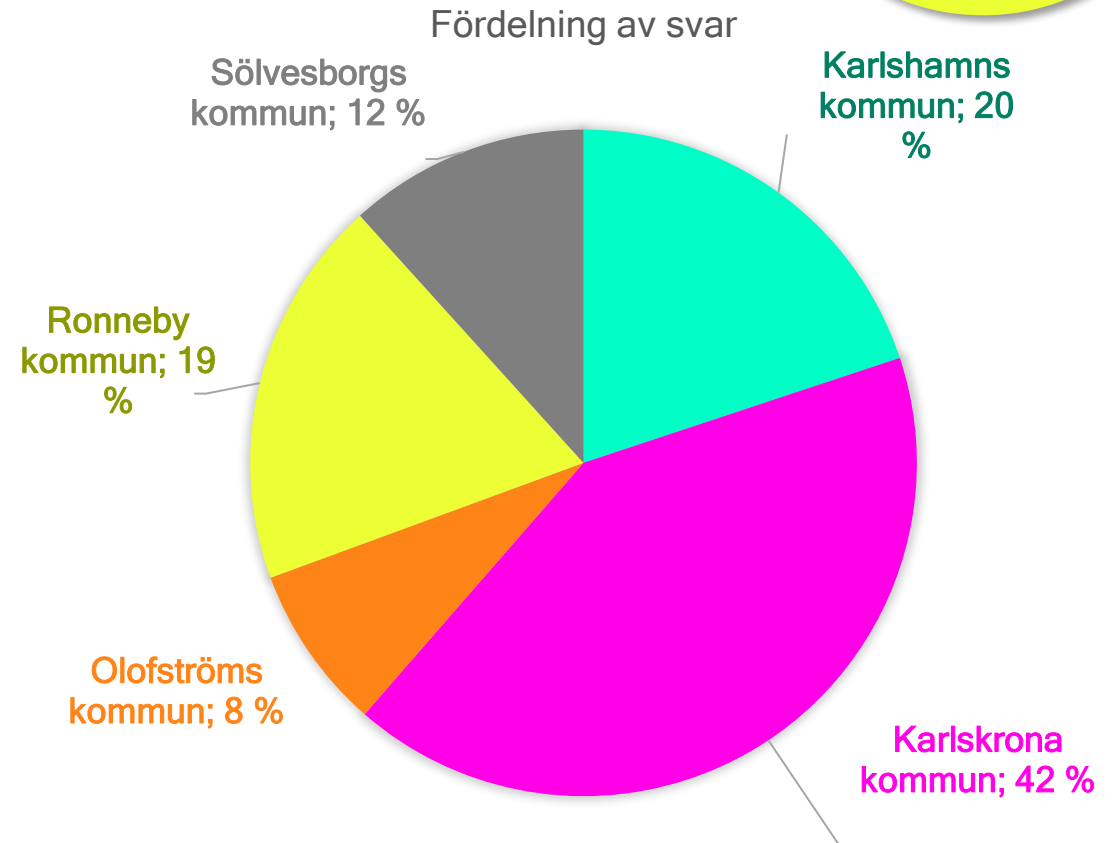
Det fjärde och sista steget i Junis beräkningsmodell för bostadsefterfrågan syftar till att få med perspektivet om *viljan att flytta till just nyproduktion*. Med anledning av detta har Juni genomfört en attitydundersökning med 1 000 svarande bland medborgarna i Blekinge för att ta reda på deras flyttintentioner och intresse för nyproducerade bostäder. Resultatet blir ett mått på preferens för nyproduktion vilket senare kommer att användas som ett av flera nyckeltal för att beräkna bostadsefterfrågan i länet.

Insamlingen av svar har skett under februari 2021 både genom en webbpanel och genom telefonintervjuer.

Frågeformuläret bestod av 17 frågor, av både öppen och sluten karaktär och finns som bilaga till denna rapport.

Resultaten för respondenterna i undersökningen presenteras övergripande på följande sidor.

Fördelningen av svar står i relation till populationen i de 5 kommunerna i länet.



Framtida flyttplaner

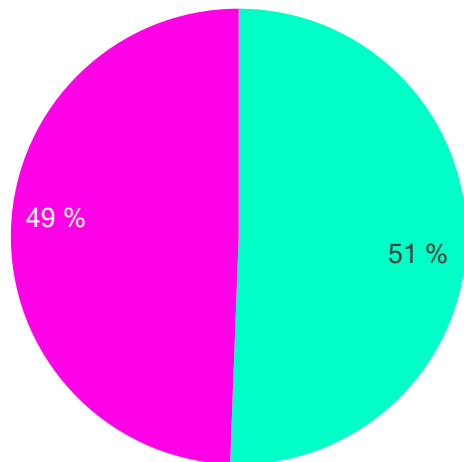
Framtida flyttplaner och upplåtelseform

51% kan tänka sig att flytta inom de närmaste fem åren.

Flyttintention

I undersökningen uppger 51 % att de kan tänka sig att flytta till en annan bostad inom de närmaste fem åren, 49 % kan däremot inte tänka sig att flytta (viktigt att poängtera är att en intention är inte detsamma som att en flytt verkligen sker). Flyttfrekvenserna skiljer sig mellan olika livsfaser, generella mönster visar att yngre vill oftare än äldre.

Framtida flyttplaner

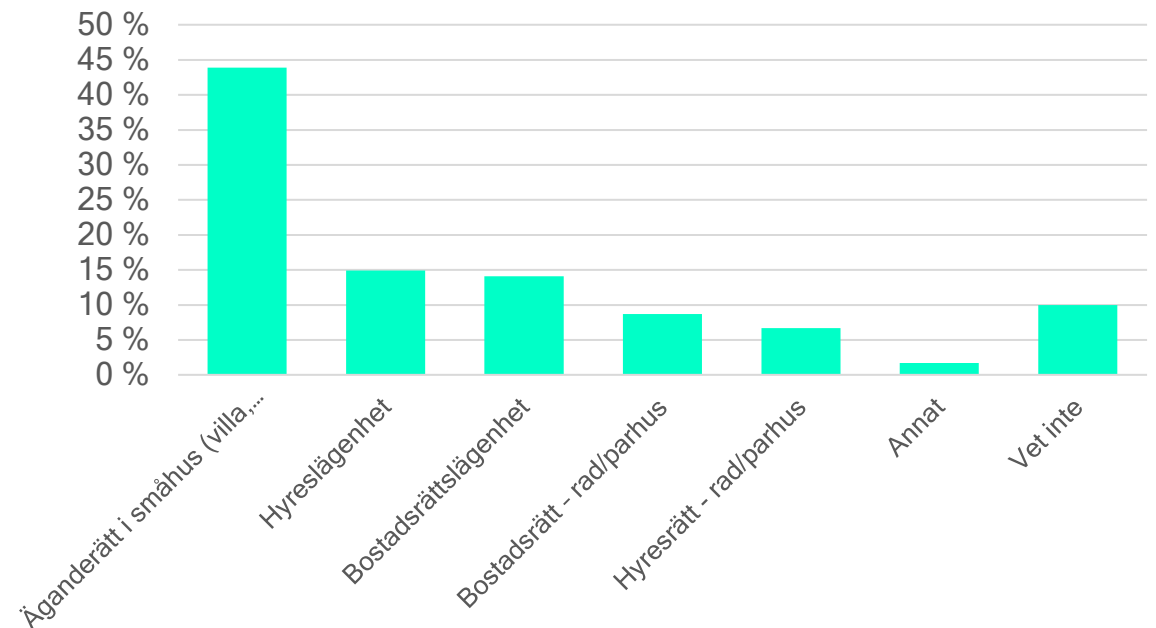


- Jag kan tänka mig att flytta till en annan bostad inom de närmaste fem åren
- Jag kan inte tänka mig att flytta till en annan bostad inom de närmaste fem åren

Önskad framtida upplåtelseform (oavsett byggår)

Småhus i äganderätt är den mest efterfrågade framtida boendeformen i undersökningen totalt sett, 44 %, följt av hyresrätt i flerbostadshus 15% och bostadsrätt i flerbostadshus 14%. Även om frågan återspeglar ett framtida önskemål påverkas detta säkerligen av hur bostadsmarknaden de facto ser ut på den ort man bor. Grafen visar samtliga svar, men mycket små skillnader finns mellan de som vill/inte vill flytta gällande preferenser.

Tänk dig att du skulle flytta från din nuvarande bostad, vilken upplåtelseform vill du att den nya bostaden ska ha?



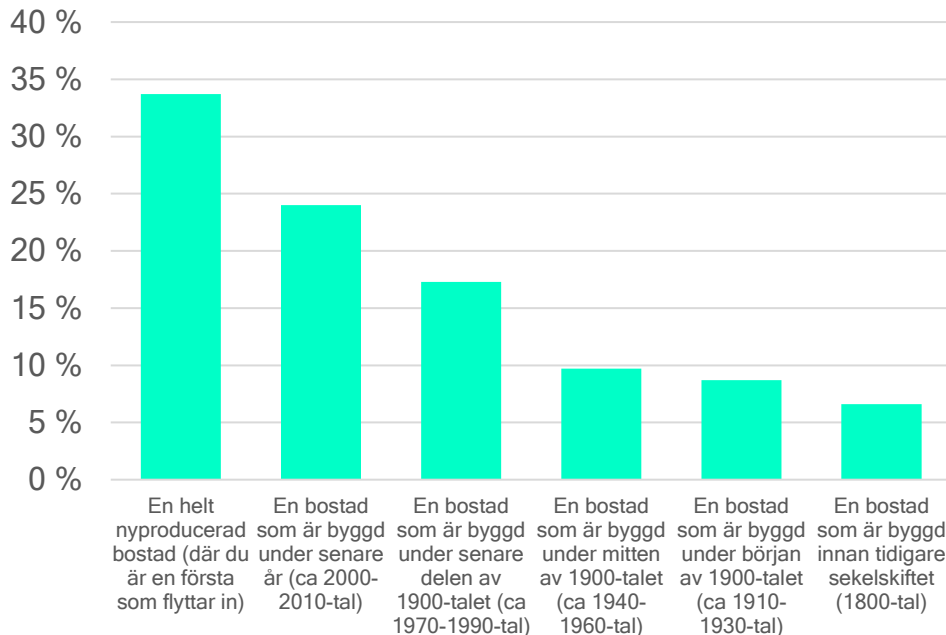
18% kan tänka sig att flytta till nyproduktion inom de närmsta åren.

Intresse för olika byggdecennier och kvaliteter

Preferenser för nyproduktion

35% av alla i undersökningen är intresserade av att flytta till nyproduktion. Intresset och kunskapen om nyproduktion speglas ofta av hur bostadsbeståndet ser ut på den ort man bor i. Andelen som både kan tänka sig att flytta och dessutom till en helt nyproducerad bostad uppgår till 18% – se nästa illustration på nästa sida.

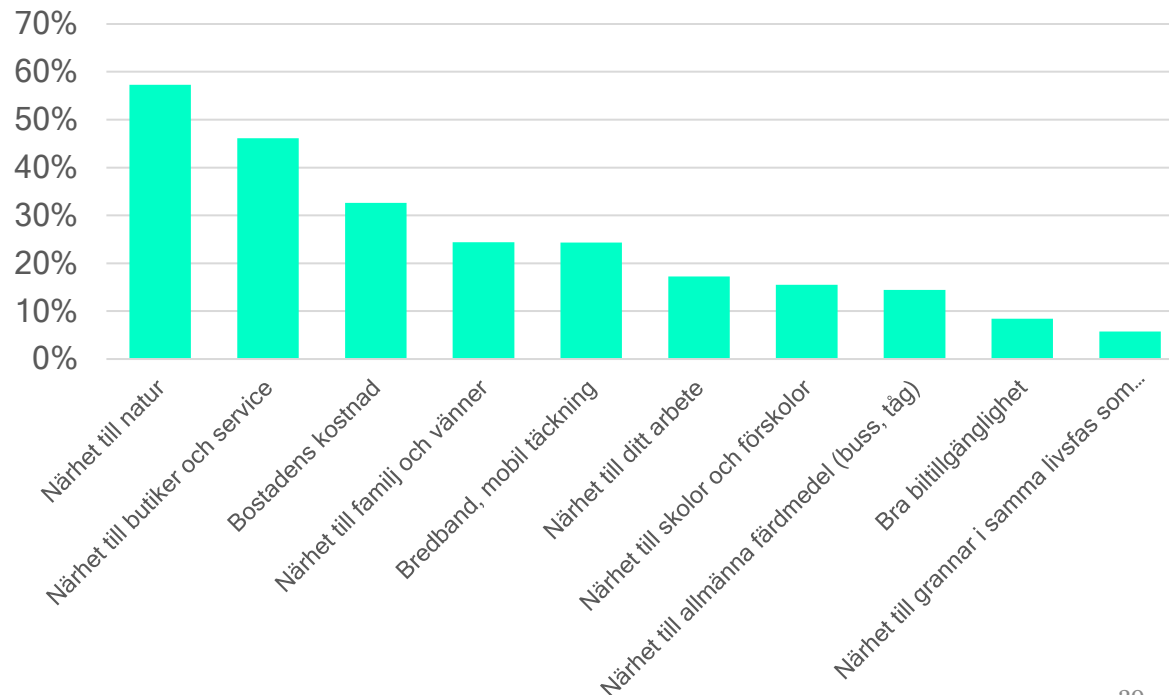
Om du utgår ifrån en bostad i ett område med ett läge som du vill bo i, vad av följande skulle du välja i första hand?



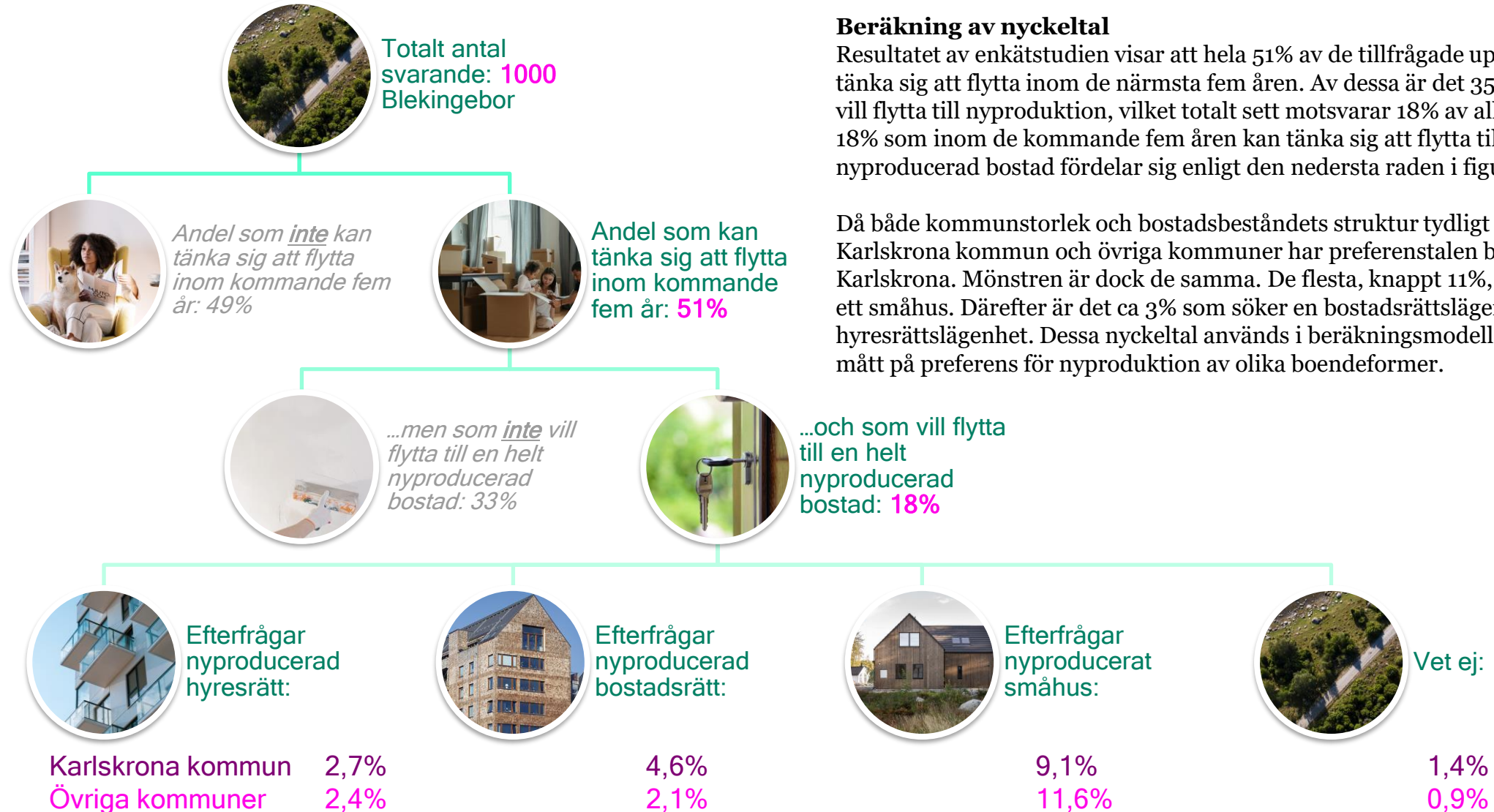
Viktiga kvaliteter för val av bostad

Viktigast för val av bostad är centrala områdeskvaliteter såsom närhet till natur, 57% och närhet till butiker och service, 46%. 33% uppger även att bostadens kostnad är central, 33%. Anknnytning är viktigt många, och de allra flesta flyttarna sker generellt korta avstånd av just denna anledning. I undersökningen anger 24% att närhet till familj och vänner är viktigt för deras bostadspreferenser.

Vilka av följande kvaliteter är viktigast för dig vid val av bostad? (3 val)



Preferens för nyproduktion, nyckeltal



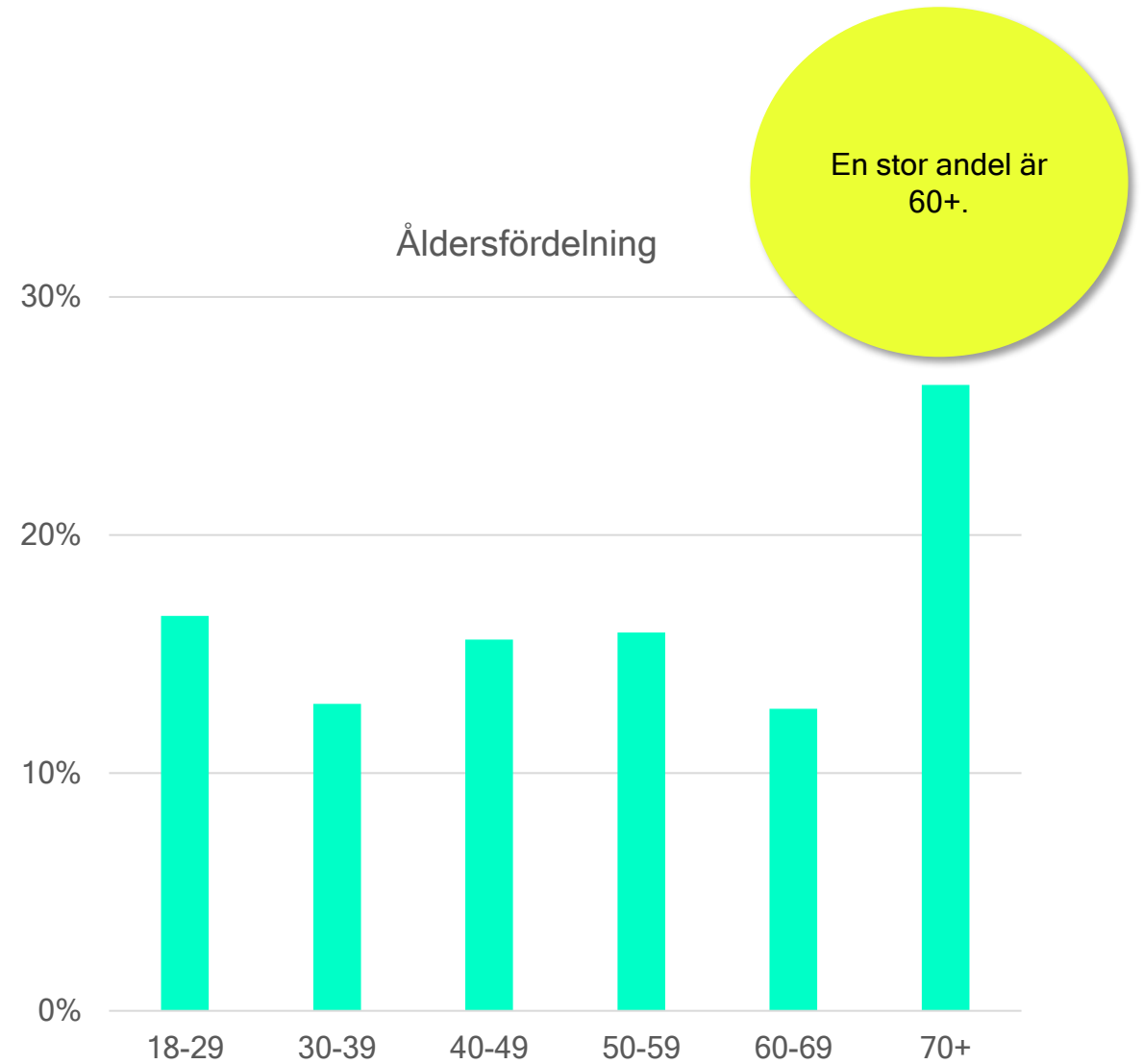
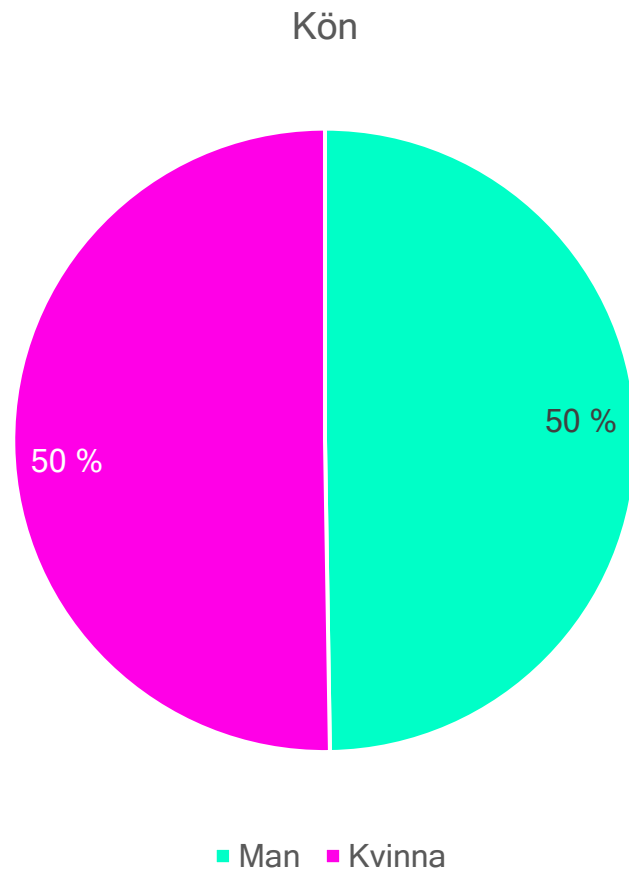
Beräkning av nyckeltal

Resultatet av enkätstudien visar att hela 51% av de tillfrågade uppger att de kan tänka sig att flytta inom de närmsta fem åren. Av dessa är det 35% som dessutom vill flytta till nyproduktion, vilket totalt sett motsvarar 18% av alla tillfrågade. De 18% som inom de kommande fem åren kan tänka sig att flytta till en helt nyproducerad bostad fördelar sig enligt den nedersta raden i figuren på denna sida.

Då både kommunstorlek och bostadsbeståndets struktur tydligt skiljer sig mellan Karlskrona kommun och övriga kommuner har preferenstalen beräknats separat för Karlskrona. Mönstren är dock de samma. De flesta, knappt 11%, uppger att de söker ett småhus. Därefter är det ca 3% som söker en bostadsrättslägenhet och 2,5% hyresrättslägenhet. Dessa nyckeltal används i beräkningsmodellen som ingående mått på preferens för nyproduktion av olika boendeformer.

Om respondenterna

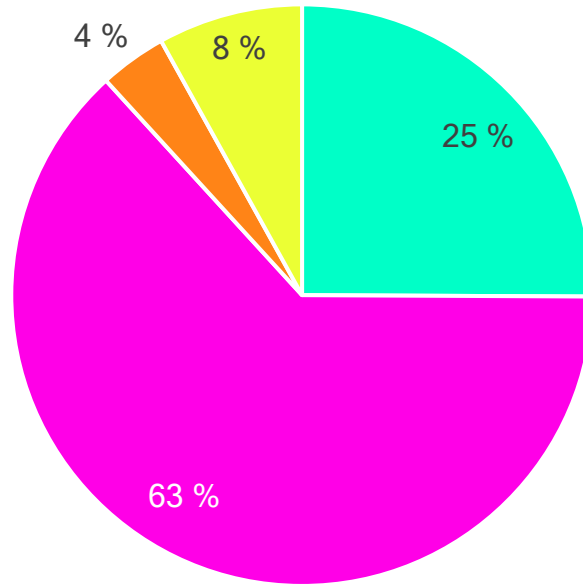
Kön och Ålder



Om respondenterna

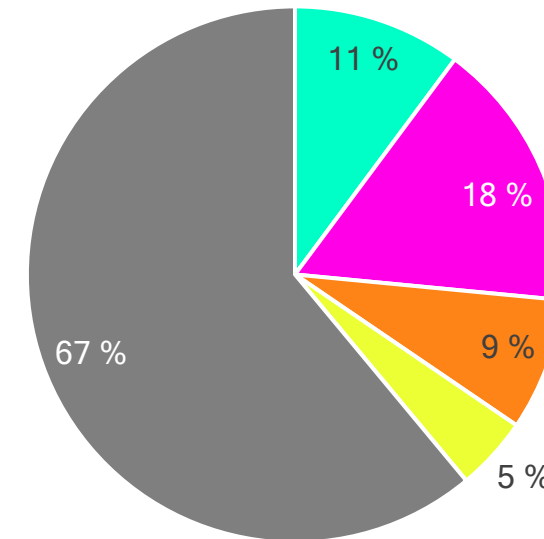
Hushållssammansättning och Hemmaboende barn

Hushållssammansättning



- Ensamboende
- Sambo/gift
- Särbo
- Bor tillsammans med föräldrar

Hemmaboende barn



- Ja, i åldern 0-6 år
- Ja, i åldern 7-15 år
- Ja, i åldern 16-19 år
- Ja, i åldern 20 år eller äldre
- Nej

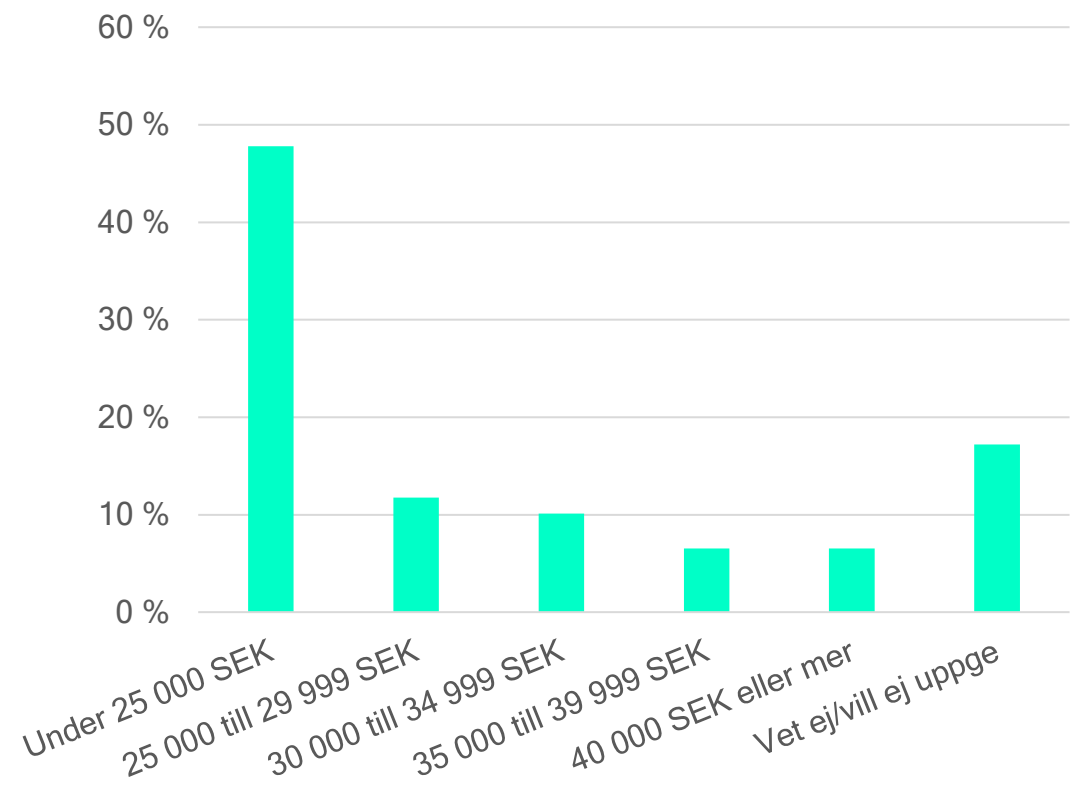
63% är sammanboende och/eller gifta. 67% har ej hemmaboende barn.

Om respondenterna

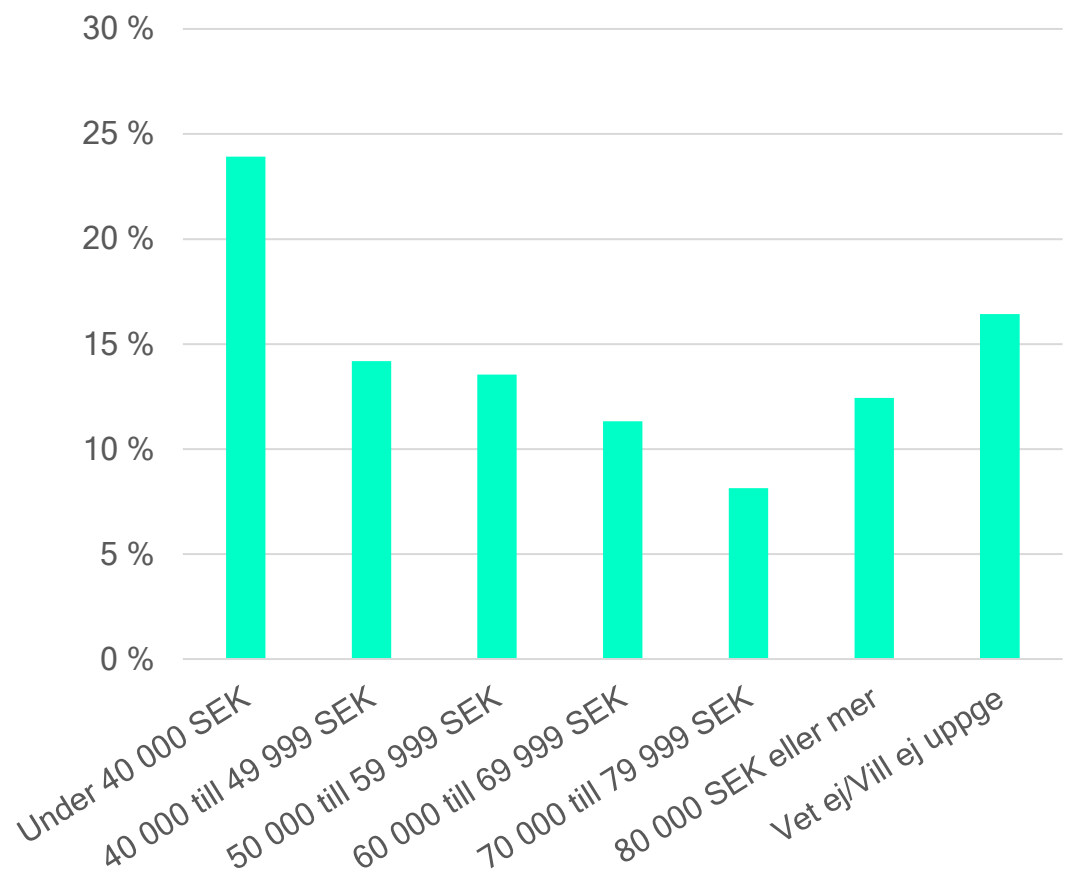
Månadsinkomst

Störst andel har en månadsinkomst under 25 000 kr respektive under 40 000 kr.

Månadsinkomst, före skatt - Ensamboende, Särbos, Hemmaboende m föräldrar

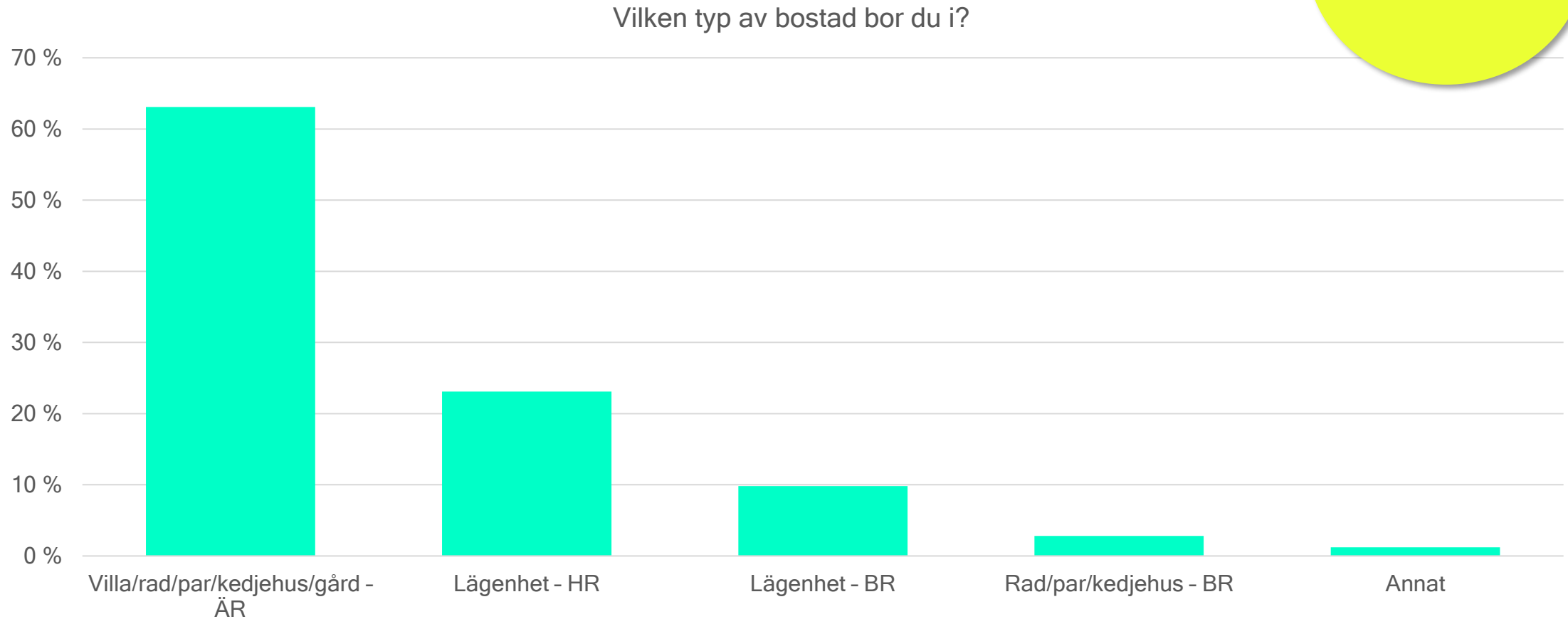


Månadsinkomst, före skatt- Sambo/Gift



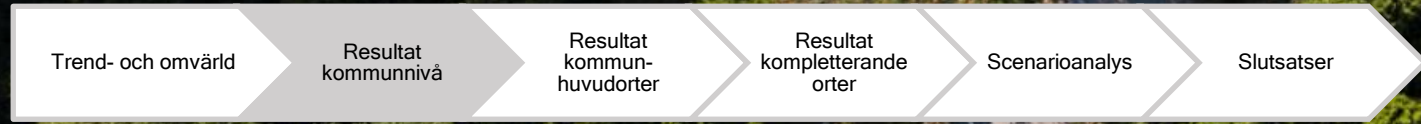
Om respondenterna

Nuvarande bostad





Del 2: Resultat på kommunnivå



Trend- och omvärld

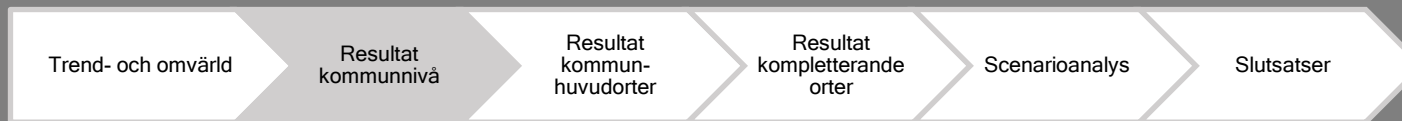
Resultat kommunnivå

Resultat kommunhuvudorter

Resultat kompletterande orter

Scenarioanalys

Slutsatser



Bostadsmarknaden

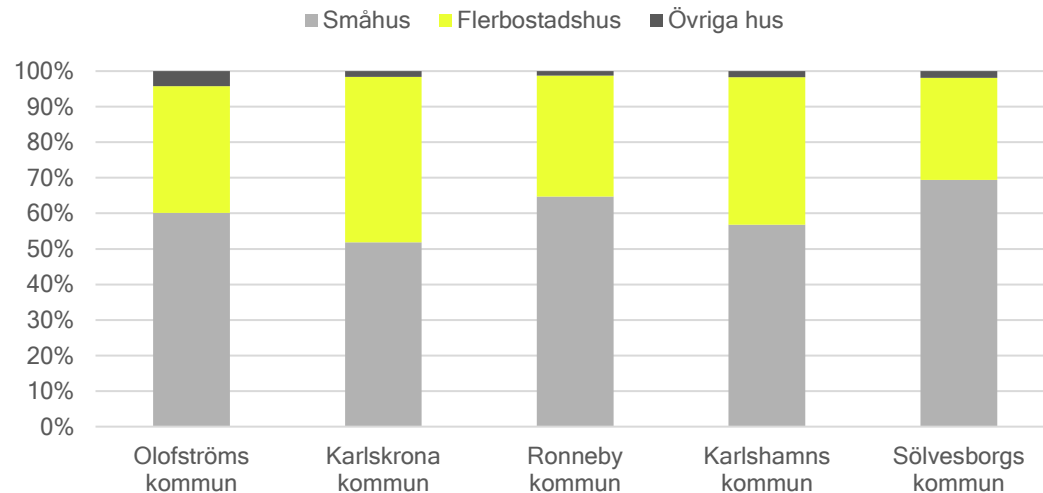
Fördelning av bostadsbestånd

Kommuner

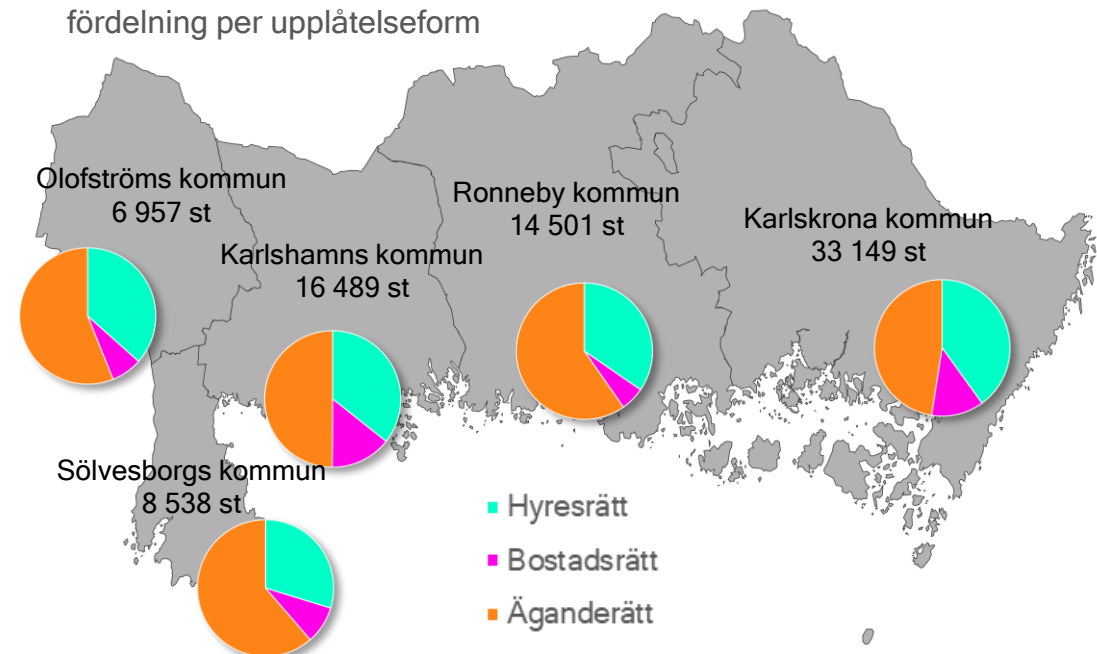
Av det totala bostadsbeståndet i länet står Karlskrona för 42%, Karlshamn och Ronneby för ca 20% vardera och Olofström och Sölvesborg för ca 10% vardera. Per kommun är fördelningen i genomsnitt 55% äganderätter, 35% hyresrätter och 10% bostadsrätter. Småhusen utgör mer än hälften av bostadsbeståndet i alla kommuner, medelvärdet är totalt sett 61% småhus och 37% flerbostadshus.

En stor del av bostadsbeståndet är uppfört under framförallt 60- och 70-talet. Andelen nybyggda bostäder (byggår fr.o.m 2011) är generellt sett mycket liten, mellan 1-5%, andelen är som störst i Karlskrona (3%) och Sölvesborg (5%). Denna andel av beståndet är inte detsamma som andelen nybyggt som omsätts (byter ägare) på andrahandsmarknaden.

Fördelning av beståndet per hustyp



Antal bostäder i beståndet och fördelning per upplåtelseform



Använder Bing
© TomTom

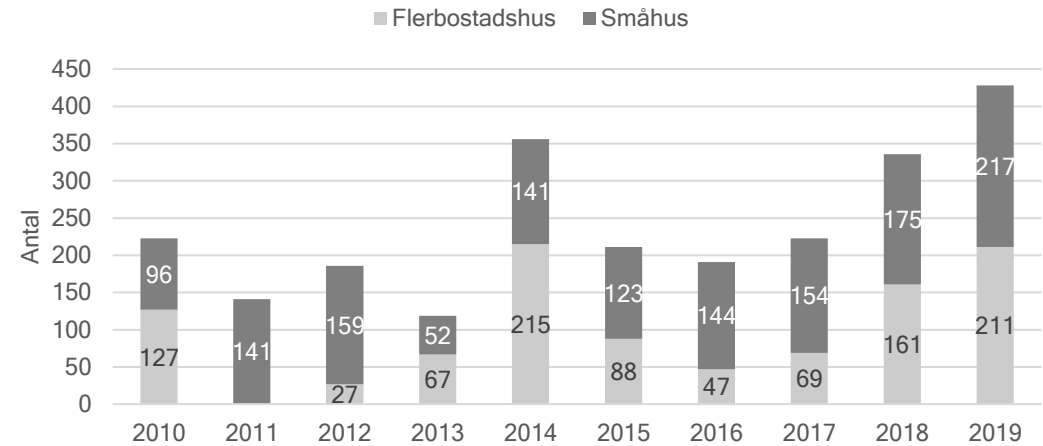
Övergripande statistik om byggandet i länet

Kommuner

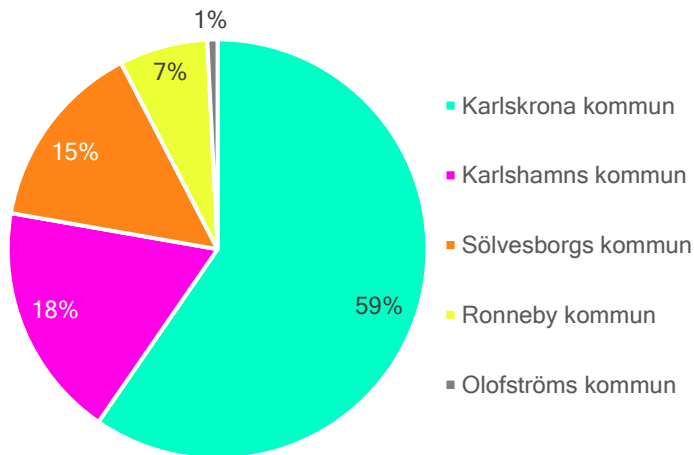
Åren 2010-2014 uppgick byggtakten i länet till i snitt 200 nya bostäder per år. De kommande fem åren uppgick takten till ca 280 per år, både byggandet av flerbostadshus och småhus har ökat. Sedan 2016 har antalet nybyggda bostäder succesivt ökat, under rekordåret 2019 färdigställdes totalt ca 430 enheter, varav lika stor andel var småhus och lägenheter i flerbostadshus.

Den senare halvan av analysperioden var byggandet något mer jämnt fördelat mellan länets två största kommuner. De senaste tre åren, 2017-2019, har fördelningen med hänsyn till upplåtelseform var betydligt mer jämn. Andelen äganderätter och hyresrätter har totalt sett minskat till förmån för bostadsrätter.

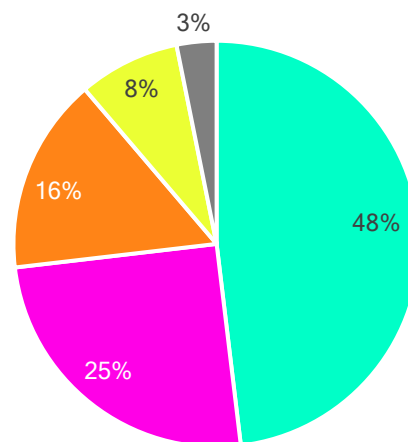
Färdigställda bostäder per hustyp 2010-2019



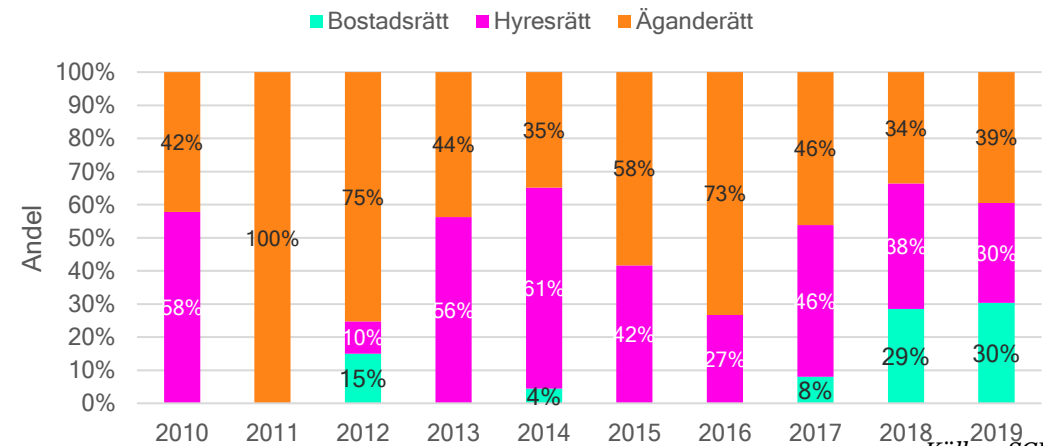
Fördelning av byggandet 2010-2014 (N=1 025)



Fördelning av byggandet 2015-2019 (N=1 389)



Fördelning av färdigställda bostäder per upplåtelseform



Bostadsbyggande

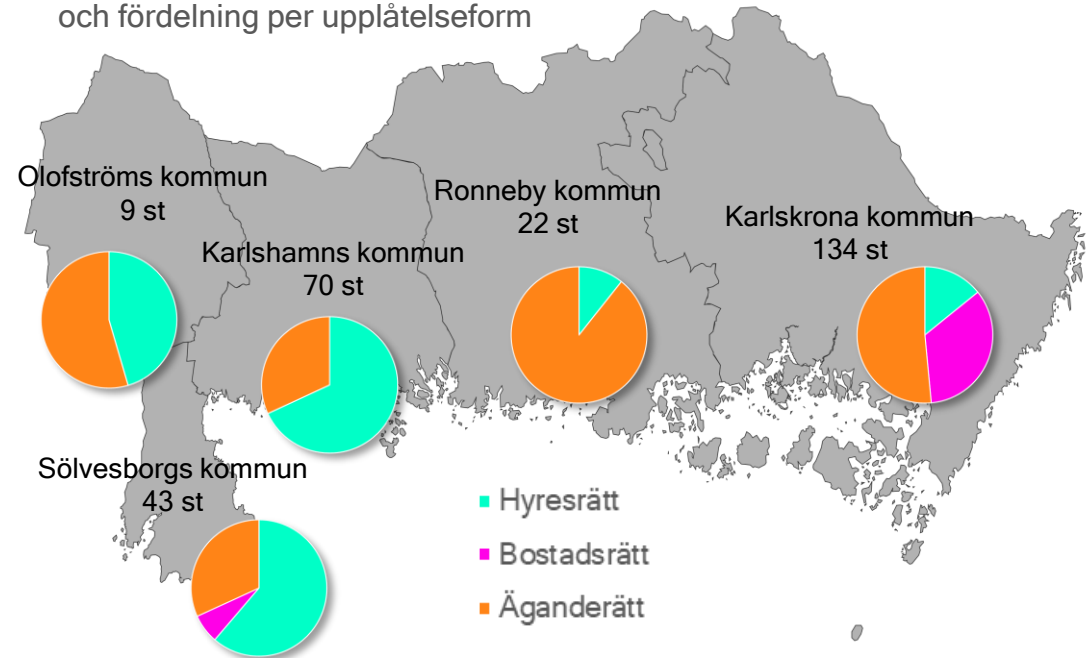
Kommuner

Under perioden 2015-2019 har genomsnittlig byggtakt varit mellan 9-134 bostäder per år, störst produktion i Karlskrona och minst i Olofström. I jämförelse med föregående femårsperiod har byggandet i relation till invånarantal ökat i samtliga kommuner.

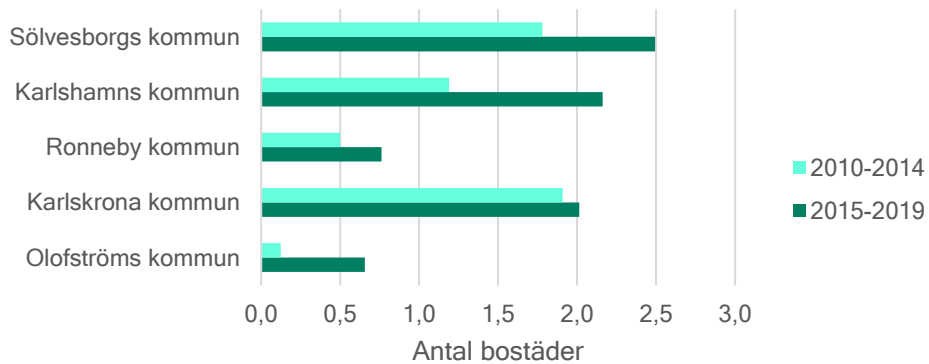
Inriktning vad gäller upplåtelseform varierar tydligt mellan de olika kommunerna. I Karlshamn och Sölvesborg har hyresrätter dominerat byggandet, medan övriga kommuner haft en relativt stort produktion av äganderätt (småhus). Bostadsrätter har enbart byggts i Sölvesborg och i Karlskrona.

I jämförelse med övriga län i landet är det bara Dalarna och Västernorrland som har en lägre byggtakt än Blekinge. Detta trots att takten i Blekinge ökat den senaste femårsperioden. I genomsnitt är byggtakten 4 bostäder per 1 000 invånare per län. I Kronobergs och Skåne län är byggtakten högre än snittet medan den är lägre i Kalmar.

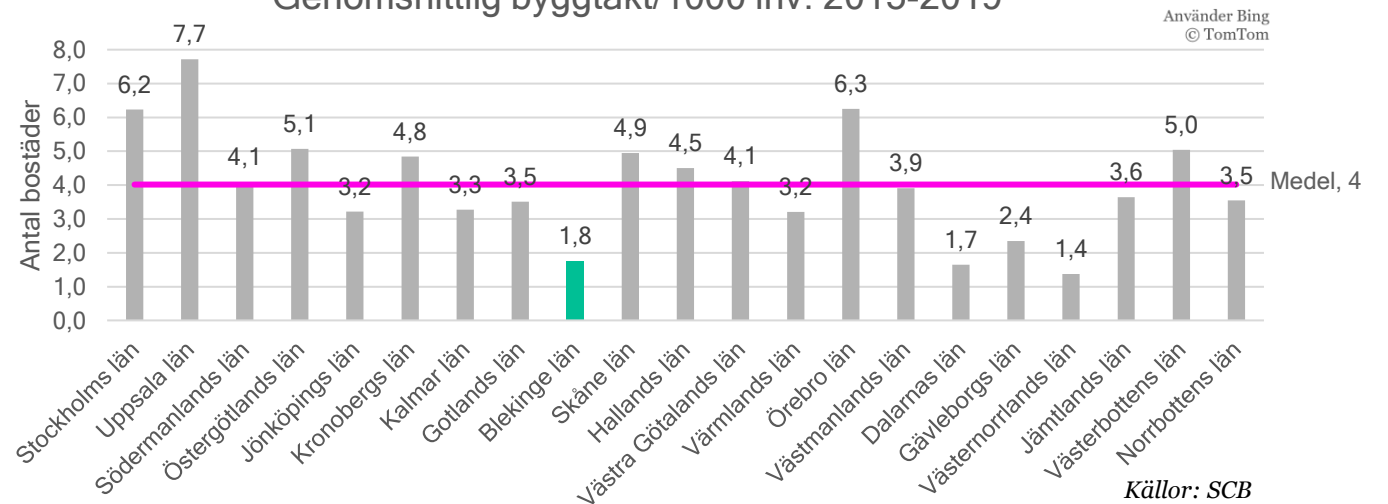
Antal byggda bostäder per år 2015-2019 och fördelning per upplåtelseform



Antal färdigställda bostäder per 1000 inv. Genomsnitt per år



Genomsnittlig byggtakt/1000 inv. 2015-2019



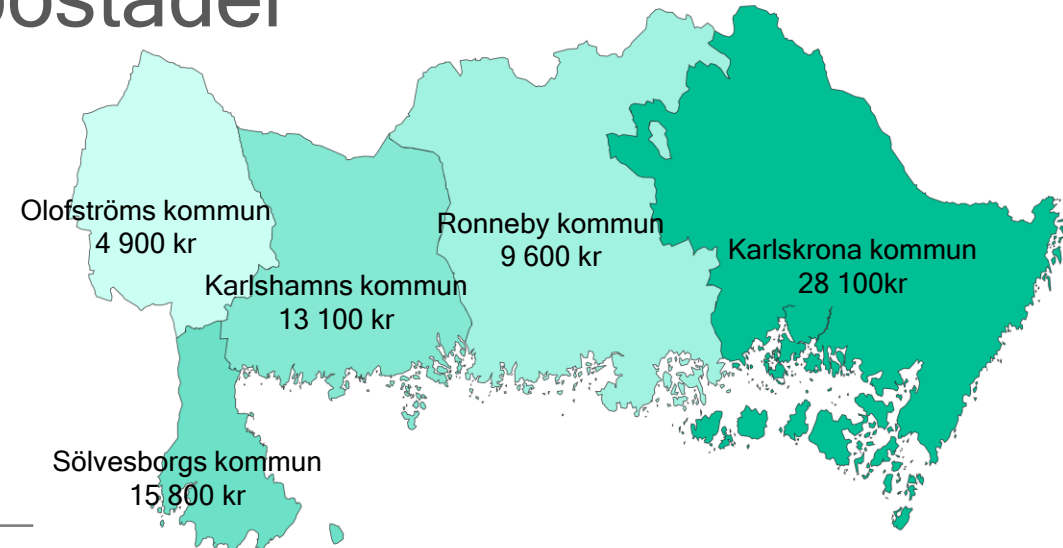
Andrahandsmarknaden för bostäder

Kommuner

Den översta kartan visar genomsnittlig prisnivå för bostadsrätter (kr/kvm) under 2020. Skillnaderna är stora både vad gäller både prisnivå och marknadsstorlek. Där det säljs flest bostadsrätter har den årliga prisutvecklingen varit 8-12% under perioden 2015-2020.

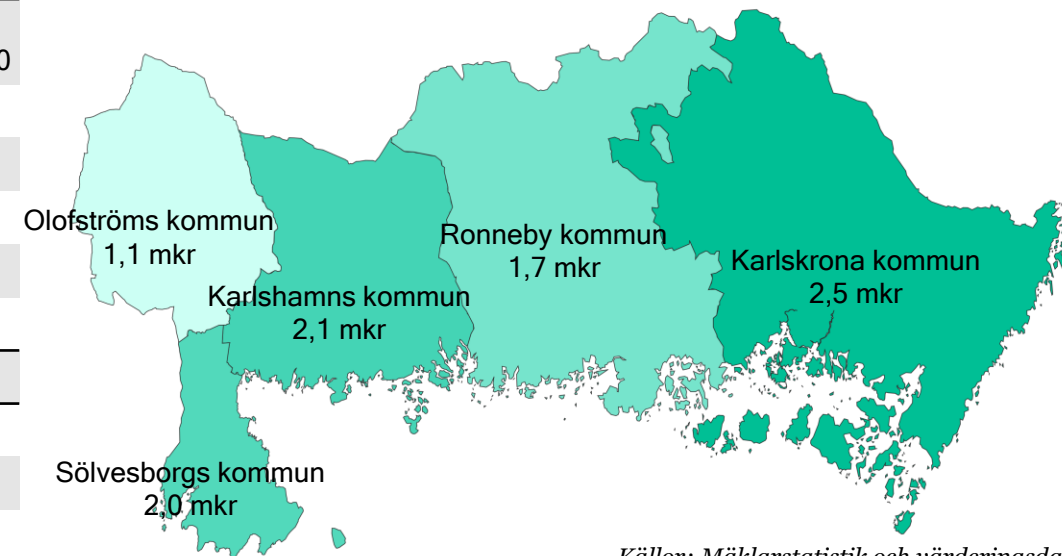
Vad gäller småhus så råder högst priser i samma kommuner som har högst kvm-pris för bostadsrätter. Prisbilden är mellan 1,1-2,5 mkr och prisutvecklingen har varit relativt jämn mellan 6-9 % per år. Sett till antal sålda bostäder är marknaden minst i Olofström och störst i Karlskrona.

Kr/kvm bostadsrätter, 2020



Småhuspriser (mkr), 2020

Använder Bing © TomTom



| | Bostadsrätter | | Småhus | |
|----------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|
| | Antal sålda 2020 | Prisutveckling per år 2015-2020 | Antal sålda 2020 | Prisutveckling per år 2015-2020 |
| Karlskrona kommun | 499 | 12% | 425 | 6% |
| Karlshamns kommun | 221 | 8% | 226 | 8% |
| Ronneby kommun | 58 | 9% | 247 | 8% |
| Olofströms kommun | 27 | 25% | 96 | 9% |
| Sölvesborgs kommun | 54 | 16% | 143 | 9% |
| Totalt Blekinge län | 859 | 4% | 1 137 | 7% |
| <i>Kalmar län</i> | <i>1 650</i> | <i>7%</i> | <i>2 007</i> | <i>7%</i> |
| <i>Kronobergs län</i> | <i>1 037</i> | <i>5%</i> | <i>1 114</i> | <i>6%</i> |
| <i>Skåne län</i> | <i>16 684</i> | <i>8%</i> | <i>8 878</i> | <i>7%</i> |

Källor: Mäklarstatistik och värderingsdata

Hyresmarknaden

Kommuner

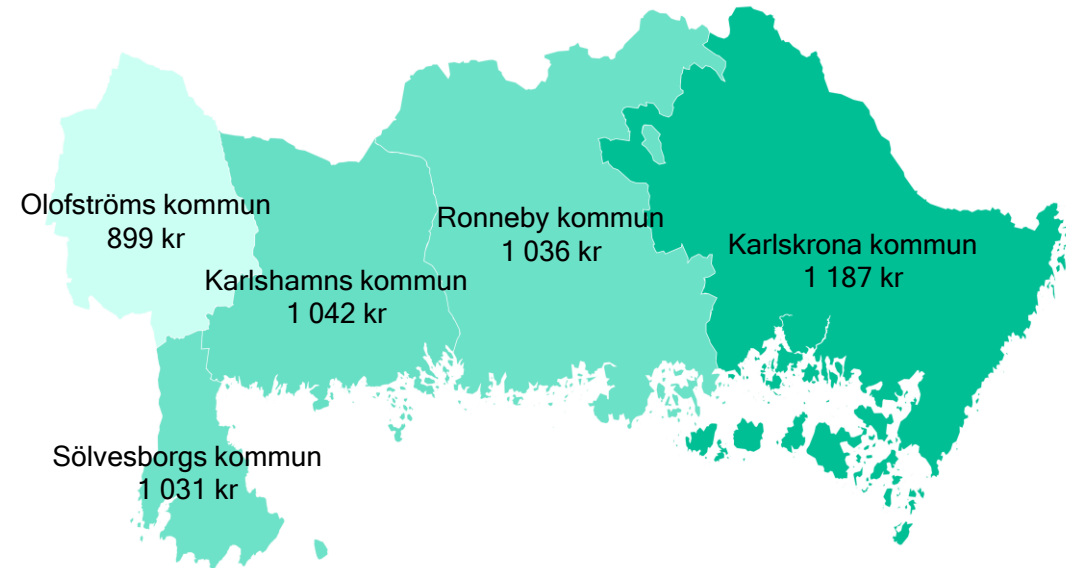
Hyresmarknaden studeras genom att undersöka marknadsstorleken, hyresnivåer, och vakansgrader. Genomsnittlig årshyra är mellan 900-1190 kr/kvm beroende på kommun och sedan 2016 har medelhyrorna ökat med mellan 2-18%. Mellan 0-7% av beståndet i kommunerna är byggt efter 2010, det nyare beståndet har medelhyror om ca 1360-1580 kr/kvm. Vakansgraden baseras på en genomsnittlig värdering av Svefa (2019). Som lägst är vakansgraden mellan 0-3% i Karlskrona och som högst 2-8% i Olofström.

Vad gäller hyresrätter i flerbostadshus så visas ägarstrukturen per kommun i diagrammet nedan till höger. I Olofström och Sölvesborg äger de kommunala bostadsbolagen en klar majoritet, i Karlskrona, Ronneby och Karlshamn är fördelningen mer jämnt då privata aktiebolag äger minst 37% av hyresbeståndet.

| | Antal hyresrätter | Totalt ökning av medelhyran 2016-2020 | Genomsnittlig vakansgrad* | Andel byggt ≥2010* | Medelhyra/kvm ≥2010* |
|-----------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|
| Olofströms kommun | 2 546 | 2% | 2-8% | 1% | - |
| Karlskrona kommun | 13 269 | 11% | 0-3% | 3% | 1 360 |
| Ronneby kommun | 5 012 | 13% | 2-5% | 0% | - |
| Karlshamns kommun | 5 880 | 6% | 1-4% | 5% | 1 385 |
| Sölvesborgs kommun | 2 538 | 18% | 1-4% | 7% | 1 580 |
| Blekinge län | 29 245 | 9% | 0-8% | 3% | 1 370 |
| <i>Kalmar län</i> | <i>45 142</i> | <i>9%</i> | <i>0-10%</i> | <i>5%</i> | <i>1 310</i> |
| <i>Kronobergs län</i> | <i>39 752</i> | <i>12%</i> | <i>0-10%</i> | <i>7%</i> | <i>1 347</i> |
| <i>Skåne län</i> | <i>250 247</i> | <i>12%</i> | <i>0-10%</i> | <i>10%</i> | <i>1 427</i> |

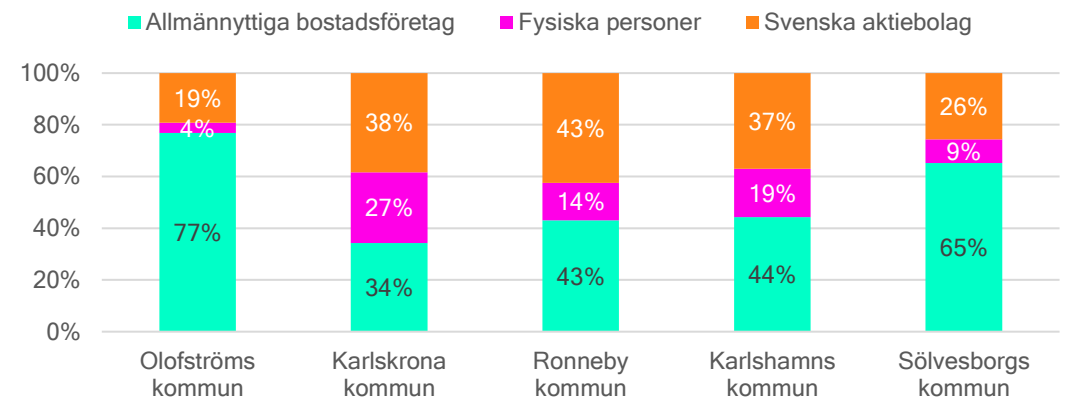
*Källa: Värderingsdata Pro (minst 10 lgh/fastighet)

Medelårshyra/kvm per kommun 2020



Källa: SCB

Ägarstruktur av flerbostadshus som inte ägs av bostadsrättsföreningar



Källor: SCB, Värderingsdata Pro och länets kommunala bostadsbolag

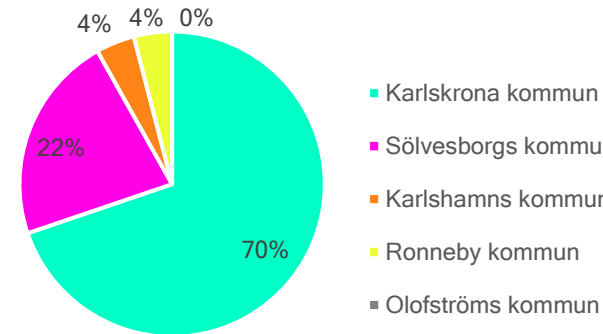
Översikt av nyproduktionsutbudet, ägda boendeformer

Kommuner

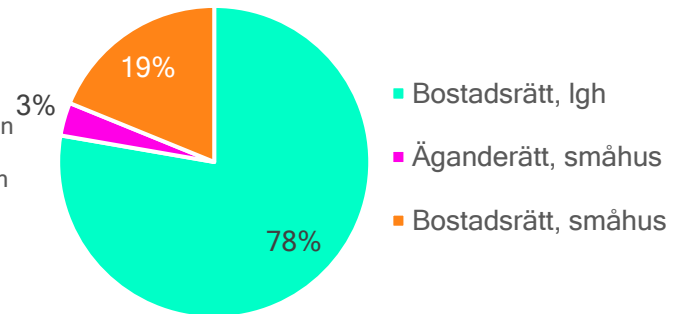
Utbudet av nyproduktion (bostadsrätter, äganderätter) uppgick under 2019 och 2020 till strax under 450 utannonserade objekt per år. Observera att detta inte motsvarar byggvolymerna under motsvarande period, utbudet under 2020 kan bestå av objekt som även varit till salu under 2019.

Sett över hela perioden 2013-2019 har nyproduktionsutbudet främst varit klart fokuserat på Karlskrona följt av Sölvesborg, som står för 70% respektive 22%. En klar majoritet av nyproduktionen som annonserats ut har varit bostadsrättslägenheter, kvm-priset för dessa har varit ca 80% högre än för sålda bostadsrättslägenheter på andrahandsmarknaden.

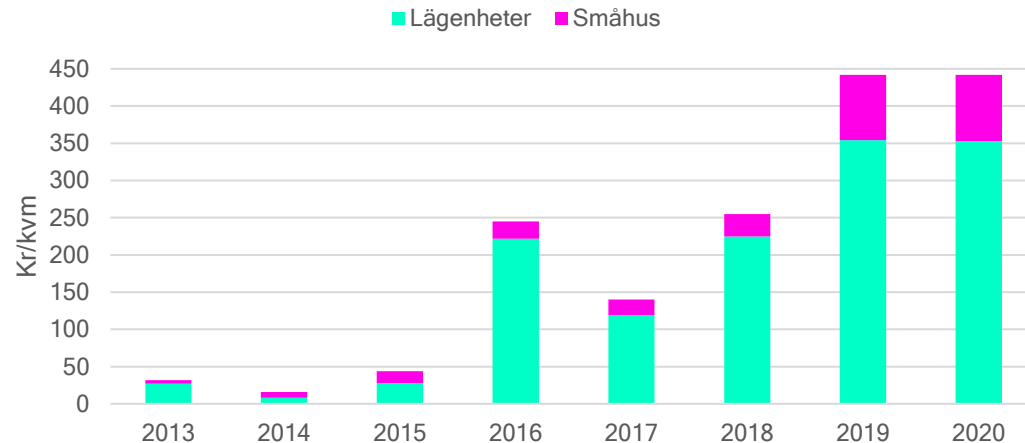
Fördelning av utannonserat nyproduktionsutbud per kommun 2013-2020



Fördelning av utannonserat utbud per boendeform

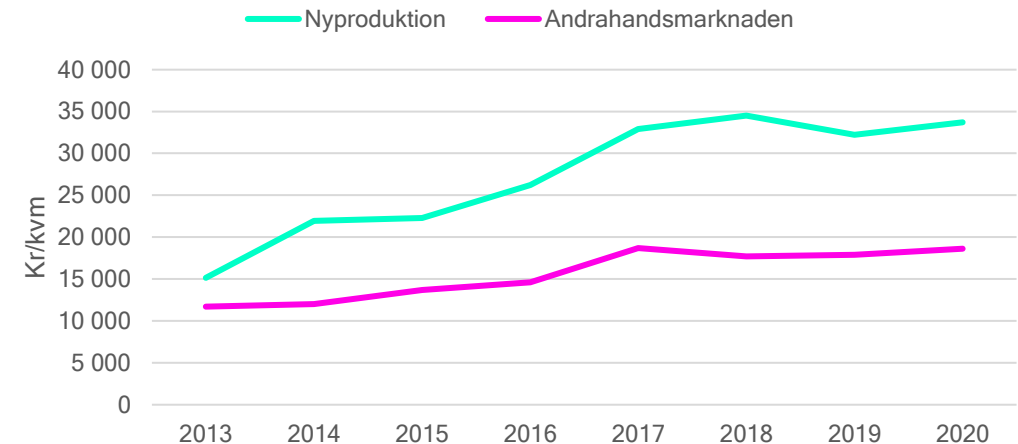


Volymutveckling av utannonserad nyproduktion



Källa: Booli Pro

Pris på utbud, bostadsrätter



Statistiken är hämtad från Booli Pro som söker av byggherre- och projekthemsidor vilket gör att projekt utvecklade av mindre aktörer ibland inte fångas upp.

Nyproduktion av hyresrätter

Kommuner

De senaste fem helåren har det färdigställts ca 500 hyresrätter i hela länet. I tabellen nedan presenteras totalt antal nybyggda hyresrätter per kommun under perioden 2015-2019, nyproduktionshyran i allmännyttans bestånd, vilken som är den högsta tillåtna normhyran för att få ta del av investeringsstödet samt kötid i allmännyttans kö.

| | Antal byggda hyresrätter 2015-2019 | Årshyra/kvm nyproduktion | Normhyragräns för investeringsstöd | Kötid 2020* |
|--------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|--------------|
| Olofströms kommun | 20 | 1 520 | 1 350 | 4,1-5,5 år** |
| Karlskrona kommun | 95 | 1 800 | 1 350 | 7,1 år |
| Ronneby kommun | 12 | 1 520 | 1 450 | 1,5-3 år** |
| Karlshamns kommun | 237 | 1 430 | 1 350 | 1,9 år |
| Sölvesborgs kommun | 133 | 1 625 | 1 350 | 2,7 år |

*Baseras på inskickad information från respektive kommunalt bostadsbolag om senast färdigställd nyproduktion

**Kötid för 2-3 rok

www.junistrategi.se

Antal färdigställda hyresrätter per år



Källor: SCB och länets kommunala bostadsbolag



Demografi

Åldersstruktur

Kommuner

Tabellen visar respektive kommuns befolkningsstruktur (2020) utifrån olika livsfaser. Fälten är färglagda utifrån hur stor andel av befolkningen som befinner sig inom respektive livsfas och kommun.

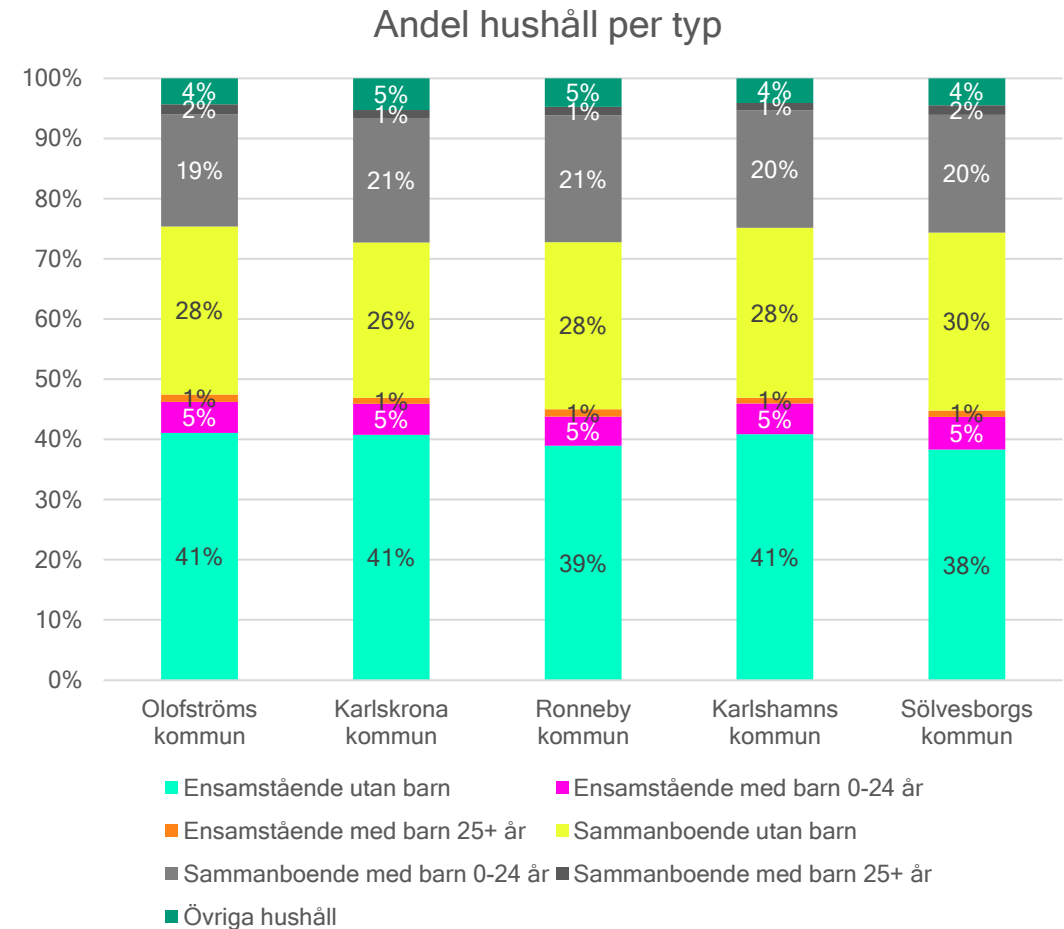
De generella mönstren är att andelen Unga Vuxna är relativt liten, men som störst i Karlskrona. I Karlskrona och Ronneby bor en något större andel Barnfamiljer medan andelen Pensionärer är något större i Olofström och Sölvesborg.

| Kommun | Invånarantal 2020 (andel av länet) | Barn & unga 0-19 år | Unga vuxna 20-27 år | Familjebildare 28-44 år | Mitt i livet 45-59 år | Pensionärer 60-79 år | Seniorer 80+ år |
|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|
| Olofströms kommun | 13 311 (8%) | 21% | 8% | 18% | 20% | 24% | 8% |
| Karlskrona kommun | 66 515 (42%) | 23% | 10% | 21% | 19% | 22% | 6% |
| Ronneby kommun | 29 372 (18%) | 24% | 8% | 19% | 19% | 23% | 7% |
| Karlshamns kommun | 32 402 (20%) | 22% | 9% | 19% | 20% | 24% | 7% |
| Sölvesborgs kommun | 17 456 (11%) | 21% | 8% | 19% | 20% | 26% | 7% |
| <i>Fördelning i hela Sverige</i> | | <i>23%</i> | <i>10%</i> | <i>23%</i> | <i>19%</i> | <i>20%</i> | <i>5%</i> |

Hushållsstrukturen i kommunerna

Kommuner

Till höger visas hushållsstrukturen i länets fem kommuner. Generellt sett är det inga större skillnader mellan kommunerna, andelen ensam- och sammanboende är mycket jämn. De största skillnaderna, andelsmässigt, observeras gällande andelen sammanboende utan barn som är lägst i Karlskrona (26% av hushållen) och som högst i Sölvesborg (30%).



Hushållsstorlek och bostadstyp

Kommuner

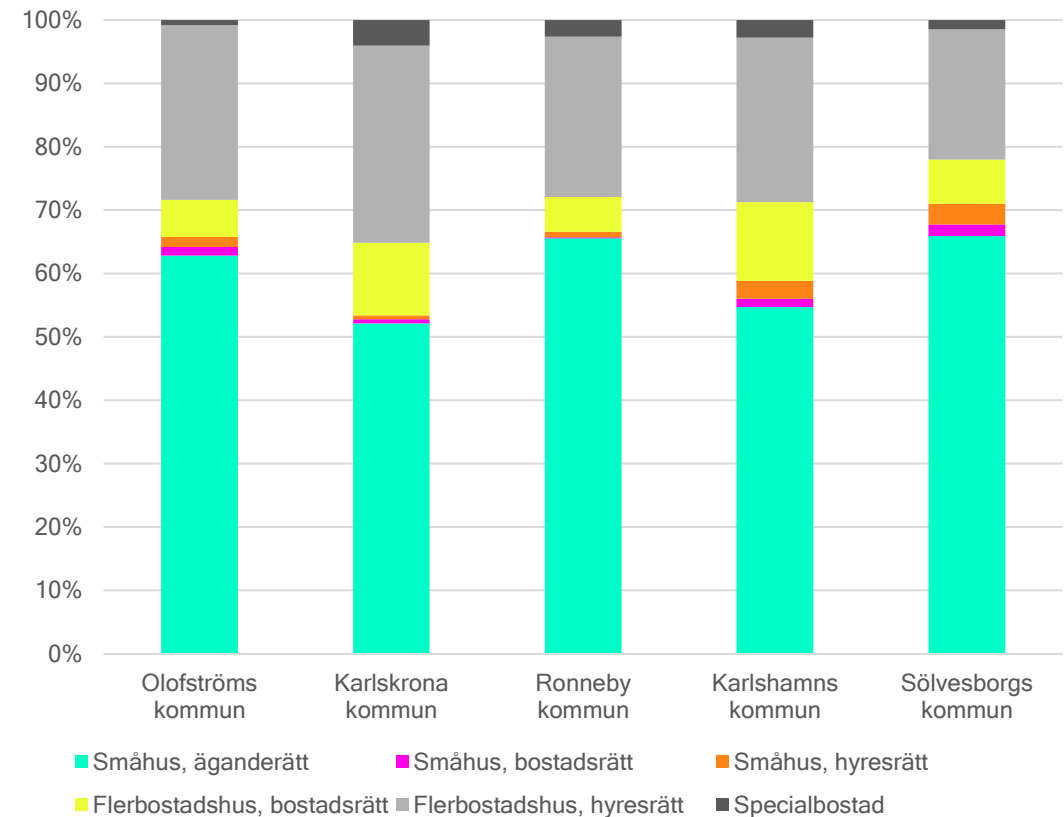
I länet generellt är andelen hushåll som bor i småhus med äganderätt klart dominerande, mellan 50-70% av hushållen. Därefter är hyresrätt i flerbostadshus den vanligaste boendeformen. Till höger visas hur boendestrukturen ser ut i respektive kommun. Boendeform med hänsyn till ålder visar att andelen boende i småhus är som störst bland barnfamiljer men även upp i åldrarna 70-79 år. Unga vuxna och seniorer bor i större utsträckning i flerbostadshus.

Nedan visas genomsnittlig hushållsstorlek per boendeform och kommun, sammantaget är det inga större skillnader mellan kommunerna. I snitt bor man 2,1-2,2 personer per hushåll, storleken är som störst i småhus med äganderätt och minst i specialbostäder.

| Hustyp | Olofströms kommun | Karlskrona kommun | Ronneby kommun | Karlshamns kommun | Sölvesborgs kommun |
|------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|--------------------|
| Småhus | 2,3 | 2,6 | 2,4 | 2,5 | 2,4 |
| Äganderätt | 2,3 | 2,6 | 2,4 | 2,5 | 2,4 |
| Bostadsrätt | 2,0 | 2,1 | 1,7 | 1,9 | 1,6 |
| Hyresrätt | 2,1 | 2,0 | 2,3 | 2,1 | 2,0 |
| Flerbostadshus | 1,8 | 1,7 | 1,9 | 1,7 | 1,6 |
| Bostadsrätt | 1,5 | 1,5 | 1,4 | 1,4 | 1,4 |
| Hyresrätt | 1,8 | 1,8 | 2,0 | 1,8 | 1,7 |
| Specialbostad* | 1,2 | 1,3 | 1,1 | 1,1 | 1,1 |
| Samtliga boendeformer | 2,1 | 2,1 | 2,2 | 2,1 | 2,1 |

*Med specialbostad menas: en bostad som är avsedd för studerande vid universitet eller högskola, för äldre eller funktionshindrade eller för vissa väl avgränsade grupper

Andel hushåll per boendeform, 2019



Befolkningsprognos 2020-2030

Kommuner

På tio års sikt väntas en befolkningsökning om ca 2-4 % i Karlskrona, Karlshamn och Sölvesborg, medan en svag minskning om ca 1% är prognostiserad i Olofström och Ronneby.

Till vänster visas total befolkningsförändring per livsfas mellan 2020-2030. Samtliga kommuner väntas få ett ökat antal seniorer 80+ år, även familjebildare 30-44 år ökar de flesta kommuner, medan Mitt i livet 45-59 år minskar. Den främsta anledningen till att vissa åldersgrupper minskar är helt enkelt att grupperna blir äldre och går in i nya livsfaser.

Befolkningsprognoserna på kommunnivå baseras på SCB:s prognostiserade befolkningsutveckling med utgångspunkt i faktiskt invånarantal 2020.

| | Olofströms kommun | Karlskrona kommun | Ronneby kommun | Karlshamns kommun | Sölvesborgs kommun |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Barn & unga, 0-19 år | 17 | -406 | 39 | 295 | -82 |
| Unga vuxna, 20-29 år | -72 | 102 | -47 | 135 | -43 |
| Familjebildare, 30-44 år | 219 | 229 | -115 | 448 | 12 |
| Mitt i livet, 45-59 år | -410 | -422 | -384 | -808 | -166 |
| Pensionärer, 60-79 år | -63 | 439 | -394 | 341 | 126 |
| Seniorer, 80+ år | 242 | 1 686 | 596 | 828 | 508 |
| Totalt förändring | -67 (-1%) | 1 628 (2%) | -305 (-1%) | 1 239 (4%) | 355 (2%) |

Flyttfrekvens

Kommuner

Tabellen ovan till höger visar flyttfrekvensen hos befolkningen i respektive kommun. Flyttfrekvensen är beräknad som:

$$\frac{(\text{Antal flyttar inom kommunen}_t + \text{Flyttnetto till kommunen}_t)}{\text{Befolkningsmängd}_t}$$

Flyttfrekvenserna beräknas till mellan ca 8-11%, som högst är den i Karlshamn och lägst i Sölvesborg. Generellt sett så flyttar vi som mest i åldern 20-29 år, vilket påverkar flyttfrekvensen positivt i de kommuner som har en något större andel unga vuxna än övriga kommuner, Karlskrona och Karlshamn.

Observera att måttet är i relation till kommunernas storlek, antal flyttar till och inom kommunen är högst i Karlskrona, drygt 10 400 individer i åldrarna 20 år och äldre flyttade till eller inom Karlskrona under 2019.

| Kommun | Antal flyttar till och inom kommunen 2019, 20+ år | Flyttfrekvens |
|--------------------|---|---------------|
| Olofströms kommun | 1 874 | 8,0% |
| Karlskrona kommun | 10 428 | 10,4% |
| Ronneby kommun | 4 197 | 8,4% |
| Karlshamns kommun | 4 625 | 11,6% |
| Sölvesborgs kommun | 2 268 | 7,5% |
| <i>Rikssnitt</i> | | 14,6% |



Källor: SCB och statistik från Region Blekinge

Historiskt flyttnetto

Kommuner

Totalt flyttnetto

Tabellen överst till höger visar det aggregerade flyttnettot per kommun och livsfas för perioden 2017-2019. Till de flesta kommuner är flyttnettot som störst bland barnfamiljer. I Sölvesborg är flyttnettot relativt starkt även bland grupperna Mitt i livet och Pensionärer.

| | Olofströms kommun | Karlskrona kommun | Ronneby kommun | Karlshamns kommun | Sölvesborgs kommun |
|-------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|--------------------|
| Barn & unga 0-19 år | 144 | 559 | 354 | 337 | 51 |
| Unga vuxna 20-27 år | -70 | -300 | -164 | -55 | -92 |
| Familjebildare 28-44 år | 81 | 10 | 164 | 190 | 55 |
| Mitt i livet 45-59 år | -5 | -3 | 58 | 61 | 103 |
| Pensionärer 60-79 år | -12 | 2 | -14 | 33 | 77 |
| Seniorer 80+ år | -14 | 0 | -6 | -12 | 0 |
| | 124 | 268 | 392 | 554 | 194 |

Inrikes flyttnetto

I tabellen nederst höger visas flyttnettot om inflyttar från utlandet räknas bort – dvs det inrikes flyttnettot. Samtliga kommuner uppvisar då totalt sett ett negativt flyttnetto. I vissa kommuner är dock nettot positivt i vissa livsfaser, tex bland barnfamiljer i Karlskrona och Karlshamn och Mitt i livet och Pensionärer i Sölvesborg.

| | Olofströms kommun | Karlskrona kommun | Ronneby kommun | Karlshamns kommun | Sölvesborgs kommun |
|-------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|--------------------|
| Barn & unga 0-19 år | -67 | 20 | -127 | 66 | -75 |
| Unga vuxna 20-27 år | -121 | -692 | -363 | -137 | -110 |
| Familjebildare 28-44 år | -30 | -357 | -72 | 39 | -11 |
| Mitt i livet 45-59 år | -36 | -87 | -29 | 17 | 80 |
| Pensionärer 60-79 år | -15 | -14 | -36 | 16 | 78 |
| Seniorer 80+ år | -15 | -3 | -2 | -14 | -2 |
| | -284 | -1 133 | -629 | -13 | -40 |



Hushållsekonomi och betalningsförmåga

Andel ensamboende hushåll per disponibel inkomstnivå

Kommuner

Nedan visas inkomststrukturen för ensamboende hushåll (20+ år) per kommun. Procentandelarna visar hur stor del av befolkningen som har en disponibel inkomst över ett visst värde. Exempelvis har 36 % av alla ensamboende i Olofström kommun en inkomst lika med eller över 250 tkr. Färgläggningen gör att man visuellt också kan se de kommuner med en högre respektive lägre inkomstnivå.

Generellt sett är inkomststrukturen väldigt jämn i länets kommuner sett till ensamhushållen. Andelen ensamhushåll som tjänar minst 350 tkr är som högst i Karlskrona och Sölvesborg (15%) och lägst i Ronneby (12%) vilket indikerar om en viss skillnad i betalningsförmåga kommunerna emellan.

| Kommun | ≥0 tkr | ≥100 tkr | ≥150 tkr | ≥200 tkr | ≥250 tkr | ≥300 tkr | ≥350 tkr | ≥400 tkr | ≥450 tkr | ≥500 tkr | ≥550 tkr | ≥600 tkr | ≥650 tkr | ≥700 tkr | ≥750 tkr | ≥800 tkr | ≥850 tkr | ≥900 tkr | ≥950 tkr | ≥1 000 tkr | ≥1 500 tkr | |
|--------------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|------------|----|
| Olofströms kommun | 100% | 96% | 74% | 49% | 36% | 25% | 14% | 6% | 4% | 3% | 2% | 1% | 1% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Karlskrona kommun | 100% | 96% | 78% | 51% | 37% | 24% | 15% | 9% | 6% | 4% | 3% | 2% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 0% |
| Ronneby kommun | 100% | 95% | 75% | 47% | 33% | 20% | 12% | 7% | 5% | 3% | 2% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Karlshamns kommun | 100% | 96% | 74% | 49% | 35% | 23% | 14% | 8% | 6% | 4% | 3% | 2% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 0% |
| Sölvesborgs kommun | 100% | 97% | 77% | 51% | 38% | 24% | 15% | 9% | 6% | 5% | 3% | 3% | 2% | 1% | 1% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |

Andel sammanboende hushåll per disp. inkomstnivå

Kommuner

Nedan visas inkomststrukturen för sammanboende hushåll (20+ år) per kommun. Inkomststrukturen är i jämförelse med föregående sida tydligt fördelat tyngre mot de högre inkomstspannen,

Även bland sammanboende hushåll är Karlskrona den kommun med högst inkomstnivå, hälften av hushållen i denna kommun har en disponibel inkomst om minst 550 tkr/år och var fjärde hushåll har en disponibel inkomst om minst 700 tkr.

| Kommun | ≥0 tkr | ≥100 tkr | ≥150 tkr | ≥200 tkr | ≥250 tkr | ≥300 tkr | ≥350 tkr | ≥400 tkr | ≥450 tkr | ≥500 tkr | ≥550 tkr | ≥600 tkr | ≥650 tkr | ≥700 tkr | ≥750 tkr | ≥800 tkr | ≥850 tkr | ≥900 tkr | ≥950 tkr | ≥1 000 tkr | ≥1 500 tkr |
|--------------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|------------|
| Olofströms kommun | 100% | 100% | 99% | 98% | 94% | 86% | 76% | 68% | 60% | 52% | 44% | 34% | 25% | 17% | 12% | 9% | 6% | 5% | 4% | 3% | 1% |
| Karlskrona kommun | 100% | 100% | 99% | 98% | 96% | 89% | 81% | 74% | 67% | 58% | 49% | 40% | 32% | 25% | 19% | 15% | 11% | 9% | 7% | 6% | 1% |
| Ronneby kommun | 100% | 100% | 99% | 98% | 93% | 84% | 75% | 67% | 59% | 50% | 40% | 31% | 24% | 18% | 13% | 10% | 8% | 6% | 4% | 4% | 1% |
| Karlshamns kommun | 100% | 100% | 99% | 98% | 95% | 87% | 78% | 70% | 63% | 55% | 45% | 36% | 28% | 21% | 16% | 12% | 10% | 7% | 6% | 5% | 1% |
| Sölvesborgs kommun | 100% | 100% | 99% | 98% | 94% | 86% | 77% | 71% | 63% | 54% | 44% | 35% | 28% | 21% | 16% | 12% | 9% | 7% | 6% | 5% | 1% |

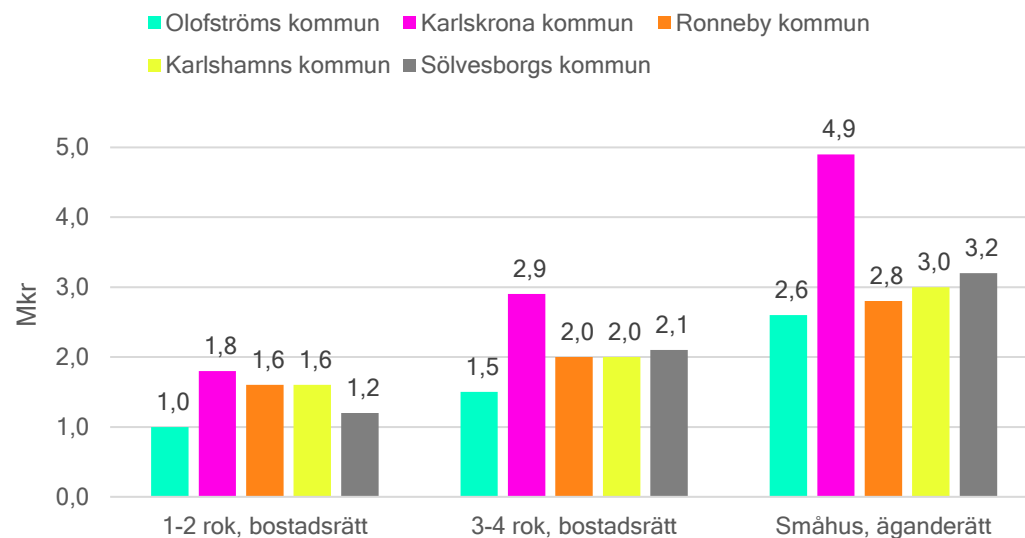
Pris- och hyresnivå för nyproducerade bostäder

Kommuner

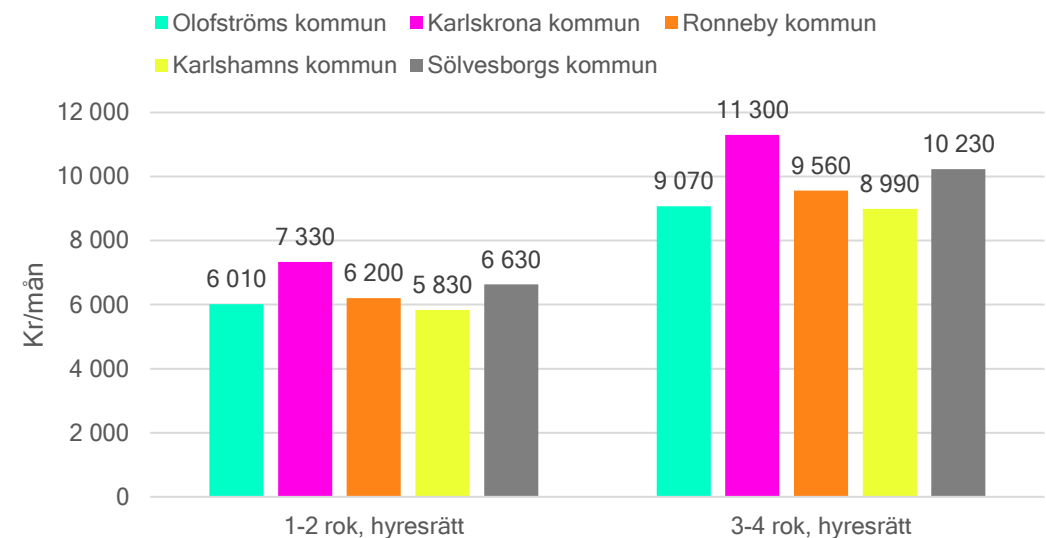
Som en del i det tredje steget i Junis beräkningsmodell för bostadsefterfrågan undersöks rådande pris- och hyresnivåer för nyproduktion för olika boendeformer inom respektive kommun. Detta för att ta hänsyn till att nyproduktion ofta medför en högre insats och kostnad än det äldre bostadsbeståndet när hushållens inkomster ställs mot de inkomstkrav som ställs på marknaden.

De priser som används i beräkningsmodellen baseras på den statistik som funnits tillgänglig vad gäller nyproduktionsutbud de senaste åren samt hur nybyggda bostäder varit prissatta på andrahandsmarknaden, utifrån detta har Juni gjort en sammanvägning som presenteras i det vänstra diagrammet. Vad gäller hyresnivå för nyproducerade hyresrätter har Juni Strategi strikt baserat beräkningarna på de nyproduktionshyror som respektive bostadsbolag i länets kommuner rapporterat in, dessa presenteras till höger. I de fall då information saknas, eller då rådande pris/hyresnivå är för låg för att på ett bra sätt spegla ett nyproduktionsutbud har hyresnivån utgått ifrån den högsta tillåtna normhyran för att kunna ansöka om investeringsstöd. För bostadsrätter har priset satts till 1 000 000 kr för 1-2 rok (50 kvm) och 1 500 000 kr (80kvm) för en 3-4 rok.

Nyproduktionspriser, ägda boendeformer



Hyresnivå nyproduktion



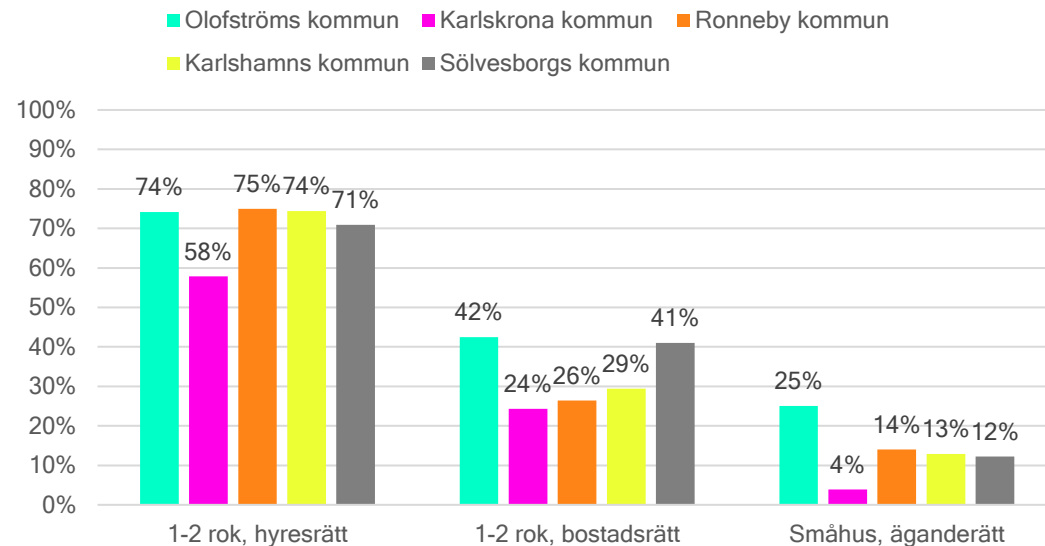
Andel hushåll som klarar inkomstkraven

Kommuner

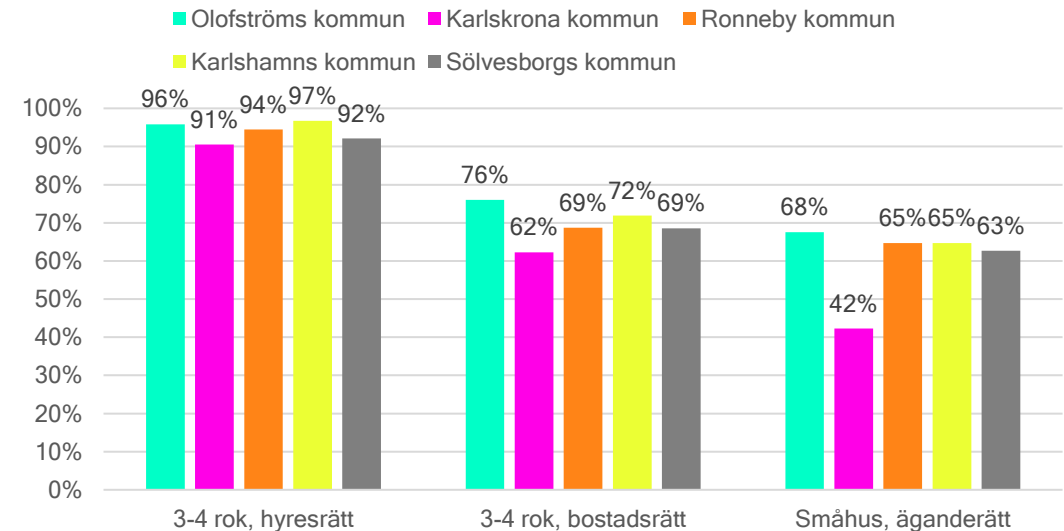
Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade bostäder i de olika kommunerna har Juni Strategi beräknat den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven. Som man kan se så skiljer sig andelarna åt i viss mån mellan kommunerna men framförallt mellan de olika bostadstyperna. Generellt sett råder bäst ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga hyresrätter medan en mer begränsad andel klarar inkomstkraven för bostads- och äganderätt, särskilt vad gäller ensamboende hushåll.

Vid jämförelse mellan kommunerna är det förhållandevis lika stora andelar av hushållen som klarar inkomstkraven. Andelen hushåll med ekonomisk möjlighet är genomgående lägst i Karlskrona kommun, trots att inkomststrukturen i Karlskrona kommun visade på en generellt högre inkomstnivå. Detta grundar sig i att de ingående värdena för nyproduktionspriser och hyror där är klart högre än i övriga kommuner (se föregående sida).

Andel ensamboende hushåll som klarar inkomstkravet



Andel sammanboende hushåll som klarar inkomstkravet





Demografiskt drivet bostadsbehov

Årligt demografiskt drivet bostadsbehov 2021-2030

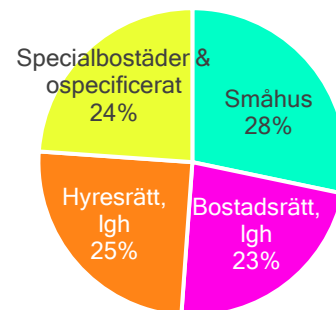
Kommuner

Baserat på hur de olika åldersgrupperna väntas utvecklas kommande år, samt utifrån hur boendemönstren ser ut idag, ger beräkningen en indikation om det bostadsbehovet (antal nya bostäder) som drivs av den demografiska förändringen. Detta är alltså ett mått på hur många bostäder som behövs baserat på hur befolkningen växer/minskar.

I tabellen visas det *årliga* behovet per kommun och bostadstyp över tioårsperioden 2021-2030 och i diagrammet illustreras hur behovet ser ut per år. I tre av fem kommuner är bostadsbehovet positivt under prognosperioden, men då Olofström och Ronneby väntas minska i befolkningsmängd ger det enligt beräkningsmetoden också ett negativt bostadsbehov. Totalt sett beräknas behovet i länet till drygt 150 nya bostäder per år, det beräknade behovet är mycket jämnt fördelat över olika boendeformer.

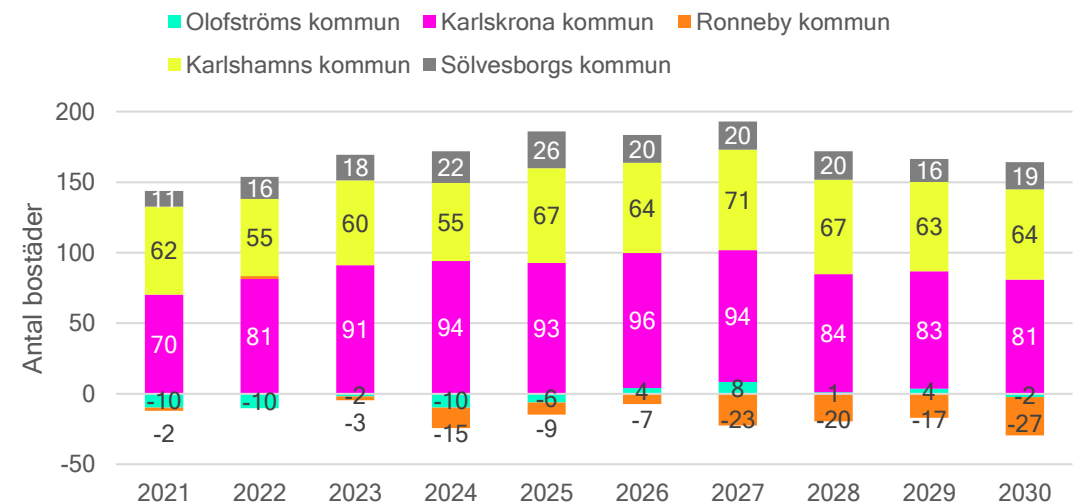
| Årligt bostadsbehov 2021-2030 | Hyresrätt, lgh | Bostadsrätt, lgh | Småhus, alla upplåtelseformer | Specialbostäder & ospecificerat | Årligt behov |
|-------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Olofströms kommun | 0 | 0 | -4 | 1 | -2 |
| Karlskrona kommun | 22 | 19 | 25 | 20 | 87 |
| Ronneby kommun | -3 | 0 | -12 | 3 | -12 |
| Karlshamns kommun | 17 | 11 | 26 | 9 | 63 |
| Sölvesborgs kommun | 2 | 5 | 8 | 4 | 19 |
| Totalt | 38 | 35 | 44 | 37 | 154 |

Fördelning av bostadsbehovet per boendeform



Det beräknade demografiskt drivna behovet för år 2020, dvs baserat på befolkningsförändringen mellan 2019-2020, var för samtliga kommuner förutom Sölvesborg negativt. Det beräknade behovet framöver kan alltså vara något överskattat baserat på hur befolkningen utvecklats det senaste året.

Bostadsbehov per år och kommun





Beräkning bostadsefterfrågan

Beräknad efterfrågan för nyproduktion

Kommuner, basåret 2020

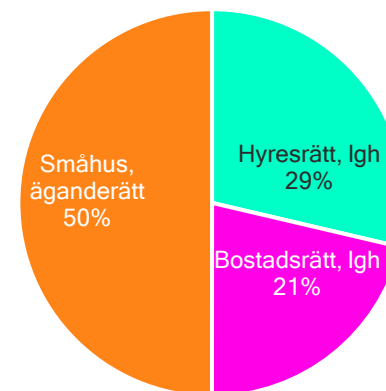
Till höger presenteras den beräknade årliga bostadsefterfrågan per kommun och upplåtelseform. Beräkningsmodellen baseras på tidigare nämnts på varje kommuns hushållssammansättning, flyttfrekvens och inkomststruktur. Dessutom ligger rådande kostnader och finansieringsvillkor för nybyggda bostäder i respektive kommun till grund för beräkningarna. Tillsammans med den attitydundersökning som genomförts för regionens räkning mynnar beräkningen ut i ett mått på marknadens årliga absorptionsförmåga vad gäller nyproduktion. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än sett till ett reellt bostadsbehov, samt att den är strikt baserad på skattade pris- och hyresnivåer för nyproduktion tidigare presenterade. Detta innebär alltså att det ger ett mått på hur många som *vill* och *kan* efterfråga nyproduktion – inte hur många som *behöver* en bostad. Sammantaget visar resultatet att det, trots en svagare befolkningstillväxt, ändå finns en potential för att bygga nya bostäder i alla kommuner.

På länsnivå uppgår den beräknade årliga bostadsefterfrågan till 510 bostäder, varav Karlskrona står för 39%. Per upplåtelseform resulterar beräkningen i en fördelning med 50% småhus med äganderätt, 29% hyresrätter och 21% bostadsrätt. Sett till hushållstyp kan 25% tillskrivas efterfrågan från ensamboende hushåll.

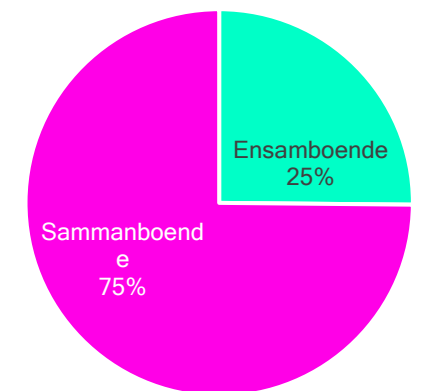
| Årligen | Hyresrätt, lgh | Bostadsrätt, lgh | Äganderätt, småhus | Totalt |
|--------------------|----------------|------------------|--------------------|--------|
| Olofströms kommun | 11 | 6 | 28 | 45 |
| Karlskrona kommun | 66 | 66 | 69 | 201 |
| Ronneby kommun | 23 | 12 | 54 | 89 |
| Karlshamns kommun | 34 | 18 | 75 | 127 |
| Sölvesborgs kommun | 12 | 7 | 28 | 48 |
| | 146 | 109 | 255 | 510 |

På nästa sida visas resultaten i förhållande till historiskt och faktiskt byggande.

Fördelning per upplåtelseform



Fördelning per hushållstyp



Jämförelse med faktiskt färdigställda bostäder 2017-2020

Kommuner

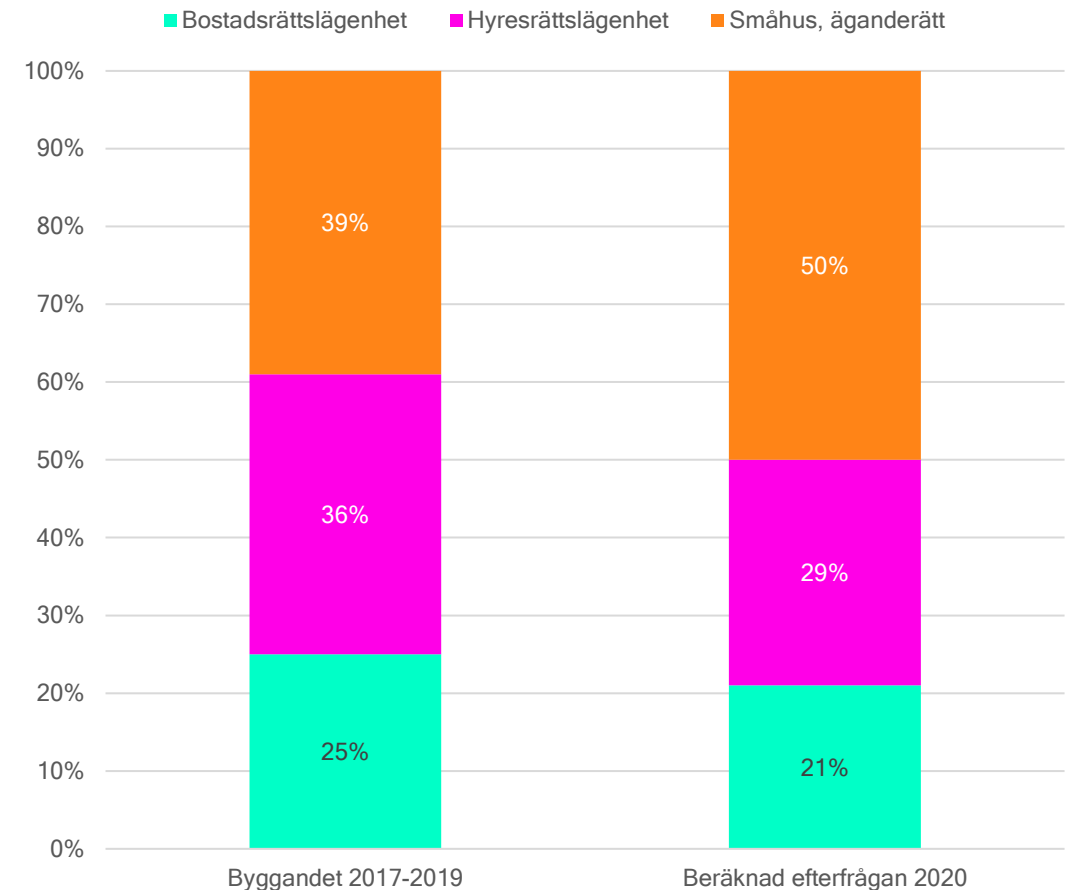
Den skattade efterfrågan understiger det faktiska antalet färdigställda bostäder under 2020 med ca 40 enheter. Däremot överstiger den beräknade efterfrågan den årliga byggtakten i samtliga kommuner under perioden 2017-2019. Under åren 2017-2019 byggdes det årligen totalt ca 330 bostäder, av dessa var 39% äganderätter, 36% hyresrätter och 25% bostadsrätter. Juni Strategis beräkning av efterfrågan utifrån marknadsförutsättningarna 2020 tyder på en liknande fördelning, men med ännu mer tyngdpunkt mot äganderätter (småhus).

Jämförelsen indikerar om att byggandet under 2020 totalt sett nått en nivå som i förlängningen kan leda till ett överutbud av nyproducerade bostäder i relation till möjlig absorptionsförmåga. Genomsnittlig byggtakt mellan 2017-2019 visar dock på att det åren innan byggts för lite i förhållande till potentiell efterfrågan. Viktigt att poängtera är att differensen mellan beräknad efterfrågan år 2020 och årlig byggtakt 2017-2019 *inte* innebär att 180 hushåll varje år stått utan bostad, det handlar snarare om att det funnits en större potential för nyproduktion.

| | Beräknad efterfrågan 2020 | Färdigställda bostäder 2020* | Årlig byggtakt 2017-2019 |
|--------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Olofströms kommun | 45 | 62 | 12 |
| Karlskrona kommun | 201 | 248 | 158 |
| Ronneby kommun | 89 | 102 | 29 |
| Karlshamns kommun | 127 | 23 | 90 |
| Sölvesborgs kommun | 48 | 114 | 40 |
| | 510 | 549 | 329 |

*preliminära uppgifter från SCB

Fördelning per upplåtelseform





Kommande målgrupp och inriktning

Viktiga målgrupper idag och framöver

Generellt så tenderar unga vuxna utgöra en högre andel i kommunhuvudorterna medan äldre samt barnfamiljer utgör en högre andel av de kompletterande orterna. Detta följer väl mönstret i övriga riket, närliggande län och kommuner.

Olofströms kommun

Har idag en relativt stor andel äldre invånare, på både fem och tio års sikt ökar därför seniorer, men även barn och unga och familjebildare.

Karlskrona kommun

Har idag en relativt stor andel barnfamiljer och unga vuxna. På både fem och tio års sikt ökar individer i familjebildande fas och äldre. Även unga vuxna väntas öka på längre sikt.

Ronneby kommun

Har idag en relativt stor andel barnfamiljer. På både fem och tio års sikt ökar antalet barn och unga ännu mer och även seniorer.

Karlshamn kommun

Har idag en relativt stor andel unga vuxna, individer mitt i livet och äldre. Prognosen visar att de flesta livsfaser ökar på tio års sikt. På fem års sikt ökar framförallt barnfamiljer och äldre.

Sölvesborgs kommun

Har idag en relativt stor andel individer mitt i livet och i pensionsåldern. Framöver väntas kommunen få ett tillskott med familjebildare samt fler pensionärer och seniorer.

Tolkning av färgerna

Grå: utgör en betydande stor del av befolkning idag

Turkos: ökar på 5 års sikt

Rosa: ökar på 10 års sikt

När alla tre färger är markerade är alltså målgruppen framträdande både idag och på lång och kort sikt.

| | Barn & unga | Unga vuxna | Familjebildare | Mitt i livet | Pensionärer | Seniorer |
|--------------------|-----------------|-------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|
| Olofströms kommun | Turkos/Rosa | | Turkos/Rosa | Grå | Grå | Turkos/Rosa |
| Karlskrona kommun | Grå | Turkos/Rosa | Grå/Turkos/Rosa | Turkos | Turkos/Rosa | Turkos/Rosa |
| Ronneby kommun | Grå/Turkos/Rosa | | | | | Turkos/Rosa |
| Karlshamn kommun | Turkos/Rosa | Turkos/Rosa | Turkos/Rosa | Grå | Grå/Turkos/Rosa | Turkos/Rosa |
| Sölvesborgs kommun | | | Turkos/Rosa | Grå | Grå/Turkos/Rosa | Turkos/Rosa |

Del 3: Resultat på kommunhuvudortsnivå

Trend- och omvärld

Resultat
kommunnivå

Resultat
kommun-
huvudorter

Resultat
kompletterande
orter

Scenarioanalys

Slutsatser



Bostadsmarknaden

Andrahandsmarknaden för bostäder

Kommunhuvudorter

Bostadsrättsmarknaden

Av de fem kommunhuvudorterna finns registrerade försäljningar av bostadsrätter i samtliga. Antal sålda bostadsrätter var som högst i Karlskrona och lägst i Olofström vilket också är de kommunhuvudorter som har högst respektive lägst kvm-pris. Årlig prisutveckling varierar mellan 8-17%, priserna har ökat mest i Sölvesborg och minst i Karlshamn.

Småhusmarknaden

Under 2020 har det skett mellan 61-161 försäljningar av småhus i kommunhuvudorterna. I Olofström, Ronneby och Sölvesborg är marknaden för småhus större än för bostadsrätter. Vad gäller prisnivå så finns en relativt stor spridning, från drygt 1 mkr i Olofström till i snitt 3,2 mkr i Karlskrona.

På bostadsrättsmarknaden är priserna näst högst i Sölvesborg, men på småhusmarknaden är de näst högst i Karlshamn. Prisutvecklingen (mätt i prisskillnad per år) har varit mellan 5-12%, högst i Karlshamn och lägst i Ronneby.

Försäljningar av bostadsrätter

| Ort | Kr/kvm 2020 | Antal sålda | Prisutv./år 2015-2020 |
|------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Olofström | 5 000 | 24 | 12% |
| Karlskrona | 27 200 | 392 | 12% |
| Ronneby | 10 600 | 48 | 11% |
| Karlshamn | 14 000 | 177 | 8% |
| Sölvesborg | 17 800 | 47 | 17% |

Försäljningar av småhus (äganderätt)

| Ort | Pris 2020 (mkr) | Antal sålda | Prisutv./år 2015-2020 |
|------------|-----------------|-------------|-----------------------|
| Olofström | 1,1 | 72 | 8% |
| Karlskrona | 3,2 | 161 | 7% |
| Ronneby | 1,7 | 105 | 5% |
| Karlshamn | 3,1 | 74 | 12% |
| Sölvesborg | 2,2 | 62 | 9% |

Hyresmarknaden

Kommunhuvudorter

Hyresmarknaden studeras genom att undersöka marknadsstorleken, hyresnivåer och vakansgrader. Statistiken för kommunhuvudorterna är i stort sett densamma som på kommunnivå då majoriteten av hyresbeståndet är beläget i kommunhuvudorterna. Årshyresnivåerna ligger i genomsnitt mellan 840-1 140 kr/kvm.

Vakansgraden är som högst i Olofström om 2-8%, Karlskrona och Karlshamn har lägst vakansgrad. I dessa två kommuner är ca 2% av beståndet byggt from 2010, dessa fastigheter har en medelhyra om drygt 1300 kr/kvm.

| | Antal hyresrätter* | Genomsnittlig hyra/kvm* | Genomsnittlig vakansgrad* | Andel byggt ≥2010* | Medelhyra/kvm ≥2010* |
|------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|
| Olofström | 1 638 | 841 | 2-8% | - | - |
| Karlskrona | 10 739 | 1 141 | 0,5-3% | 2% | 1 362 |
| Ronneby | 3 194 | 1 004 | 2-5% | - | - |
| Karlshamn | 3 869 | 966 | 0,5-3% | 2% | 1 330 |
| Sölvesborg | 1 804 | 991 | 1-4% | - | - |

*Källa: Värderingsdata Pro (minst 5 lgh/fastighet)



Demografi

Åldersstruktur

Kommunhuvudorter

Tabellen nedan visas befolkningsstrukturen (2019) utifrån olika livsfaser för länets kommunhuvudorter. Vardera orsts struktur är färglagd utifrån hur stor andel av befolkningen som befinner sig inom respektive livsfas.

Karlskrona och Ronneby är de två orter som tydligt skiljer sig mot övriga. I Karlskrona bor en stor andel Unga vuxna 20-29 år och en relativt liten andel Pensionärer 60-79 år. I Ronneby är andelen Barn och unga 0-19 år klart störst, 25% i jämförelse md 21-22% i övriga orter.

| | Invånarantal (andel av kommunen) | Barn & unga, 0-19 år | Unga vuxna, 20-29 år | Familjebildande, 30-44 år | Mitt i livet, 45-59 år | Pensionärer, 60-79 år | Seniorer, 80+ år |
|------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|
| Olofström | 7 795 (58%) | 22% | 12% | 16% | 19% | 23% | 8% |
| Karlskrona | 3 7160 (56%) | 22% | 17% | 19% | 17% | 19% | 6% |
| Ronneby | 13 006 (44%) | 25% | 12% | 18% | 18% | 20% | 7% |
| Karlshamn | 20 387 (63%) | 21% | 13% | 16% | 19% | 23% | 7% |
| Sölvesborg | 8 870 (51%) | 22% | 12% | 17% | 19% | 24% | 7% |

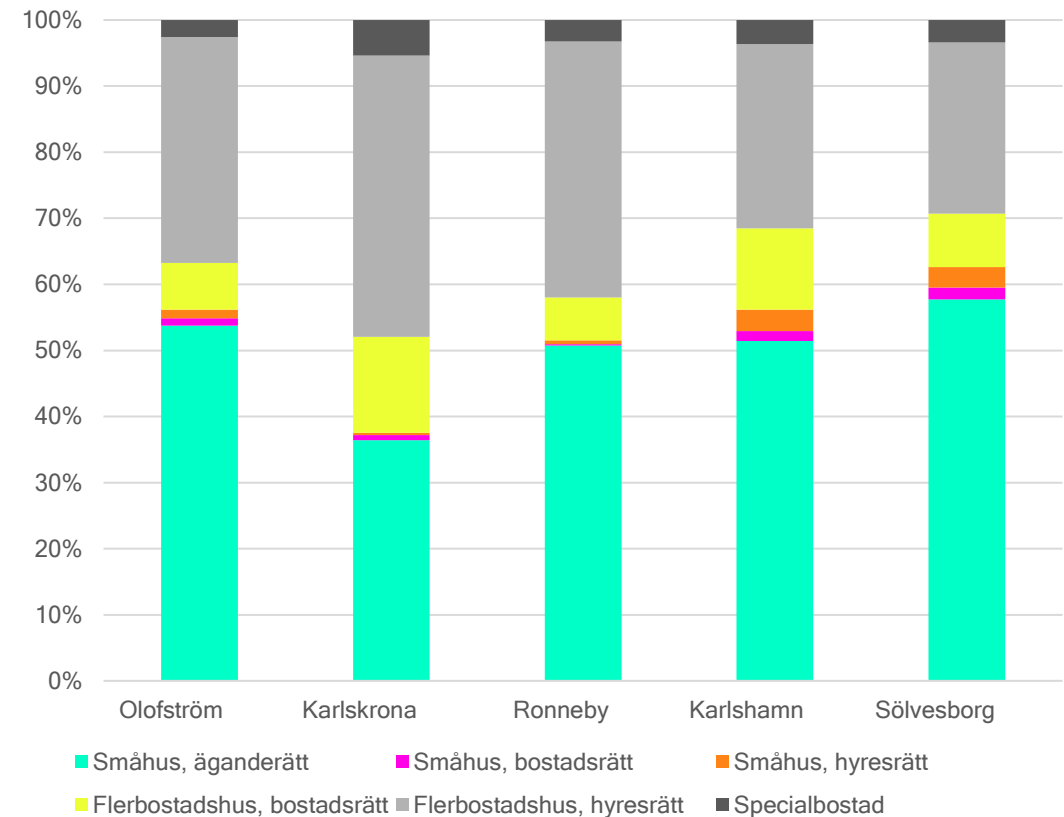
Boendestruktur

Kommunhuvudorter

I jämförelse med strukturen på kommunnivå så är det en relativt liten andel i kommunhuvudorterna som bor i småhus med äganderätt, desto fler är boende i flerbostadshus.

Karlskrona har överlägset flest boende i flerbostadshus, därefter är det relativt jämnt mellan Olofström, Ronneby och Karlshamn. I Sölvesborgs kommun är över 60% av de boende i kommunhuvudorten boende i någon form av småhus.

Andel boende per upplåtelseform



Hushållsstorlek och -struktur

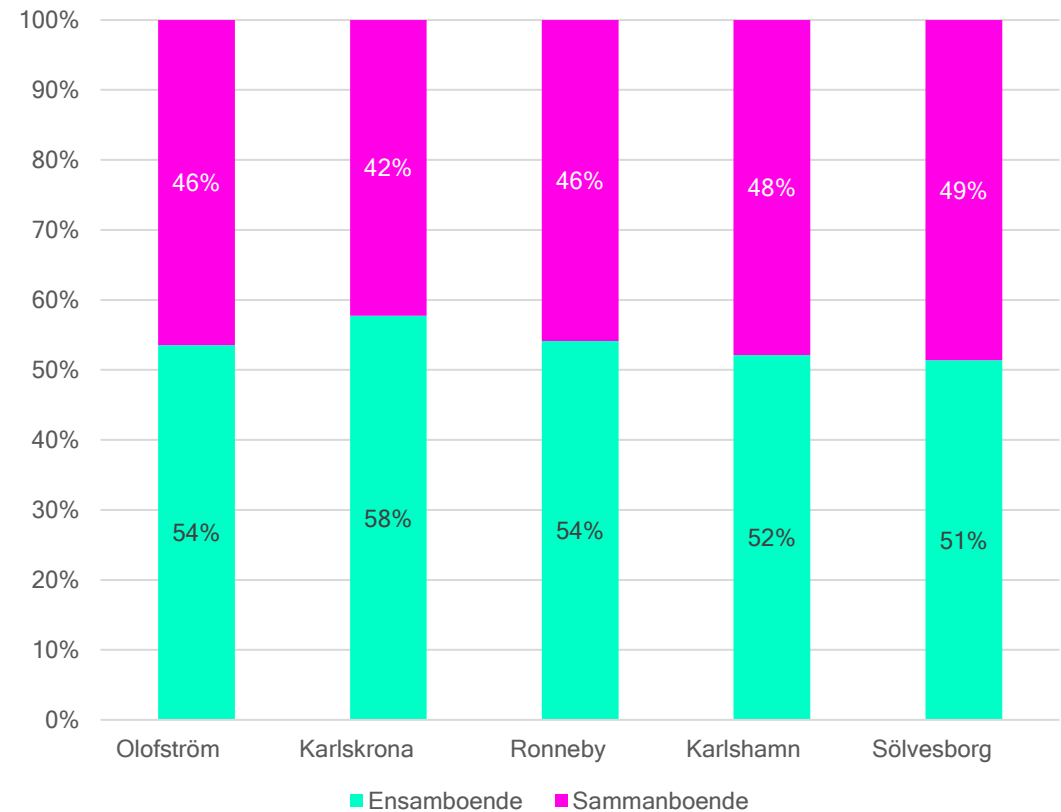
Kommunhuvudorter

Nedan visas genomsnittlig hushållsstorlek per boendeform och ort, sammantaget är det inga större skillnader mellan kommunhuvudorterna och kommunerna i stort.

Till höger visas andelen hushåll som är ensam- respektive sammanboende i kommunhuvudorterna. Generellt sett är andelen ensamboende något större i jämförelse med kommunerna i stort. Karlskrona sticker ut med en ensamboende om 68%, i Sölvesborg är fördelningen nästan 50/50.

| Hustyp | | Olofström | Karlskrona | Ronneby | Karlshamn | Sölvesborg |
|----------------|-------------|-----------|------------|---------|-----------|------------|
| Småhus | Äganderätt | 2,4 | 2,8 | 2,5 | 2,6 | 2,6 |
| | Bostadsrätt | 2,1 | 2,1 | 1,7 | 1,9 | 1,7 |
| | Hyresrätt | 2,4 | 2,4 | 2,6 | 2,1 | 2,1 |
| Flerbostadshus | Bostadsrätt | 1,5 | 1,5 | 1,4 | 1,4 | 1,4 |
| | Hyresrätt | 1,8 | 1,9 | 2,1 | 1,8 | 1,8 |
| Specialbostad | Hyresrätt | 1,3 | 1,4 | 1,4 | 1,3 | 1,5 |

Andel ensam- och sammanboende



Befolkningsprognos

Kommunhuvudorter

Befolkningsprognoserna för kommunhuvudorterna visar, precis som på aggregerad kommunnivå, att Olofström och Ronneby väntas minska på tio års sikt med mellan 1-2%. Övriga orter har en förväntad positiv utveckling om 2-3% på tio års sikt.

*Prognosen för Karlshamn och Olofström (2020-2029) och Karlskrona (2020-2024) baseras på kommunernas egna delområdesprognoser. *I övrigt har Juni Strategi skrivit fram enligt utvecklingstakten i SCBs-kommunprognoser.*

| Ort | Befolkning 2019 | Befolkning 2025 | Befolkning 2030 | Förändring 2019-2030 |
|------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Olofström | 7 795 | 7 800 | 7 746* | -1% |
| Karlskrona | 37 160 | 37 962 | 38 393* | 3% |
| Ronneby | 13 006 | 12 860* | 12 758* | -2% |
| Karlshamn | 20 387 | 20 768 | 21 083* | 3% |
| Sölvesborg | 8 870 | 8 963* | 9 052* | 2% |

Flyttströmmar

Kommunhuvudorter

Flyttfrekvens, 2019

Tabellen nedan till vänster visar antal flyttar till och inom tätorterna för individer som är 20 år och äldre. Längst till höger visas den beräknade flyttfrekvensen som beräknas enligt nedan ekvation:

$$\frac{(\text{Antal flyttar inom orten}_t + \text{Flyttnetto till orten}_t)}{\text{Befolkningsmängd}_t}$$

Bland kommunhuvudorterna har Karlskrona och Karlshamn högst flyttfrekvens om 10-11% och Olofström och Sölvesborg lägst, 7%.

| Tätort | Årlig flyttfrekvens |
|------------|---------------------|
| Olofström | 7% |
| Karlskrona | 11% |
| Ronneby | 8% |
| Karlshamn | 10% |
| Sölvesborg | 7% |

Flyttnetto, 2019

Tabellen nedan till höger visar flyttnettot till respektive ort 2019. Samtliga kommunhuvudorter förutom Karlshamn har 2019 ett negativt flyttnetto – dvs att det var fler individer 20+ år som flyttade från orten än till.

Sett till absoluta tal så sticker Karlskrona och Ronneby ut med ett flyttnetto om minus 162 och 111, i förhållande till befolkningsmängden är det dock en liten andel om ca 1%.

| | Flyttnetto | Andel av befolkningen |
|------------|------------|-----------------------|
| Olofström | -37 | -1% |
| Karlskrona | -162 | -1% |
| Ronneby | -111 | -1% |
| Karlshamn | 67 | 0% |
| Sölvesborg | -3 | 0% |



Hushållsekonomi och betalningsförmåga

Andel ensamboende hushåll per disponibel inkomstnivå

Kommunhuvudorter, statistik för 2018

Nedan visas inkomststrukturen för ensamboende hushåll (20+ år) per kommunhuvudort. Procentandelarna visar hur stor del av befolkningen som har en disponibel inkomst över ett visst värde. Exempelvis har 35% av alla ensamboende i Olofström kommun en inkomst lika med eller över 250 tkr. Färgläggningen gör att man visuellt också kan se de kommuner med en högre respektive lägre inkomstnivå.

Generellt sett är inkomststrukturen väldigt jämn, men viss skillnad observeras. Andelen ensamhushåll som tjänar minst 350 tkr är tex kring 13-14% i samtliga orter förutom Ronneby där andelen uppgår till 10%. Observera att det statistiska underlaget på ortsnivå blir väsentligt mycket mindre vilket för att bortfallet i större grad påverkar sammanställningen.

| Ort | ≥0 tkr | ≥100 tkr | ≥150 tkr | ≥200 tkr | ≥250 tkr | ≥300 tkr | ≥350 tkr | ≥400 tkr | ≥450 tkr | ≥500 tkr | ≥550 tkr | ≥600 tkr | ≥650 tkr | ≥700 tkr | ≥750 tkr | ≥800 tkr | ≥850 tkr | ≥900 tkr | ≥950 tkr | ≥1 000 tkr | ≥1 500 tkr | |
|------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|------------|----|
| Olofström | 100% | 96% | 73% | 46% | 35% | 24% | 13% | 6% | 4% | 3% | 2% | 1% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Karlskrona | 100% | 96% | 78% | 51% | 36% | 23% | 14% | 9% | 6% | 4% | 3% | 2% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 0% |
| Ronneby | 100% | 95% | 75% | 45% | 30% | 19% | 10% | 6% | 4% | 2% | 2% | 1% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Karlshamn | 100% | 96% | 75% | 49% | 35% | 23% | 14% | 8% | 5% | 4% | 3% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 0% |
| Sölvesborg | 100% | 98% | 78% | 50% | 35% | 22% | 14% | 8% | 5% | 3% | 2% | 2% | 1% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |

Andel sammanboende hushåll per disp. inkomstnivå

Kommunhuvudorter, statistik för 2018

Nedan visas inkomststrukturen för sammanboende hushåll (20+ år) per kommunhuvudort. Inkomststrukturen är som tidigare visat tydligt fördelad tyngre mot de högre inkomstspannen.

Hushållen i Karlskrona och Karlshamn har relativt höga inkomstnivåer, Olofström är den kommun som har minst andel sammanboende hushållen bland de högre inkomstklasserna.

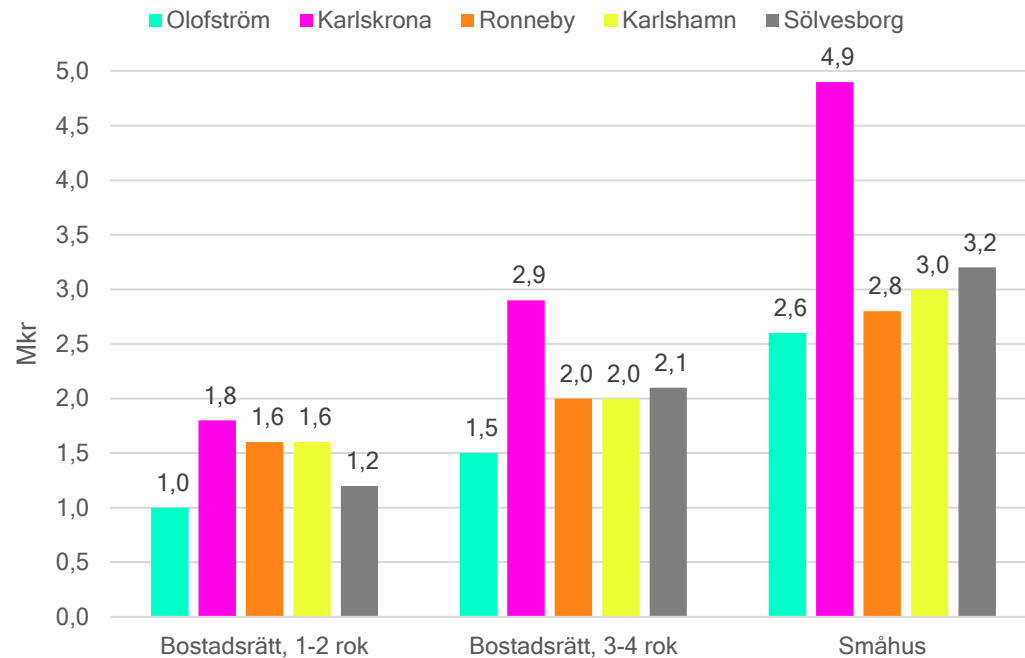
| Kommun | ≥0 tkr | ≥100 tkr | ≥150 tkr | ≥200 tkr | ≥250 tkr | ≥300 tkr | ≥350 tkr | ≥400 tkr | ≥450 tkr | ≥500 tkr | ≥550 tkr | ≥600 tkr | ≥650 tkr | ≥700 tkr | ≥750 tkr | ≥800 tkr | ≥850 tkr | ≥900 tkr | ≥950 tkr | ≥1 000 tkr | ≥1 500 tkr |
|------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|------------|
| Olofström | 100% | 100% | 99% | 97% | 94% | 86% | 75% | 65% | 59% | 50% | 43% | 33% | 23% | 17% | 11% | 8% | 6% | 4% | 3% | 3% | 0% |
| Karlskrona | 100% | 100% | 99% | 98% | 96% | 88% | 80% | 72% | 65% | 56% | 48% | 41% | 33% | 27% | 21% | 16% | 13% | 10% | 8% | 7% | 2% |
| Ronneby | 100% | 100% | 100% | 98% | 93% | 83% | 74% | 65% | 58% | 49% | 40% | 32% | 25% | 19% | 13% | 10% | 8% | 6% | 4% | 3% | 1% |
| Karlshamn | 100% | 100% | 99% | 99% | 96% | 88% | 79% | 72% | 65% | 57% | 47% | 38% | 30% | 23% | 18% | 13% | 11% | 8% | 7% | 5% | 1% |
| Sölvesborg | 100% | 100% | 99% | 98% | 94% | 86% | 77% | 71% | 63% | 54% | 44% | 36% | 28% | 21% | 17% | 13% | 9% | 7% | 6% | 4% | 1% |

Pris- och hyresnivå för nyproducerade bostäder

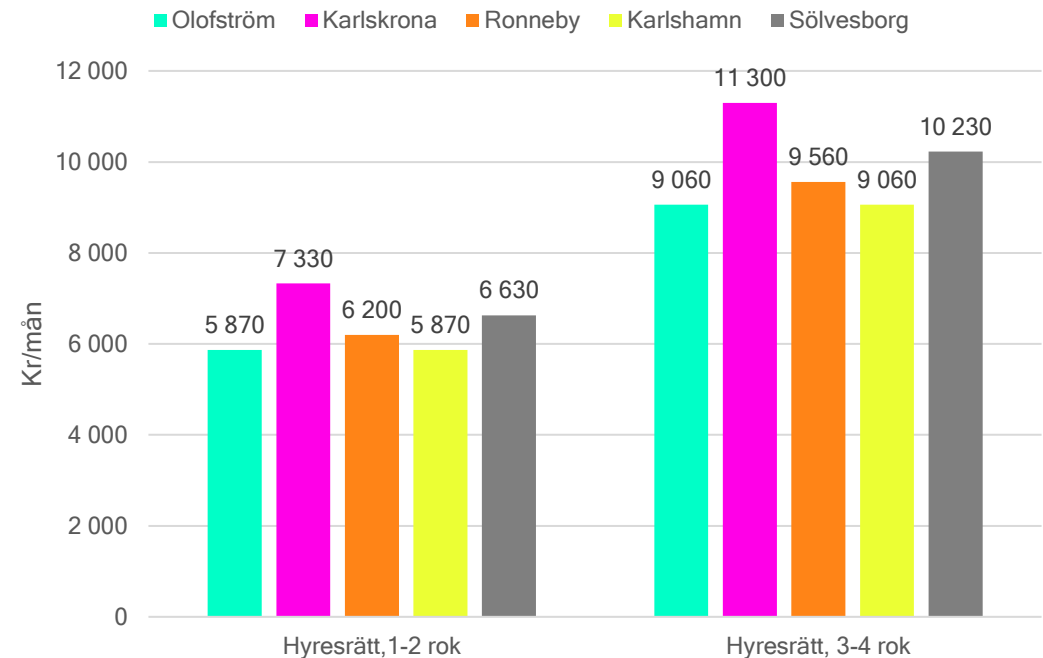
Kommunhuvudorter

För att ta hänsyn till att nyproduktion medför en högre insats och kostnad än äldre bestånd har Juni Strategi utgått ifrån rådande pris- och hyresnivåer för nyproduktion för olika boendeformer inom respektive kommun. Eftersom att nästintill allt nyproduktionsutbud är koncentrerat till kommunhuvudorterna har dessa nivåer använts för beräkningen av efterfrågan i kommunhuvudorterna.

Skattade nyproduktionspriser, ägda boendeformer



Skattade nyproduktionshyror



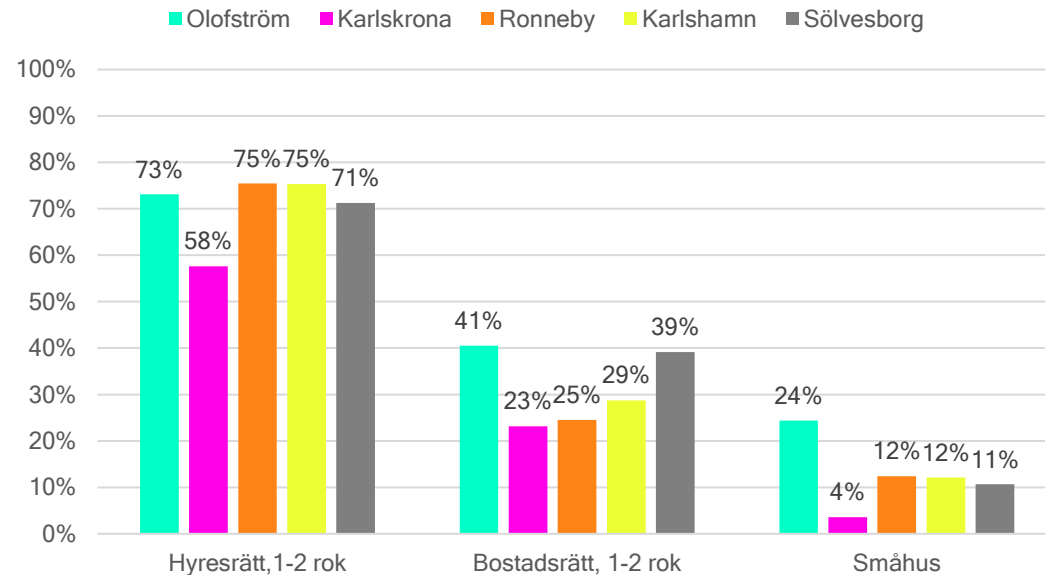
Andel hushåll som klarar inkomstkraven

Kommunhuvudorter

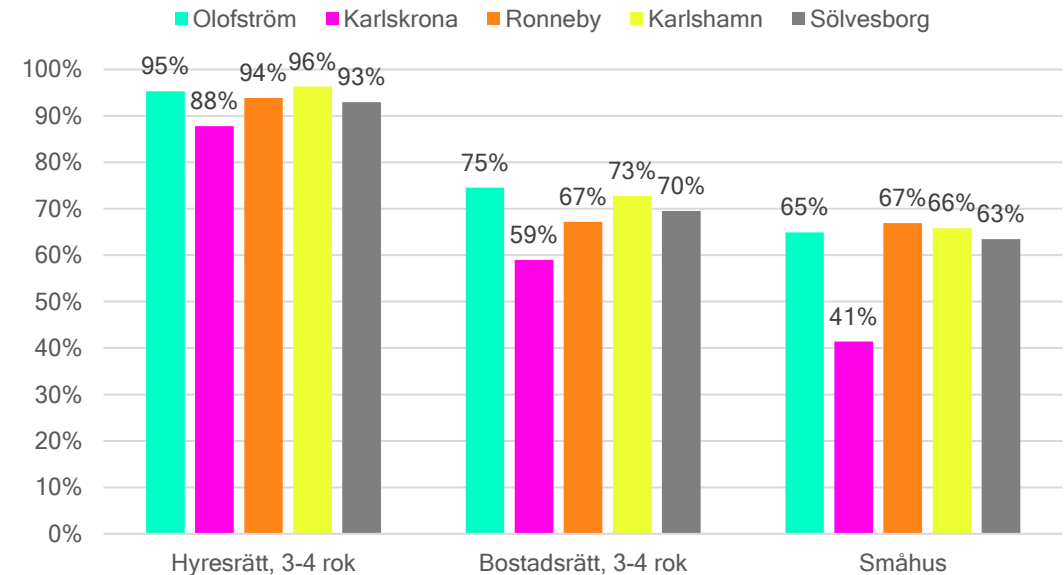
Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade bostäder i de olika kommunerna har Juni Strategi beräknat den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive kommun som klarar inkomstkraven.

I stapeldiagrammen nedan visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven, fördelat på ensam- och sammanboende, samt olika bostadstyper. Som man kan se finns vissa skillnader mellan orterna men framförallt mellan de olika bostadstyperna. Både för ensamboende- och sammanboende hushåll är de ekonomiska förutsättningarna bäst för hyresrätter. Klart tuffast är inkomstkraven för ensamboende hushåll på bostadsmarknaden för ägda boendeformer. Precis som visat på kommunnivå ger de höga pris- och hyresnivåerna i Karlskrona tydliga utslag även på ortsnivå.

Andel ensamboende hushåll



Andel sammanboende hushåll





Demografiskt drivet bostadsbehov

Resultat demografiskt drivet bostadsbehov

Kommunhuvudorter

I tabellen visas det beräknade bostadsbehovet som är drivs av den prognostiserade befolkningsförändringen. Beräkningen har gjorts totalt för småhus och för flerbostadshus inkl. specialbostäder.

I och med att framskrivningen för orterna baseras på kommunens aggregerade utveckling blir det beräknade behovet negativt i Olofström och Ronneby vars kommuner väntas minska i befolkningsantal.

I övriga orter är behovet positivt, totalt resulterar beräkningen i ett bostadsbehov om 85 nya bostäder i kommunhuvudorterna.

| Ort | Småhus | Flerbostadshus, (varav specialbostäder) | Årligt behov 2021-2030 |
|---------------|-----------|--|---------------------------|
| Olofström | -1 | -1 | -2 |
| Karlskrona | 14 | 38 (4) | 52 |
| Ronneby | -3 | -3 | -6 |
| Karlshamn | 15 | 18 (2) | 32 |
| Sölvesborg | 5 | 4 | 9 |
| Totalt | 29 | 55 (6) | 85 |



Beräkning bostadsefterfrågan

Beräknad potentiell efterfrågan för nyproduktion

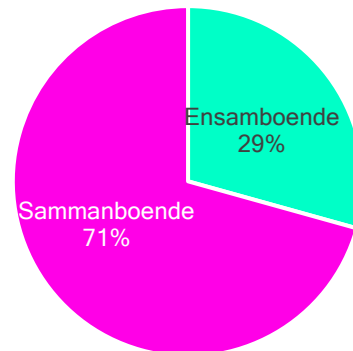
Kommunhuvudorter, basåret 2020

Till höger presenteras den beräknade årliga bostadsefterfrågan per kommun och upplåtelseform. Beräkningsmodellen baseras som tidigare nämnts på varje ords hushållssammansättning, flyttfrekvens och inkomststruktur. Dessutom ligger rådande kostnader och finansieringsvillkor för nybyggda bostäder i respektive kommun till grund för beräkningarna. Tillsammans med den attitydundersökning som genomförts för regionens räkning mynnar beräkningen ut i ett mått på marknadens årliga absorptionsförmåga vad gäller nyproduktion. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än sett till ett reellt bostadsbehov, samt att den är strikt baserad på tidigare presenterade pris- och hyresnivåer för nyproduktion.

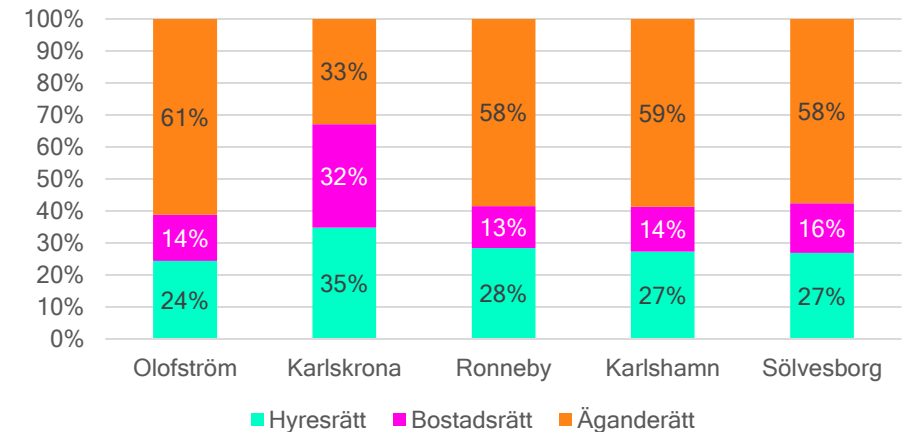
| | Hyresrätt, lgh | Bostadsrätt, lgh | Äganderätt, småhus | Totalt |
|------------|----------------|------------------|--------------------|------------|
| Olofström | 6 | 3 | 14 | 23 |
| Karlskrona | 38 | 35 | 36 | 109 |
| Ronneby | 10 | 5 | 21 | 36 |
| Karlshamn | 20 | 10 | 43 | 73 |
| Sölvesborg | 6 | 3 | 13 | 22 |
| | 80 | 57 | 127 | 263 |

I kommunhuvudorterna uppgår den beräknade bostadsefterfrågan till drygt 260 bostäder vilket motsvarar 52% av total efterfrågan i hela länet. Fördelningen per upplåtelseform är betydligt mer jämn i Karlskrona, detta på grund av att preferensen för småhus inte var lika dominerande som i övriga kommuner i kombination med en hög prisbild för nyproduktion.

Fördelning möjlig efterfrågan per hushållstyp



Fördelning av efterfrågan per upplåtelseform



Del 4: Resultat kompletterande orter

Trend- och omvärld

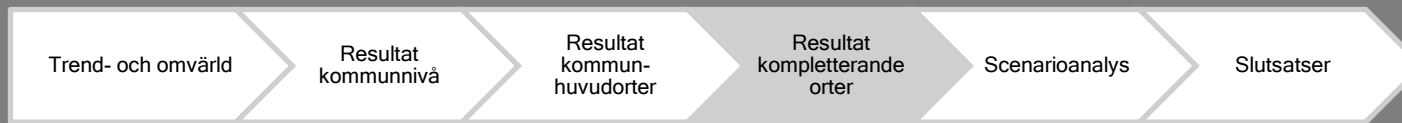
Resultat
kommunnivå

Resultat
kommun-
huvudorter

Resultat
kompletterande
orter

Scenarioanalys

Slutsatser



Bostadsmarknaden

Andrahandsmarknaden för bostäder

Kompletterande orter

Bostadsrättsmarknaden

Av samtliga kompletterande orter finns registrerade försäljningar av bostadsrätter i 9 av 14, i dessa har det sålts mellan 1-11 bostadsrätter under 2020*. Kvm-priserna är generellt sett mycket låg, endast i Hasslö, Rödeby och Hällvevik är prisnivån över 10 000 kr/kvm. På grund av mycket få försäljningar har ingen prisutveckling kunnat beräknats.

Småhusmarknaden

Under 2020 har det skett 20 eller fler försäljningar i 9 av 14 orter, flest sålda småhus har det varit i Rödeby och Kallinge. I de flesta orter ligger prisnivån mellan 1-2 mkr, prisutvecklingen är i de flesta fall under 10% per år, Kyrkhult, Rödeby och Svängsta sticker ut med en något starkare utveckling.

Försäljningar av bostadsrätter

| Kommun | Ort | Kr/kvm 2020* | Antal sålda | Prisutv./år 2015-2020 |
|--------------------|-------------|--------------|-------------|-----------------------|
| Olofströms kommun | Jämshög | 3 400 | 1 | - |
| | Kyrkhult | 3 800 | 3 | - |
| Karlskrona kommun | Hasslö | 11 400 | 2 | - |
| | Jämjö | - | - | - |
| | Nättraby | - | - | - |
| | Rödeby | 11 600 | 1 | - |
| Ronneby kommun | Sturkö | - | - | - |
| | Bräkne-Hoby | 3 600 | - | - |
| | Kallinge | 6 200 | 11 | - |
| Karlshamns kommun | Listerby | - | - | - |
| | Mörum | 8 800 | 6 | - |
| Sölvesborgs kommun | Svängsta | 5 300 | 10 | - |
| | Hällvevik | 12 400 | 1 | - |
| | Mjällby | - | - | - |

Försäljningar av småhus

| Kommun | Ort | Pris 2020 (mkr) | Antal sålda | Prisutv./år 2015-2020 |
|--------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------------|
| Olofströms kommun | Jämshög | 1,1 | 23 | 6% |
| | Kyrkhult | 0,8 | 19 | 10% |
| Karlskrona kommun | Hasslö | 1,7 | 30 | 5% |
| | Jämjö | 1,8 | 30 | 9% |
| | Nättraby | 2,3 | 31 | 6% |
| | Rödeby | 2,3 | 40 | 11% |
| | Sturkö | 2,5 | 15 | 9% |
| Ronneby kommun | Bräkne-Hoby | 1,1 | 27 | 9% |
| | Kallinge | 1,1 | 62 | 8% |
| | Listerby | 1,6 | 12 | 4% |
| Karlshamns kommun | Mörum | 1,5 | 28 | 7% |
| | Svängsta | 1,0 | 24 | 10% |
| Sölvesborgs kommun | Hällvevik | 3,0 | 20 | 5% |
| | Mjällby | 0,9 | 16 | 7% |

*På grund av litet statistikunderlag baseras snittpriser för 2020 på försäljningar under perioden 2015-2020 med uppräknade priser till dagens marknad.

Hyresmarknaden

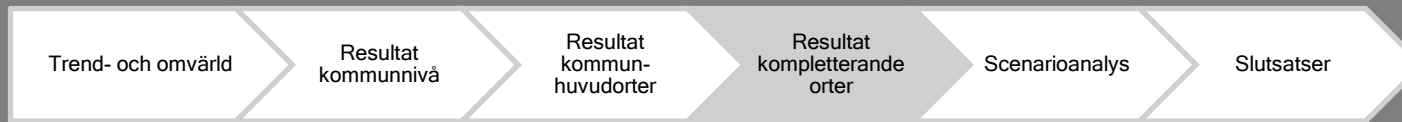
Kompletterande orter

Hyresmarknaden studeras genom att undersöka marknadsstorleken, hyresnivåer och vakansgrader. Statistiken för de kompletterande orterna baseras på fastigheter med minst 5 lägenheter per fastighet (taxeringsåret 2019). På samtliga orter förekommer hyresbostäder, årshyresnivåerna är i 10 fall av 14 under 1 000 kr/kvm.

Vakansgraderna är i de flesta fallen 1-4%, orterna i Olofström och Ronneby håller en något högre vakansgrad. Jämshög, Bräkne-Hoby och Mörrum är de tre orter som har ett hyresbostäder byggda from 2010, i dessa fall är medelhyran mellan 1320-1560 kr/kvm.

| <i>Kommun</i> | <i>Ort</i> | <i>Antal hyresrätter*</i> | <i>Genomsnittlig hyra/kvm*</i> | <i>Genomsnittlig vakansgrad*</i> | <i>Andel byggt ≥2010*</i> | <i>Medelhyra/kvm ≥2010*</i> |
|---------------------------|-------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <i>Olofströms kommun</i> | Jämshög | 322 | 869 | 2-8% | 2% | 1 525 |
| | Kyrkhult | 77 | 843 | 2-8% | - | - |
| <i>Karlskrona kommun</i> | Hasslö | 40 | 1 069 | 1-4% | - | - |
| | Jämjö | 324 | 1 006 | 1-4% | - | - |
| | Nättraby | 234 | 1 109 | 1-4% | - | - |
| | Rödeby | 264 | 998 | 1-4% | - | - |
| | Sturkö | 38 | 1 087 | 1-4% | - | - |
| <i>Ronneby kommun</i> | Bräkne-Hoby | 200 | 994 | 2-5% | 4% | 1 321 |
| | Kallinge | 690 | 901 | 2-5% | - | - |
| | Listerby | 43 | 701 | 2-5% | - | - |
| <i>Karlshamns kommun</i> | Mörrum | 579 | 949 | 1-4% | 4% | 1 563 |
| | Svängsta | 342 | 887 | 1-4% | - | - |
| <i>Sölvesborgs kommun</i> | Hällevik | 105 | 707 | 1-4% | - | - |
| | Mjällby | 337 | 925 | 1-4% | - | - |

*Källa Värderingsdata Pro (minst 5 lgh/fastighet)



Demografi

Åldersstruktur

Kompletterande orter

Tabellen nedan visar befolkningsstrukturen (2019) utifrån olika livsfaser för kompletterade orter. Vardera ords struktur är färglagd utifrån hur stor andel av befolkningen som befinner sig inom respektive livsfas.

På denna ortsnivå observeras större variationer och skillnader i åldersstrukturen än på kommun- och kommunhuvudortsnivå. Tex utmärker sig Nättraby och Rödeby för att ha klart högst andel barn och unga och som i jämförelse med Sturkö och Hällevik har nästan en hälften så liten andelen pensionärer. Genomgående är andelen unga vuxna mycket liten i de flesta kompletterande orterna.

| Kommun | Ort | Invånarantal (andel av kommunen) | Barn & unga, 0-19 år | Unga vuxna, 20-29 år | Familjebildande, 30-44 år | Mitt i livet, 45-59 år | Pensionärer, 60-79 år | Seniorer, 80+ år |
|-----------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|
| Olofströms kommun | Jämshög | 1 629 (12%) | 21% | 12% | 15% | 18% | 24% | 9% |
| | Kyrkhult | 954 (7%) | 22% | 8% | 16% | 16% | 27% | 10% |
| Karlskrona kommun | Hasslö | 1 671 (3%) | 23% | 7% | 15% | 19% | 28% | 8% |
| | Jämjö | 2 689 (4%) | 25% | 8% | 18% | 17% | 23% | 8% |
| | Nättraby | 3 270 (5%) | 31% | 7% | 19% | 21% | 17% | 5% |
| | Rödeby | 3 528 (5%) | 30% | 8% | 19% | 20% | 17% | 7% |
| | Sturkö | 1 360 (2%) | 19% | 8% | 14% | 21% | 30% | 9% |
| Ronneby kommun | Bräkne-Hoby | 1 692 (6%) | 22% | 8% | 15% | 17% | 27% | 11% |
| | Kallinge | 4 911 (17%) | 26% | 10% | 17% | 20% | 21% | 6% |
| | Listerby | 1 042 (4%) | 28% | 9% | 20% | 18% | 21% | 4% |
| Karlshamns kommun | Mörå | 4 006 (12%) | 25% | 9% | 15% | 20% | 23% | 8% |
| | Svängsta | 2 023 (6%) | 25% | 12% | 18% | 17% | 22% | 5% |
| Sölvesborgs kommun | Hällevik | 1 507 (9%) | 20% | 6% | 13% | 21% | 33% | 7% |
| | Mjällby | 1 348 (8%) | 20% | 10% | 18% | 20% | 25% | 8% |

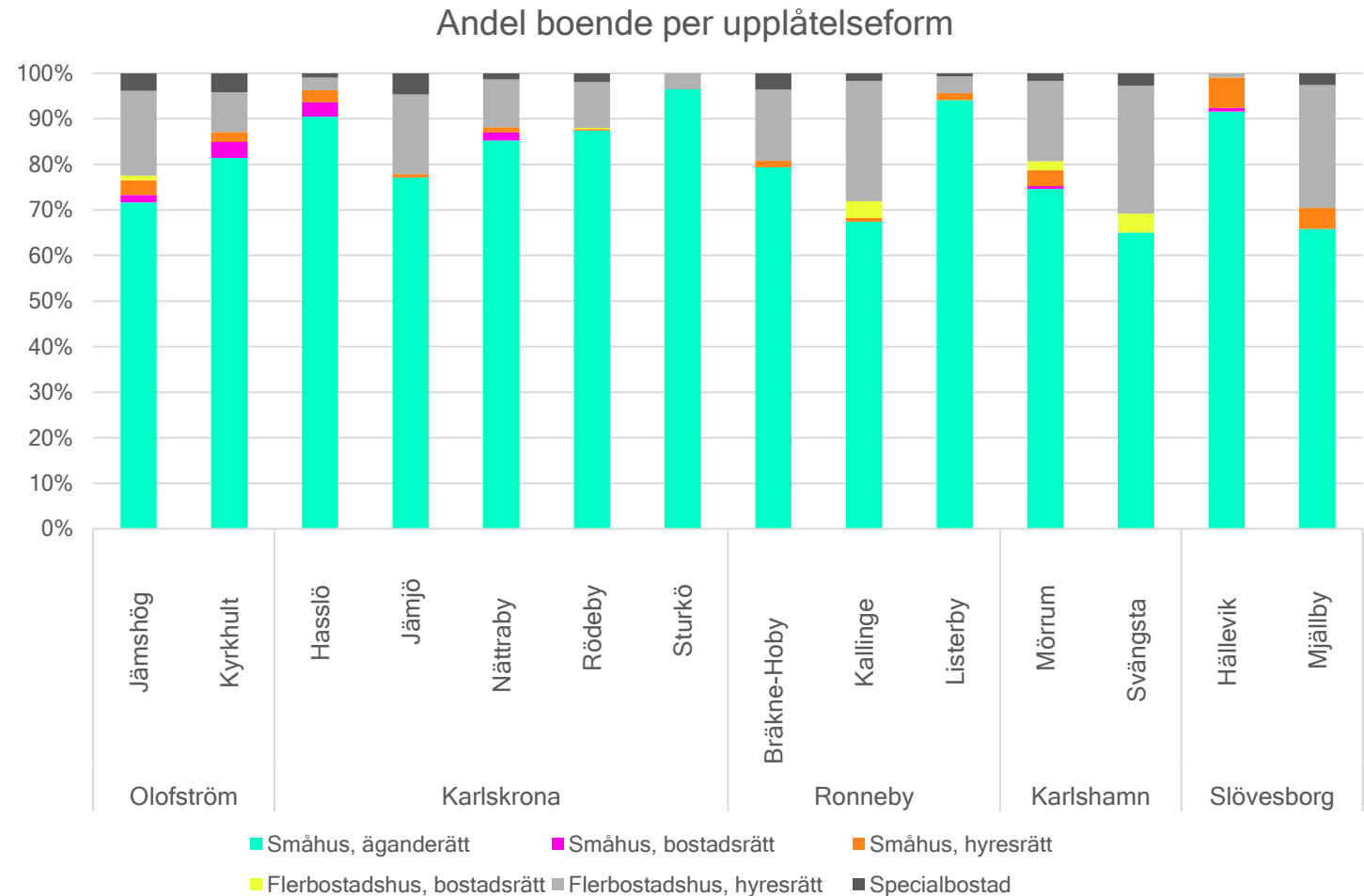
Källor: Statistik från Region Blekinge

Boendestruktur

Kompletterande orter

Som tydligt visas är andelen boende i småhus med äganderätt klart dominerande i samtliga orter, minst 65% av invånarna på respektive ort bor i någon form av småhus. Efter privatägt småhus är hyresrättslägenhet den näst vanligaste boendeformen.

Bostadsrättslägenheter förekommer i mycket liten omfattning, det är vanligare att bo i småhus som upplåts med hyresrätt.



Hushållsstorlek och -struktur

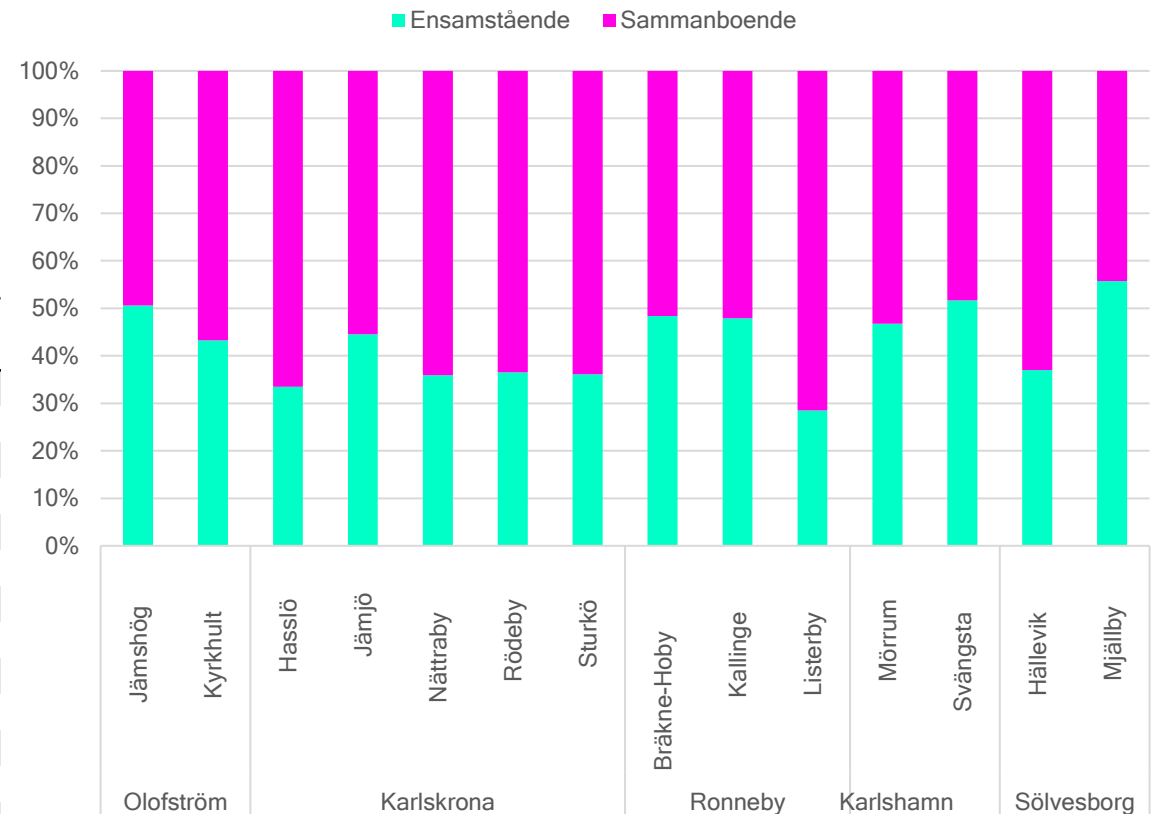
Kompletterande orter

Nedan visas genomsnittlig hushållsstorlek per boendeform och ort, sammantaget är det inga större skillnader mellan de kompletterande orterna och kommunhuvudorterna.

Till höger visas andelen hushåll som är ensam- respektive sammanboende i respektive ort. Generellt sett är andelen sammanboende något större i jämförelse med kommunhuvudorterna i stort. I 11 av 14 orter är andelen sammanboende större än 50%.

| | | Småhus | | | Flerbostadshus | |
|-------------------|-------------|------------|-------------|-----------|----------------|-----------|
| | | Äganderätt | Bostadsrätt | Hyresrätt | Bostadsrätt | Hyresrätt |
| Olofströms kommun | Jämshög | 2,4 | 2,2 | 1,9 | 1,6 | 1,5 |
| | Kyrkhult | 2,3 | 1,7 | 1,3 | - | 1,5 |
| | Hasslö | 2,4 | 2,1 | 1,8 | - | 1,6 |
| | Jämjö | 2,6 | - | - | - | 1,6 |
| | Nättraby | 2,8 | 2,5 | 2,4 | - | 1,5 |
| Karlskrona kommun | Rödeby | 2,9 | - | 1,8 | 1,4 | 1,5 |
| | Sturkö | 2,3 | - | - | - | 1,3 |
| | Bräkne-Hoby | 2,3 | - | 4,0 | - | 1,5 |
| | Kallinge | 2,5 | - | 5,0 | 1,5 | 2,0 |
| | Listerby | 2,7 | - | 2,0 | - | 1,2 |
| | Mörrum | 2,5 | 1,3 | 1,9 | 1,2 | 1,7 |
| | Svängsta | 2,4 | - | - | 1,6 | 2,0 |
| | Hällevik | 2,2 | 1,2 | 2,0 | - | 1,6 |
| | Mjällby | 2,4 | - | 1,9 | - | 1,6 |

Andel ensam- och sammanboende hushåll per ort



Källor: Statistik från Region Blekinge

Befolkningsprognos

Kompletterande orter

Befolkningsprognoserna för kompletterande visar en relativt stor spridning i utvecklingen på tio års sikt. Från utgångsläget 2019 väntas 5 av 14 orter ha en positiv utveckling, Nättraby i Karlskrona kommun prognostiseras öka mest, med 12%. I övrigt är det Karlshamns- och Sölvesborgsorterna som väntas öka i befolkningsantal.

För övriga orter visar prognosen att befolkningen minskar i olika omfattning, i procentuella termer är minskningen som störst i Kyrkhult och Jämjö.

*Prognosen för Jämshög, Kyrkhult, Mörrum och Svängsta (2020-2029) och Hasslö, Jämjö, Nättraby, Rödeby och Sturkö (2020-2024) baseras på kommunernas egna delområdesprognoser. *I övrigt har Juni Strategi skrivit fram enligt utvecklingstakten i SCBs- kommunprognoser.*

| Kommun | Ort | Befolkning 2019 | Befolkning 2025 | Befolkning 2030 | Förändring 2019-2030 |
|------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Olofström | Jämshög | 1 629 | 1 577 | 1 553* | -5%* |
| | Kyrkhult | 954 | 857 | 817* | -14%* |
| Karlskrona | Hasslö | 1 671 | 1 568* | 1 586* | -5%* |
| | Jämjö | 2 689 | 2 480* | 2 508* | -7%* |
| | Nättraby | 3 270 | 3 618* | 3 659* | 12%* |
| | Rödeby | 3 528 | 3 360* | 3 398* | -4%* |
| | Sturkö | 1 360 | 1 332* | 1 347* | -1%* |
| Ronneby | Bräkne-Hoby | 1 692 | 1 673* | 1 660* | -2%* |
| | Kallinge | 4 911 | 4 856* | 4 817* | -2%* |
| | Listerby | 1 042 | 1 030* | 1 022* | -2%* |
| Karlshamn | Mörrum | 4 006 | 4 117 | 4 187* | 5%* |
| | Svängsta | 2 023 | 2 081 | 2 108* | 4%* |
| Sölvesborg | Hällevik | 1 507 | 1 523* | 1 538* | 2%* |
| | Mjällby | 1 348 | 1 362* | 1 376* | 2%* |

Flyttströmmar

Kompletterande orter

Flyttfrekvens, 2020

Tabellen nedan till vänster visar antal flyttar till och inom tätorterna för individer som är 20 år och äldre. Längst till höger visas den årliga flyttfrekvensen som beräknas enligt nedan ekvation:

$$\frac{(\text{Antal flyttar inom orten}_t + \text{Flyttnetto till orten}_t)}{\text{Befolkningensmängd}_t}$$

Bland de kompletterande orterna har Mjällby och Svängsta haft högst flyttfrekvens, 6-7%, i övrigt har de flesta orterna en frekvens om 2-4%. Endast Listerby har en negativ flyttfrekvens, dvs att antalet utflyttningar överstiger summan av inflyttningar och omflyttningar inom orten.

| Kommun | Tätort | Årlig flyttfrekvens |
|------------|-------------|---------------------|
| Olofström | Jämshög | 2% |
| | Kyrkhult | 4% |
| Karlskrona | Hasslö | 3% |
| | Jämjö | 3% |
| | Nättraby | 1% |
| | Rödeby | 1% |
| | Sturkö | 1% |
| Ronneby | Bräkne-Hoby | 5% |
| | Kallinge | 3% |
| | Listerby | -1% |
| Karlshamn | Mörrum | 3% |
| | Svängsta | 6% |
| Sölvesborg | Hällevik | 3% |
| | Mjällby | 7% |

Flyttnetto, 2020

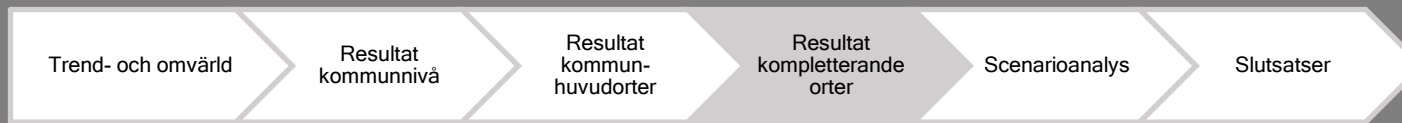
Tabellen nedan till höger visar flyttnettot till respektive ort 2020. 5 av 14 orter hade 2020 ett negativt flyttnetto – dvs att det var fler individer 20+ år som flyttade från orten än till.

Undersöker man flyttnettot i förhållande till befolkningensmängden så är de som mest negativ i Jämshög och Listerby. I Jämshögs fall överstiger dock den lokala omflyttningen det negativa nettot vilket totalt sett ger en positiv flyttfrekvens (se tabellen till vänster).

Flyttnettot är som allra starkast i Bräkne-Hoby och Mjällby där också andelen av befolkningensmängden är som störst.

| Kommun | Tätort | Flyttnetto | Andel av befolkningen |
|------------|-------------|------------|-----------------------|
| Olofström | Jämshög | -32 | -3% |
| | Kyrkhult | 6 | 1% |
| Karlskrona | Hasslö | 3 | 0% |
| | Jämjö | 6 | 0% |
| | Nättraby | 1 | 0% |
| | Rödeby | -4 | 0% |
| | Sturkö | -8 | -1% |
| Ronneby | Bräkne-Hoby | 26 | 2% |
| | Kallinge | -38 | -1% |
| | Listerby | -15 | -2% |
| Karlshamn | Mörrum | 4 | 0% |
| | Svängsta | 16 | 1% |
| Sölvesborg | Hällevik | 8 | 1% |
| | Mjällby | 31 | 3% |

Källor: Statistik från Region Blekinge



Hushållsekonomi och betalningsförmåga

Andel ensamboende hushåll per disponibel inkomstnivå

Kompletterande orter, statistik för 2018

Nedan visas inkomststrukturen för ensamboende hushåll (20+ år) per kommun. Procentandelarna visar hur stor del av befolkningen som har en disponibel inkomst över ett visst värde. Exempelvis har 32 % av alla ensamboende i Jämshög en inkomst lika med eller över 250 tkr. Färgläggningen gör att man visuellt också kan se de kommuner med en högre respektive lägre inkomstnivå.

På ortsnivå är variationen och skillnaderna mellan orterna mer tydlig, i Svängsta är det 24% som har en disponibel inkomst om minst 250 tkr, medan andelen är nästan dubbelt så stor i Nättraby.

| Kommun | Ort | ≥0 tkr | ≥100 tkr | ≥150 tkr | ≥200 tkr | ≥250 tkr | ≥300 tkr | ≥350 tkr | ≥400 tkr | ≥450 tkr | ≥500 tkr | ≥550 tkr | ≥600 tkr | ≥650 tkr | ≥700 tkr | ≥750 tkr | ≥800 tkr | ≥850 tkr | ≥900 tkr | ≥950 tkr | ≥1 000 tkr | ≥1 500 tkr | |
|------------|-------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|------------|----|
| Olofström | Jämshög | 100% | 97% | 74% | 46% | 32% | 19% | 10% | 2% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Kyrkhult | 100% | 97% | 72% | 41% | 32% | 17% | 7% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Karlskrona | Hasslö | 100% | 100% | 82% | 47% | 36% | 23% | 11% | 3% | 3% | 3% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Jämjö | 100% | 97% | 77% | 39% | 26% | 15% | 6% | 4% | 1% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Nättraby | 100% | 99% | 83% | 59% | 46% | 34% | 23% | 16% | 11% | 5% | 3% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Rödeby | 100% | 98% | 80% | 46% | 34% | 23% | 13% | 7% | 4% | 2% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Sturkö | 100% | 97% | 77% | 47% | 33% | 23% | 12% | 7% | 4% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ronneby | Bräkne-Hoby | 100% | 95% | 69% | 40% | 27% | 15% | 7% | 2% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Kallinge | 100% | 96% | 75% | 44% | 28% | 16% | 7% | 4% | 2% | 1% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Listerby | 100% | 95% | 78% | 53% | 38% | 26% | 13% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Karlshamn | Mörum | 100% | 96% | 71% | 46% | 33% | 21% | 13% | 6% | 3% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Svängsta | 100% | 93% | 66% | 38% | 24% | 14% | 6% | 2% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Sölvesborg | Hällevik | 100% | 97% | 81% | 52% | 40% | 24% | 14% | 6% | 3% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Mjällby | 100% | 96% | 72% | 38% | 27% | 14% | 7% | 3% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |

Källor: Statistik från Region Blekinge

Andel sammanboende hushåll per disp. inkomstnivå

Kompletterande orter, statistik för 2018

Nedan visas inkomststrukturen för sammanboende hushåll (20+ år) per ort. Inkomststrukturen är precis som tidigare visat tydligt fördelad tyngre mot de högre inkomstspannen i jämförelse med ensamboende hushåll.

Även bland dessa hushåll utmärker sig Nättraby för att hålla en hög inkomstnivå, i andra änden har Svängsta och Mjällby lägre andelar bland de högre inkomstspannen.

| Kommun | ≥0 tkr | ≥100 tkr | ≥150 tkr | ≥200 tkr | ≥250 tkr | ≥300 tkr | ≥350 tkr | ≥400 tkr | ≥450 tkr | ≥500 tkr | ≥550 tkr | ≥600 tkr | ≥650 tkr | ≥700 tkr | ≥750 tkr | ≥800 tkr | ≥850 tkr | ≥900 tkr | ≥950 tkr | ≥1 000 tkr | ≥1 500 tkr | |
|------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|------------|----|
| Olofström | Jämshög | 100% | 100% | 100% | 100% | 97% | 87% | 80% | 74% | 66% | 57% | 47% | 37% | 27% | 16% | 13% | 9% | 5% | 4% | 3% | 3% | 0% |
| | Kyrkhult | 100% | 100% | 100% | 100% | 97% | 86% | 74% | 67% | 60% | 50% | 42% | 33% | 23% | 13% | 8% | 5% | 3% | 3% | 0% | 0% | 0% |
| Karlskrona | Hasslö | 100% | 100% | 100% | 100% | 98% | 88% | 79% | 73% | 66% | 55% | 44% | 34% | 25% | 19% | 14% | 9% | 8% | 5% | 4% | 3% | 0% |
| | Jämjö | 100% | 100% | 100% | 100% | 97% | 87% | 79% | 70% | 62% | 55% | 45% | 35% | 27% | 21% | 15% | 10% | 6% | 5% | 3% | 2% | 0% |
| | Nättraby | 100% | 100% | 100% | 100% | 99% | 94% | 89% | 84% | 80% | 72% | 62% | 51% | 40% | 31% | 24% | 18% | 14% | 10% | 8% | 6% | 1% |
| | Rödeby | 100% | 100% | 100% | 100% | 98% | 92% | 84% | 79% | 74% | 67% | 55% | 44% | 33% | 25% | 18% | 13% | 8% | 6% | 4% | 3% | 0% |
| Ronneby | Sturkö | 100% | 100% | 100% | 100% | 96% | 86% | 81% | 76% | 70% | 61% | 50% | 37% | 28% | 22% | 15% | 10% | 8% | 7% | 4% | 2% | 0% |
| | Bräkne-Hoby | 100% | 100% | 100% | 100% | 95% | 81% | 70% | 64% | 53% | 45% | 34% | 26% | 19% | 13% | 8% | 5% | 4% | 3% | 1% | 1% | 0% |
| | Kallinge | 100% | 100% | 99% | 99% | 93% | 82% | 71% | 61% | 52% | 42% | 30% | 21% | 14% | 10% | 7% | 5% | 3% | 2% | 1% | 1% | 0% |
| Karlshamn | Listerby | 100% | 100% | 100% | 100% | 97% | 89% | 84% | 78% | 72% | 62% | 52% | 39% | 29% | 21% | 17% | 12% | 6% | 6% | 6% | 6% | 2% |
| | Mörrum | 100% | 100% | 100% | 99% | 96% | 85% | 73% | 64% | 58% | 50% | 41% | 33% | 24% | 19% | 14% | 10% | 7% | 5% | 4% | 3% | 1% |
| Sölvesborg | Svängsta | 100% | 98% | 98% | 96% | 92% | 80% | 68% | 59% | 47% | 37% | 26% | 19% | 15% | 11% | 7% | 4% | 1% | 1% | 0% | 0% | 0% |
| | Hällevik | 100% | 100% | 100% | 100% | 96% | 87% | 80% | 73% | 66% | 58% | 48% | 40% | 32% | 24% | 17% | 13% | 10% | 10% | 8% | 7% | 2% |
| | Mjällby | 100% | 100% | 100% | 98% | 93% | 83% | 74% | 60% | 50% | 38% | 28% | 17% | 12% | 7% | 4% | 4% | 4% | 3% | 3% | 3% | 0% |

Källor: Statistik från Region Blekinge

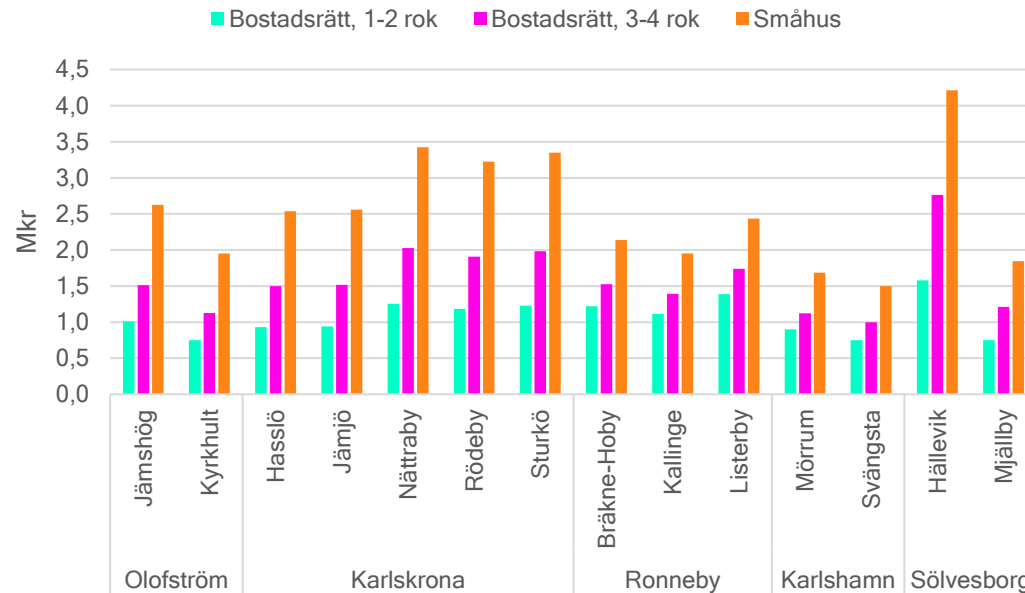
Pris- och hyresnivå för nyproducerade bostäder

Kompletterande orter

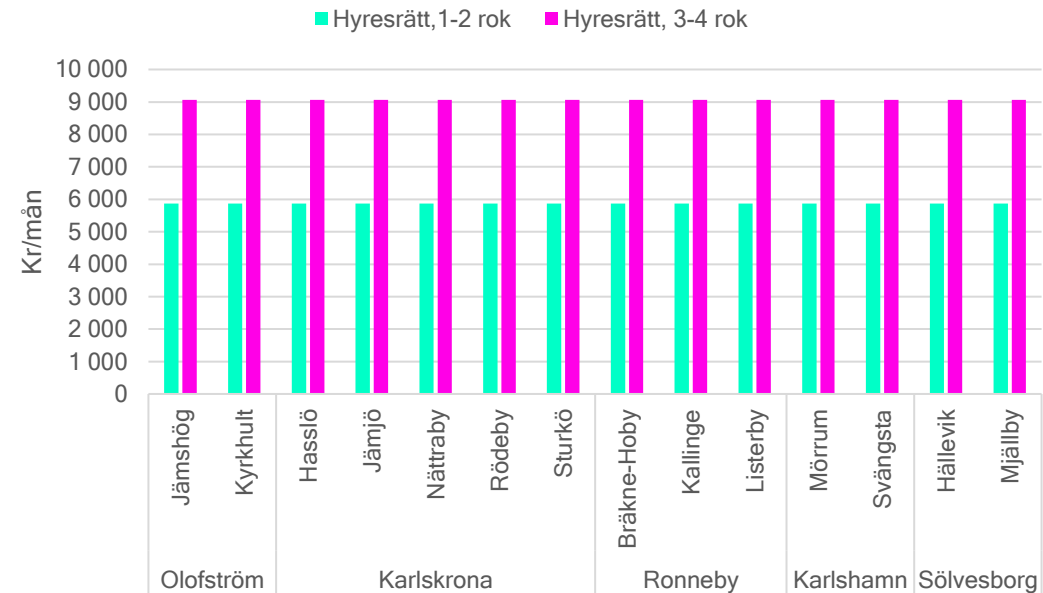
För att ta hänsyn till att nyproduktion medför en högre insats och kostnad än äldre bestånd har Juni Strategi utgått ifrån rådande pris- och hyresnivåer för nyproduktion för olika boendeformer inom respektive kommun. Därefter har prisskillnaden mellan kompletterande orter och kommunsnitt beräknats för villapriser för att beräkna de skattade nyproduktionspriserna. För hyresrätter har normhyregränsen för investeringsstödet om 1 350 kr/kvm använts.

I de fall då beräkningarna har resulterat i en för låg prisnivå för att på ett bra sätt spegla ett nyproduktionsutbud har priset satts till 750 000 kr för 1-2 rok (50 kvm), 1 000 000 kr (80 kvm) för en 3-4 rok och 1 500 000 kr för ett småhus.

Skattade nyproduktionspriser, ägda boendeformer



Skattade hyresnivåer för nyproduktion



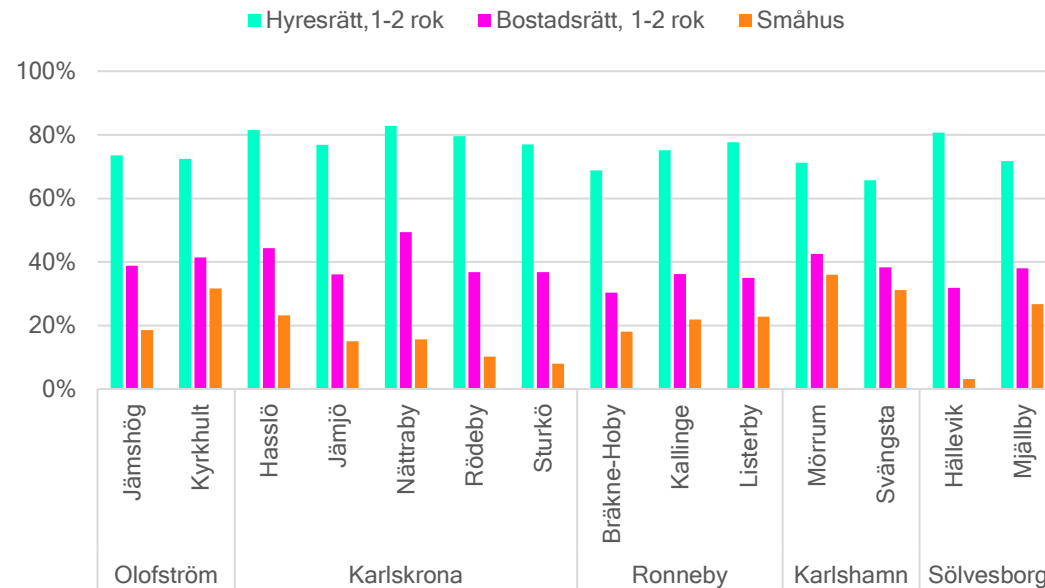
Andel hushåll som klarar inkomstkraven

Kompletterande orter

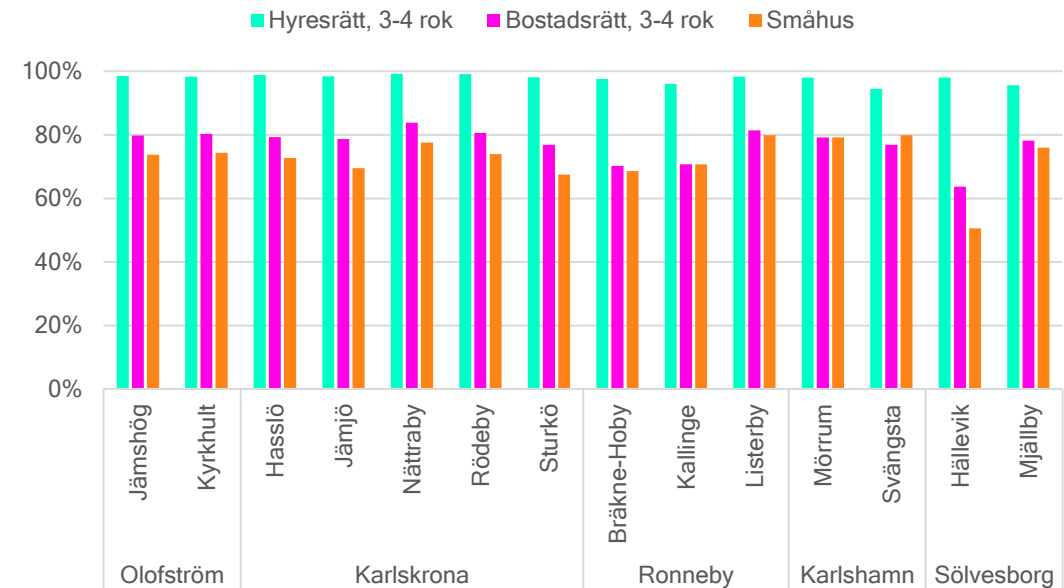
Utifrån den prisnivå som råder för nyproducerade bostäder i de olika kommunerna har Juni Strategi beräknat den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel hushåll inom respektive ort som klarar inkomstkraven.

I stapeldiagrammen nedan visas andelen hushåll som klarar inkomstkraven, fördelat på ensam- och sammanboende, samt olika bostadstyper. Genomgående är de ekonomiska förutsättningarna bäst för hyresrätter, därefter bostadsrätter och sedan småhus med äganderätt. För sammanboende hushåll är det dock relativt liten skillnad mellan andelen som kan efterfråga en bostadsrätts med 3-4 rok och ett småhus.

Andel ensamboende hushåll som klarar inkomstkraven



Andel sammanboende hushåll som klarar inkomstkraven





Demografiskt drivet bostadsbehov

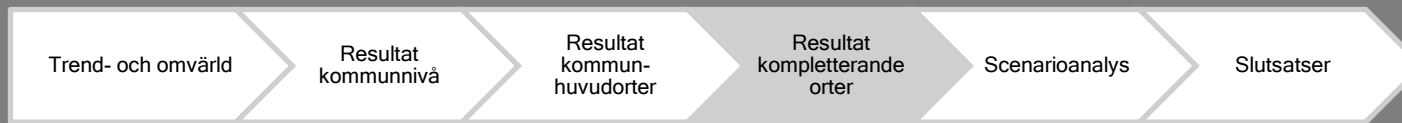
Resultat demografiskt drivet bostadsbehov

Kompletterande orter

I tabellen visas det beräknade bostadsbehovet som är drivs av den prognostiserade befolkningsförändringen. Beräkningen baseras på tidigare presenterad befolkningsprognos för orterna.

I och med att hälften av orterna förväntas ha en negativ befolkningsutveckling mellan 2020 och 2030 innebär det även att bostadsbehovet är negativt på tio års sikt i hälften av orterna. Nättraby och Mörrum sticker ut med en relativt stort behov om 15 respektive 7 bostäder per år.

| <i>Kommun</i> | Ort | Småhus | Flerbostadshus (varav specialbostäder) | Årligt behov 2021-2030 |
|-------------------|-------------|---------------|---|-------------------------------|
| <i>Olofström</i> | Jämshög | -2 | -1 | -3 |
| | Kyrkhult | -4 | -1 | -5 |
| <i>Karlskrona</i> | Hasslö | -3 | 0 | -3 |
| | Jämjö | -5 | -2 (-1) | -7 |
| | Nättraby | 12 | 3 | 15 |
| | Rödeby | -3 | -1 | -4 |
| | Sturkö | 0 | 0 | 0 |
| <i>Ronneby</i> | Bräkne-Hoby | -1 | 0 | -1 |
| | Kallinge | -1 | -1 | -2 |
| | Listerby | 0 | 0 | 0 |
| <i>Karlshamn</i> | Mörrum | 5 | 2 | 7 |
| | Svängsta | 2 | 1 | 3 |
| <i>Sölvesborg</i> | Hällevik | 1 | 0 | 1 |
| | Mjällby | 1 | 1 | 1 |
| | | 2 | 1 | 3 |



Beräkning bostadsefterfrågan

Beräknad potentiell efterfrågan av nyproduktion

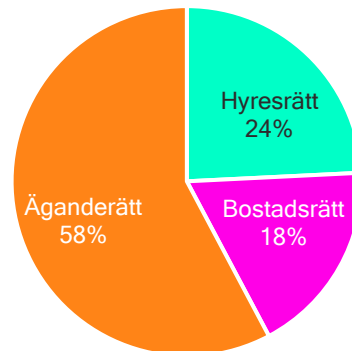
Kompletterande orter, basåret 2020

Till höger presenteras den beräknade årliga bostadsefterfrågan per kommun och upplåtelseform. Beräkningsmodellen baseras som tidigare nämnts på varje ords hushållssammansättning, flyttfrekvens och inkomststruktur. Dessutom ligger rådande kostnader och finansieringsvillkor för nybyggda bostäder i respektive kommun till grund för beräkningarna. Tillsammans med den attitydundersökning som genomförts för regionens räkning mynnar beräkningen ut i ett mått på marknadens årliga absorptionsförmåga vad gäller nyproduktion. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än sett till ett reellt bostadsbehov, samt att den är strikt baserad på skattade pris- och hyresnivåer för nyproduktion tidigare presenterade.

I de kompletterande orterna uppgår den beräknade bostadsefterfrågan till knappt 40 bostäder per år vilket motsvarar 7% av total efterfrågan i hela länet. I nästan alla orter är efterfrågan svagt positiv med några enstaka bostäder per år. Beräkningen för Listerby blir lika med noll på grund av att flyttfrekvensen under 2020 var svagt negativ. Efterfrågan på småhus med äganderätt uppgår till nästan 60% av totalen vilket motsvarar fördelningen i de flesta kommunhuvudorter.

Observera att resultatet inte tar hänsyn till framtida förändrade lokala förutsättningar, så som planerade utbyggnadsområden, förändrad infrastruktur eller pendlingsmönster. Detta är parametrar som påverkar den potentiella efterfrågan positivt.

Fördelning av efterfrågan per upplåtelseform



| Kommun | Ort | Hyresrätt, lgh | Bostadsrätt, lgh | Småhus, äganderätt | Totalt |
|------------|-------------|----------------|------------------|--------------------|-----------|
| Olofström | Jämshög | 0 | 0 | 1 | 1 |
| | Kyrkhult | 0 | 0 | 1 | 2 |
| Karlskrona | Hasslö | 0 | 1 | 1 | 2 |
| | Jämjö | 1 | 1 | 2 | 4 |
| | Nättraby | 1 | 1 | 1 | 2 |
| | Rödeby | 0 | 1 | 1 | 2 |
| Ronneby | Sturkö | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | Bräkne-Hoby | 1 | 0 | 2 | 3 |
| | Kallinge | 1 | 1 | 4 | 6 |
| Karlshamn | Listerby | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Mörrum | 1 | 1 | 3 | 5 |
| Sölvesborg | Svängsta | 1 | 1 | 3 | 5 |
| | Hällevik | 0 | 0 | 1 | 1 |
| | Mjällby | 1 | 1 | 3 | 4 |
| | | 9 | 7 | 22 | 37 |

Del 5: Scenario- och känslighetsanalys

Trend- och omvärld

Resultat
kommunnivå

Resultat
kommun-
huvudorter

Resultat
kompletterande
orter

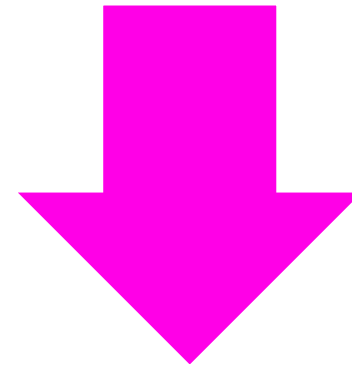
Scenarioanalys

Slutsatser

Vad kan förändra bostadsefterfrågan?

Den beräknade bostadsefterfrågan kan både öka och minska om man förändrar ingångsvärdena som modellen bygger på. Dessa ingångsvärden kan man aktivt arbeta med.

Exempelvis är ingångsvärdet i modellen att hyrestagaren ska ha en årsinkomst som är 3 gånger årshyran för hyresrätter - är inkomstkravet lägre så ökar potentiell bostadsefterfrågan. Om man exempelvis sänker inkomstkravet till 2,5 gånger årshyran så kan mellan 78-85% istället för 58-75% av de ensamboende hushållen efterfråga en nyproducerad 1-2 rok.



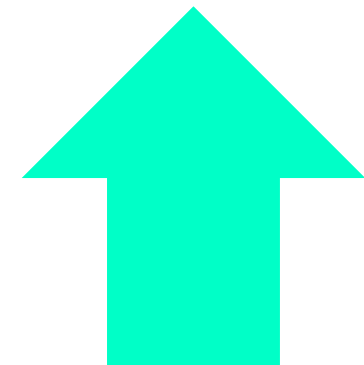
Bostadsefterfrågan ökar om:

- Fler får ekonomisk möjlighet (billigare bostäder/ökade inkomster/lägre kreditkrav)
- Fler flyttar (öka inflyttning/minska utflyttning/öka rörligheten på bostadsmarknaden)
- Preferenstalen ökar (utveckla nyproduktion som tilltalar än fler - rätt läge, till passande målgrupp och prisnivå)



Bostadsefterfrågan minskar om:

- Färre får ekonomisk möjlighet (dyrare bostäder/minskade inkomster/högre kreditkrav)
- Färre flyttar (minskande inflyttning/öka utflyttning/än mindre rörlighet på bostadsmarknaden)
- Preferenstalen minskar (än färre tilltalas av nyproduktion)



Priskänslighet med oförändrad inkomstnivå

Juni Strategi har med hjälp av beräkningsmodellen för bostadsefterfrågan undersökt hur en förändring av ett antal utvalda parametrar skulle påverka efterfrågans storlek. I tabellen presenteras hur efterfrågan påverkas per upplåtelseform och hushållstyp, diagrammet nedanför visar förändringen i procentuella termer per kommun. Effekten av en lågkonjunktur simuleras genom att öka priserna med 15% respektive 30% med oförändrade inkomstnivåer.

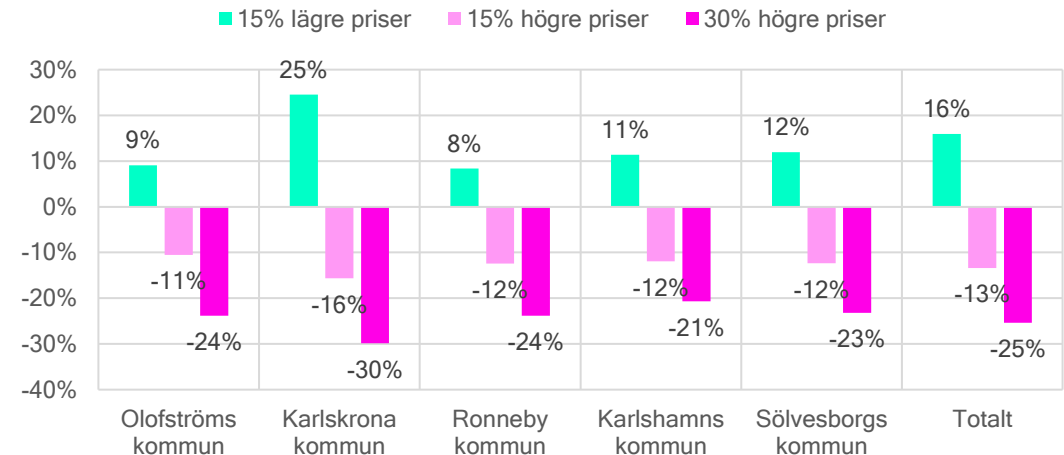
Priskänslighet, +/- 15% och +30% med oförändrad inkomstnivå

En prishöjning om 15% resulterar i ca 13% lägre bostadsefterfrågan i hela länet och för samtliga boendeformer, en prissänkning om 15% har dock en något större positiv effekt på efterfrågan då det ökar med 16%. Simuleringen visar att det finns variationer sett till geografi och boendeform. Efterfrågan på småhus med äganderätt och från ensamhushåll är generellt det som påverkas i störst omfattning både när priserna blir lägre och högre.

Per kommun visar simuleringen att en prishöjning om 15% som mest minskar bostadsefterfrågan med 16% i Karlskrona kommun, i övriga kommuner mellan 11-13%. Karlskrona är även den kommun som uppvisar störst positiv förändring av bostadsefterfrågan vid en prissänkning om 15%, efterfrågad volym ökar då med hela 25%. Skillnaderna beror till stor del på skillnader i prisnivån i utgångsläget, samt att andelen invånare per inkomstgrupp är ojämnt fördelat med en kraftigt minskande andel i de högre inkomstgrupperna.

| | Beräknad efterfrågan i alla kommuner | 15% lägre priser | | 15% högre priser | | 30% högre priser | |
|--------------|--------------------------------------|------------------|------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | | Utgångsläge | Antal | % förändring | Antal | % förändring | Antal |
| Hyresrätt | 146 | 160 | 10% | 131 | -10% | 117 | -20% |
| Bostadsrätt | 109 | 132 | 21% | 98 | -10% | 86 | -21% |
| Äganderätt | 255 | 298 | 17% | 213 | -16% | 178 | -30% |
| Ensamboende | 128 | 160 | 25% | 102 | -21% | 82 | -36% |
| Sammanboende | 382 | 431 | 13% | 340 | -11% | 299 | -22% |
| | 510 | 591 | 16% | 442 | -13% | 381 | -25% |

Procentuell förändring av bostadsefterfrågan vid olika prisförändringar givet oförändrade inkomstnivåer



Avskaffat amorteringskrav, inkomstkrav för hyresrätter och ökad inflyttning

Avskaffande av amorteringskrav

Vid ett scenario där amorteringskravet helt och hållet slopas finns en tydlig positiv ökning i samtliga kommuner, totalt ökar bostadsefterfrågan med 30% - allt annat lika. Ökningen är som störst vad gäller möjlig efterfrågan på småhus med äganderätt, precis som vid en prissänkning finns också en betydligt större procentuell förändring av bostadsefterfrågan vad gäller ensamhushållen än för samboende.

Lägre inkomstkrav för hyresrätter

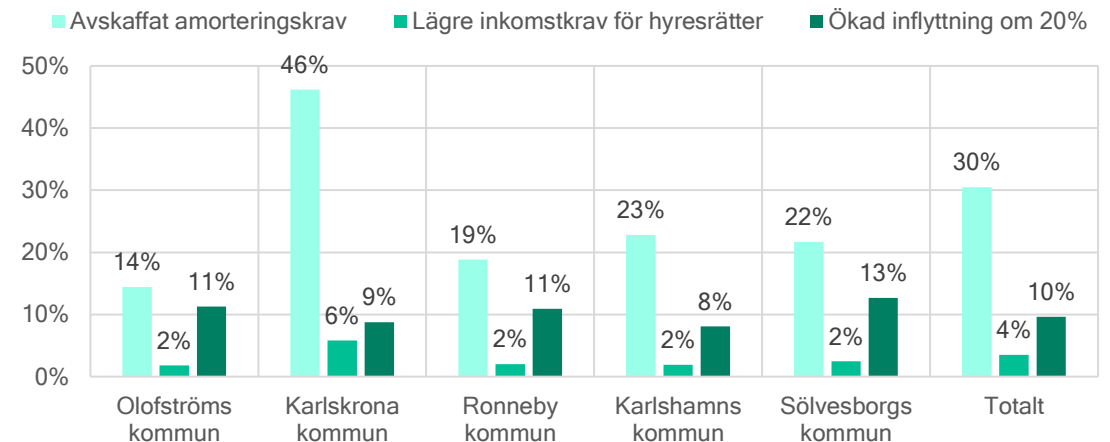
Om man i beräkningen istället utgår ifrån att hushållen ska ha en inkomst som minst motsvarar 2,5 ggr årshyran, istället för 3 ggr, ökar den möjliga efterfrågan på hyresrätter med 12%. Det är nästan uteslutande ensamhushållen som står för ökningen eftersom att de har hårdast belastade hushållsekonomier i utgångsläget.

Högre flyttfrekvens till följd av starkare inflyttning

I och med att flyttfrekvensen utgör en avgörande del i beräkningen av bostadsefterfrågan är det även möjligt att simulera effekten av en starkare inflyttning till kommunerna. Under antagandet att antalet inflyttade individer 20+ år ökar med 20% stiger den genomsnittliga flyttfrekvensen till 10% (från 9%) vilket resulterar i en ökad efterfrågan med 10%.

| | Beräknad efterfrågan i alla kommuner | Avskaffat amorteringskrav | | Lägre inkomstkrav för hyresrätter | | Högre flyttfrekvens till följd av starkare inflyttning om 20% | |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------|-------|-----------------------------------|-------|---|-------|
| | | Utgångsläge | Antal | % förändring | Antal | % förändring | Antal |
| Hyresrätt | 146 | 146 | 0% | 164 | 12% | 160 | 9% |
| Bostadsrätt | 109 | 164 | 51% | 109 | 0% | 119 | 9% |
| Äganderätt | 255 | 355 | 39% | 255 | 0% | 280 | 10% |
| Ensamboende | 128 | 213 | 66% | 142 | 11% | 141 | 10% |
| Sammanboende | 382 | 452 | 18% | 386 | 1% | 418 | 10% |
| | 510 | 665 | 30% | 528 | 4% | 559 | 10% |

Procentuell förändring av bostadsefterfrågan vid olika simuleringar



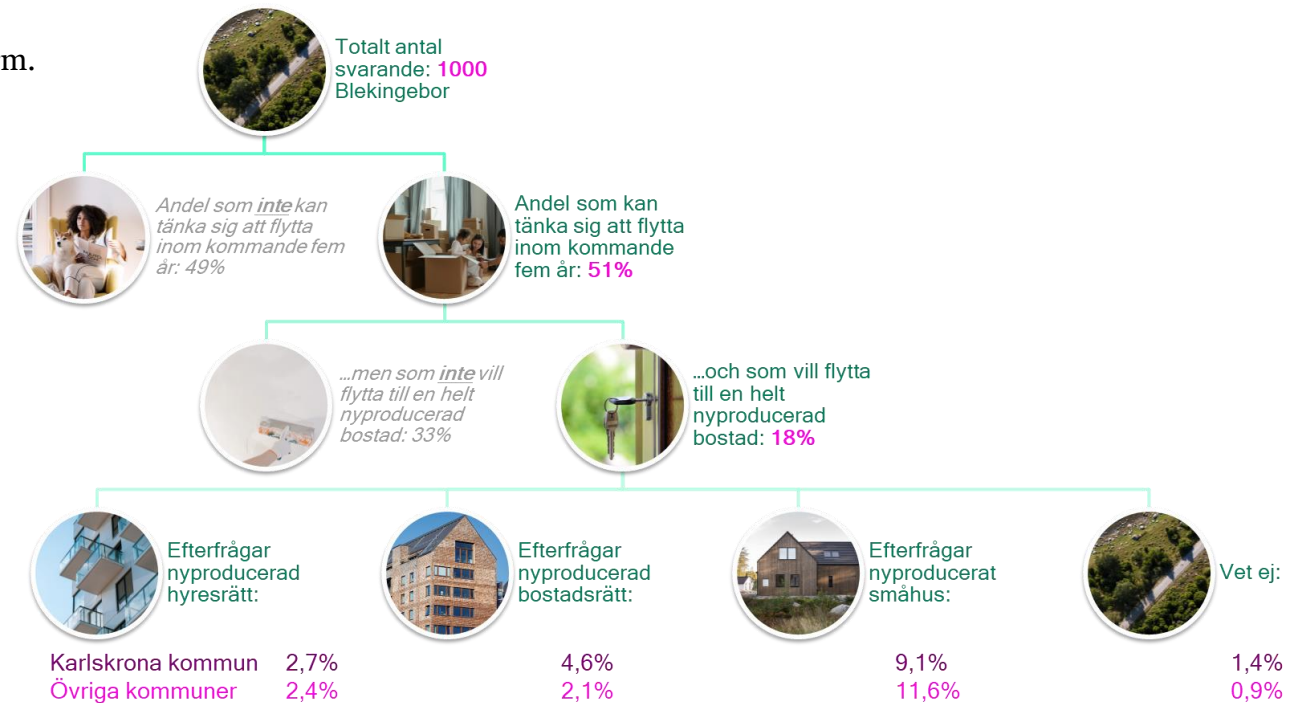
Förändrad preferens för nyproduktion

Attitydförändring

Under antagandet att hushållen i något större utsträckning kan tänka sig att flytta till nyproduktion, noteras en tydlig markant ökning. Totalt sett ökar hela bostadsefterfrågan i länet med 23% om ytterligare om preferensen för nyproduktion ökar med en procentenhet per boendeform. Eftersom preferensen i utgångsläget är som lägst för hyresrätter är det den upplåtelseform som ökar allra mest vid simuleringen.

Om det istället sker en negativ attitydförändring minskar bostadsefterfrågan med motsvarande 23% vid en 1 procentenhets minskning av preferens per bostadstyp.

| | Utgångsläge | 1 procentenhets ökad preferens för nyproduktion | | 1 procentenhets minskad preferens för nyproduktion | |
|--------------|-------------|---|--------------|--|--------------|
| | | Antal | % förändring | Antal | % förändring |
| Hyresrätt | 146 | 204 | 40% | 88 | -40% |
| Bostadsrätt | 109 | 144 | 32% | 74 | -32% |
| Äganderätt | 255 | 279 | 9% | 231 | -9% |
| Ensamboende | 128 | 165 | 29% | 91 | -29% |
| Sammanboende | 382 | 461 | 21% | 302 | -21% |
| | 510 | 626 | 23% | 394 | -23% |



An aerial photograph of a coastal area. The left side shows a rocky shoreline with many large, smooth boulders. The right side is a dense forest of green trees. A road or path runs diagonally from the top right towards the bottom center. A semi-transparent green map overlay is centered on the image, showing the outline of a region with several smaller internal boundaries. The map is outlined in white.

Del 6: Slutsatser och rekommendationer

Trend- och omvärld

Resultat
kommunnivå

Resultat
kommun-
huvudorter

Resultat
kompletterande
orter

Scenarioanalys

Slutsatser

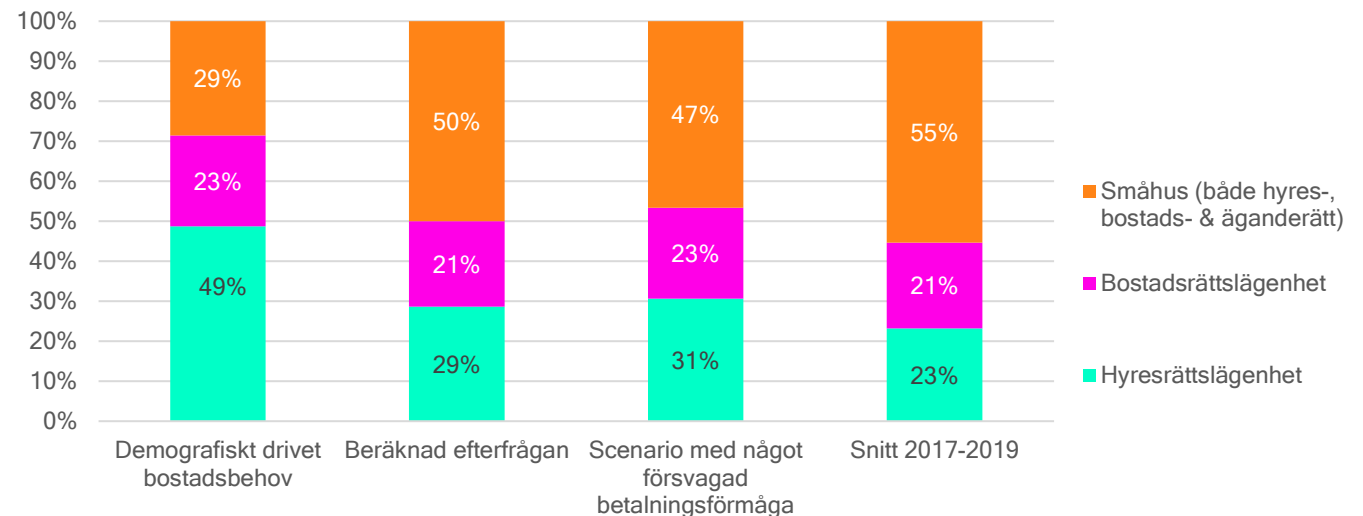
Sammanfattning av resultat och jämförelser

I tabellen visas de resultat som presenterats löpande i rapporten, diagrammet nedan visar motsvarande resultat fast utifrån fördelning per upplåtelseform.

Det demografiskt drivna bostadsbehovet är i jämförelse med övriga beräknade volymer betydligt mindre. Fördelningen per boendeform är betydligt mer jämn vad gäller den beräknade efterfrågan och genomsnittligt byggande 2017-2019.

| Kommun | Demografiskt drivet bostadsbehov/år | Beräknad efterfrågan på nyproduktion | Scenario med försvagad betalningsförmåga | Färdigställda bostäder 2020 | Årlig byggtakt 2017-2019 |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------|
| Olofströms kommun | -2 | 45 | 34 | 62 | 12 |
| Karlskrona kommun | 87 | 201 | 141 | 248 | 158 |
| Ronneby kommun | -12 | 89 | 68 | 102 | 29 |
| Karlshamns kommun | 63 | 127 | 101 | 23 | 90 |
| Sölvesborgs kommun | 19 | 48 | 37 | 114 | 40 |
| | 154 | 510 | 381 | 549 | 329 |

Fördelning per boendeform



Huvudsakliga slutsatser

Skillnad mellan demografiskt drivet behov och beräknad bostadsefterfrågan

Enligt Juni Strategis beräkningar finns ett förhållandevis stort glapp mellan det demografiskt drivna behovet och antalet hushåll som efterfrågar (och har möjlighet att efterfråga) en nyproducerad bostad. Jämför man den beräknade bostadsefterfrågan år 2020 med det årliga bostadsbehovet den kommande tioårsperioden så *överstiger* efterfrågan behovet med 230%. Resultatet innebär alltså att det finns större möjlighet för utveckling av nyproduktion än vad den demografiska utvecklingen medger.

I de fall då det demografiskt drivna behovet blir negativt, som skulle kunna tolkas som minskning/rivning av bostäder till följd av en negativ befolkningsprognos, visar analysens resultat på att det finns en bostadsefterfrågan och möjlighet att bygga nya bostäder. Det kan tex handla om hushåll som idag bor i kommunen/orten men söker ett annat typ av boende. I Junis beräkningsmodell fångas detta upp av den lokala omflyttningen, flyttintentionen och nyproduktionspreferensen.

Beräkningarna visar att det demografiskt drivna bostadsbehovet är jämnt fördelat över olika upplåtelseformer och att specialbostäder utgör en betydande del. Detta mycket på grund av att äldre seniorer är den målgrupp som genomgående väntas öka på kort och lång sikt i samtliga kommuner. Sett till den beräknade efterfrågan så utgör småhus hälften och den potentiella efterfrågan är som störst bland samboende hushåll.

Geografiska skillnader

Likt fördelningen av historiskt byggande utgör Karlskrona kommun följt av Karlshamns kommun enskilt störst andelar av den beräknade efterfrågan. Däremot resulterar beräkningen av efterfrågan i en totalt sett mer jämn fördelning i hela länet i jämförelse med faktiskt byggande de senaste åren. Det finns således en relativt stor potential att tillföra nya bostäder i de mindre kommunerna som tidigare stått för en mindre del av byggandet i länet.

Efterfrågan på bostadsrätter är klart större i Karlskrona kommun än i övriga kommuner, vilket är starkt kopplat till att det ingående värdet för bostadsrättspreferens är som högst i Karlskrona kommun. I övriga kommuner är istället småhusefterfrågan klart dominerande.

Yttre faktorer som påverkar bostadsefterfrågan

Det som ger överlägset störst positiv effekt på den beräknade efterfrågan är ökad preferens för nyproduktion, en mycket liten förändring om 1 procentenhet ger en ökad efterfrågan om 23%. Även slopade amorteringskrav som skulle påverka marknaden för ägda boendeformer ger en kraftig ökning av den möjliga efterfrågan.

I ett scenario med försvagad betalningsförmåga i förhållande till högre hyres- och prisnivåer, dvs en möjlig effekt av en lågkonjunktur, visar analysen att det främst är efterfrågan på småhus med äganderätt som påverkas negativt. Sett till hushållstyper så är det genomgående ensamboende som påverkas av förändrade finansierings- och inkomstvillkor, både positivt och negativt.

Betydligt större potentiell efterfrågan av nyproduktion än demografiskt drivet behov

Generellt stor efterfrågan på småhus, men även bostadsrätter i Karlskrona

Vill fler flytta till nyproduktion (ökad preferens) finns stora positiva effekter

Slopade amorteringskrav ger stor positiv effekt

Eventuell lågkonjunktur påverkar främst ägda småhus negativt

Övergripande rekommendationer

Centrala aspekter för en lyckosam bostadsförsörjning för att attrahera såväl nya invånare som att behålla befintliga boende

En väsentlig del av en lyckosam bostadsförsörjning består i att arbeta med rörligheten inom befintligt bostadsbestånd; att hjälpa och möjliggöra för flytt från villan till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskifte i villabebyggelsen.

Generellt rekommenderas att nyttja de alltmer tydliga flyttströmmarna från de mest urbana lägen till mer perifera lägen som observeras på flera håll i landet. Här finns en stor möjlighet att ta tillvara på de ökande möjligheterna att kunna arbeta på distans som dessutom kan förstärkas med Sydostlänken. Analysen visar att en relativt liten ökning i flyttfrekvens, till följd av ökad inflyttning, har en tydlig positiv inverkan på efterfrågan. Efterfrågan som i sin tur kan stärkas genom att planera för efterfrågade bostadstyper i attraktiva kommunikationsnära lägen.

Tolkning av färgerna

Grå: utgör en betydande stor del av befolkning idag

Turkos: ökar på 5 års sikt

Rosa: ökar på 10 års sikt

När alla tre färger är markerade är alltså målgruppen framträdande både idag och på lång och kort sikt.

Kommande målgrupper

Juni Strategi rekommenderar generellt att prioritera målgruppen Familjebildare. Dels utifrån hur den demografiska strukturen väntas förändras, men även kopplat till att målgruppen har en relativt hög flyttfrekvens och god betalningsförmåga – både behov och efterfrågan är alltså stor i denna målgrupp. Målgruppen bidrar till en ökad efterfrågan på småhus, även om en ökande andel bor i lägenhet. För potentiella hemvändare har samtliga kommuner i Blekinge möjlighet att vara det självklara valet för ett boendet som uppfyller önskan om ökad livskvalitet.

Även en stor ökning av äldre kommer att ge ett större behov och efterfrågan på dels särskilda boenden för äldre men även moderna (med hiss) flerbostadshus.

Att samtliga kommuner har ett kraftigt negativt flyttnetto i gruppen Unga Vuxna motsvarar flyttmönstret i en majoritet av landets kommuner. Generellt sett bör störst fokus för bostadsförsörjningen vara på tidigare nämnda livsfaser. Jämför man kommunerna sinsemellan är Unga Vuxna högst prioriterade i Karlskrona kommun och Karlshamns kommun.

| | Barn & unga | Unga vuxna | Familjebildare | Mitt i livet | Pensionärer | Seniorer |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Olofströms kommun | Grå, Turkos, Rosa | | Grå, Turkos, Rosa | Grå | Grå | Grå, Turkos, Rosa |
| Karlskrona kommun | Grå, Turkos, Rosa | Grå, Turkos, Rosa | Grå, Turkos, Rosa | Turkos | Grå, Turkos, Rosa | Grå, Turkos, Rosa |
| Ronneby kommun | Grå, Turkos, Rosa | | | | | Grå, Turkos, Rosa |
| Karlshamns kommun | Grå, Turkos, Rosa | Grå, Turkos, Rosa | Grå, Turkos, Rosa | Grå | Grå, Turkos, Rosa | Grå, Turkos, Rosa |
| Sölvesborgs kommun | | | Grå, Turkos, Rosa | Grå | Grå, Turkos, Rosa | Grå, Turkos, Rosa |

Att uppnå potentialen för efterfrågan för nyproduktion

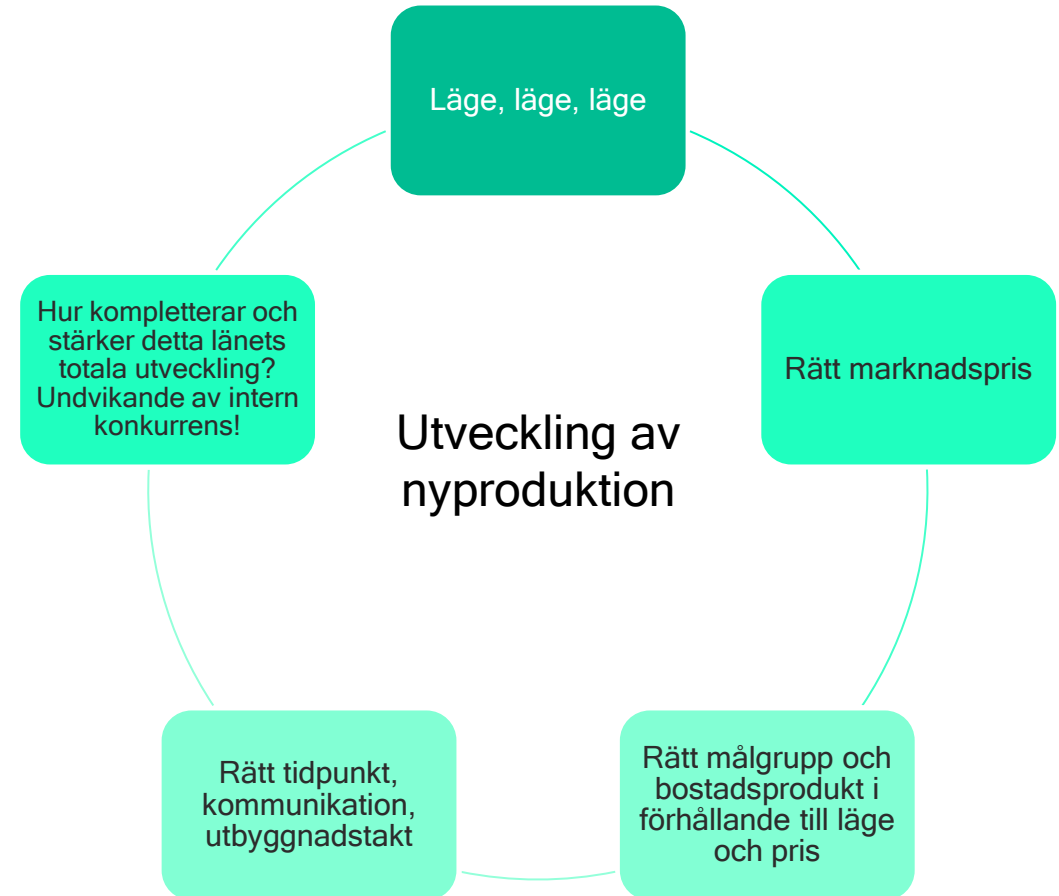
Att utveckla bostäder som efterfrågas av marknaden

Enligt Juni Strategis beräkning finns en årlig marknadsefterfrågan om drygt 500 bostäder i länet. Beräkningen bygger på en rad antal antaganden som löpande presenterats i rapporten.

De personer som har möjlighet att efterfråga nyproduktion har oftast flera valmöjligheter vad gäller bostäder. Människor som kan flytta till nyproduktion har generellt sett en bra ekonomi och valet av bostad är därför ett fritt aktivt, väl avvägt, val.

Det är därför viktigt att utvecklingen av bostäder sker med frågeställningen; **Vem** ska flytta hit? **Varför** vill just de flytta hit? **Vad** krävs för att vi ska uppfylla deras förväntningar och hjälpa dem med valet av just denna bostad? När det gäller hyresrätter behöver man också ibland utgå från vilka som finns i bostadskön.

För att måttet på efterfrågan ska kunna vara giltigt krävs därför att de bostäder som erbjuds stämmer överens med det pris som läget motiverar, att bostadskvaliteterna stämmer överens med tilltänkt målgrupp etc. Därför måste varje nyproduktionsprojekt utvärderas var för sig, men också sinsemellan inom kommunerna för att undvika intern konkurrens.



Tack!
www.junistrategi.se



Bilaga 1

Sammanfattning per kommun

Olofströms kommun

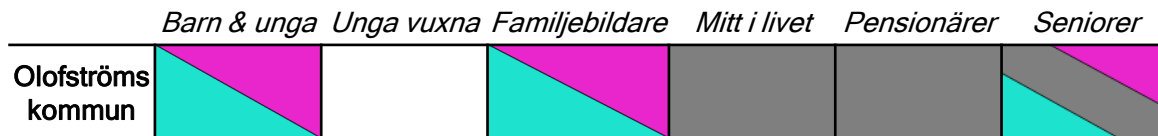
Attitydundersökningens öppna svar, beräknat bostadsbehov- och efterfrågan och målgrupper

Resultat bostadsbehov och efterfrågan

| Ort | | Lägenheter i flerbostadshus (varav specialbostäder) | Småhus | Totalt | |
|---|---------------|--|------------------|--------------------|--------|
| Demografiskt drivet bostadsbehov per år | Hela kommunen | 1 (1) | -4 | -2 | |
| | Olofström | -1 | -1 | -2 | |
| | Jämshög | -1 | -2 | -3 | |
| | Kyrkhult | -1 | -4 | -5 | |
| | | Hyresrätt, lgh | Bostadsrätt, lgh | Småhus, äganderätt | Totalt |
| Beräknad efterfrågan 2020 | Hela kommunen | 11 | 6 | 28 | 45 |
| | Olofström | 6 | 3 | 14 | 23 |
| | Jämshög | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | Kyrkhult | 0 | 0 | 1 | 2 |

Primära målgrupper

Olofström har idag en relativt stor andel äldre invånare, på både fem och tio års sikt ökar därför seniorer, även barn och unga och familjebildare.



Tolkning av färgerna

Grå: utgör en betydande stor del av befolkning idag

Turkos: ökar på 5 års sikt

Rosa: ökar på 10 års sikt

När alla tre färger är markerade är alltså målgruppen framträdande både idag och på lång och kort sikt.

Attitydundersökningen:

Svaren har sammanställts i ett så kallat ordmoln, som visar de ord som används mest frekvent för att beskriva respondenternas åsikter. Storleken på orden står i relation till antal gånger ordet angivits.



Vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig?

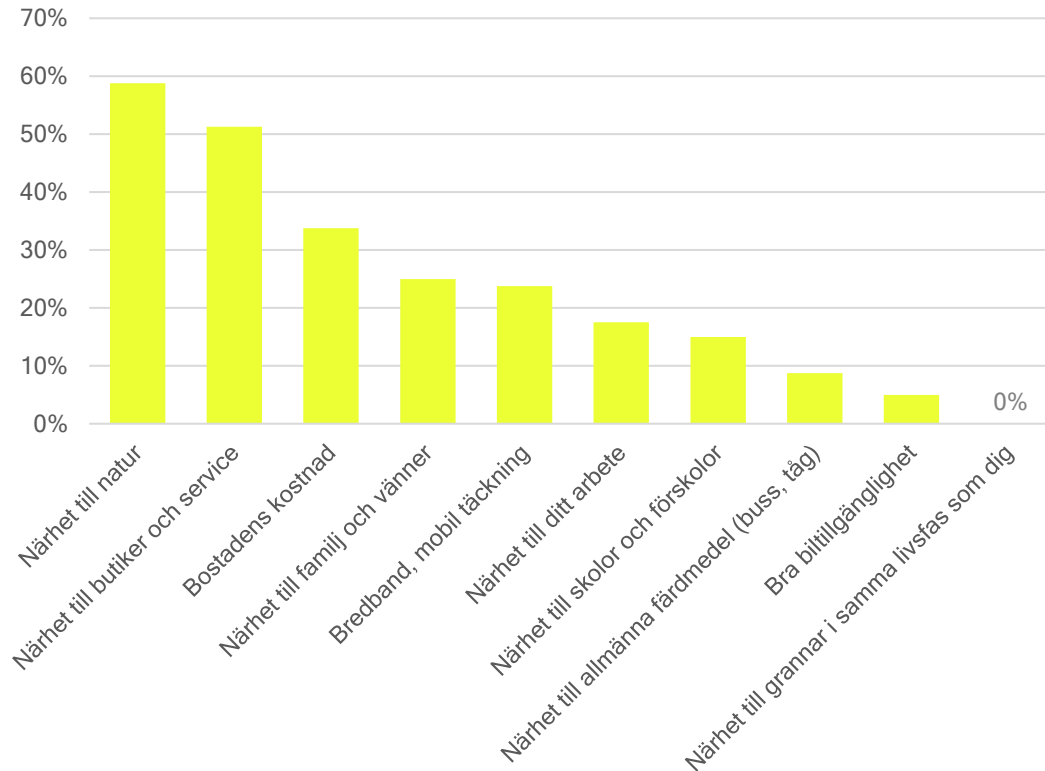
Ovan visas ett ordmoln och nedan visas ett urval av de svar som respondenterna uppgivit.

- " Underlätta för unga att flytta hemifrån.
- " Jag skulle vilja ha bättre bussförbindelser.
- " Bygga för bostäder för ungdomar/vuxna. Finns tillräckligt med bostäder för 65+.
- " Bygg inte nytt = Nybyggnationer är svindyra för oss skattebetalare.
- " Bygga flera bostäder, underlätta för unga att flytta hemifrån och informera äldre om bostadsmarknaden och förändra bostadskön. Mindre bostad med liten trädgård, på markplan.
- " Lyssna på var folk vill bo och hur. Utforma och bygga eller se till att det byggs efter det. Erbjud olika typer, standarder och prisklasser i boendet.

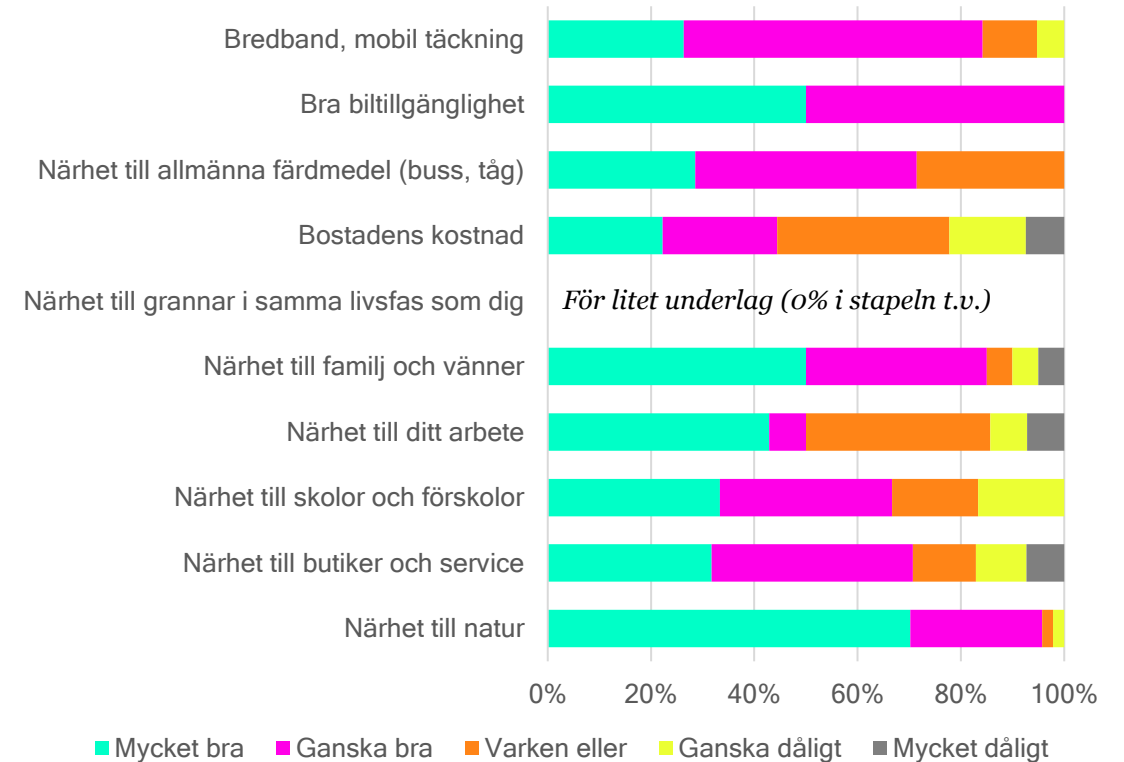
Viktiga kvaliteter vid val av bostad

Olofströms kommun

Vilka av följande kvaliteter är viktigast för dig vid val av bostad? (3 val)



Hur väl tycker du din kommun kan uppfylla dina krav?



Observera att svaren är kopplade till de valda svarsalternativen i frågan till vänster, vilket gör att vissa alternativ kan ha ett litet antal svarande.

Karlskrona kommun

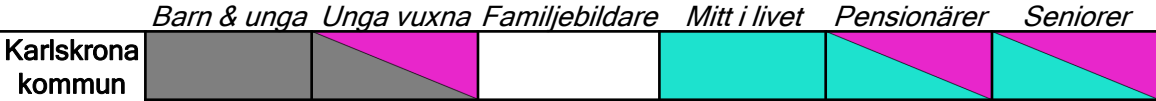
Attitydundersökningens öppna svar, beräknat bostadsbehov- och efterfrågan och målgrupper

Resultat bostadsbehov och efterfrågan

| Ort | | Lägenheter i flerbostadshus (varav specialbostäder) | Småhus | Totalt | |
|---|---------------|--|------------------|--------------------|--------|
| Demografiskt drivet bostadsbehov per år | Hela kommunen | 61 (22) | 25 | 87 | |
| | Karlskrona | 14 | 38 | 52 | |
| | Hasslö | 0 | -3 | -3 | |
| | Jämjö | -2 | -5 | -7 | |
| | Nättraby | 3 | 12 | 15 | |
| | Röseby | -1 | -3 | -4 | |
| | Sturkö | 0 | 0 | 0 | |
| | | Hysesrätt, lgh | Bostadsrätt, lgh | Småhus, äganderätt | Totalt |
| Beräknad efterfrågan 2020 | Hela kommunen | 66 | 66 | 69 | 201 |
| | Karlskrona | 38 | 35 | 36 | 109 |
| | Hasslö | 0 | 1 | 1 | 2 |
| | Jämjö | 1 | 1 | 2 | 4 |
| | Nättraby | 1 | 1 | 1 | 2 |
| | Röseby | 0 | 1 | 1 | 2 |
| | Sturkö | 0 | 0 | 0 | 1 |

Primära målgrupper

Karlskrona har idag en relativt stor andel barnfamiljer och unga vuxna. På både fem och tio års sikt ökar individer i familjebildande fas och äldre. Även unga vuxna väntas öka på längre sikt.



Tolkning av färgerna

Grå: utgör en betydande stor del av befolkning idag

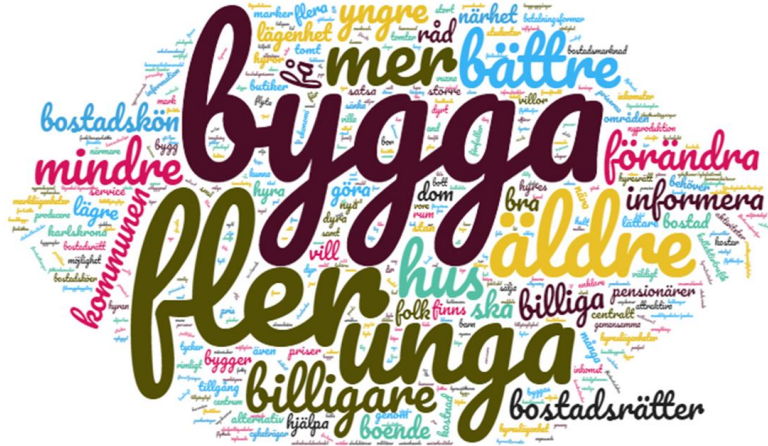
Turkos: ökar på 5 års sikt

Rosa: ökar på 10 års sikt

När alla tre färger är markerade är alltså målgruppen framträdande både idag och på lång och kort sikt.

Attitydundersökningen:

Svaren har sammanställts i ett så kallat ordmoln, som visar de ord som används mest frekvent för att beskriva respondenternas åsikter. Storleken på orden står i relation till antal gånger ordet angivits.



Vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig?

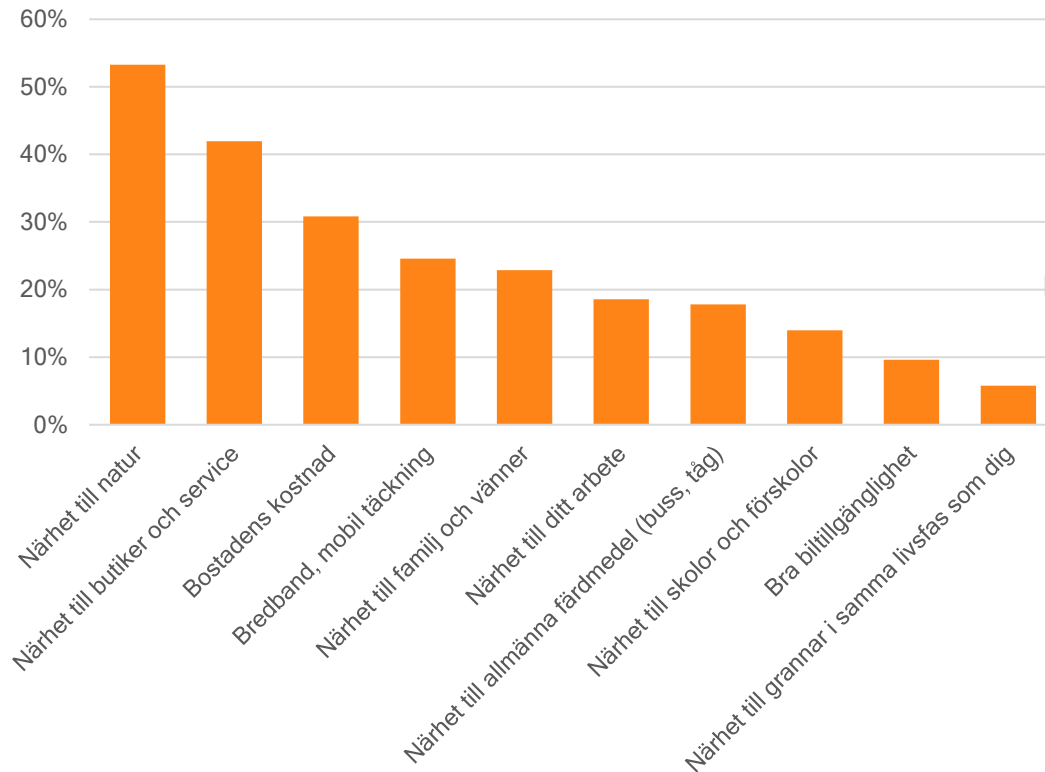
Ovan visas ett ordmoln och nedan visas ett urval av de svar som respondenterna uppgivit.

- “ Underlätta för unga att flytta hemifrån, genom att bygga fler hyresrätter.
- “ Underlätta för uthyrning.
- “ Vidga vyerna och se HELA kommunen. Numera känns det som all koncentration av bostadsmarknaden är söder om E22.
- “ Utbyggnad av cykelbanor/cykelnätverk.
- “ Producera hus eller lägenheter som är billigare.
- “ Kommunen-inte mycket, men staten kan göra det lättare att byta bostad så det blir fler äldre som byter från stora hus till mindre eller lägenhet. Tyvärr kan lägenhet bli mer än dubbelt så dyr per månad än ett stort äldre hus.
- “ Informera äldre om bostadsmarknaden.
- “ Infrastruktur, kollektiv trafik och bättre tillgänglighet med mobil och bredbands täckning.

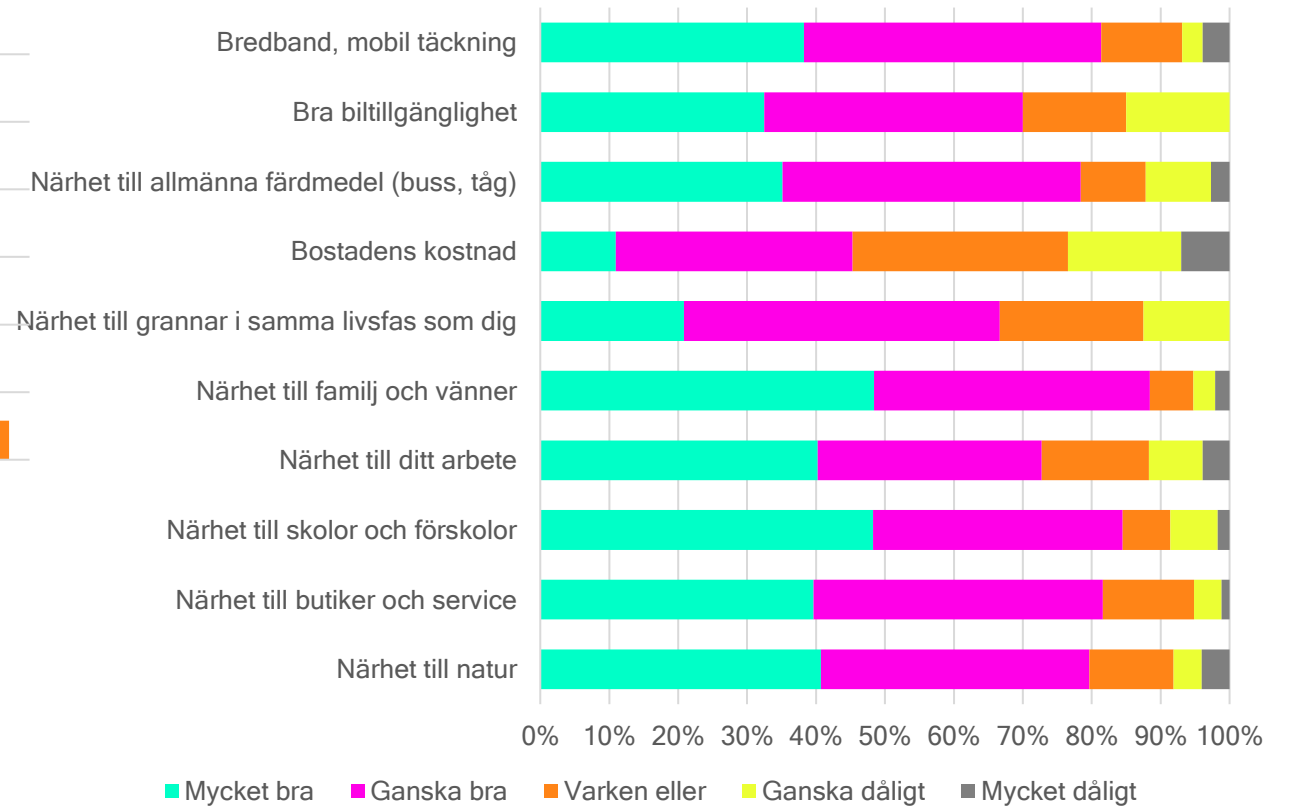
Viktiga kvaliteter vid val av bostad

Karlskrona kommun

Vilka av följande kvaliteter är viktigast för dig vid val av bostad? (3 val)



Hur väl tycker du din kommun kan uppfylla dina krav?



Observera att svaren är kopplade till de valda svarsalternativen i frågan till vänster, vilket gör att vissa alternativ kan ha ett litet antal svarande.

Ronneby kommun

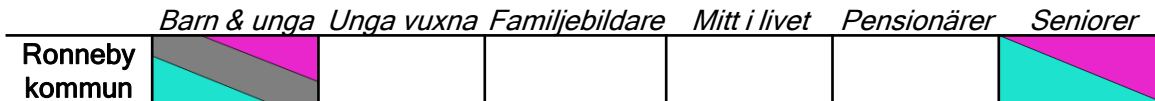
Attitydundersökningens öppna svar, beräknat bostadsbehov- och efterfrågan och målgrupper

Resultat bostadsbehov och efterfrågan

| | Ort | Lägenheter i flerbostadshus (varav specialbostäder) | Småhus | Totalt | |
|---|--|--|--------|--------|----|
| Demografiskt drivet bostadsbehov per år | Hela kommunen | 0 (3) | -12 | -12 | |
| | Ronneby | -3 | -3 | -6 | |
| | Bräkne-Hoby | -1 | 0 | -1 | |
| | Kallinge | -1 | -1 | -2 | |
| | Listerby | 0 | 0 | 0 | |
| Beräknad efterfrågan 2020 | Hyresrätt, lgh Bostadsrätt, lgh Småhus, äganderätt | | | | |
| | Hela kommunen | 11 | 6 | 28 | 45 |
| | Ronneby | 10 | 5 | 21 | 36 |
| | Bräkne-Hoby | 1 | 0 | 2 | 3 |
| | Kallinge | 1 | 1 | 4 | 6 |
| Listerby | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Primära målgrupper

I Ronneby bor idag en relativt stor andel barnfamiljer. På både fem och tio års sikt ökar antalet barn och unga ännu mer, och även seniorer.



Tolkning av färgerna

Grå: utgör en betydande stor del av befolkning idag

Turkos: ökar på 5 års sikt

Rosa: ökar på 10 års sikt

När alla tre färger är markerade är alltså målgruppen framträdande både idag och på lång och kort sikt.

Attitydundersökningen:

Svaren har sammanställts i ett så kallat ordmoln, som visar de ord som används mest frekvent för att beskriva respondenternas åsikter. Storleken på orden står i relation till antal gånger ordet angivits.



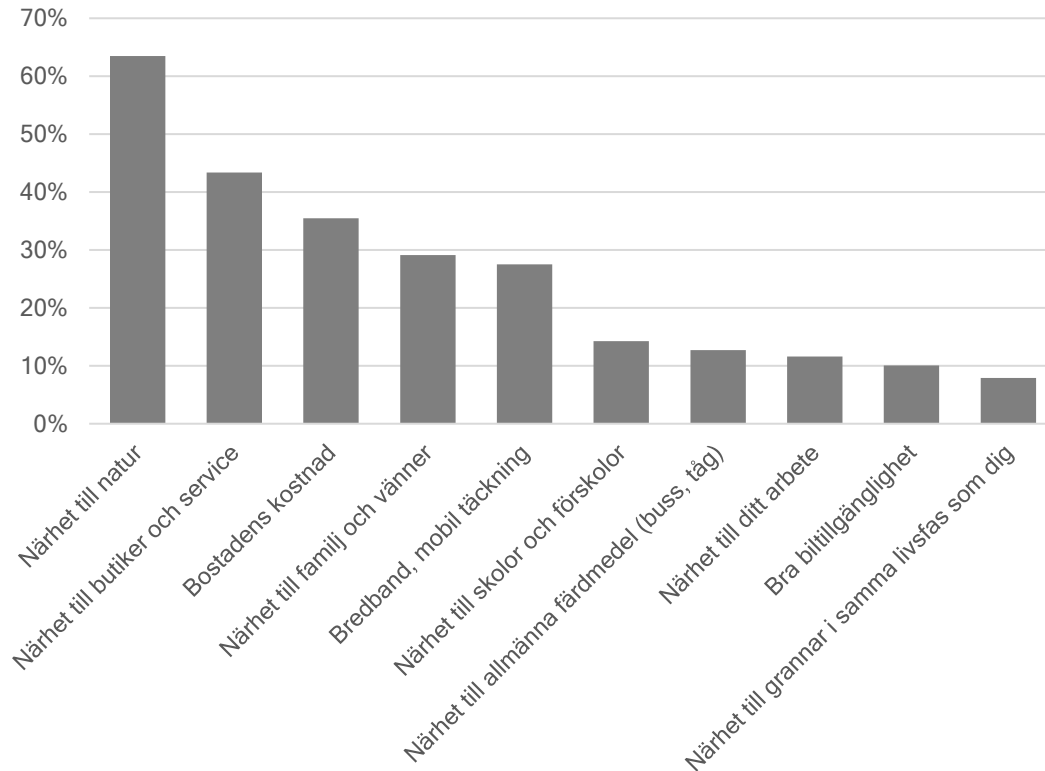
Vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig?
Ovan visas ett ordmoln och nedan visas ett urval av de svar som respondenterna uppgett.

- “ Planlägga nya villaområden och marknadsföra dessa.
- “ Skapa mer tomter.
- “ Sluta bygga bort naturområdena.
- “ Underlätta för unga att flytta hemifrån och fler äldreboende.
- “ Minska byråkratin och de höga kostnaderna i samband med nybyggen.
- “ Informera äldre om äldreboende.
- “ Försöka renovera upp äldre hyresfastigheter.
- “ Göra det lite lättare för att ta sig med buss och tåg för barn, bygga ut affärer, bygga ett elljusspår.
- “ Fler lägenheter till yngre i utkanten av Kallinge.
- “ Bygga fler bostäder, mer skolor och förskolor.
- “ Billiga bra bostäder för en äldre generation i naturnära läge nära havet.

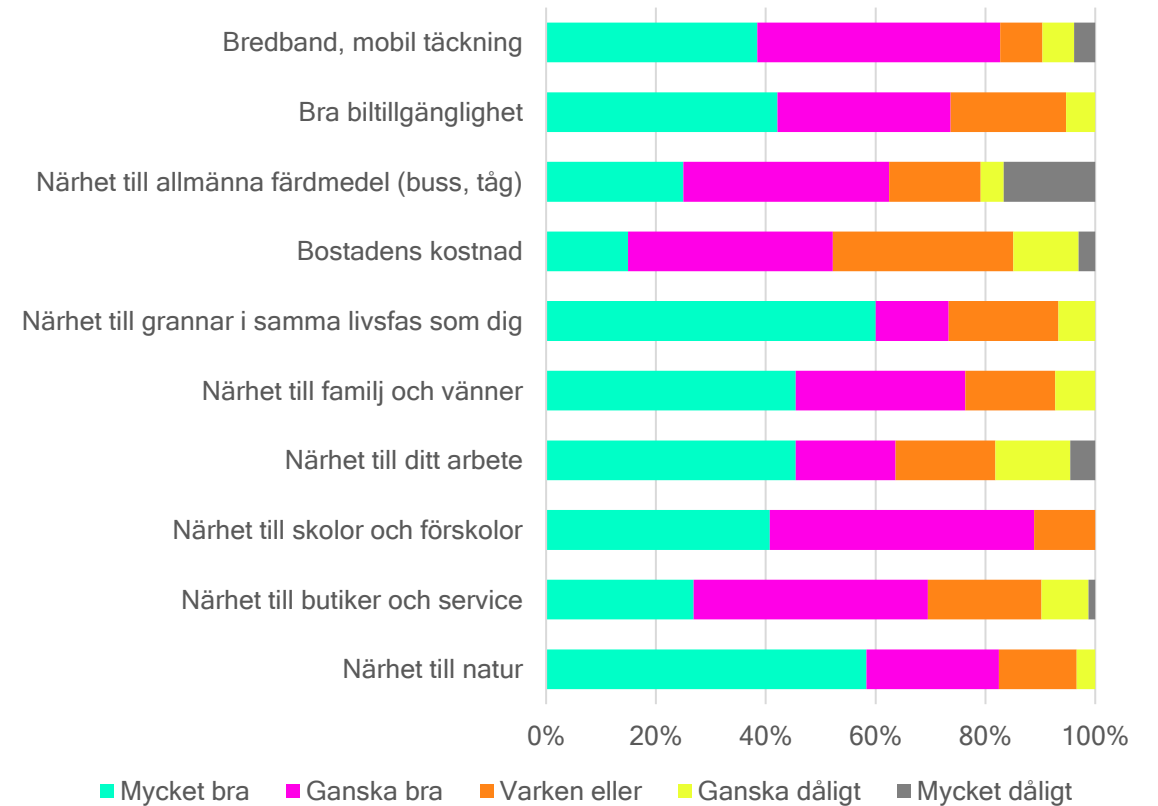
Viktiga kvaliteter vid val av bostad

Ronneby kommun

Vilka av följande kvaliteter är viktigast för dig vid val av bostad? (3 val)



Hur väl tycker du din kommun kan uppfylla dina krav?



Observera att svaren är kopplade till de valda svarsalternativen i frågan till vänster, vilket gör att vissa alternativ kan ha ett litet antal svarande.

Karlshamns kommun

Attitydundersökningens öppna svar, beräknat bostadsbehov- och efterfrågan och målgrupper

Resultat bostadsbehov och efterfrågan

| | Ort | Lägenheter i flerbostadshus (varav specialbostäder) | Småhus | Totalt | |
|---|----------------------|--|-------------------------|---------------------------|---------------|
| Demografiskt drivet bostadsbehov per år | Hela kommunen | 37 (9) | 26 | 63 | |
| | Karlshamn | 18 (2) | 15 | 32 | |
| | Mörrum | 2 | 5 | 7 | |
| | Svängsta | 1 | 2 | 3 | |
| Beräknad efterfrågan 2020 | | Hyresrätt, lgh | Bostadsrätt, lgh | Småhus, äganderätt | Totalt |
| | Hela kommunen | 34 | 18 | 75 | 127 |
| | Karlshamn | 20 | 10 | 43 | 73 |
| | Mörrum | 1 | 1 | 3 | 5 |
| | Svängsta | 1 | 1 | 3 | 5 |

Primära målgrupper

Karlshamns kommun består idag av en förhållandevis stor andel unga vuxna, individer mitt i livet och äldre. Prognosen visar att de flesta livsfaser ökar på tio års sikt. På fem års sikt ökar framförallt barnfamiljer och äldre.



Tolkning av färgerna

Grå: utgör en betydande stor del av befolkning idag

Turkos: ökar på 5 års sikt

Rosa: ökar på 10 års sikt

När alla tre färger är markerade är alltså målgruppen framträdande både idag och på lång och kort sikt.

Attitydundersökningen:

Svaren har sammanställts i ett så kallat ordmoln, som visar de ord som används mest frekvent för att beskriva respondenternas åsikter. Storleken på orden står i relation till antal gånger ordet använts.



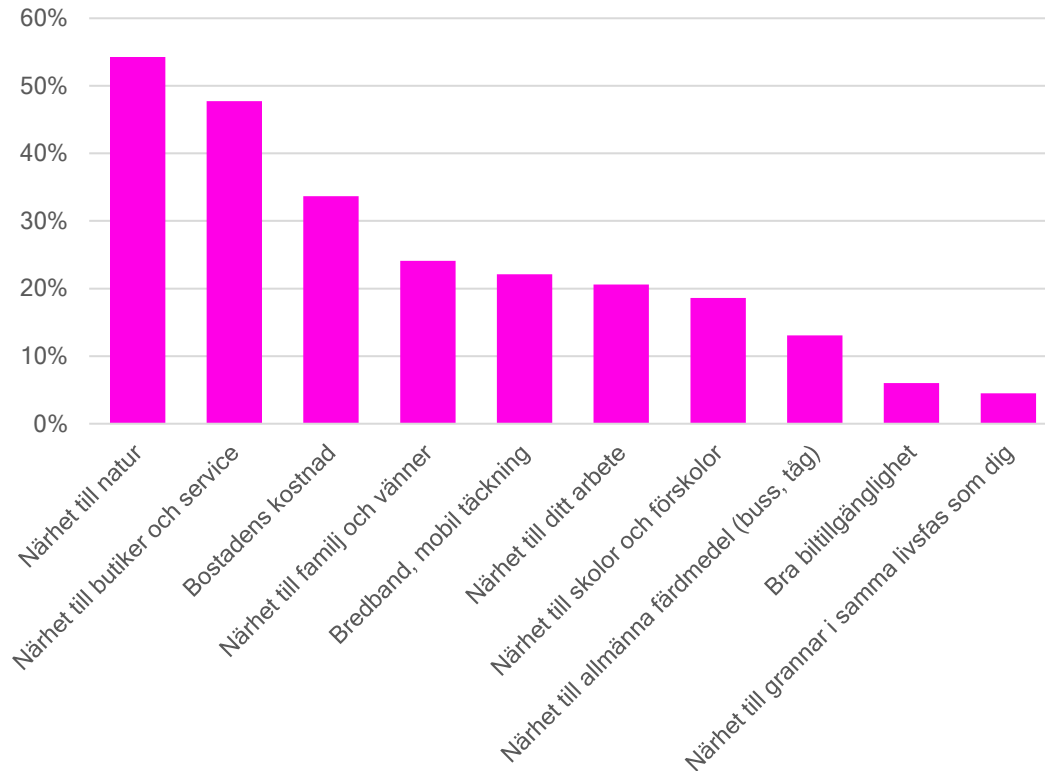
Vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig?
Ovan visas ett ordmoln och nedan visas ett urval av de svar som respondenterna uppgivit.

- “ Nya bostadsrätter längs med havet.
- “ Kommunen kan prioritera små orter.
- “ Lära ut om hur man söker sitt egna boende och hjälpa till att sätta sig i bostadskö.
- “ Renovera äldre fastigheter.
- “ Jag önskar att hotellet Best Western i Karlshamn kunde bli ett studentboende.
- “ Inte bygga mer i Vettekulla.
- “ Förändra bostadskön och underlätta för unga att flytta hemifrån.
- “ Bygga fler bostadsrätter och öppna upp mer tomtmark.
- “ Bygga hyresrätter som är billigare och mindre lyx.

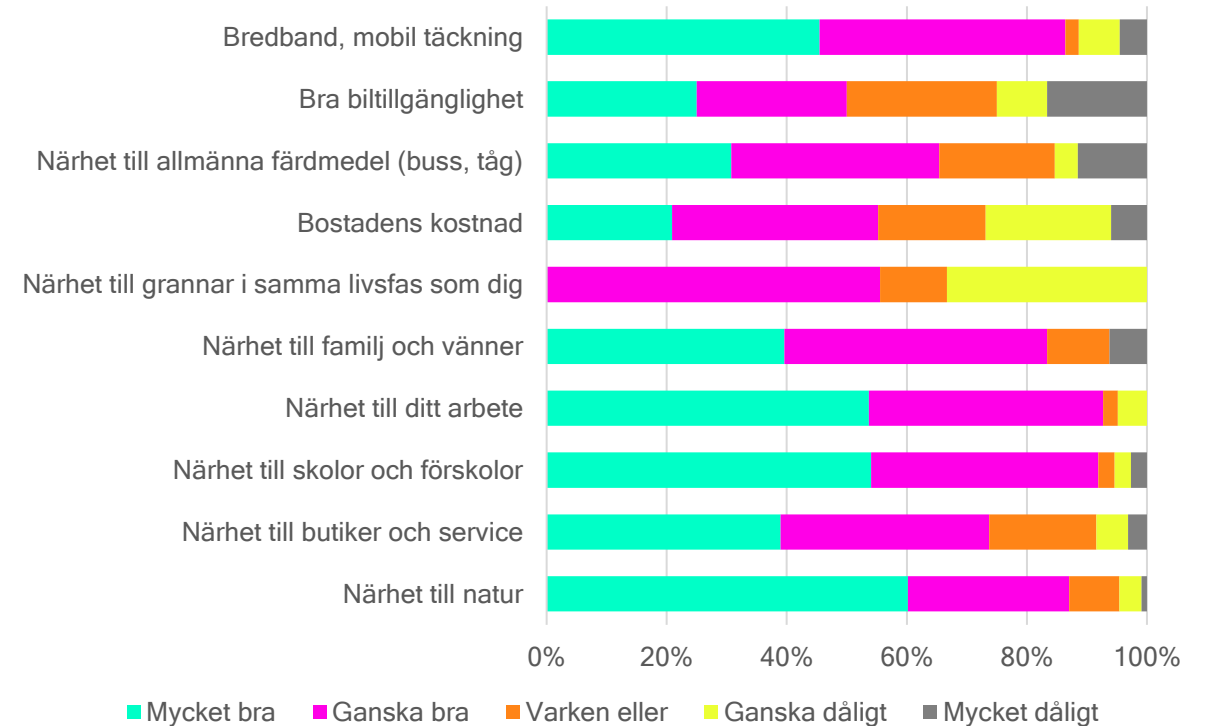
Viktiga kvaliteter vid val av bostad

Karlshamns kommun

Vilka av följande kvaliteter är viktigast för dig vid val av bostad? (3 val)



Hur väl tycker du din kommun kan uppfylla dina önskemål?



Observera att svaren är kopplade till de valda svarsalternativen i frågan till vänster, vilket gör att vissa alternativ kan ha ett litet antal svarande.

Sölvesborgs kommun

Attitydundersökningens öppna svar, beräknat bostadsbehov- och efterfrågan och målgrupper

Resultat bostadsbehov och efterfrågan

| | Ort | Lägenheter i flerbostadshus (varav specialbostäder) | Småhus | Totalt | |
|---|--|--|--------|--------|----|
| Demografiskt drivet bostadsbehov per år | Hela kommunen | 11 | 8 | 19 | |
| | Sölvesborg | 4 | 5 | 9 | |
| | Hällevik | 0 | 1 | 1 | |
| | Mjällby | 1 | 1 | 1 | |
| Beräknad efterfrågan 2020 | Hyresrätt, lgh Bostadsrätt, lgh Småhus, äganderätt | | | Totalt | |
| | Hela kommunen | 12 | 7 | 28 | 48 |
| | Sölvesborg | 6 | 3 | 13 | 22 |
| | Hällevik | 0 | 0 | 1 | 1 |
| | Mjällby | 1 | 1 | 3 | 4 |

Primära målgrupper

I Karlshamn bor idag en relativt stor andel individer mitt i livet och i pensionsåldern. Framöver väntas kommunen få ett tillskott med familjebildare samt fler pensionärer och seniorer.



Tolkning av färgerna

Grå: utgör en betydande stor del av befolkning idag

Turkos: ökar på 5 års sikt

Rosa: ökar på 10 års sikt

När alla tre färger är markerade är alltså målgruppen framträdande både idag och på lång och kort sikt.

Attitydundersökningen:

Svaren har sammanställts i ett så kallat ordmoln, som visar de ord som används mest frekvent för att beskriva respondenternas åsikter. Storleken på orden står i relation till antal gånger ordet angivits.



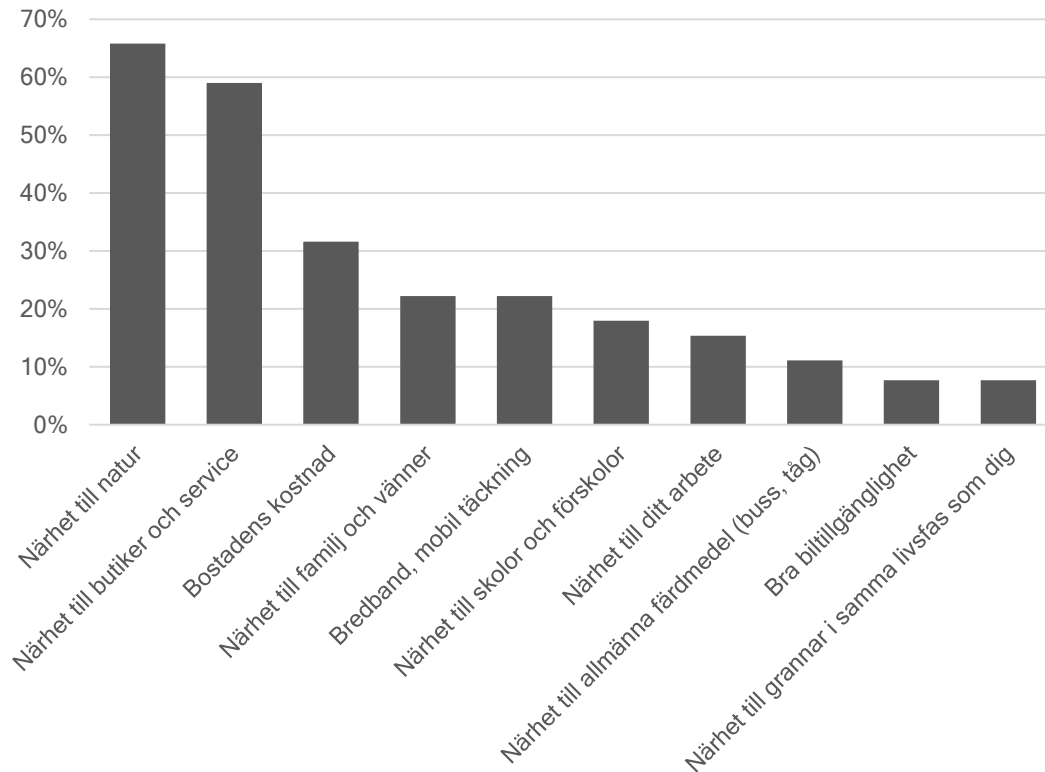
Vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig?
Ovan visas ett ordmoln och nedan visas ett urval av de svar som respondenterna uppgivit.

- " Ta inte ner bokskogen!
- " Underlätta för att personer ska kunna flytta och även bygga fler lägenheter.
- " Gör det lättare att bygga på områden som inte har någon bostadsplanering (stadsplanerat). Enklare regler på planerat område.
- " Satsa på attraktiva kustnära bostadsrätter och öka samarbetet med region Skåne (buss/tåg/sjukvård).
- " Bygga marklägenheter, eller hus med hiss mer centralt, gärna hyresrätter.
- " Att bygga fler äldreboenden så att flera vanliga bostäder blir lediga.
- " Bygga flera hyresrätter, gärna mindre för ungdomarna.
- " De borde informera äldre om bostadsmarknaden.

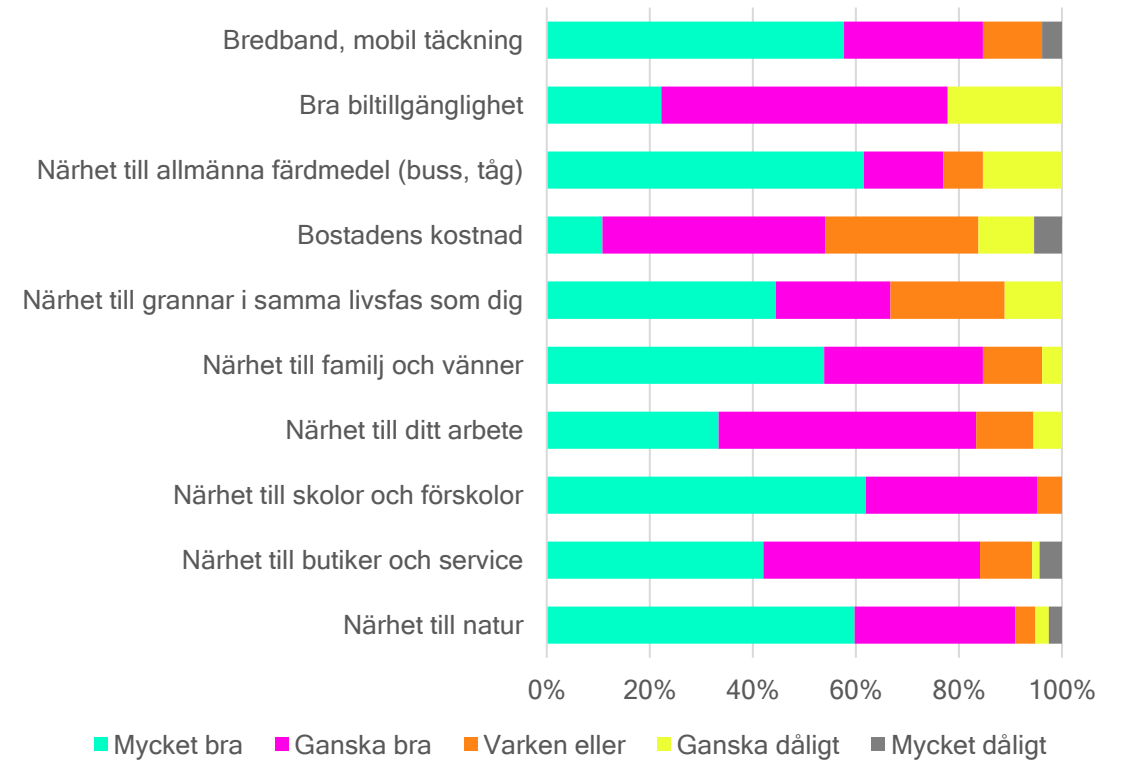
Viktiga kvaliteter vid val av bostad

Sölvesborgs kommun

Vilka av följande kvaliteter är viktigast för dig vid val av bostad? (3 val)



Hur väl tycker du din kommun kan uppfylla dina krav?



Observera att svaren är kopplade till de valda svarsalternativen i frågan till vänster, vilket gör att vissa alternativ kan ha ett litet antal svarande.

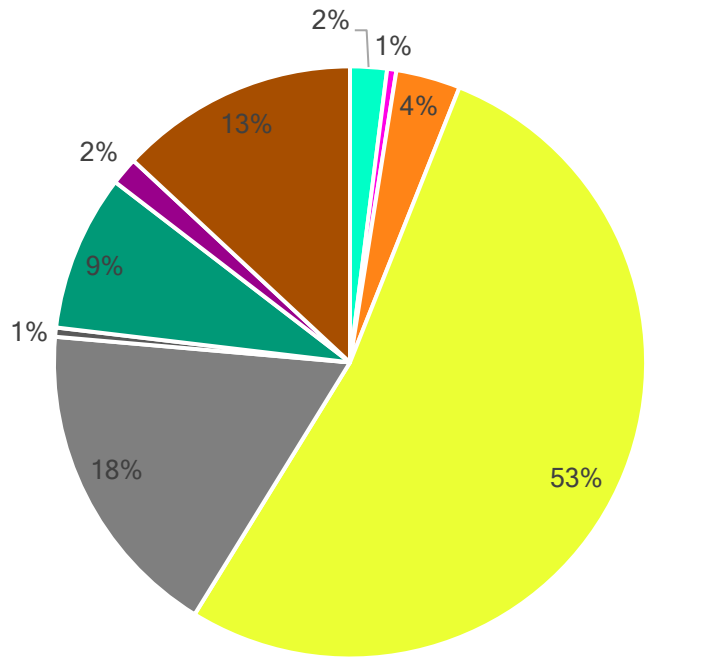
Bilaga 2

Attitydundersökning, nedbrytningar per kommun

Fördelning av svar per kommun

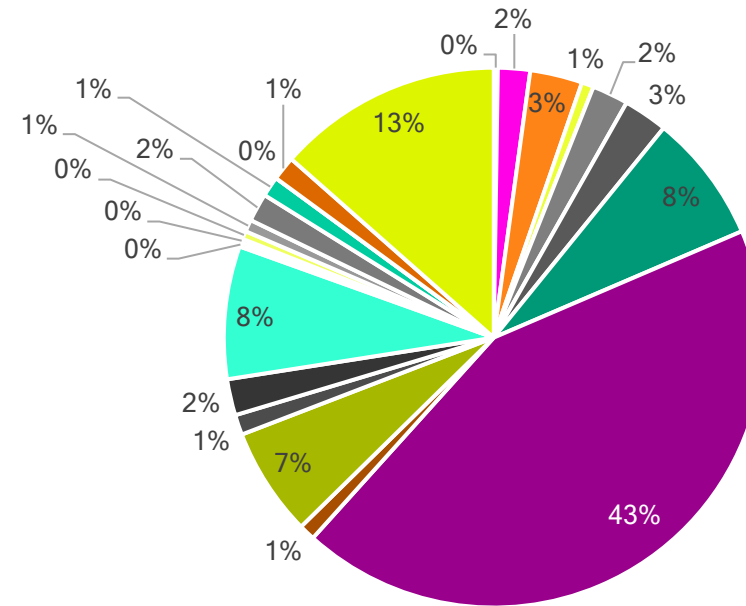
Karlshamn och Karlskrona

Karlshamn N=415



- Horsaryd
- Stilleryd
- Hällaryd
- Karlshamn
- Mörrum
- Pukavik
- Svängsta
- Åryd
- Annat

Karlskrona N=199

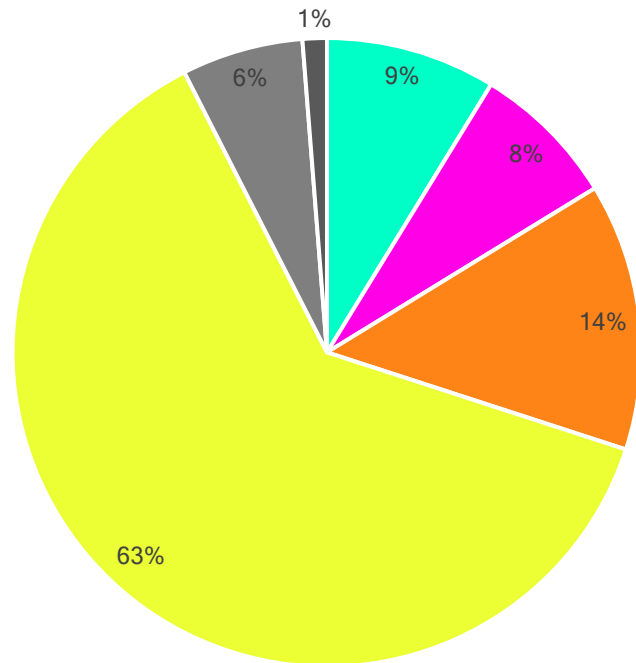


- Drottningstorp
- Fridlevstad
- Fågelmara
- Gängletorp
- Hasslö
- Holmsjö
- Jämjö
- Karlskrona
- Kättilsmåla
- Nättraby
- Nävrögöl
- Ramdala
- Rödeby
- Sjuhalla
- Skavkulla
- Skillingenäs
- Spjutsbygd
- Sturkö
- Torhamn
- Trummenäs
- Tving
- Annat

Fördelning av svar per kommun

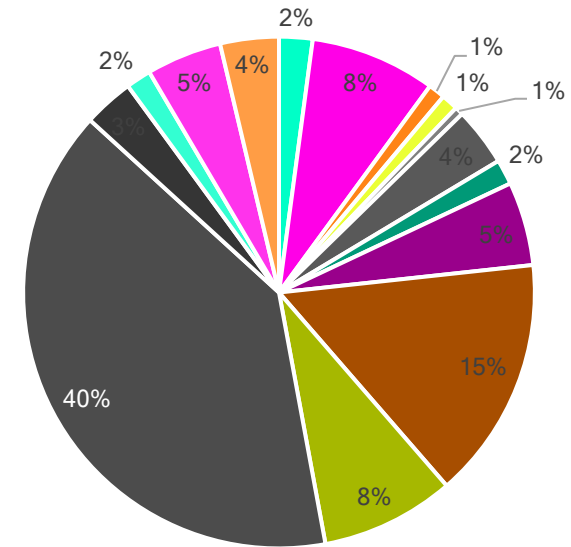
Olofström och Ronneby

Olofström N=80



■ Gränum ■ Jämshög ■ Kyrkhult ■ Olofström ■ Vilshult ■ Annat

Ronneby N=189

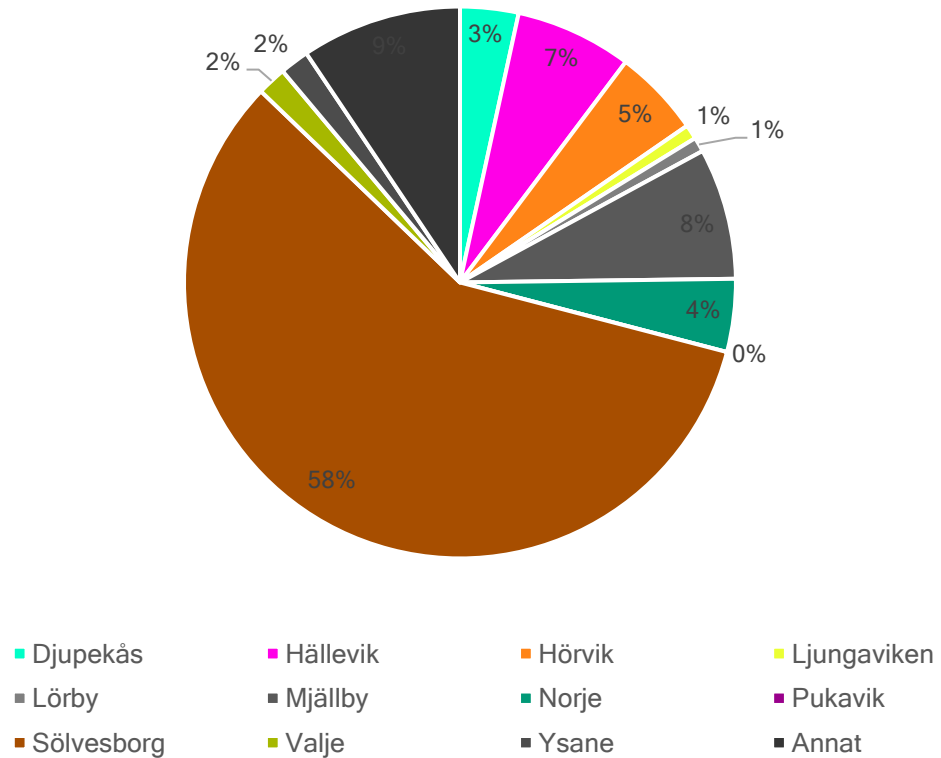


■ Backaryd ■ Bräkne-Hoby ■ Bökensås ■ Korsanäs ■ Kuggeboda
 ■ Eringsboda ■ Hallabro ■ Johannisbus ■ Kallinge ■ Listerby
 ■ Ronneby ■ Ronnebyhamn ■ Spjälkö ■ Saxemara ■ Annat

Fördelning av svar per kommun

Sölvesborg

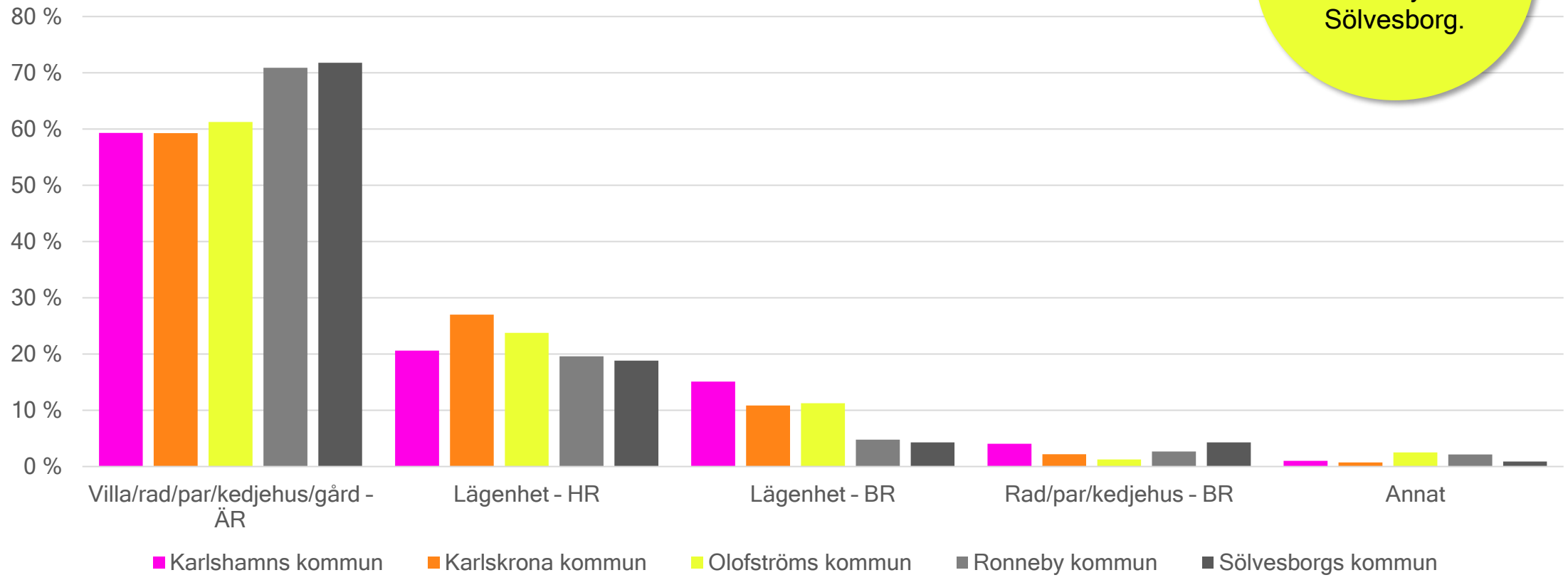
Sölvesborg N=117



Nuvarande bostad

Över 70% bor i småhus i Ronneby och Sölvesborg.

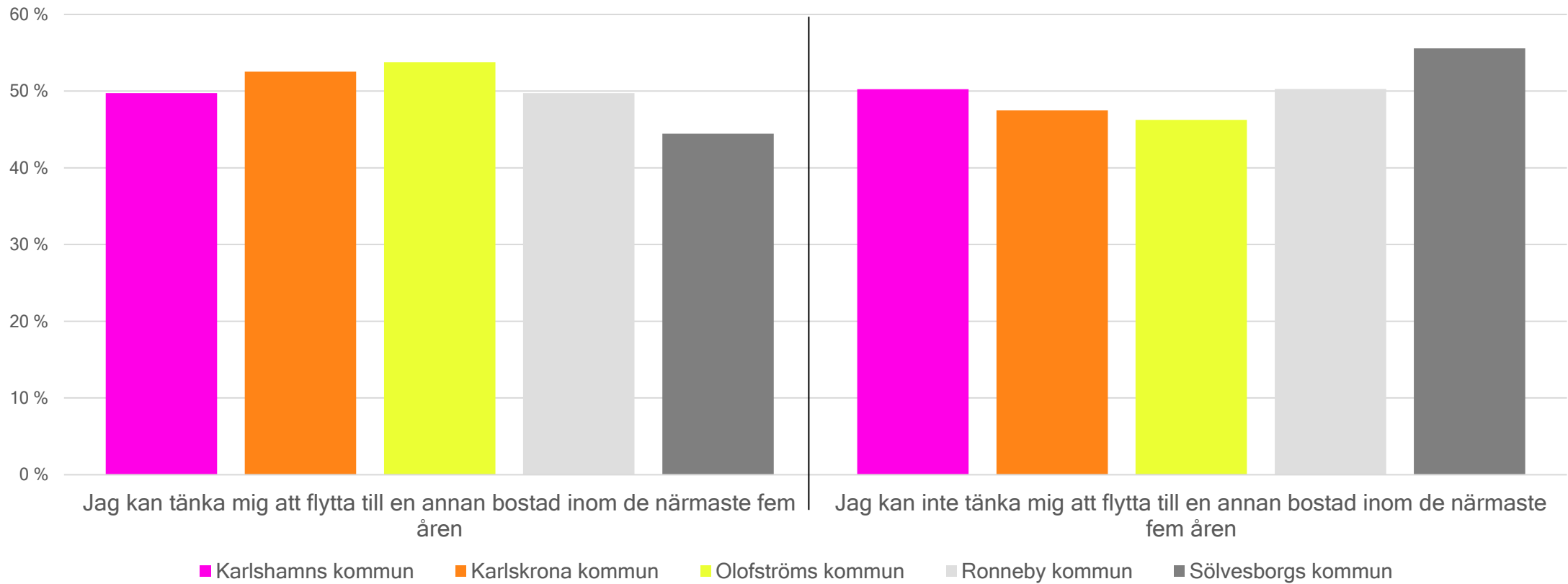
Vilken typ av bostad bor du i?



Framtida flyttplaner

Störst andel kan tänka sig att flytta i Karlskrona kommun, 54%

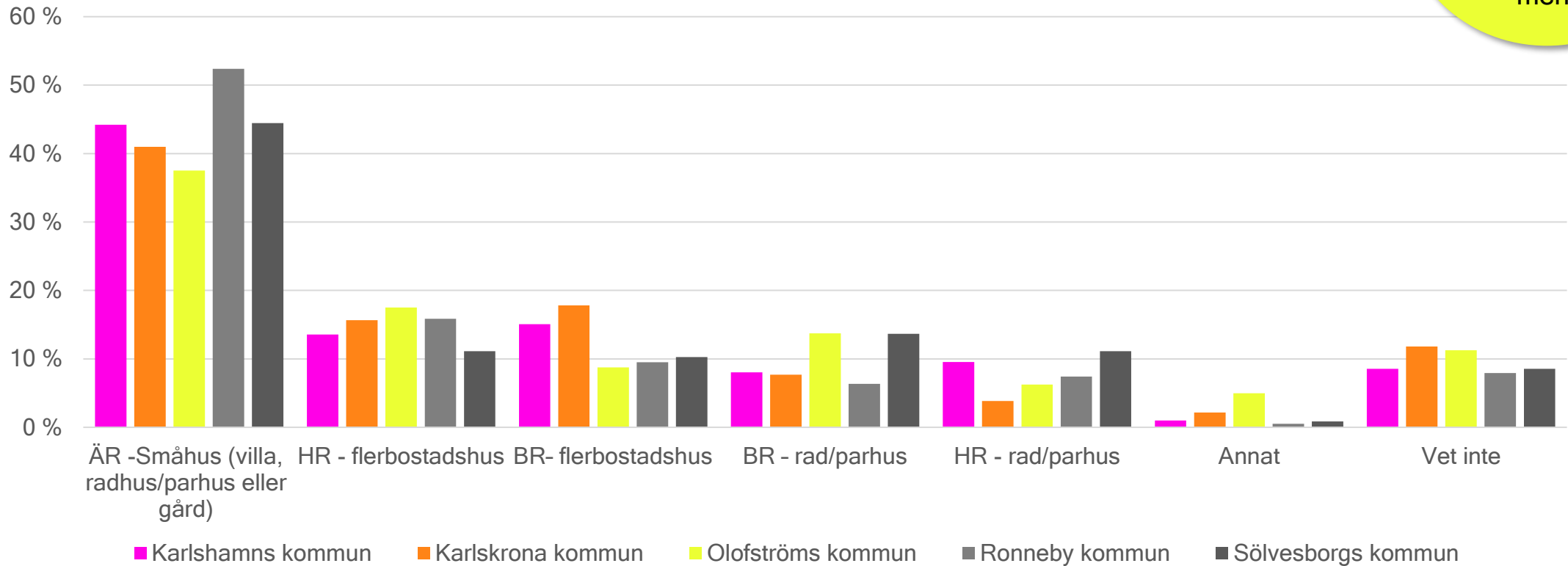
Framtida flyttplaner - per kommun



Önskar framtida upplåtelseform

Småhus är även den mest önskade framtida upplåtelseform.

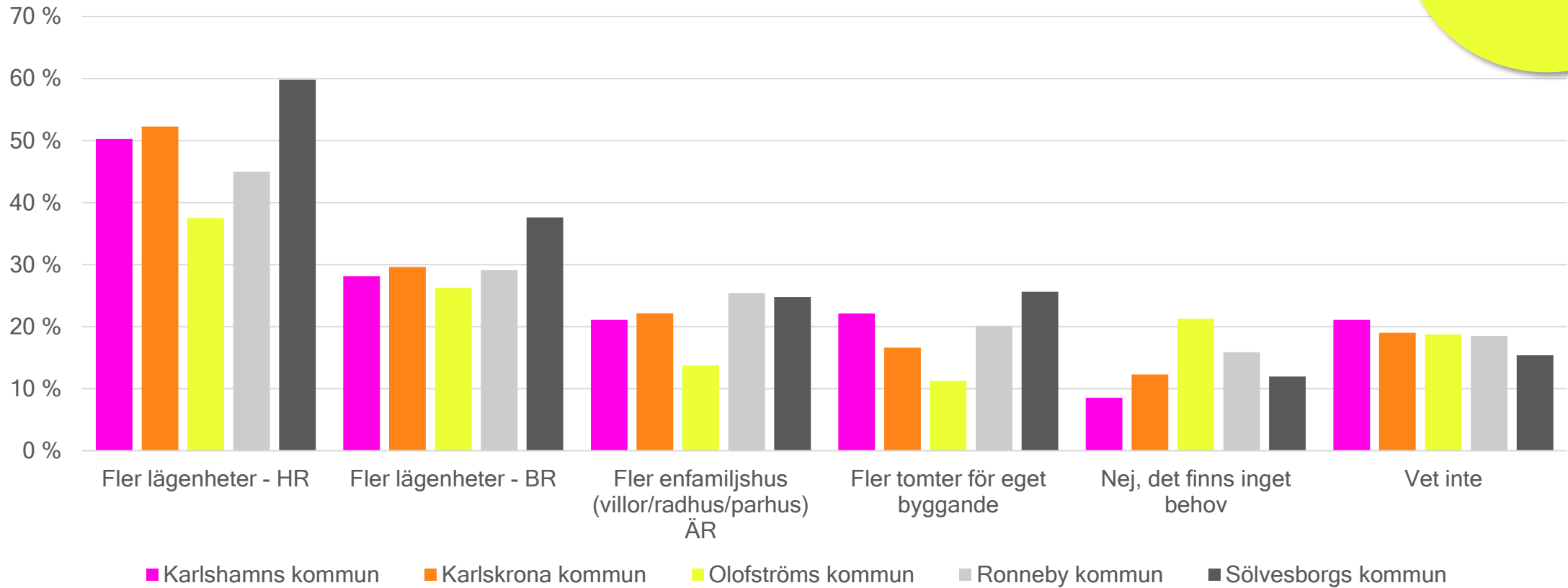
Tänk dig att du skulle flytta från din nuvarande bostad, vilken upplåtelseform vill du att den nya bostaden ska ha?



Behov av bostäder

Majoriteten efterfrågar fler hyresrätter.

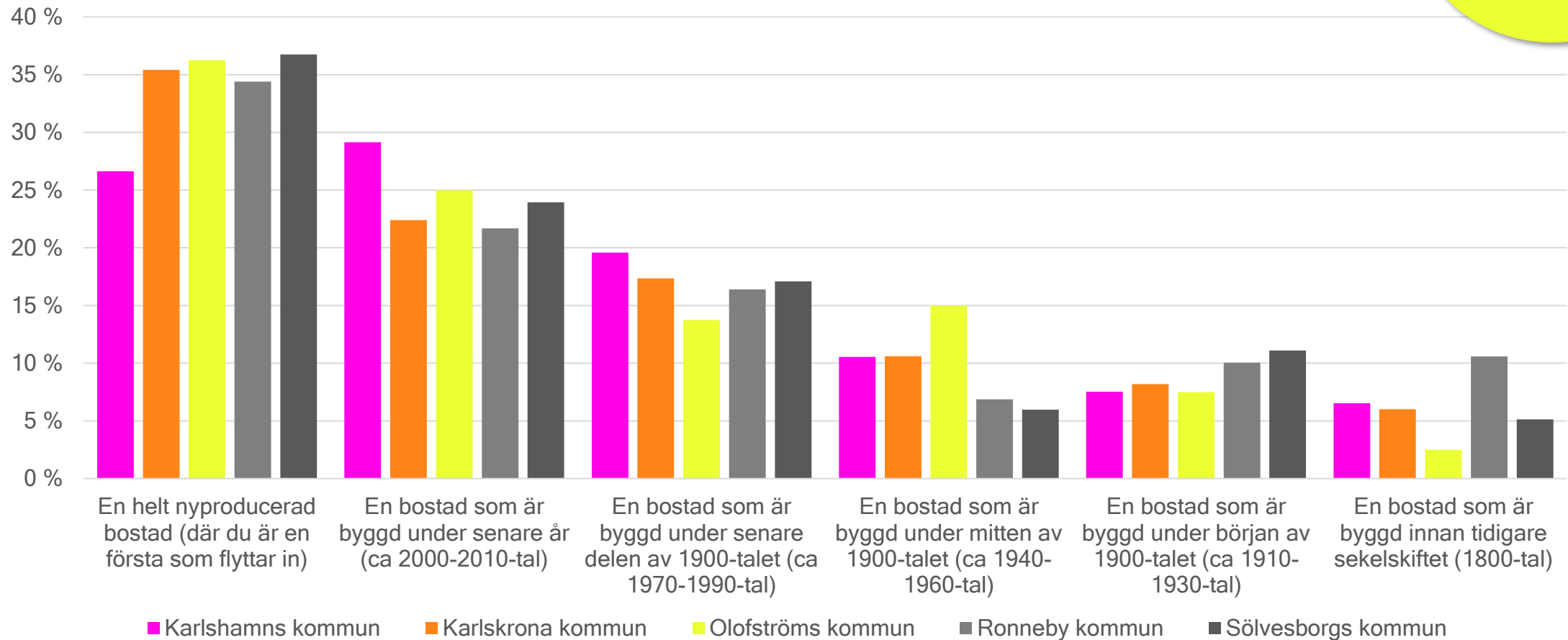
Anser du att det finns ett behov av att bygga flera nyproducerade bostäder i din kommun?



Intresse för olika byggdecennier

Nyproduktion
minst
efterfrågad i
Karlshamns
kommun

Om du utgår ifrån en bostad i ett område med ett läge som du vill bo i, vad av följande skulle du välja i första hand?



Bilaga 3

Frågor, attitydundersökning

ENKÄTFRÅGOR

Hej!

Jag heter X och ringer på uppdrag av Region Blekinge, Länsstyrelsen Blekinge och kommunerna i länet. Kommunerna i regionen arbetar löpande med strategier för bostadsförsörjning, det vill säga planering kring behovet av bostäder för sina medborgare.

Av den anledningen gör vi en studie för att få en bättre bild av hur de som bor i länets fem kommuner upplever sin bostadssituation. Kan du tänka dig att svara på några korta frågor? Ditt deltagande är viktigt för bostadsplaneringen lokalt i din kommun, såväl som regionalt!

Intervjun tar 5 minuter. Du svarar helt anonymt.

1. I vilken kommun bor du?

- a. Karlshamns kommun
- b. Karlskrona kommun
- c. Olofströms Kommun
- d. Ronneby kommun
- e. Sölvesborgs kommun
- f. Annat: öppen

2. Vilken ort bor du på, eller bor du närmast? (rullista)

3. Vilket år är du född? (rullista, envalsfråga)

4. Kön (envalsfråga)

- a. Man
- b. Kvinna
- c. Annat/Vill ej uppge

5. Vad av följande stämmer bäst in på dig? (envalsfråga)

- a. Ensamboende
- b. Sambo/gift
- c. Särbo
- d. Bor tillsammans med föräldrar
- e. Annat (öppen)

(Fråga 6 besvaras av 5 a, och 5c och 5d)

6. Vilken är din inkomst (innan skatt) per månad? (envalsfråga)

- a) Under 25.000 kr
- b) 25.001 – 30.000 kr
- c) 30.001 – 35.000 kr
- d) 35.001 – 40.000 kr
- e) 40.001 kr eller mer
- f) Vet inte/vill inte ange

(Fråga 7 besvaras av 5b)

7. Vad är den sammanlagda (din och din partners) hushållsinkomst (innan skatt) per månad? (envalsfråga)

- a) Under 40.000 kr
- b) 40.001 – 50.000 kr
- c) 50.001 – 60.000 kr
- d) 60.001 – 70.000 kr
- e) 70.001 – 80.000 kr
- f) 80.001 eller mer
- g) Vet inte/vill inte ange

8. Har du hemmaboende barn? (flervalsfråga)

- a. Ja, 0-6 år
- b. Ja, 7-15 år
- c. Ja, 16-19 år
- d. Ja, 20 år eller äldre
- e. Nej

9. Vilken typ av bostad bor du i? (envalsfråga)

- a. Lägenhet – hyresrätt
- b. Lägenhet – bostadsrätt
- c. Rad/par/kedjehus – bostadsrätt
- d. Villa/rad/par/kedjehus/gård – äganderätt
- e. Annat (öppen)

10. Vad av följande stämmer bäst in på dig? (envalsfråga)

- Jag kan tänka mig att flytta till en annan bostad inom de närmaste fem åren
- Jag kan inte tänka mig att flytta till en annan bostad inom de närmaste fem åren

11. Tänk dig att du skulle flytta från din nuvarande bostad, vilken upplåtelseform vill du att den nya bostaden ska ha? (envalsfråga)

- Bostadsrätt – flerbostadshus
- Bostadsrätt – rad/parhus
- Hysesrätt – flerbostadshus
- Hysesrätt – rad/parhus
- Småhus (villa, radhus/parhus eller gård) -äganderätt
- Vet inte
- Annat (öppen)

På en ort finns det ofta olika typer av bostäder, de som är nyproducerade och de bostäder som är äldre. En nyproducerad bostad är en bostad där ingen annan har bott tidigare, medan de bostäder som är äldre på den s.k. andrahandsmarknaden är byggda under många olika decennier. Vad man föredrar kan bero på många olika saker såsom tycke och smak, pris och tillgängligt utbud på en ort etc.

12. Om du utgår ifrån en bostad i ett område med ett läge som du vill bo i, vad skulle du välja i första hand? (envalsfråga)

- En helt nyproducerad bostad (där du är en första som flyttar in)
- En bostad som är byggd under senare år (ca 2000-2010-tal)
- En bostad som är byggd under senare delen av 1900-talet (ca 1970-1990-tal)
- En bostad som är byggd under mitten av 1900-talet (ca 1940-1960-tal)
- En bostad som är byggd under början av 1900-talet (ca 1910-1930-tal)
- En bostad som är byggd innan tidigare sekelskiftet (1800-tal)

13. Vad av följande kvaliteter är viktigast för dig vid val av bostad? (välj max 3)

- Närhet till natur
- Närhet till butiker och service
- Närhet till skolor och förskolor
- Närhet till mitt arbete
- Närhet till familj och vänner
- Närhet till grannar i samma livsfas som mig
- Bostadens kostnad
- Närhet till allmänna färdmedel (buss, tåg)
- Bra tillgänglighet med bil
- Bredband, mobiltäckning
- Vet ej
- Annat, nämligen

14. Hur väl tycker du din kommun kan uppfylla dina bostadskrav? (kopplat till de 3 utvalda enligt ovan, 1-5)

- Mycket bra
- Bra
- Varken eller
- Dåligt
- Mycket dåligt

15. Anser du att det finns ett behov av att bygga flera nyproducerade bostäder i din kommun? (flervalsfråga)

- Ja, fler lägenheter i hyresrätt
- Ja, fler lägenheter i bostadsrätt
- Ja, fler enfamiljsvillor (villor/radhus/parhus)
- Ja, fler tomter för eget byggande
- Nej, det finns inget behov
- Vet inte

17. Utifrån dina egna bostadsbehov, vad kan din kommun göra för att skapa en bättre bostadsmarknad för dig? (Öppen) Exempelvis bygga fler bostäder, underlätta för unga att flytta hemifrån, informera äldre om bostadsmarknaden, förändra bostadskön etc.

Stort tack för din medverkan!