

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The building features balconies with black metal railings. In the foreground, there are trees with green and yellowing leaves, and a paved walkway. Bicycles are parked on the right side.

Slutrapport
Bostadsmarknads- och
behovsanalys

Karlskrona kommun 2024-01-22

Sammanfattning ordinarie bostadsmarknaden

Juni Strategi har på uppdrag av Karlskrona kommun tagit fram en bostadsmarknadsanalys som ska ligga till grund för ett nytt bostadsförsörjningsprogram. Det beräknade antalet hushåll som årligen vill och kan efterfråga en nyproducerad bostad uppgår till drygt 200, vilket är ca 70 fler än det demografiskt drivna bostadsbehovet som kommunens prognos ger upphov till (124). Därtill är det i linje med det behov som Scenario 1 (1 500 nya arbetstillfällen) medger, men uppgår enbart till ca hälften av det behov som Scenario 2 (5 000 nya arbetstillfällen) medger.

Beräkningarna visar att det demografiskt drivna bostadsbehovet enligt kommunens prognos är relativt jämnt fördelad mellan de olika bostadstyperna, med en viss tyngd mot hyresrättslägenheter.

Scenarioanalysen visar vidare att det vid arbetskraftsinflyttning uppstår ett särskilt stort behov av småhus, vilket följer av antagandet att åldersfördelningen hos de inflyttade är relativt normalfördelad, exklusive äldre (65+ år) och inklusive inflyttning av medföljande barn.

Då hyresrättslägenheter utgör en stor del av beståndet i flerbostadshus innebär det således också att det beräknade behovet viktas mot denna bostadstyp. Till exempel skulle en viss andel av bostadsbehovet som uppstår för hyresrätter med sannolikhet även kunna tillgodoses genom bostadsrättslägenheter.

För att lyckas med bostadsutvecklingen krävs en nära och tät dialog mellan kommunen, allmännyttan och det privata näringslivet, denna samverkan blir än viktigare i det ekonomiska läge som Sverige just nu befinner sig i.

Scenario/ Bostadstyp	Årligt demografiskt drivet bostadsbehov 2023-2032				Marknadsdjup 2022
	Baserat på SCBs framskrivning (totalt)	Baserat på kommunens prognos (totalt)	Scenario 1 - 1 500 arbetstillf. (totalt)	Scenario 2 - 5 000 arbetstillf. (totalt)	Potentiell nyproduktions- efterfrågan 2022
Småhus	-24 (-235)	29 (289)	86 (862)	257 (2 569)	78
Hyresrätt, lgh	1 (12)	47 (466)	74 (737)	187 (1 865)	57
Bostadsrätt, lgh	11 (113)	27 (271)	34 (338)	69 (687)	77
Specialbostäder och övrigt boende*	12 (121)	22 (217)	27 (268)	50 (496)	-
Summa	1 (11)	124 (1 242)	220 (2 205)	562 (5 617)	212
Om 10 % av behovet tillgodoses boende men icke arbetande inom kommunen			198 (1 984)	506 (5 055)	
Om 20 % av behovet tillgodoses boende men icke arbetande i kommunen			176 (1 764)	449 (4 494)	
Om 30 % av behovet tillgodoses boende men icke arbetande i kommunen			154 (1 543)	393 (3 932)	

Sammanfattning särskilda grupper

Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

	Grupp	Nuläge	Framtid
	Äldre	Idag bor ca 845 personer inom gruppen i permanent särskilt boende. Gruppen kommer öka kommande år, framför allt bland 80+ åringar.	Baserat på befolkningsökningen behövs ca 25 nya platser i särskilt boende årligen fram till 2032, men behovet är som allra störst de närmsta åren. För kommunen är det även viktigt med proaktiva insatser för att få äldre som framförallt bor i småhus att flytta till ett mer äldreanpassat boende i tid.
	Personer med funktionsnedsättning	Antalet i behov av boende inom ramen för LSS växer i takt med befolkningen i stort. Idag har 218 individer permanent särskilt boende enligt Socialstyrelsen.	Kommunen uppger själva en balans mellan behov och utbud. Prognosen för antal personer som är i behov av särskilt boende följer samma utveckling som befolkningsprognosen i stort, det vill säga ökar befolkningen kommer även behovet av boendestöd att öka i takt med befolkningen.
	Hushåll med ansträngd boendeekonomi	Störst andel återfinns bland yngre (18-24 år) och äldre 80+ enligt Boverket. Bland de som inte bor i specialbostad är det framförallt ensamstående med barn, och en något högre andel kvinnor. Andelen trångbodda hushåll med ansträngdekonomi uppgår 2,7 %.	Drabbade hushåll har sannolikt fått ännu mer ansträngd ekonomi under 2022 och 2023 till följd av inflation och höga energipriser. Det finns ett behov av billiga bostäder och främst hyresrätter för att möta dessa gruppers behov.
	Individer i behov av skyddat boende	Under pandemiåret 2020 ökade fall av kvinnomisshandel i riket, men statistiken visar inte detta i Karlskrona. Statistik för år 2022 ligger på liknande nivå som för 2020, i intervjuer upplevs dock andelen ha ökat.	I oktober 2023 beslutade regeringen om en proposition som föreslår att skyddat boende ska bli en ny placeringsform som omfattas av tillståndsplikt och kvalitetskrav. Förslagen stärker även rättigheterna för medföljande barn. Lagändringarna föreslås träda i kraft 1 april 2024.
	Hemlösa	I djupintervjuer framkommer att andelen individer med skulder och betalningsanmärkningar som behöver hjälp med bostad ökar.	Antalet barn i hemlöshet har generellt ökat enligt Rädda Barnen, varför denna grupp blir än mer prioriterad att fokusera på framöver. I intervjuer framgår att kommunen tillsammans med allmännyttan jobbar med riktade insatser, som Bostad Först och Sociala kontrakt.
	Nyanlända	Kommunen har mottagit ca 66 nyanlända under 2022, och t.om. oktober 2023 har 28 personer mottagits. Mottagandet har minskat de senaste åren. Men inom gruppen finns behov av permanenta bostäder/kontrakt efter etableringstiden och stöd för långsiktiga bostadslösningar.	Sverige har skrivit ned migrationsprognosen väsentligt framöver, men krig i Ukraina, och nu möjligen Israel/Gaza, kan innebära nya flyktingströmmar.

Rapportens innehåll

Kapitel	Sida
Sammanfattning	2
Bakgrund om uppdraget	5
Del 1: Nulägesbeskrivning: Ordinarie bostadsmarknaden	6
Konjunktur och omvärld	7
Förutsättningar utbudssidan	10
Bostadsbeståndets struktur	11
Marknaden för ägda bostäder	14
Marknaden för hyresbostäder	19
Demografiska förutsättningar	25
Arbetsmarknad och hushållens inkomster	26
Hushållens sammansättning och boende	33
Befolkning och flyttströmmar i tätorterna	37
Livsfasens bostadsbehov och efterfrågade kvaliteter	45
Sammanfattning nulägesanalys: ordinarie bostadsmarknad	49

Kapitel	Sida
Del 2: Nulägesanalys: Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden	51
Kvalitativ studie; Djupintervjuer	52
Kvantitativ studie	57
Boverkets underlag för bostadssociala frågor	58
Särskilda grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden	64
Del 3: Scenarioanalys	72
Förutsättningar för tillväxt	73
Scenarioanalys	78
Del 4: Beräkningar demografiskt behov och potentiell efterfrågan	85
Demografiskt drivet behov	86
Potentiell efterfrågan för nyproduktion	93
Del 5: Slutsatser och rekommendationer	98
Ordinarie bostadsmarknad och scenarion	99
Särskilda grupper	101
Målgrupper	101
Rekommendationer	102

Bakgrund om uppdraget

Juni Strategi har på uppdrag av Karlskrona kommun tagit fram en bostadsmarknadsanalys som ska ligga till grund för ett nytt bostadsförsörjningsprogram. Kommunen har de senaste åren haft en blygsam befolkningsutveckling men står nu inför en förändring då det satsas stort inom teknik- och industriföretag inom kommunen samtidigt som flertalet myndigheter har ett stort tillväxtbehov. Inom staden ryms även en marinbas, vilken kan komma att utvecklas i och med Sveriges förändrade ställning gentemot NATO.

Tidigare har Region Blekinge och Länsstyrelsen tagit fram en rapport för hur läget ser ut på bostadsmarknaden ur ett regionalt perspektiv. Kommunens avsikt är att denna rapport ska vara en fortsättning ur ett lokalt perspektiv.

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, Boverket och Karlskrona kommun.

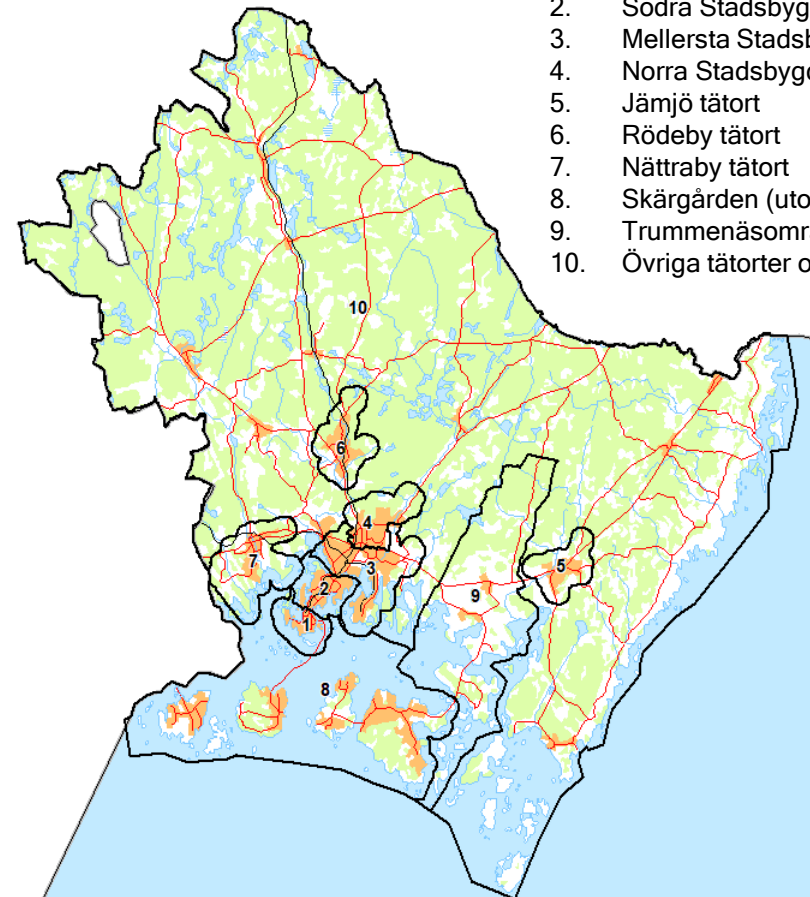
Beräkningsmodeller - Tillämpning och analys genom två modeller för beräkning av framtida bostadsbehov och efterfrågan, varav en modell är framtagen av Juni Strategi, dessa beskrivs mer på kommande sidor.

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

Uppdraget har genomförts under november 2023 - januari 2024. Medverkande konsulter har varit Mona Kjellberg, Linnea Nilsson, Julius Broman och Madeleine Eneskjöld.

I denna rapport ges analys för kommunen som helhet samt nedan områden (baserade på Regionala Statistikområden (RegSo)).

1. Trossö
2. Södra Stadsbygden (utom Trossö)
3. Mellersta Stadsbygden
4. Norra Stadsbygden
5. Jämjö tätort
6. Rödeby tätort
7. Nättraby tätort
8. Skärgården (utom Senoren)
9. Trummenäsområdet (Ramdala-Senoren)
10. Övriga tätorter och landsbygder



Karta och underlag från Karlskrona kommun

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The building features balconies with dark railings. In the foreground, there are trees and a paved walkway. The entire image has a light blue tint.

Del 1: Nulägesbeskrivning ordinarie bostadsmarknaden

Konjunktur och omvärld

Så påverkas vi av olika osäkerhetsfaktors utveckling

Nedan presenteras en sammanfattning av hur olika livsfaser påverkas av olika osäkerhetsfaktorer - framförallt med hänsyn till deras förutsättningar på bostadsmarknaden.

- Inte särskilt
- Något negativt
- Särskilt negativt

Högre energipriser

Unga vuxna 20-29 år
Bor/efterfrågar främst lägenheter i flerbostadshus, vilket inte i lika stor utsträckning innebär ökade elkostnader som för boende i småhus.

Familjebildare 30-49 år
Boendeutgifterna påverkas mycket negativt i förhållande till andra målgrupper. Efterfrågan för nyproducerade och energisnåla småhus kan komma att öka som följd.

Mitt i livet 50-64 år
Många bor i småhus idag och boendeutgifterna påverkas mycket negativt. Även om dessa kan tänkas efterfråga en nyproducerad lägenhet är marknaden idag för att sälja ett småhus inte optimal.

Seniorer 65+ år
Pensionärer med lägre inkomst och som bor i småhus drabbas särskilt negativt av högre elpriser. Kan leda till en ofrivillig flytt från småhuset.

Högre inflation och ränta

Unga vuxna 20-29 år
Högre ränta försvårar för målgruppen att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Inflationen påverkar i synnerhet de som söker hyresrätt i termer av hyreshöjningar, men även genom reallönesänkningar.

Familjebildare 30-49 år
Denna målgrupp har också en relativt hög belåning och skuldkvot (likt de unga), vilket i synnerhet påverkar möjligheten att efterfråga en större bostad.

Mitt i livet 50-64 år
Målgruppen har generellt sett en låg belåningsgrad, vilket gör att de påverkas i mindre utsträckning av högre räntenivåer.

Seniorer 65+ år
Har generellt sett lägst belåningsgrad av samtliga målgrupper, och påverkas i lägst utsträckning (för ägda boendeformer.)

Negativ börsutveckling och sparande

Unga vuxna 20-29 år
Inflation och negativ börsutveckling påverkar sparandet i hög utsträckning, vilket är den enskilt viktigaste finansieringsformen för målgruppen.

Familjebildare 30-49 år
Börsens utveckling under de senaste åren och minskade reallöner påverkar gruppens möjlighet till att finansiera sitt nästa boende.

Mitt i livet 50-64 år
Har generellt sett en lägre belåning och skuldkvot. Sparandet är således inte en lika vital del vid ett nytt bostadsköp.

Seniorer 65+ år
Premiepensionens utveckling innebär lägre pension för somliga pensionärer. Trots höjd pension för merparten urholkas köpkraften för många av inflationen.

Försämrade arbetsmarknad

Unga vuxna 20-29 år
Historiskt drabbas unga i högre utsträckning på arbetsmarknaden vid lågkonjunkturer, vilket påverkar förmågan att efterfråga en bostad.

Familjebildare 30-49 år
Drabbas historiskt också i en förhållandevis stor utsträckning vid lågkonjunktur. Däremot inte i lika hög utsträckning som unga.

Mitt i livet 50-64 år
Drabbas inte lika mycket som övriga åldersgrupper. Har fortsatt goda möjligheter efterfråga nyproducerade bostäder sett ur ett arbetsmarknadsperspektiv.

Seniorer 65+ år
Ej på arbetsmarknaden.

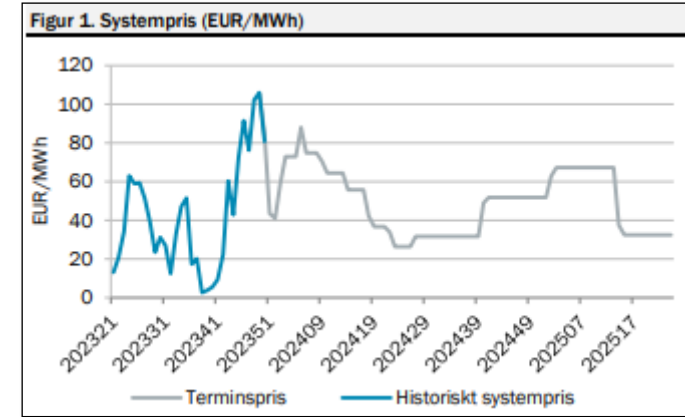
Prognoser för olika osäkerhetsfaktorer

Styrränta, arbetslöshet, reala inkomster och elpriser

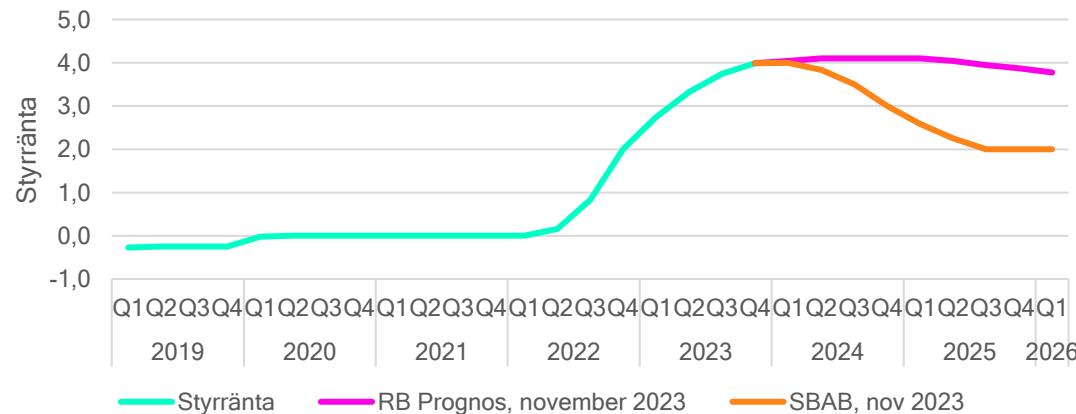
Enligt Riksbanken väntas styrräntan ligga kvar på nivån om 4 % till och med Q3 2025 då försiktiga sänkningar väntas påbörjas. Marknaden och svenska storbanker väntar sig dock att räntan börjar sänkas under 2024 för att t.ex. enligt SBABs förväntningar nå 2 % under 2025. Nedjustering(ar) av styrräntan är rimligt att förvänta under 2024, men i vilken omfattning är osäkert. Arbetslösheten förväntas vidare stiga under 2023-2025 enligt konjunkturinstitutet innan den sjunker igen. Reala disponibla inkomster väntas däremot stiga under 2024 och framåt. Elpriserna förväntas vidare under 2024 ligga kvar på de relativt låga nivåer som var under 2023 enligt marknadsförväntningar idag (dec 2023).

Sammantaget visar prognoserna på fortsatt stora utmaningar för unga vuxna åtminstone fram till 2025 med försämrat arbetsmarknadsläge och räntenivåer som sakta väntas röra sig nedåt från höga nivåer. Förutsättningarna för familjebildare kan väntas stärkas i något snabbare takt från 2024, dels p.g.a. alltjämt låga elpriser, men också med stigande reallöner. Av samma anledningar som för familjebildare väntas därtill förutsättningarna för de "Mitt i livet" stärkas under 2024.

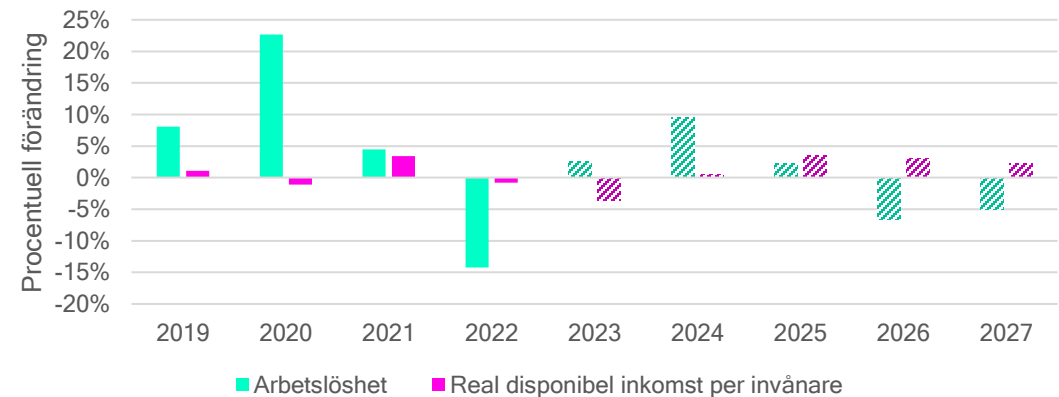
Elpris per vecka, historiskt och prognos enligt marknadspriser idag (vecka 50, 2023) för 2024



Historisk styrränta inkl. prognoser



Arbetslöshet och real disponibel inkomst, procentuell årlig förändring inkl. prognoser (KI)



Förutsättningar utbudssidan

Bostadsbeståndets struktur

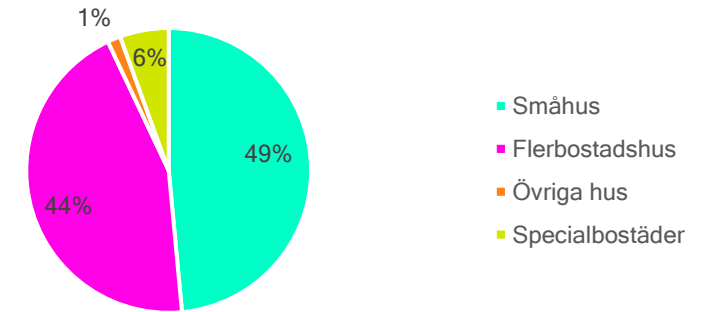
Fördelning av bostadsbeståndet

I Karlskrona kommun bor ca hälften av kommuninvånarna i småhus med äganderätt. Av de hyresrätter som finns är ca 1 860 (13 %) specialbostäder (specialbostad för äldre/funktionsvarierade, studentbostäder och övriga specialbostäder).

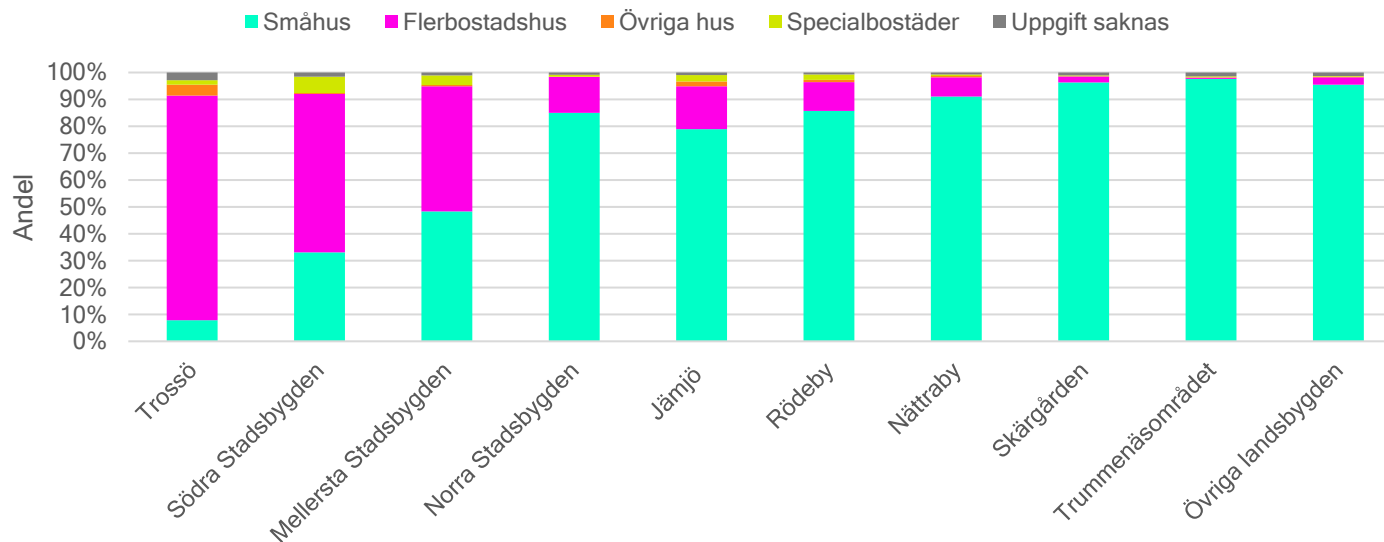
Ser man till fördelning av beståndet per hustyp är ca 50 % boende i småhus, och ca 45 % boende i flerbostadshus. Av de flerbostadshus som finns i kommunen är ca 70 % hyresrätter.

I stapeldiagrammet nedan visas även andel personer efter hustyp och ort. I de allra flesta orterna bor en klar majoritet i småhus. Där strukturen ser annorlunda ut är på Trossö, Södra stadsbygden och Mellersta stadsbygden. På Trossö bor drygt 80% i flerbostadshus.

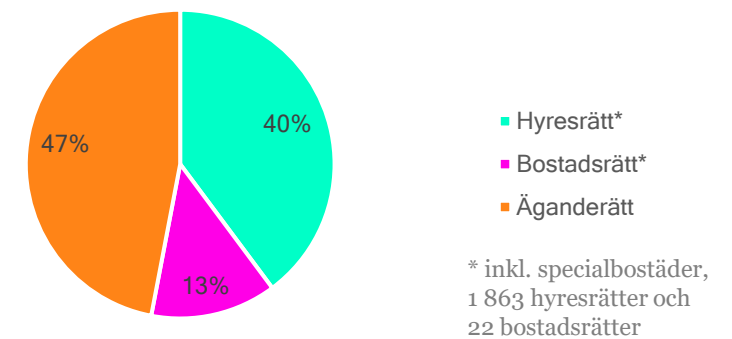
Fördelning av beståndet per hustyp, hela kommunen 2022 (N=34 024)



Andel personer efter hustyp och ort, 2022



Fördelning av beståndet per upplåtelseform (N= 34 024), hela kommunen 2022



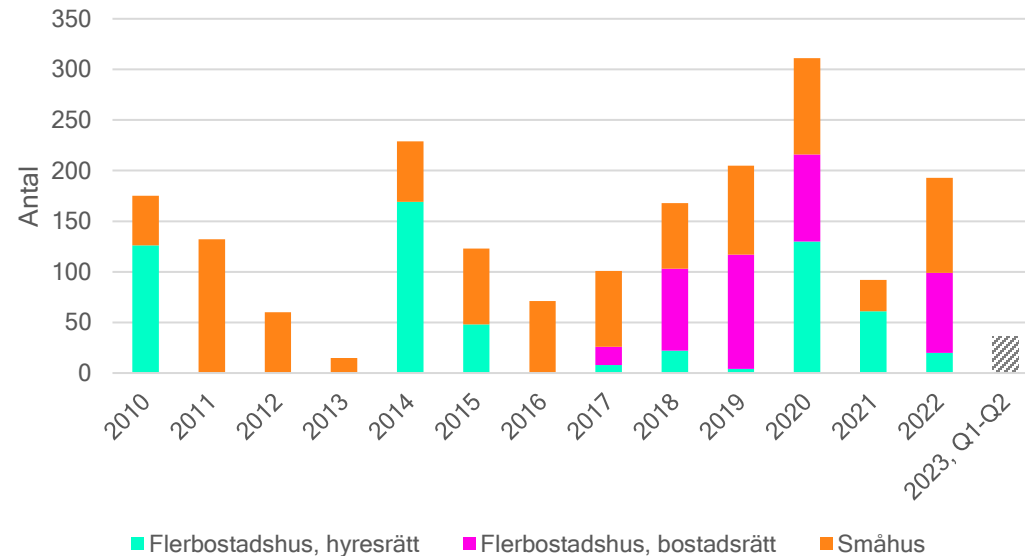
* inkl. specialbostäder, 1 863 hyresrätter och 22 bostadsrätter

Övergripande om byggandet i kommunen

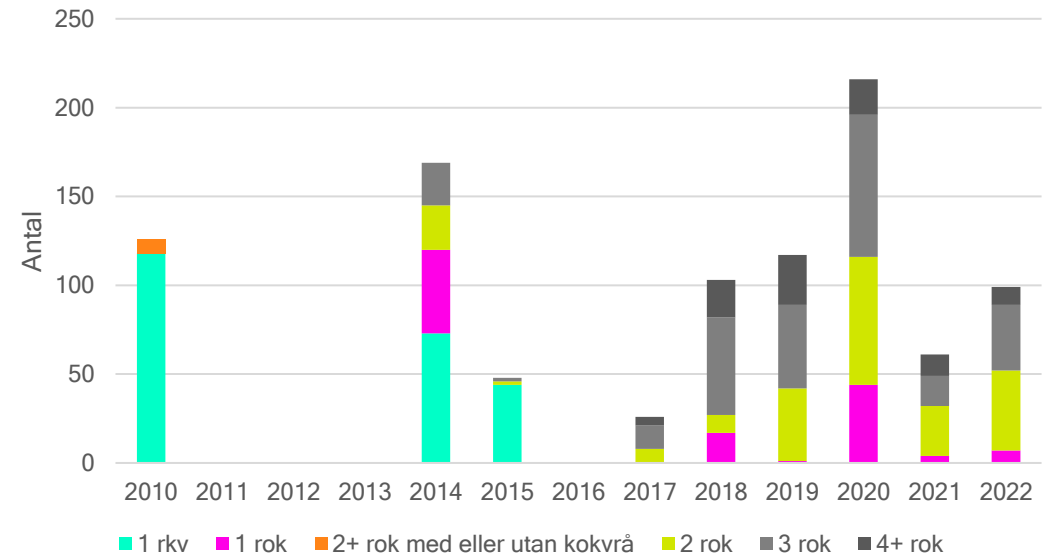
Mellan 2010-2022 har antalet färdigställda bostäder i Karlskrona kommun i snitt legat på 145 enheter per år, byggtakten har varierat från år till år men låg som högst under 2020. Under den studerade perioden har 50% varit småhus, 30% flerbostadshus med hyresrätt och 20 % med bostadsrätt. Under 2017 började nyproduktion av bostadsrätter i flerbostadshus öka. Vidare indikerar preliminära uppgifter för Q1-Q2 2023 att 19 bostäder i flerbostadshus och 17 bostäder i småhus har färdigställts, men i vilken upplåtelseform framgår ej av statistiken.

I det högra diagrammet ser man fördelningen mellan olika lägenhetstyper i flerbostadshus av de färdigställda lägenheter som tillkommit beståndet.

Fördelning av färdigställda bostäder per upplåtelseform och hustyp 2010-2022



Antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus per lägenhetstyp



Marknaden för ägda bostäder

Bostadsrätter och äganderätter

Andrahandsmarknaden för bostadsrättslägenheter

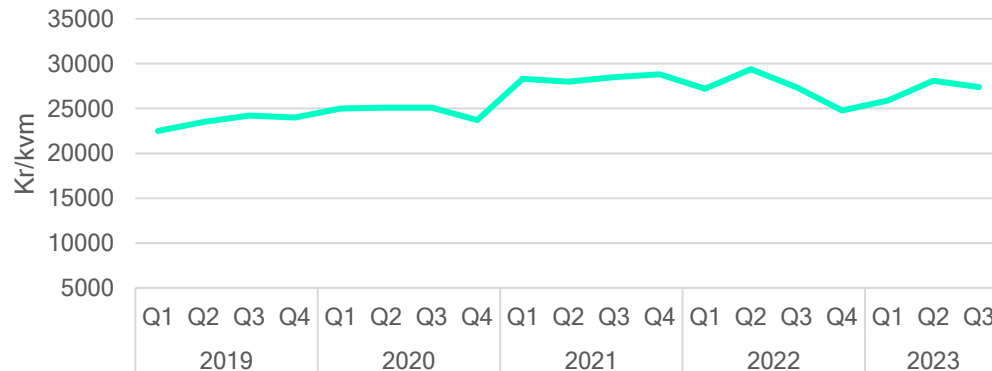
Bostadsrättslägenheter, jan 2019 - nov 2023

I tabellen till höger visas andrahandsförsäljningar av bostadsrättslägenheter i olika områden. Flest försäljningar av bostadsrättslägenheter har skett på Trossö och därefter Södra Stadsbygden. Högst genomsnittligt kvadratmeterpris återfinns i Trossö.

I diagrammet nedan till vänster visas prisutvecklingen (kr/kvm) per kvartal och år i Karlskrona kommun. Genomsnittligt kvadratmeterpris under de senaste fyra åren ligger på ca 26 000 kr/kvm med en årlig prisutveckling om ca 5%. Under 2023 är genomsnittet på ca 27 000 kr/kvm.

Under den studerade perioden har det inte skett några andrahandsförsäljningar av bostadsrättslägenheter i Norra Stadsbygden, Jämjö, Rödeby, Trummenäsområdet och övriga tätorten.

Prisutveckling (kr/kvm) bostadsrättslägenheter, Karlskrona kommun



Andrahandsförsäljningar per ort, jan 2022-nov 2023

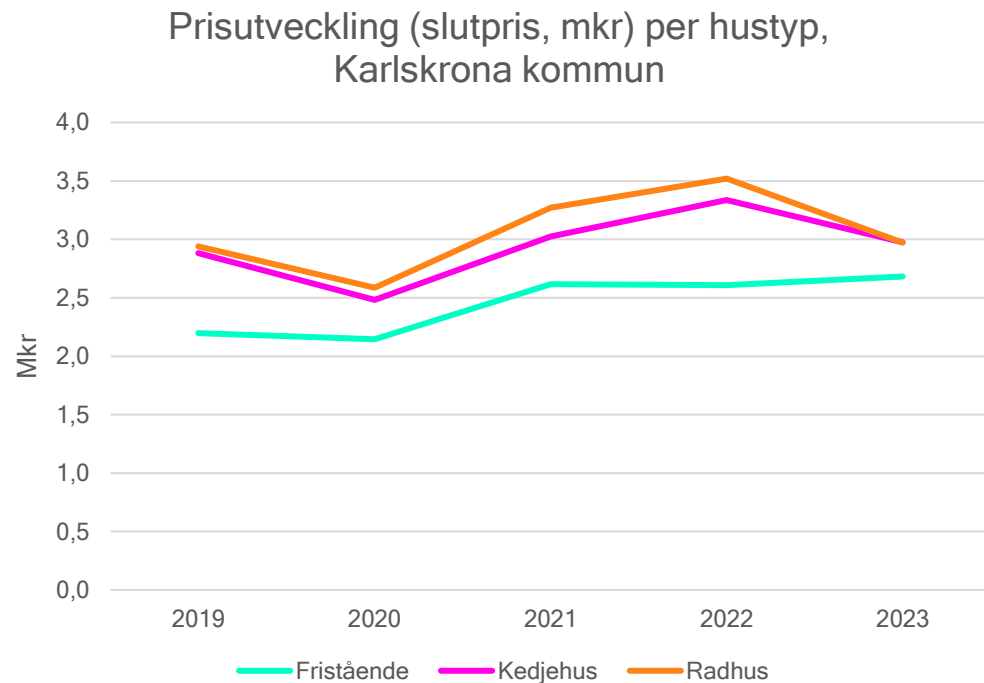
Område	Antal försäljningar	Boarea (snitt)	Kr/kvm (snitt)	Avslutspris (snitt)	Årsavgift/kvm (snitt)
Mellersta Stadsbygden	39	75	15 850	1 254 872	855
1 rok	6	41	16 627	688 333	887
2 rok	16	66	10 494	683 125	959
3 rok	7	75	17 748	1 320 714	884
4 rok	8	101	22 877	2 360 625	667
5+ rok	2	133	21 617	2 875 000	590
Nättraby	5	83	27 603	2 277 000	691
2 rok	1	68	30 809	2 095 000	698
3 rok	1	68	27 353	1 860 000	698
4 rok	2	90	28 053	2 527 500	634
5+ rok	1	100	23 750	2 375 000	789
Skärgården	4	89	18 727	1 630 000	615
3 rok	2	77	21 104	1 625 000	570
5+ rok	2	100	16 350	1 635 000	660
Södra Stadsbygden	231	56	24 757	1 375 216	809
1 rok	75	36	26 132	940 467	853
2 rok	83	55	23 852	1 300 482	836
3 rok	55	74	23 582	1 718 818	728
4 rok	16	92	25 889	2 344 688	751
5+ rok	2	105	34 065	3 575 000	703
Trossö	284	66	30 319	2 022 514	706
1 rok	57	34	30 030	1 026 316	780
2 rok	99	57	29 911	1 686 303	724
3 rok	90	78	30 758	2 439 211	679
4 rok	28	102	31 288	3 243 607	615
5+ rok	10	133	29 339	3 860 000	608
Totalt/snitt	563	63	26 928	1 703 222	758

Andrahandsmarknaden för äganderätter

Äganderätter, jan 2019 - nov 2023

Under den studerade perioden har prisutvecklingen på fristående småhus varit positiv, en årlig prisutveckling motsvarande 8 procent. Över 90 procent av försäljningarna av äganderätter utgörs av fristående småhus, endast ett fåtal består av kedje/par/radhus.

Sett till delområde har de flesta försäljningarna gjorts i kommunens övriga delar, därefter i Mellersta stadsbygden och Nättraby under perioden jan 2022 – nov 2023. Högst genomsnittlig slutpris återfinns i Södra stadsbygden och Trossö, 5,7 respektive 5,4 mkr.



Andrahandsförsäljningar per ort, jan 2022-nov 2023

	Antal försäljningar	Boarea (snitt)	Avslutspris (snitt)	Kr/kvm (snitt)
Jämjö	43	109	2,1	19 005
Mellersta stadsbygden	133	124	3,2	26 464
Norra stadsbygden	82	145	3,2	22 399
Nättraby	111	123	3,3	26 727
Rödeby	75	119	2,3	21 085
Skärgården	107	97	2,3	26 865
Södra stadsbygden	52	153	5,7	40 072
Trossö	23	128	5,4	46 761
Trummenäs	77	102	2,7	29 155
Övriga delar	218	97	1,4	14 645
Totalt/snitt	921	115	2,7	24 097

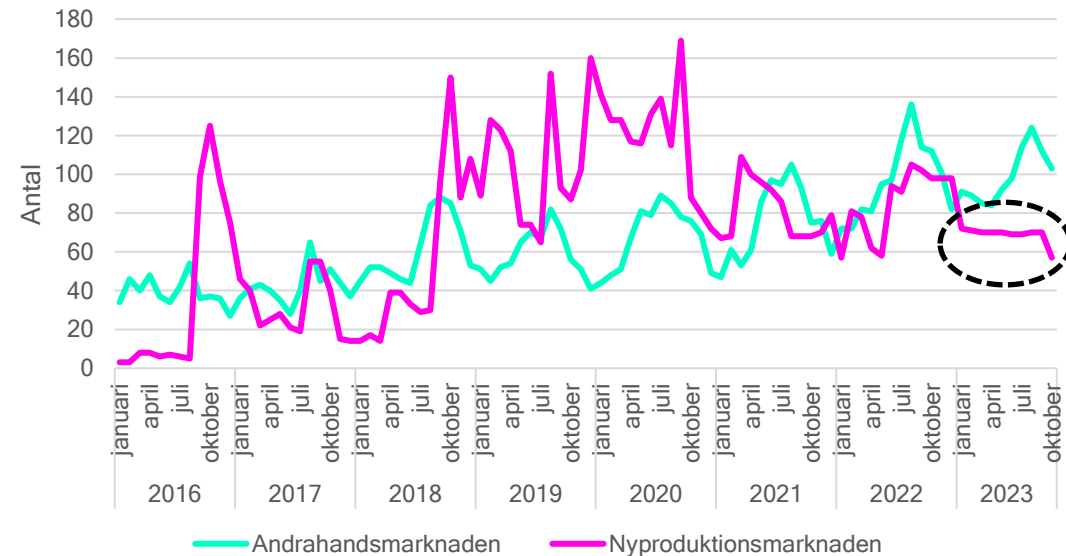
Utbudet på nyproduktions- resp. andrahandsmarknaden

I graferna nedan visas antalet utannonserade objekt på nyproduktionsmarknaden (rosa linje) samt andrahandsmarknaden (grön linje) för bostadsrättslägenheter till vänster och småhus till höger i Karlskronas kommun. Statistiken kommer från BooliPro som hämtar in annonser från t.ex. bostadsutvecklare och mäklare hemsidor.

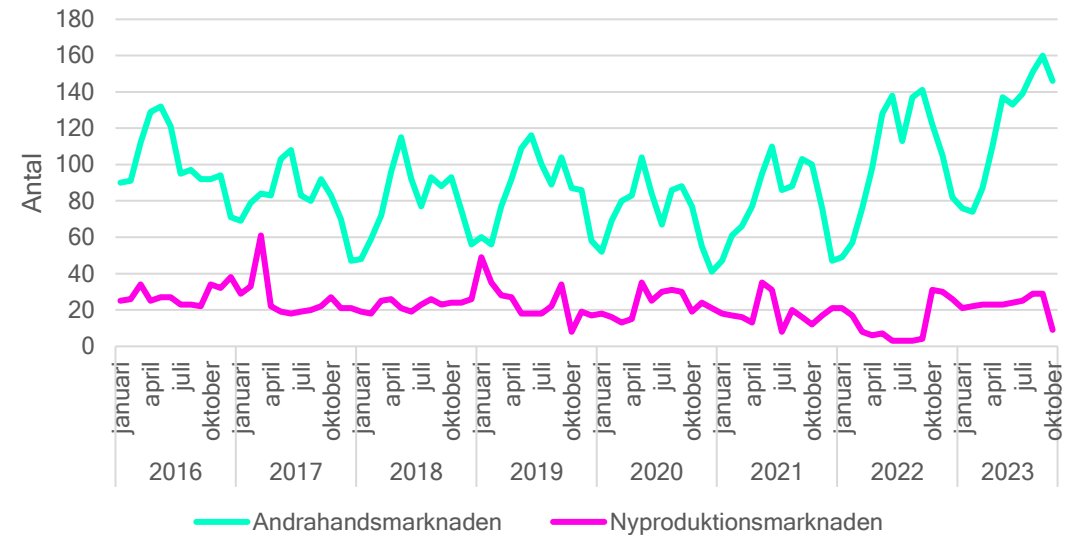
Utbudet av nyproducerade bostadsrättslägenheter i kommunen har stundvis legat över utbudet för andrahandsmarknaden. I samband med att ett bostadsprojekt släpps ökar utbudet då flera lägenheter oftast släpps samtidigt vilket förklarar topparna. I grafen går att utläsa att få försäljningar av nyproducerade lägenheter har skett under 2023, då utbudet legat relativt oförändrat på runt ca 70 lägenheter.

Utbudet av nyproducerade småhus, både med bostadsrätt och äganderätt har under de senaste åren legat i snitt på ca 20 objekt i månaden.

Antal utannonserade objekt per år, bostadsrättslägenheter, Karlskrona kommun



Antal utannonserade objekt, småhus (bostadsrätt & äganderätt), Karlskrona kommun



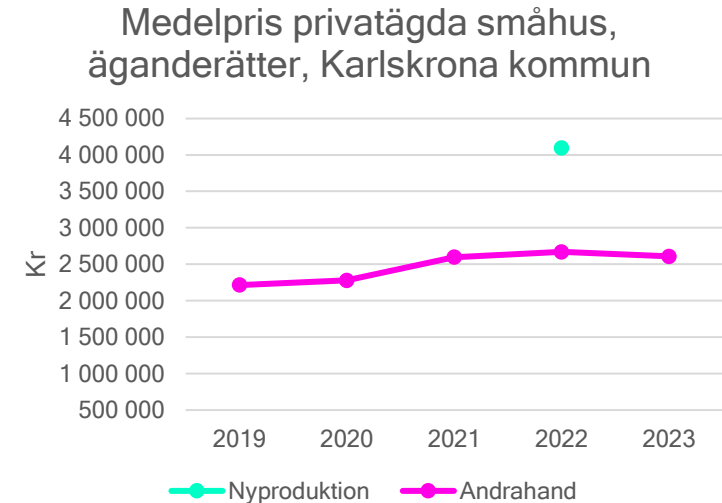
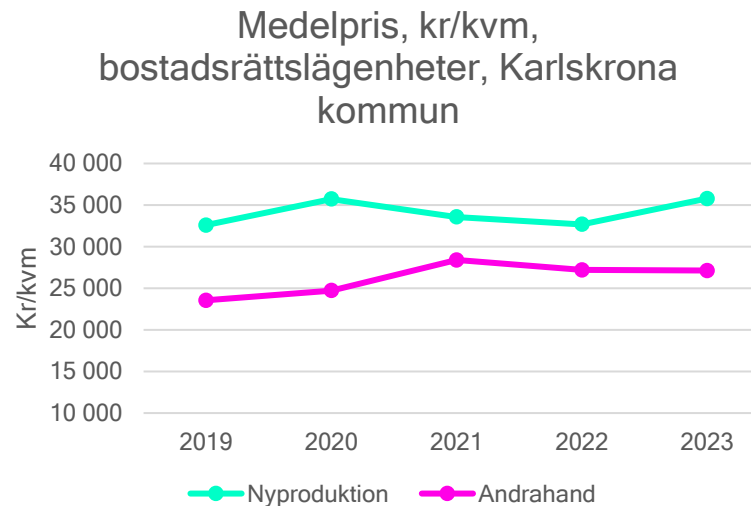
Översikt utbudspriser och nyligen aktuella projekt

I diagrammen visas genomsnittliga utbudspriser av den nyproduktion som funnits tillgänglig på marknaden de senaste åren. I jämförande syfte visas även genomsnittligt avslutspris för andrahandsförsäljningar.

För bostadsrättslägenheter ligger snittpriset på nyproduktionsmarknaden högre än för andrahandsmarknaden. Från 2019 – 2023 ligger snittpriserna på nyproduktionsmarknaden ca 30% över andrahandsmarknaden.

För småhus finns inte lika många observationer för nyproduktionen, men de objekt som legat till försäljning har haft ett betydligt högre pris än andrahandsmarknaden.

I tabellen visas även de aktuella projekt som enligt BooliPro ligger under försäljning eller är planerade i skrivande stund (december 2023).



Fas	Område	Byggherre	Projekt	Antal	Till salu	Boarea (snitt)	Insats mkr (snitt)	Kr/kvm (snitt)	Årsavgift/kvm	Säljstart
Under försäljning	Trossö	Samfast	Brf Smörasken	13	1	101	5 577 000	55 000	621	2022-03-28
	Spandelstorp	Magistratus	Trehörningen	36	32	76	2 569 000	33 700	747	2020-06-26
	Nättraby	Svensk Bostadsutveckling	Villa Fehr	35	7	80	2 346 000	30 200	582	2019-11-11
Planerat	Pantarholmen	HSB	Posse	190	-	-	-	-	-	-
	Hästö	GBJ Bygg	Hästö	58	-	-	-	-	-	-
	Trossö	Riksbyggen	Brf Fyrtornet	62	-	-	-	-	-	-
	Mölletorp	BoKlok	BoKlok Ofelia	27	-	-	-	-	-	-
	Mölletorp	BoKlok	BoKlok Figaro	42	-	-	-	-	-	-
	Galgamarken	Svensk Bostadsutveckling	Brf Krutviken	43	-	-	-	-	-	-
	Nättraby	GBJ Bygg	Nättraby	22	-	-	-	-	-	-

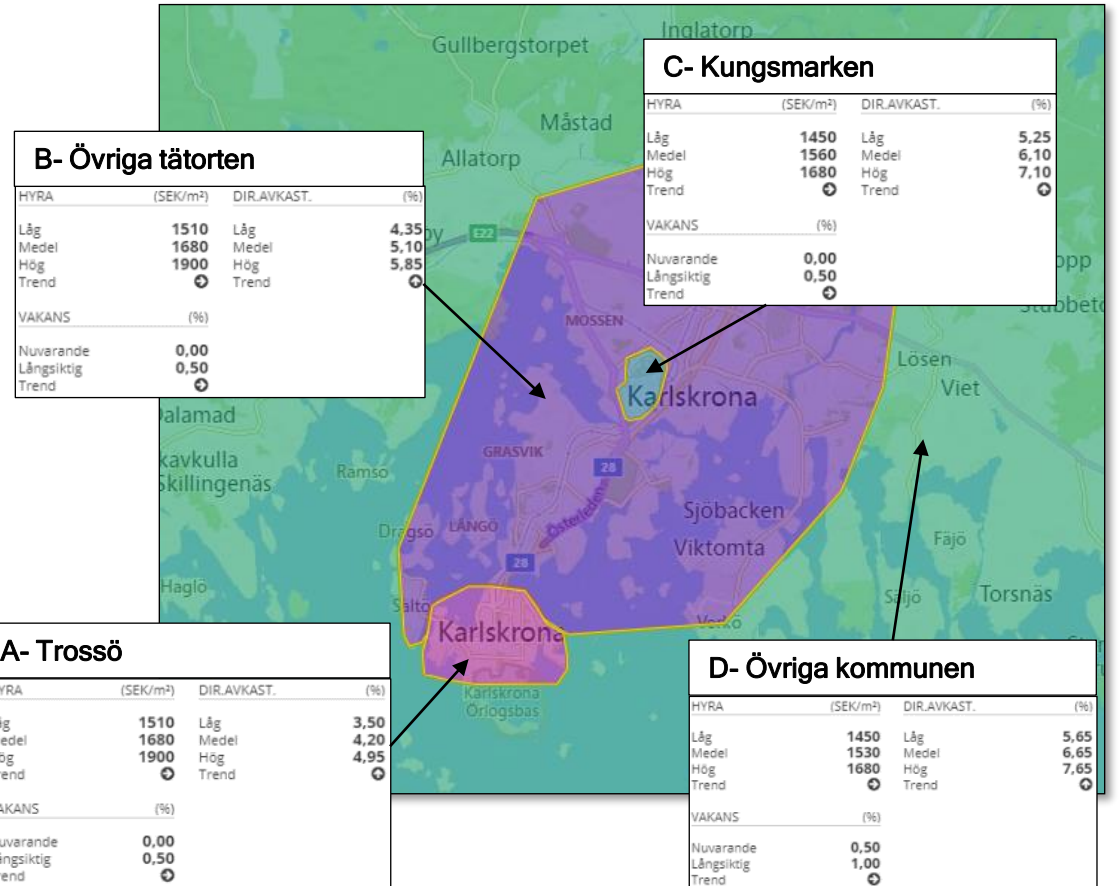
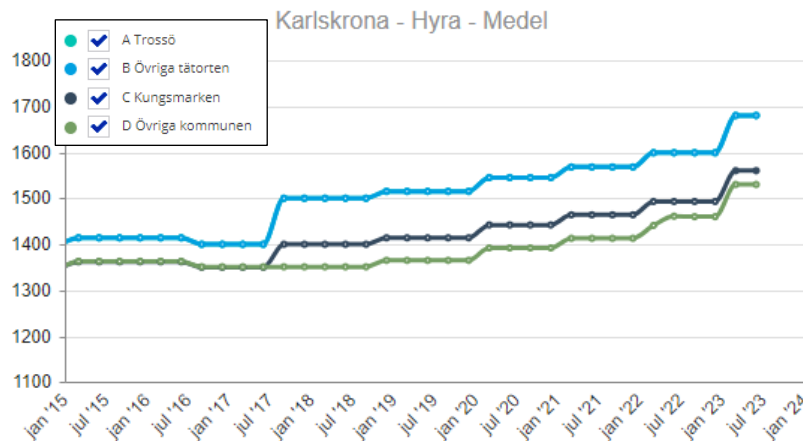
Marknaden för hyresbostäder

Attraktivitetsnivå & marknadsinformation

Hyresrättsbostäder, Karlskrona kommun

På kartan till höger visas en områdesindelning efter attraktivitetsnivå på hyresmarknaden för bostäder i Karlskrona kommun. Bedömningen är genomförd av Newsec utifrån områdenas nuvarande hyresnivåer i fastigheter med värdeår från 2020 eller senare, vakansgrader, samt fastighetsägarnas direktavkastning.

I Karlskrona kommun finns, med bakgrund av ovan information, fyra stycken geografiska lägen med olika attraktivitetsnivå. Trossö utgör ett A-läge i kommunen, med en medelhyra på 1 680 tkr/kvm och en vakansgrad på 0 %. B-läget, "Övriga tätorten", har samma hyresnivå och vakansgrad som A-läget, men med ett avkastningskrav som är ca 0,9 procentenheter högre.

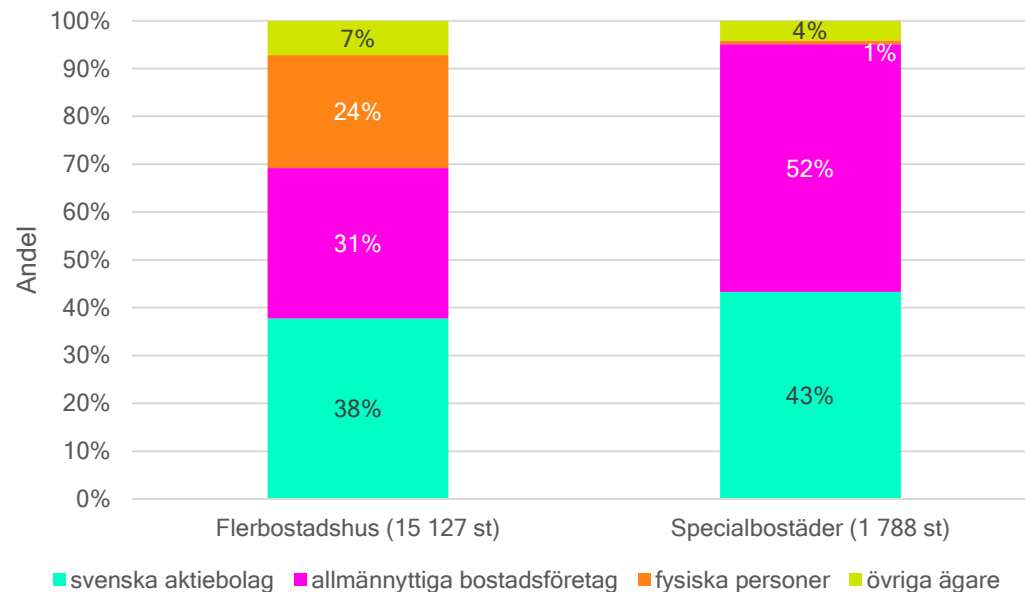


Utveckling av hyresnivån i kommunen

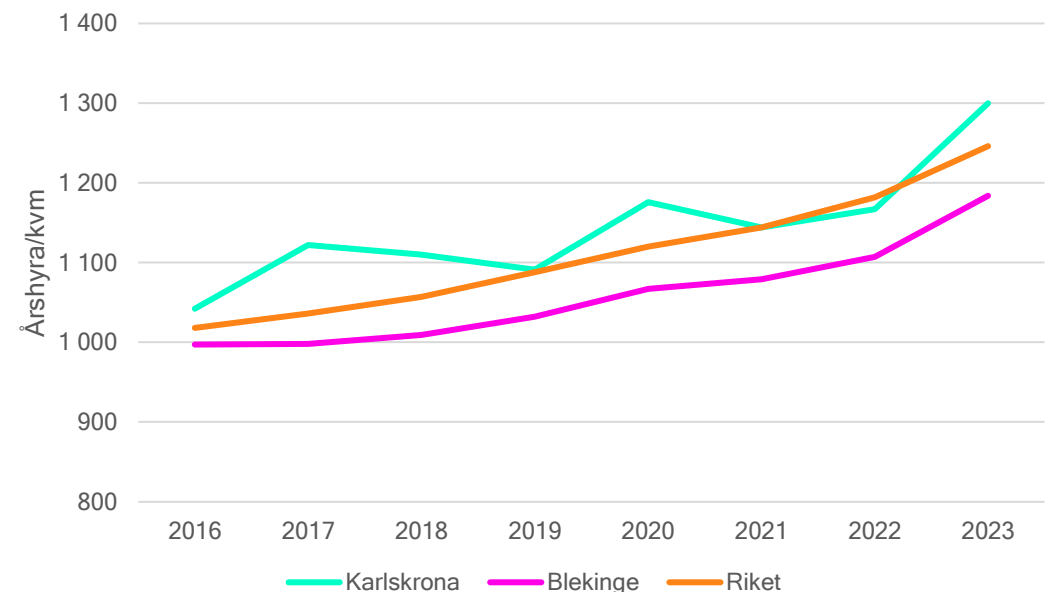
Till vänster visas den procentuella fördelningen av hyresbeståndet i flerbostadshus samt specialbostäder per ägarkategori i kommunen. Allmännyttan har en ägandeandel på ca 31% medan privata fastighetsägare har en andel på ca 38%.

Till höger visas den årliga utvecklingen av hyresnivån mätt i median i kommunens, regionens och rikets hyresbestånd. Kommunen visar på en högre hyresnivå än regionen under hela perioden och ligger under 2023 på 1 300 kr/kvm/år. Hyresnivåns utveckling beror dels på den årliga justeringen av den allmänna hyran, men också på att nya bostäder har tillförts beståndet. Hittills under 2023 har bland annat ca 170 studentlägenheter tillförts beståndet.

Fördelning av hyresrätter per ägarkategori, 2022



Median årshyra i hyreslägenhet, 2016-2023



Källor: SCB

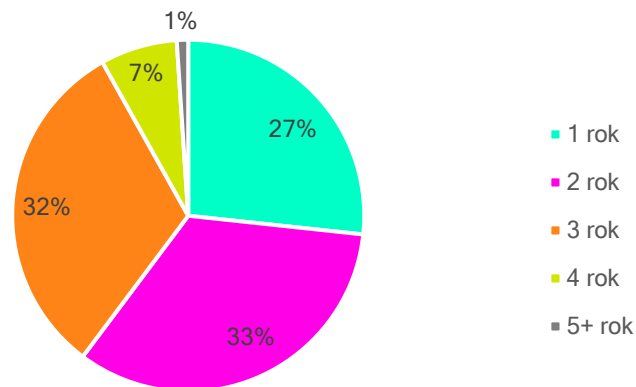
Karlskronahems bostadsbestånd

Karlskronahem är kommunens allmännyttiga bostadsbolag och är även den största hyresvärden i kommunen. Totalt förvaltar bolaget drygt 4 000 lägenheter enligt fördelningen i cirkeldiagrammet nedan.

I tabellen till höger visas den genomsnittliga kötiden per område enligt Karlskronahems indelning. Stumholmen och Pantarholmen har under år 2023 haft högst kötid men flest antal förmedlade kontrakt återfinns i Kungsmarken och Marieberg.

Angiven medelhyra för år 2022 låg på 1 180 kr/kvm. Vakansgraden har ökat under perioden 2017 – 2022, från 1,6% till 2,4%.

Lägenhetsfördelning Karlskrona hem (totalt antal lägenheter i beståndet = 4 008)



AB KARLSKRONAHEM (5561146662) [Gå till hyresgästssummering](#)

TAX. VÄRDE	TAXERAD AREA	FASTIGHETER	LÄGENHETER	LOKALSLAG
2 900 145 kSEK	259 678 m ²	80	4 008	Bostäder

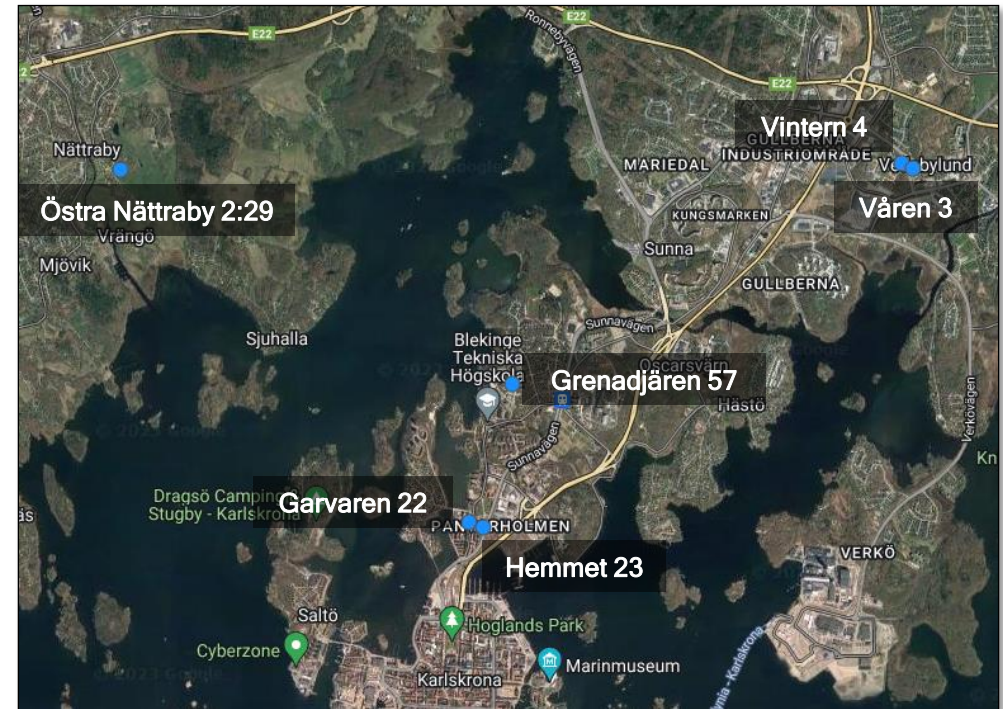
Områdesindelning enligt Karlskronahem	Genomsnittlig kötid år 2023	Antal förmedlade kontrakt år 2023
Stumholmen	9,9 år	13
Pantarholmen	9,0 år	17
Trossö	7,6 år	43
Björkholmen	6,3 år	7
Galgamarken	5,5 år	36
Saltö	5,2 år	9
Lyckeby	5,1 år	84
Nättraby	5,0 år	37
Hasslö	4,8 år	5
Sturkö	3,5 år	4
Holmsjö	3,3 år	5
Gullaberg	2,9 år	30
Kungsmarken	2,3 år	94
Marieberg	1,6 år	86
Totalt/snitt	5,1 år	470

Hyresfastigheter med byggår ≥ 2010

I tabellen nedan, och på kartan till höger, visas de hyresfastigheter i kommunen som har byggår från 2010 och framåt. I kommunen finns tre fastigheter som byggts under de senaste fem åren, varav en ligger utanför tätorten i Östra Nättraby. De två senast byggda fastigheterna ligger i tätorten och har en uppskattad årshyra per kvadratmeter på ca 1 760-1 800 kr/kvm.

Fastighetsbeteckning	Ägare	Byggår	Antal bostäder	Boa (snitt)	Årshyra/kvm*
Vintern 4	AB Karlskronahem	2020	35	62	1 762
Garvaren 22	HSB Fastigheter i Karlskrona AB	2020	47	56	1 804
Östra Nättraby 2:29	AB Karlskronahem	2018	28	85	1 209
Våren 3	AB Karlskronahem	2014	54	72	1 303
Hemmet 23	Hemmet stiftelsen	2013	46	72	1 544
Grenadjären 57	Studentbostäder i Norden AB	2010	117	38	1 383
Totalt/snitt	-	2010-2020	327	64	1 501

*Årshyra/kvm är en uppskattning utifrån fastighetens taxerade hyra dividerat med total boarea



Nyproduktion hyresrätter



1 rok	9 st	35 kvm
2 rok	27 st	52-55 kvm
3 rok	20 st	73 kvm
4 rok	1 st	86 kvm

Hyror 4 933 kr-9 665 kr

Blåportshöjden - HSB

HSB bygger 57 st. bostäder i ett tiovåningshus med lägenhetsstorlekar om 1-4 rok. Utifrån bostädernas storlekar och redovisat spann för månadshyror innebär detta en årshyra per kvadratmeter som sträcker sig från ca 1 350 kr för en lägenhet om 4 rok och 1 691 kr för en lägenhet om 1 rok.



Fakta

Boarea: Ettor (23 kvm), tvåor (45-57 kvm), treor (74 kvm)

Antal rum: Ettor (23 st), tvåor (39 st) och treor (13 st).

Hyra: Preliminära hyror: 1:a, ca: 6 000 kr/månad, 2:a, ca: 8 900-10 650 kr/månad, 3:a, ca: 12 300-12 850 kr/månad

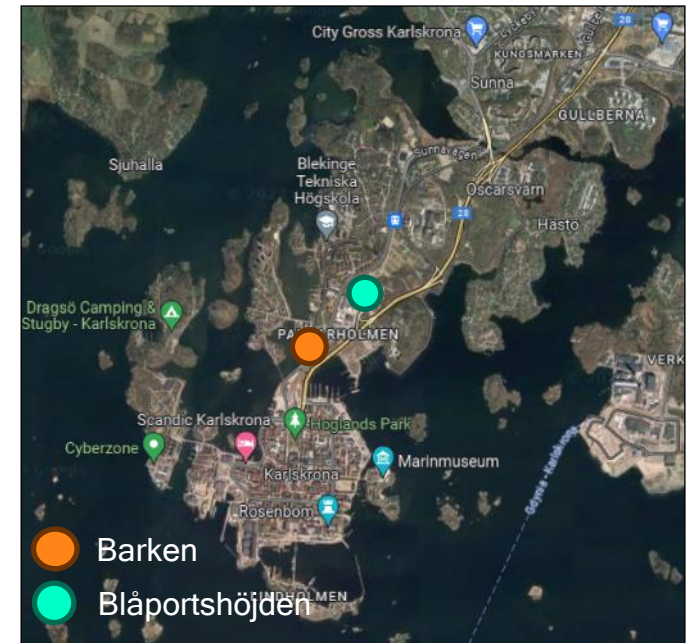
Byggstart: 2022-05-01

Planerad uthyrning: 2023-11-06

Planerad tillträde: 2024-02-01

Barken - Karlskronahem

På Pantarholmen pågår byggnation av 75 st lägenheter med en blandning av 1-3 rok, med fokus på 1-2 rok. Produktionen är i ett slutskede och under sommaren kunde man få en förhandstitt på hur ett färdigt vardagsrum/kök ser ut. Planerad tillträde förväntas vara under Q1 2024.



Källor: HSB, Karlskronahem

Demografiska förutsättningar

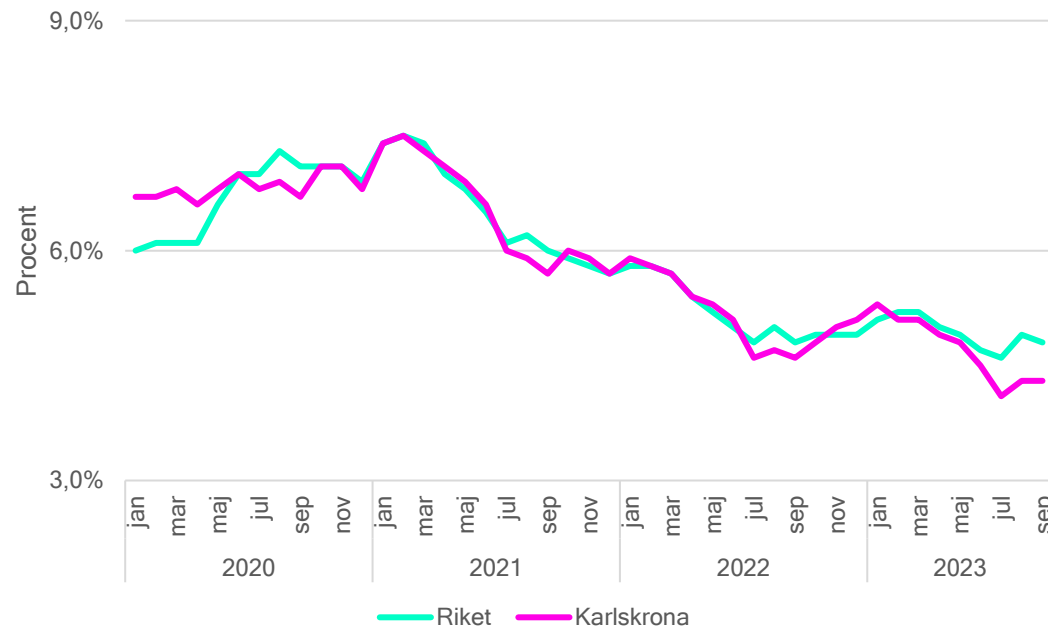
Arbetsmarknad & hushållens inkomster

Arbetsmarknaden

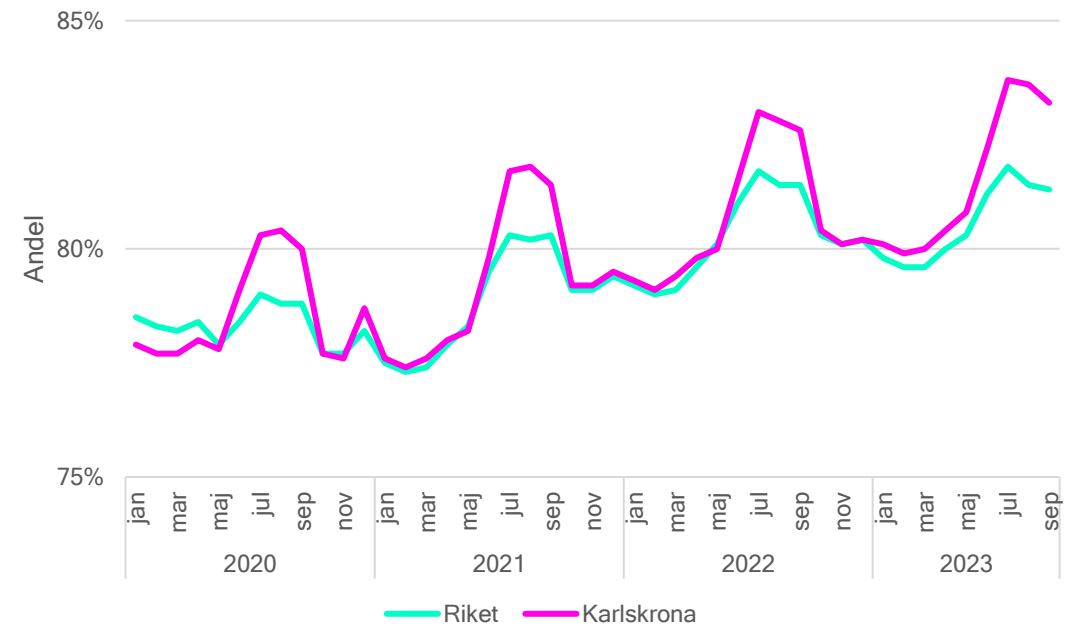
Översikt

I graferna nedan visas sysselsättningsgrad och arbetslöshet per månad från januari 2020 t.o.m. september 2023 för Karlskrona kommun och riket som helhet. Utvecklingen av dessa indikatorer för arbetsmarknadens status har historiskt utvecklats i linje med riket som helhet. Under tidsperioden har arbetslösheten i Karlskrona däremot gått från att vara något högre än, eller i linje med den i riket, till att under 2023 vara något lägre. Även sysselsättningsgraden har legat väl i linje med den för riket, och bortsett från säsongsfluktuationer under sommarmånader har även sysselsättningsgraden varit något högre i Karlskrona under 2023 än normalt. Sammantaget visar sig arbetsmarknaden i Karlskrona stå sig något starkare än den i riket under 2023.

Arbetslöshet (20-64 år) per månad, 2020-sep 2023, preliminära uppgifter



Sysselsättningsgrad (20-64 år) per månad, 2020-sep 2023, preliminära uppgifter



Pendling

In- och utpendling samt pendlingsnetto

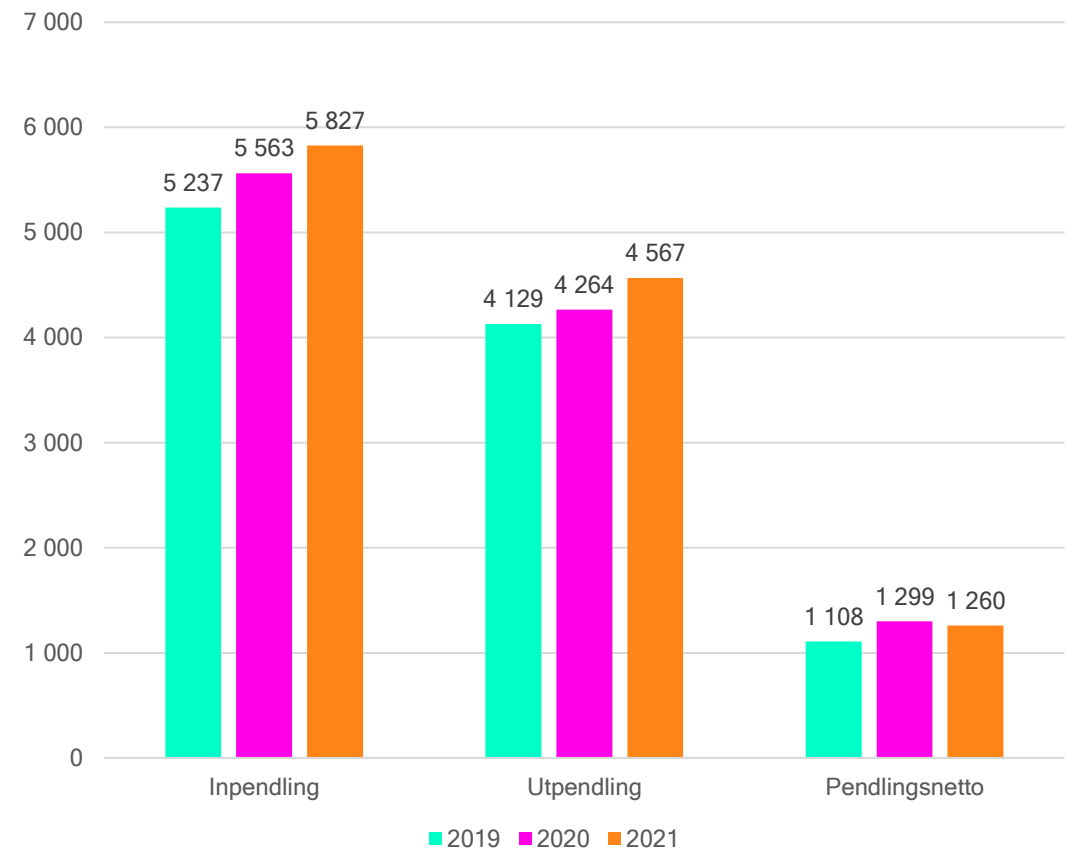
Såväl in- som utpendlingen har ökat till Karlskrona kommun de senaste 3 uppmätta åren. Pendlingsnettot är positivt om ca 1 260 personer.

Utbytet sker främst med de närliggande kommunerna, exempelvis Ronneby och Karlshamn, men även Sveriges större städer och stora kommuner.

De 15 största kommunerna vad gäller inpendling till Karlskrona år 2021

	Utpendling från Karlskrona			Inpendling till Karlskrona			Netto		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Ronneby	1 633	1 573	1 578	2 390	2 421	2 503	757	848	925
Karlshamn	344	341	370	697	709	756	353	368	386
Torsås	201	207	219	328	332	324	127	125	105
Kalmar	262	238	270	220	237	248	-42	-1	-22
Sölvesborg	39	46	57	109	109	122	70	63	65
Stockholm	223	255	269	89	110	121	-134	-145	-148
Emmaboda	216	216	213	86	98	109	-130	-118	-104
Malmö	128	106	142	97	103	100	-31	-3	-42
Växjö	152	168	167	81	89	95	-71	-79	-72
Göteborg	65	66	92	50	80	87	-15	14	-5
Kristianstad	107	101	112	84	78	80	-23	-23	-32
Olofström	26	30	42	60	59	72	34	29	30
Lund	41	59	59	53	59	64	12	0	5
Tingsryd	71	62	60	41	50	54	-30	-12	-6
Haninge	18	46	49	5	42	48	-13	-4	-1

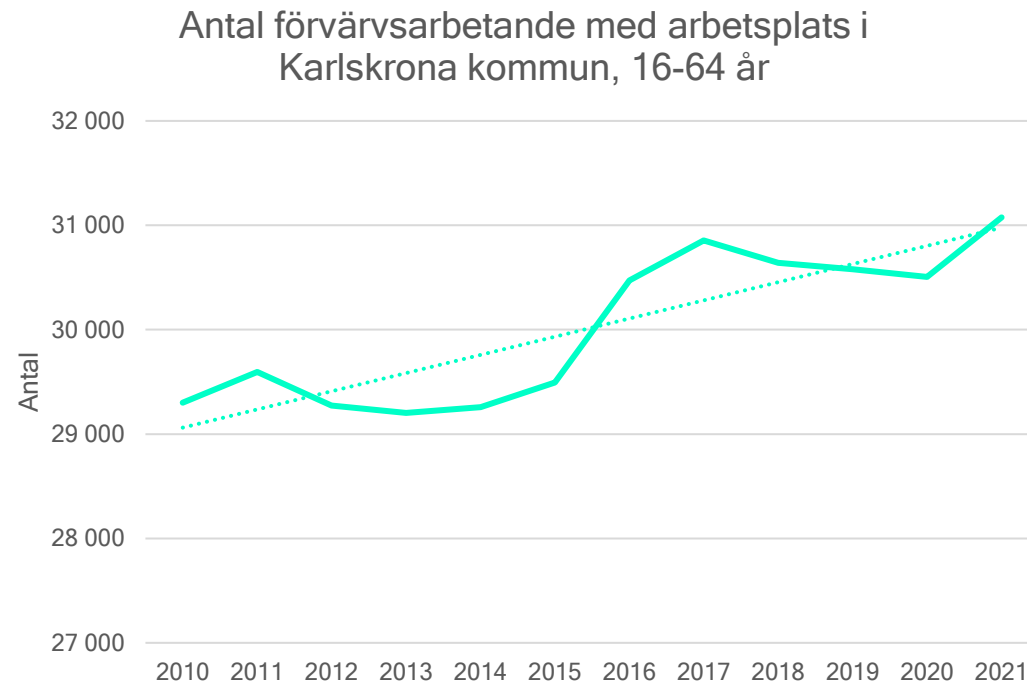
In- och utpendling samt pendlingsnetto till och från Karlskrona 2019-2021



Arbetsmarknad

Antal förvärvsarbetande & största arbetsgivare

I grafen nedan visas utvecklingen i antalet förvärvsarbetande med arbetsplats i Karlskrona kommun, dvs inklusive inpendling till kommunen. Mellan 2010-2021 har antalet förvärvsarbetande i kommunen (16-64 år) ökat med ca 1 800 personer, eller i genomsnitt ca 160 personer per år.



I tabellen nedan visas de största arbetsgivarna i Karlskrona kommun 2021 utifrån antalet anställda. Listan toppas av offentliga arbetsgivare såsom Karlskrona kommun, Region Blekinge och Försvarmakten.

Största arbetsgivare, Karlskrona kommun, 2021	Antal anställda
Karlskrona kommun	6 275
Region Blekinge	3 675
Försvarmakten	1 925
NKT HV Cables AB	925
Saab Kockums AB	725
Ericsson AB	675
Blekinge tekniska högskola	475
Bergkvarabuss AB	425
Telenor Sverige AB	325
Boverket	275
Dynapac Compaction Equipment AB	275
Försäkringskassan	275
Nurse Partner Scandinavia AB	275
Roxtec International AB	275
Samhall AB	275

Hushållens inkomstnivå

Karlskrona kommun, 2021

År 2021 uppgick disponibel hushållsinkomst (median) till 377 tkr/år i hela kommunen. Detta är högre än för länet.

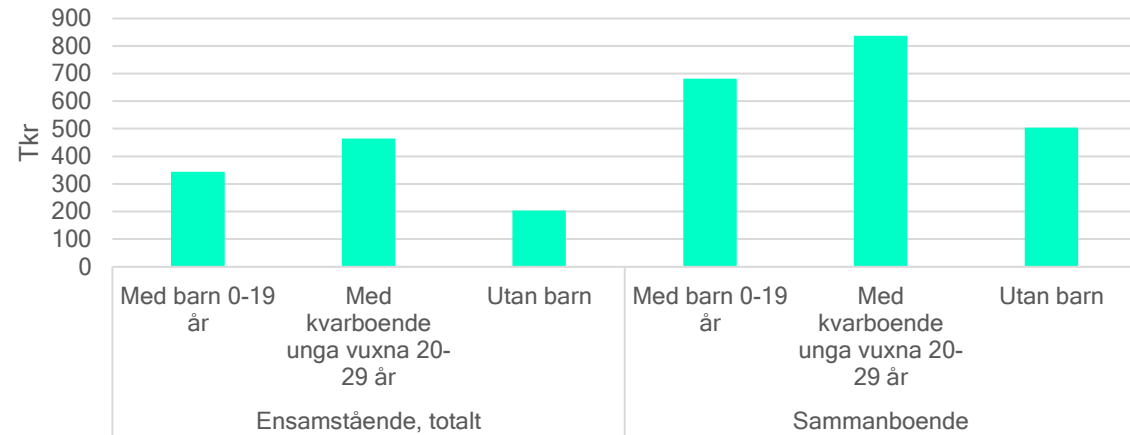
Sett till olika hushållstyper finns stora skillnader vad gäller inkomstnivå, naturligt sett är hushållsinkomsten lägre i ensamstående hushåll och högre i sammanboende hushåll. Som högst är hushållsinkomsten i samboende hushåll med kvarboende unga vuxna 20-29 år. Lägst inkomstnivå har ensamstående hushåll utan barn, en hushållsgrupp som domineras av unga vuxna och äldre vilket också påverkar total medianinkomst i kommunen.

Bland de ensamstående hushållen observeras en viss skillnad i inkomstnivå med hänsyn till kön. Inkomstskillnaden i absoluta tal är som störst mellan ensamstående kvinnor och män med barn 0-19 år.

Skillnader i hushållsinkomst observeras i ännu högre grad med hänsyn till ålder, generellt sett är inkomsterna högst i åldrarna 50-64 år och lägst bland unga vuxna 18-29 år samt äldre 65+ år.



Disponibel hushållsinkomst (median) per hushållstyp, 18+ år



Disponibel hushållsinkomst (median) 2021							
Hushållstyp		18-29 år	30-49 år	50-64 år	65-79 år	80+ år	Alla åldrar
Ensamstående kvinnor	Med barn 0-19 år	245	333	376			333
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	396	408	488	528		466
	Utan barn	205	260	283	183	172	188
Ensamstående män	Med barn 0-19 år	357	364	443	275		376
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	560	446	463	316		458
	Utan barn	203	274	285	199	184	227
Ensamstående, totalt	Med barn 0-19 år	265	341	412	257		344
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	478	425	477	384		464
	Utan barn	203	267	283	188	175	204
Sammanboende	Med barn 0-19 år	516	672	792	462		681
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	808	811	855	743		837
	Utan barn	493	597	642	435	331	504

Medianinkomst och inkomstfördelning per åldersgrupp

Karlskrona kommun, 2021

Tabellen visar inkomststrukturen i kommunen för individer som är 20+ år och äldre, näst längst till vänster presenteras även medianinkomsten inom respektive åldersgrupp. Färgerna indikerar även hur stor andel inom respektive åldersgrupp som uppnår en viss inkomstnivå. Inkomstnivån är som högst i åldrarna 40-59 år vilket framgår av både medianinkomsten och att nästan hälften har en inkomst som är minst 400 tkr om året. Däremot ser man tydligt att unga vuxna 20-29 år och äldre 70+ år har betydligt lägre inkomster.

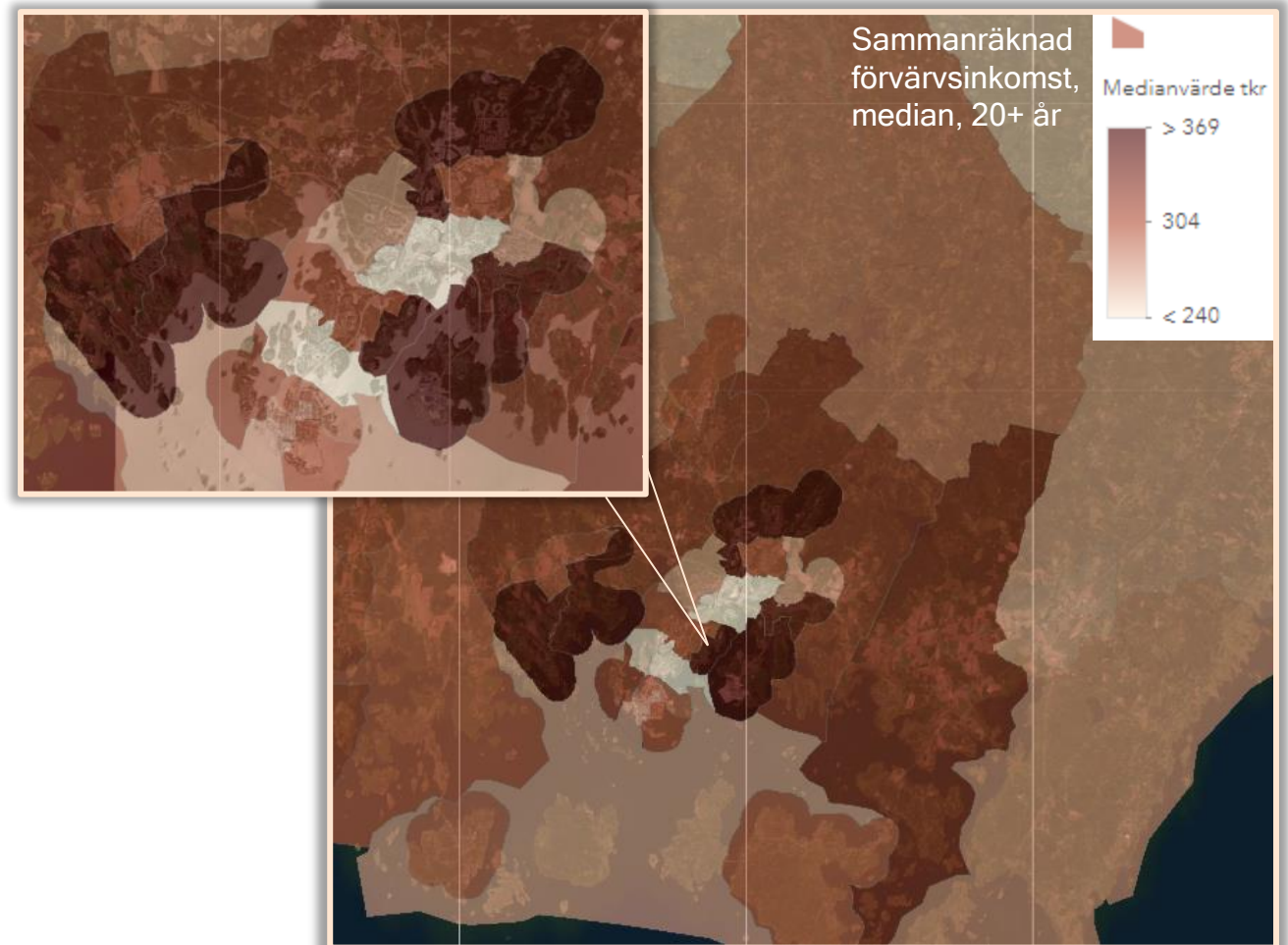
Ålder	Medianinkomst 2021	≥0	≥1 tkr	≥20 tkr	≥40 tkr	≥60 tkr	≥80tkr	≥100 tkr	≥120 tkr	≥140 tkr	≥160 tkr	≥180 tkr	≥200 tkr	≥220 tkr	≥240 tkr	≥260 tkr	≥280 tkr	≥300 tkr	≥320 tkr	≥340 tkr	≥360 tkr	≥380 tkr	≥400 tkr	≥500 tkr	≥600 tkr	≥800 tkr	≥1000 tkr
20-24 år	134,4	100%	87%	81%	75%	68%	62%	58%	52%	49%	45%	42%	38%	34%	29%	26%	22%	18%	15%	12%	10%	8%	6%	1%	0%	0%	0%
25-29 år	281,3	100%	92%	90%	87%	84%	81%	79%	74%	72%	69%	67%	64%	61%	57%	54%	50%	46%	41%	36%	32%	27%	23%	5%	1%	0%	0%
30-34 år	331,6	100%	94%	92%	91%	89%	88%	87%	85%	83%	81%	78%	76%	74%	71%	67%	63%	58%	53%	48%	42%	37%	32%	12%	3%	0%	0%
35-39 år	364,4	100%	95%	94%	93%	91%	90%	89%	88%	86%	84%	83%	81%	79%	77%	74%	70%	66%	61%	56%	51%	45%	40%	20%	9%	2%	1%
40-44 år	402,1	100%	97%	96%	95%	94%	93%	92%	92%	89%	88%	87%	86%	84%	82%	80%	78%	74%	70%	66%	61%	56%	50%	29%	14%	4%	2%
45-49 år	419,4	100%	98%	97%	97%	96%	95%	95%	94%	92%	90%	89%	88%	87%	85%	83%	81%	78%	75%	70%	65%	60%	55%	34%	18%	6%	2%
50-54 år	421,6	100%	98%	97%	97%	96%	96%	95%	95%	92%	91%	90%	89%	87%	86%	84%	82%	79%	75%	71%	66%	61%	56%	34%	19%	7%	3%
55-59 år	397,9	100%	97%	97%	96%	96%	95%	95%	94%	92%	90%	88%	87%	85%	83%	81%	78%	75%	71%	67%	61%	55%	49%	28%	15%	5%	3%
60-64 år	373,5	100%	98%	97%	96%	96%	95%	94%	93%	90%	88%	86%	84%	81%	79%	75%	72%	68%	64%	59%	54%	48%	44%	24%	11%	4%	2%
65-69 år	309,1	100%	99%	99%	99%	98%	98%	97%	94%	91%	88%	84%	79%	75%	69%	64%	58%	52%	47%	42%	38%	34%	30%	16%	8%	3%	1%
70-74 år	225,2	100%	99%	99%	99%	98%	98%	97%	93%	89%	82%	72%	62%	52%	44%	36%	31%	26%	22%	19%	16%	14%	12%	7%	4%	1%	1%
75-79 år	210,6	100%	100%	99%	99%	99%	99%	97%	94%	88%	80%	67%	55%	45%	35%	26%	20%	17%	14%	12%	10%	9%	8%	4%	2%	1%	0%
80-84 år	199,6	100%	100%	99%	99%	99%	99%	97%	92%	85%	77%	63%	50%	37%	26%	19%	14%	10%	8%	7%	6%	5%	4%	2%	1%	1%	0%
85+ år	192,3	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99%	91%	82%	71%	59%	45%	32%	22%	14%	9%	6%	4%	3%	3%	2%	1%	0%	0%	0%	0%
Alla åldrar	308,6	100%	96%	95%	94%	92%	91%	90%	88%	84%	81%	77%	72%	68%	64%	59%	56%	52%	48%	44%	40%	36%	32%	17%	8%	3%	1%

Medianinkomst per ort

Orter i Karlskrona kommun, 2021

På kartan visas inkomststrukturen (medianinkomsten) för respektive ort i Karlskrona kommun. Som tidigare nämnts uppgick disponibel hushållsinkomst (median) till 377 tkr/år i hela kommunen. På individnivå är medianinkomsten 309 tkr/år, på kartan visas hur denna varierar inom de olika demografiska statistikområdena.

Högst medianinkomst återfinns i områden utanför stadskärnan, till exempel kring Nättraby och Sjuhalla, ca 385-395 tkr/året. Som lägst är medianinkomsten bland annat i områden kring BTH, runt 220-240 tkr/året.



Hushållens sammansättning och boende

Hushållsstrukturen i kommunen

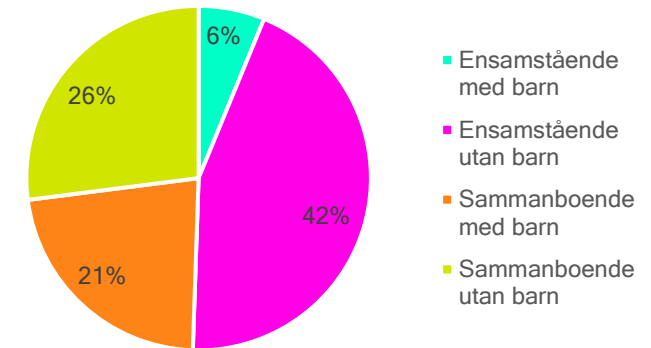
Karlskrona kommun

Av samtliga hushåll i Karlskrona kommun utgörs ca 40 procent av ensamstående utan barn. Sammanboende med barn utgör ca 20 procent. Övriga hushåll kan exempelvis vara syskonhushåll, flergenerationshushåll, kollektivboenden eller att man har inneboende.

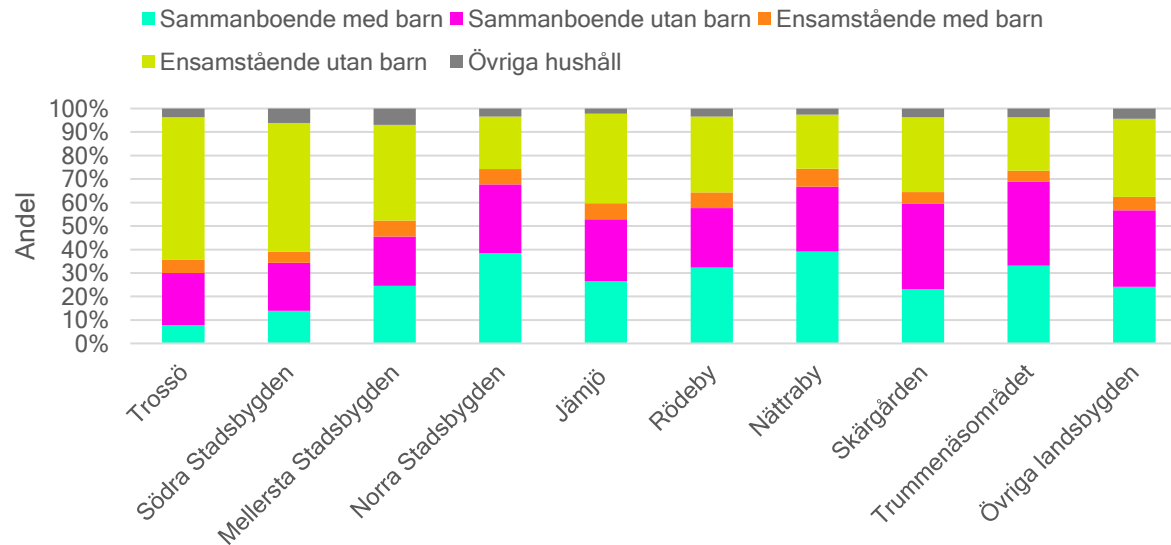
Totalt sett utgör andelen barnfamiljer ca en tredjedel av kommunens hushåll, andelsmässigt per ort bor högst andel barnfamiljer i Norra stadsbygden och Nättraby – i absoluta tal bor dock flest i Mellersta stadsbygden och övriga landsbygden. Av barnfamiljerna i kommunen, oberoende hushållstyp, har de flesta två barn (45%).

Ett barn kan endast vara folkbokförd på den ena förälderns adress vid varannan-vecka-boende, vilket gör att andelen ensamstående med barn egentligen är något högre.

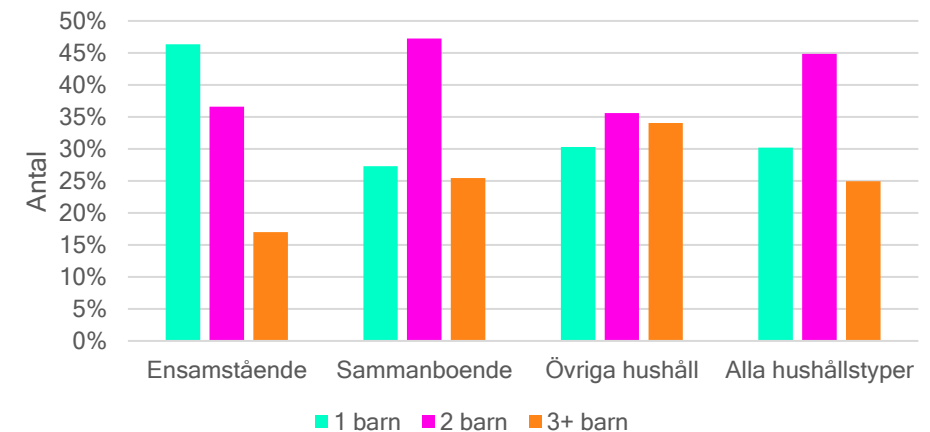
Andel hushåll per hushållstyp, 2022



Andel hushåll per hushållstyp och ort, 2022



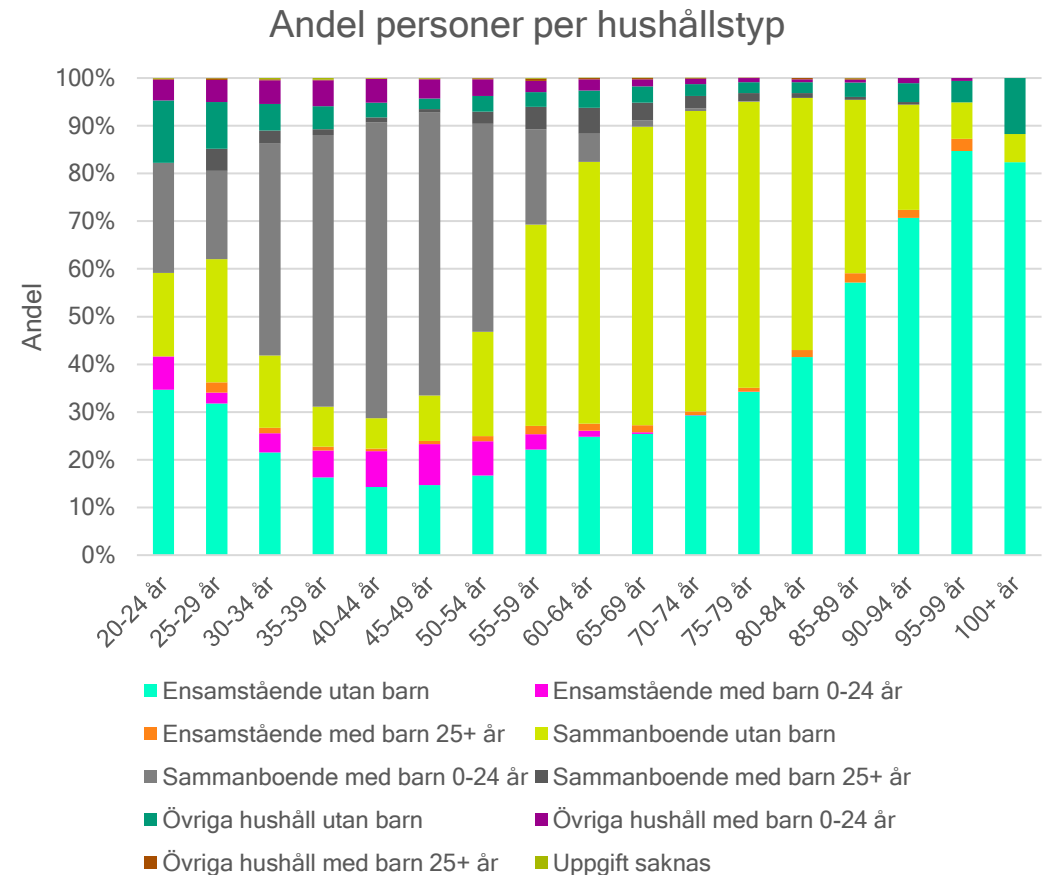
Fördelning av barnfamiljer per antal barn i hushållet, 2022



Hushållssammansättning per åldersgrupp

Till höger visas hur de boende i kommunen fördelar sig per hushållstyp med hänsyn till ålder. I åldersgruppen 25-29 år ökar andelen sammanboende utan barn (gult fält), då de unga vuxna i stor utsträckning flyttar ihop, därefter ökar andelen sammanboende med barn (ljusgrått fält) vilket är den enskilt vanligaste hushållstypen i åldrarna 30-54 år. Att många unga vuxna 20-24 år är sammanboende med barn 0-24 år beror med största sannolikhet på att de fortfarande bor hemma hos sina föräldrar och själva identifieras som barn inom kategorin.

Från och med åldersspannet 50-54 år börjar återigen andelen sammanboende och ensamboende utan barn att öka vilket motsvarar tidpunkten då många barn flyttar hemifrån. Från och med 85 år överstiger andelen ensamboende hushåll de sammanboende, detta av naturliga skäl.



Hushållsstorlek och bostadstyp

Stapeldiagrammet till höger visar hur invånarna i Karlskrona kommun bor fördelat på hustyp, upplåtelseform samt åldersgrupp.

Ser man till kommunen totalt är ungefär 45 procent av invånarna boende i flerbostadshus och 50 procent i småhus. Bland flerbostadshusen är det betydligt fler som bor i hyresrätt än i bostadsrätt, 70 procent respektive 30 procent. Andelen boende i småhus är störst bland småbarns- och barnfamiljer.

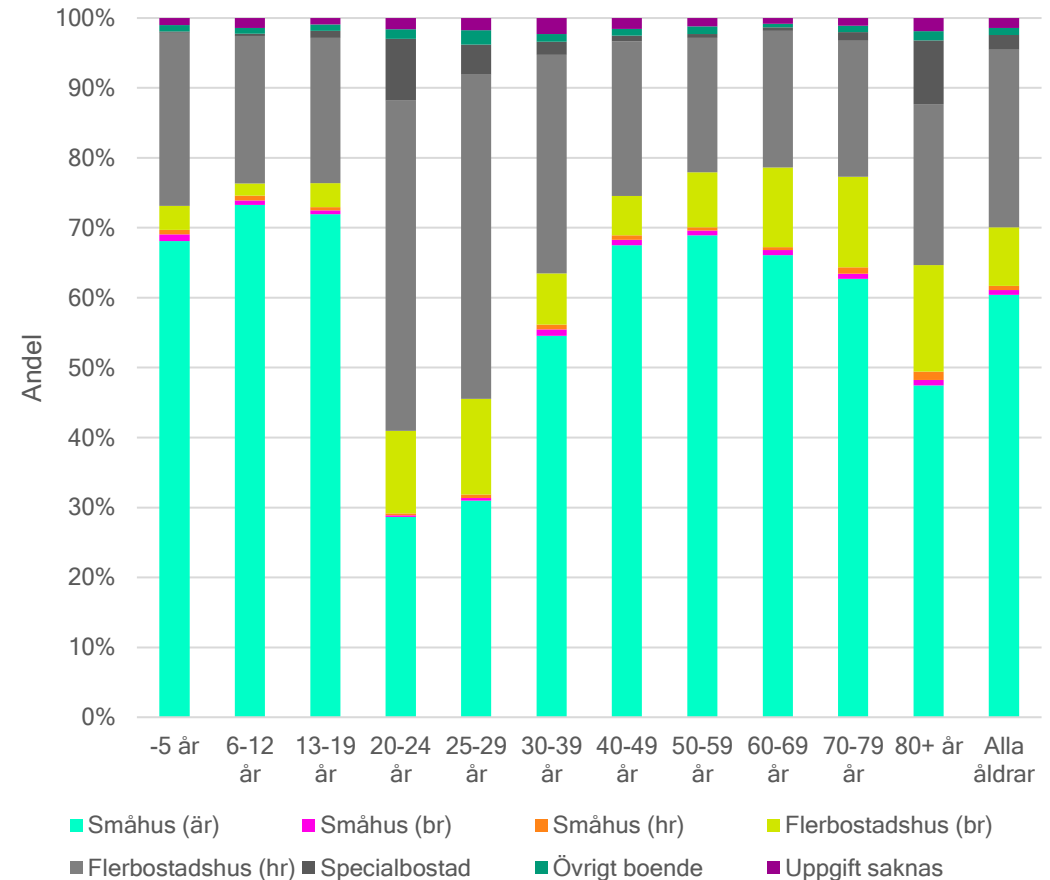
I tabellen nedan visas hushållsstorlekarna per hustyp.

Hustyp	Personer per hushåll
Småhus	2,5
Äganderätt	2,5
Bostadsrätt	2,0
Hyresrätt	2,0
Flerbostadshus	1,7
Bostadsrätt	1,5
Hyresrätt	1,7
Specialbostad*	1,3
Övrigt boende**	1,7
Uppgift saknas	1,4
Samtliga boendeformer	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

** Med övrigt boende menas: flerbostadshus med äganderätter (ägarlägenheter) och/eller lägenheter i byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål

Typ av boende per åldersgrupp



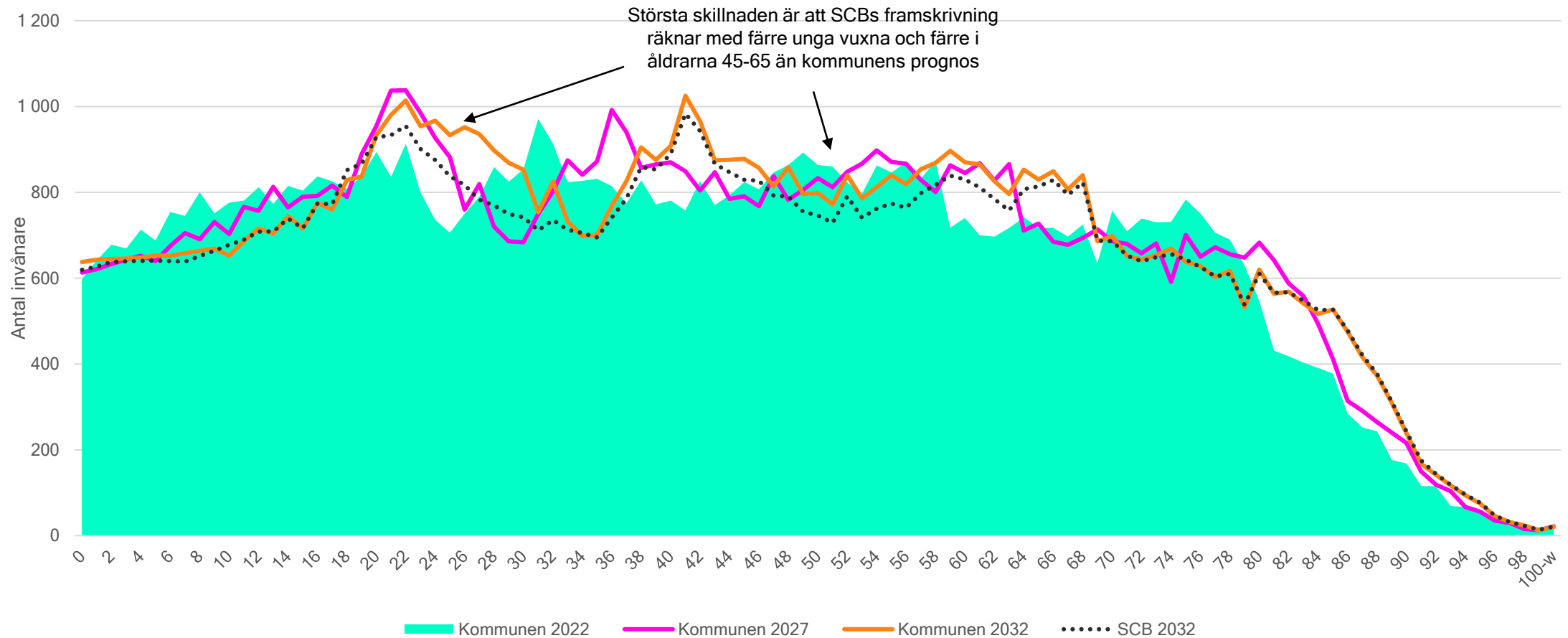
Källa: SCB & Juni Strategi

Befolkning och flyttströmmar i tätorterna

SCB befolkningsframskrivning och kommunens prognos

Åldersstruktur 2022-2032

Kommunens och SCBs befolkningsprognos



Åldersstruktur per ort

Karlskrona kommun samt orter, 2022

Tabellen nedan visas respektive orsts befolkningsstruktur (2022) utifrån olika livsfaser. När en individ växer in i en ny livsfas uppstår ofta ett flyttbehov. Vardera kommundels struktur är färglagd utifrån hur stor andel av befolkningen som befinner sig inom respektive livsfas.

Det bor en högre andel barn och unga i områdena Mellersta och Norra Stadsbygden samt Rödeby och Nättraby. Unga vuxna bor framför allt på Trossö. Sett till andelar bor det något fler pensionärer kring Jämjö, Skärgården och övriga landsbygden (som till antal är absolut flest, ca 2 400 st.).

Kommundel	Invånarantal	Barn & unga, 0-19 år	Unga vuxna, 20-29 år	Familjebildare, 30-49 år	Mitt i livet, 50-64 år	Pensionärer, 65-79 år	Seniorer, 80+ år
Trossö	11 600	13%	23%	23%	17%	16%	8%
Södra Stadsbygden	8 239	18%	21%	24%	16%	15%	7%
Mellersta Stadsbygden	12 260	27%	12%	26%	16%	13%	6%
Norra Stadsbygden	4 815	30%	7%	28%	17%	15%	3%
Jämjö tätort	2 747	24%	7%	24%	16%	18%	10%
Rödeby tätort	3 622	29%	7%	26%	17%	13%	8%
Nättraby tätort	4 799	32%	6%	28%	18%	12%	4%
Skärgården	4 024	20%	5%	21%	21%	24%	8%
Trummenäsområdet	2 743	26%	5%	28%	19%	17%	5%
Övriga tätorter och landsbygder	11 833	22%	8%	23%	22%	20%	6%
Hela kommunen	66 682	23%	12%	25%	18%	16%	6%

Bostadsområde med potentiellt generationsskifte

Karlskrona kommun

Generationsskiften i ett bostadsområde är oftast en långsam process som innebär att befolkningen i ett bostadsområde föryngras när äldre lämnar sina bostäder och yngre hushåll flyttar in. Generationsskiftet sker framför allt i småhusområden och är ett resultat av att äldre bor kvar i sina småhus långt efter att barnen flyttat hemifrån.

På värmekartan till höger visas vart i kommunen det finns bostadsområden med småhus med byggår från 1975 – 1995. Tydliga områden blir Spandelstorp och Hässlegården.

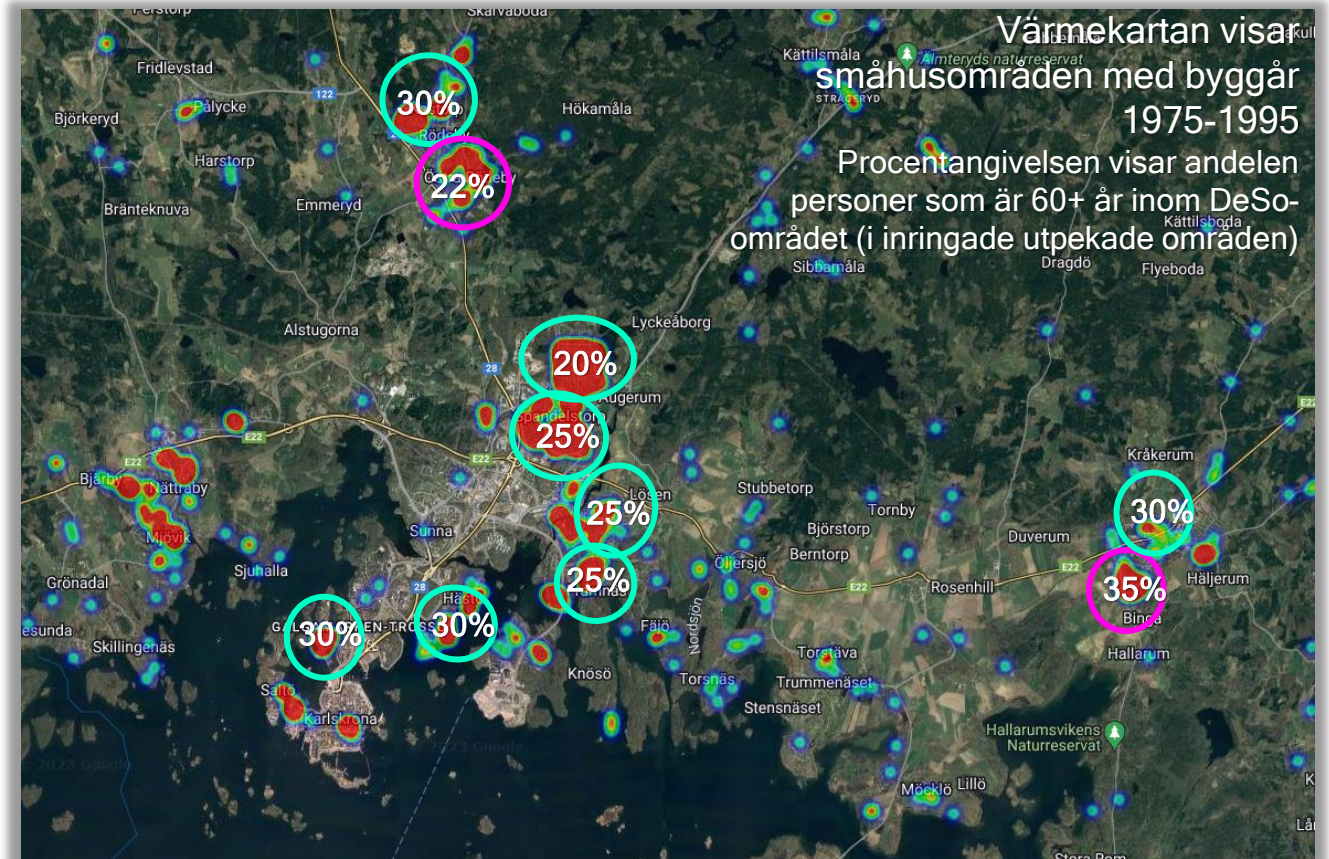
I inringade områden visas även andelen personer som är 60+ år inom DeSo-områdena*. I rosa områden finns äldreboende/gruppboende som troligtvis bidrar till en högre andel 60+ år.

I exempelvis Spandelstorps DeSo-område är ca 20% av befolkningen 60+ år eller äldre – ett bostadsområde med potentiellt generationsskifte.

Detsamma gäller på Långö och delar av Rödeby och Jämjö där ca 30% är 60+ år.

Det kan finnas fler potentiella generationsskiftesområden i kommunen än de som har identifierats i kartan.

**Inringade områden motsvarar inte faktiskt DeSo-område. Omlandet som omfattas är i vissa fall större.*



Befolkningsutveckling & dess sammansättning

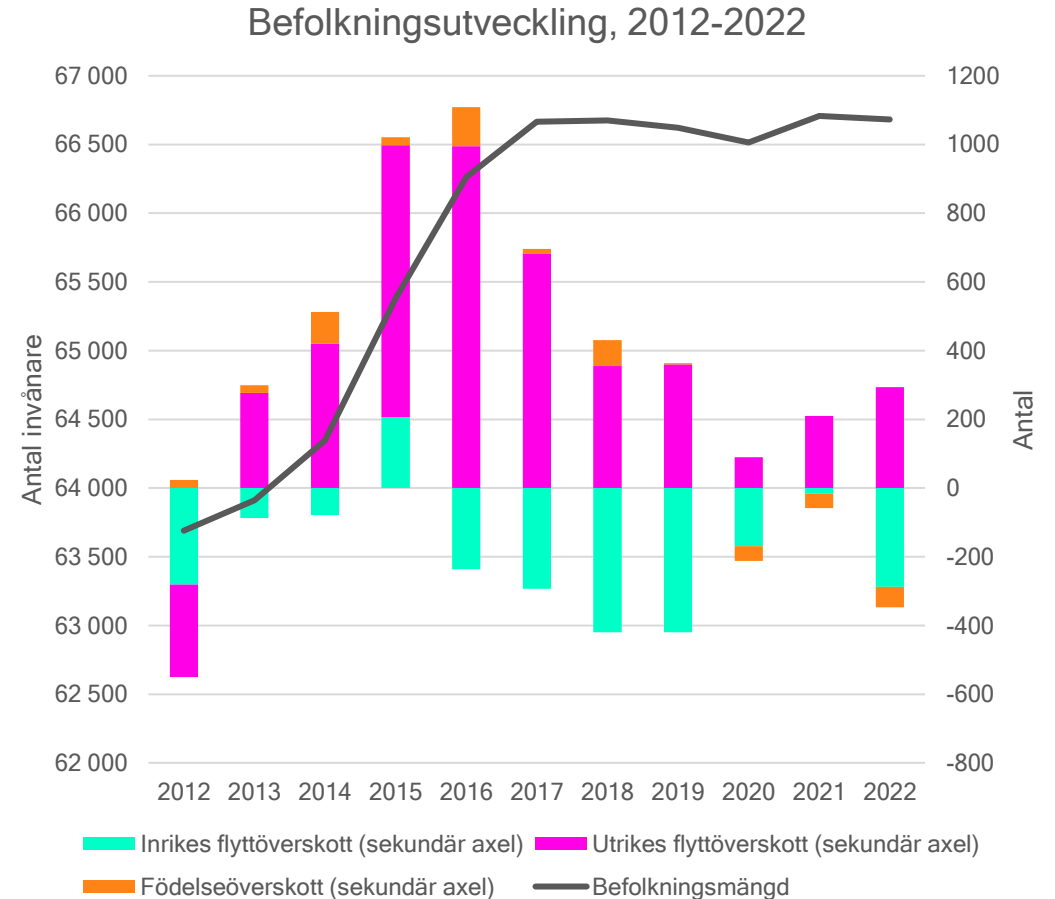
Karlskrona kommun, 2012-2022

Diagrammet till höger visar befolkningsutvecklingen i kommunen under 2012-2022 och dess orsaker.

Det är främst ett utrikes flyttnetto (arbetskraftsinvandring, asylsökande etc.) – som står för befolkningsökningen i Karlskrona kommun. Under åren 2014-2017 kan en kraftig ökning ses, som under senare år har minskat.

Tidigare har även ett svagt födelseöverskott kunnat ses i kommunen, dock har trenden vänt under 2020. Vidare sker en större inrikes utflyttning än inflyttning till kommunen med undantag för år 2015.

Totalt har befolkningen ökat med ca 3 000 invånare mellan åren 2012-2022, en motsvarande tillväxttakt om ca 0,5% per år.



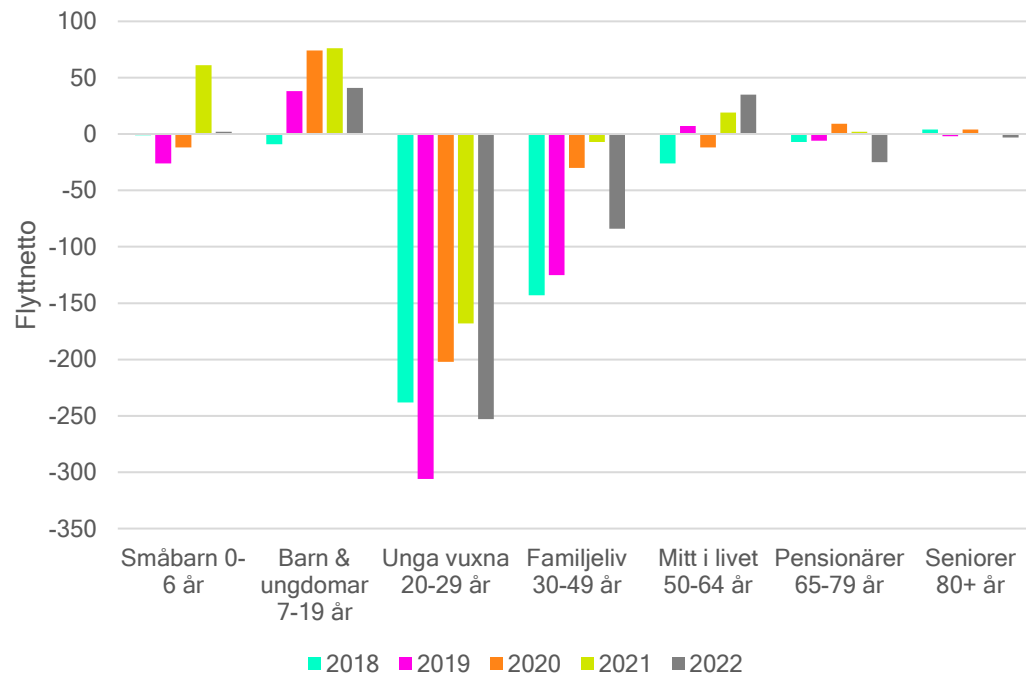
Flyttströmmar

Karlskrona kommun

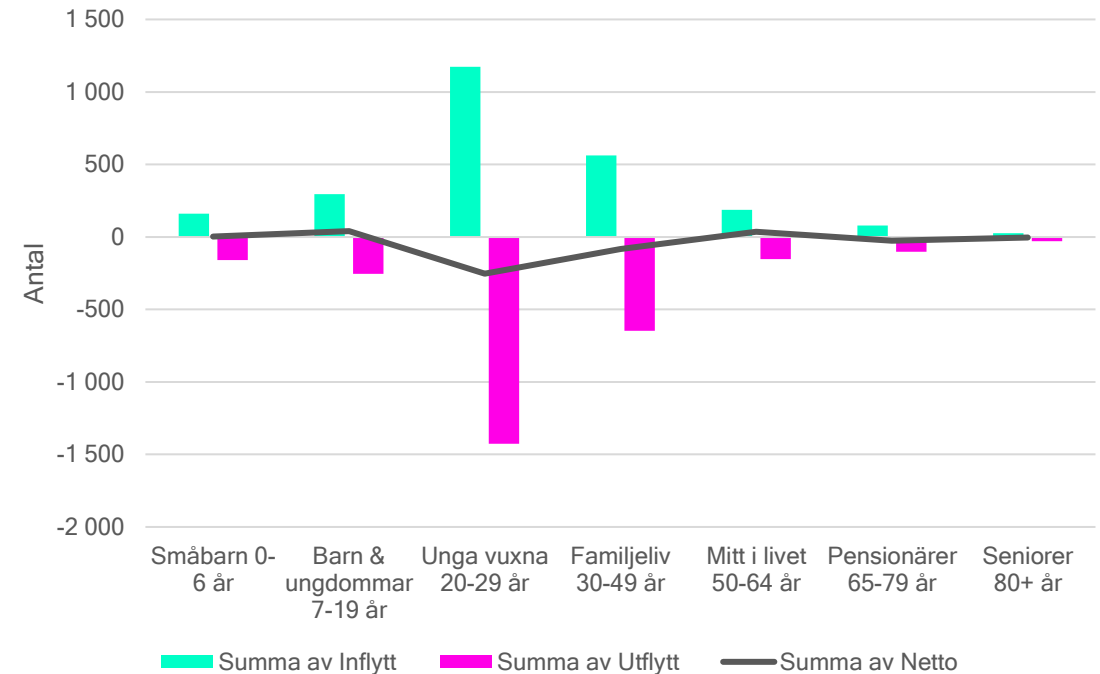
I grafen till vänster visas hur flyttnettot för Karlskrona kommun har förändrats över tid för olika livsfaser. Utmärkande är ett negativt flyttnetto för unga vuxna 20-29 år under hela perioden, och detsamma gäller för personer 30-49 år. Dock kan ett positivt flyttnetto ses bland småbarn- och barnfamiljer, samt personer mitt i livet, 50-64 år.

Trots ett negativt flyttnetto bland unga vuxna 20-29 år och familjeliv 30-49 år sker ändå en relativt stor inflyttning.

Inrikes flyttnetto, 2018-2022



Inrikes in-/utflytt & netto, 2022



Flyttströmmar inom länet

Kommunnivå

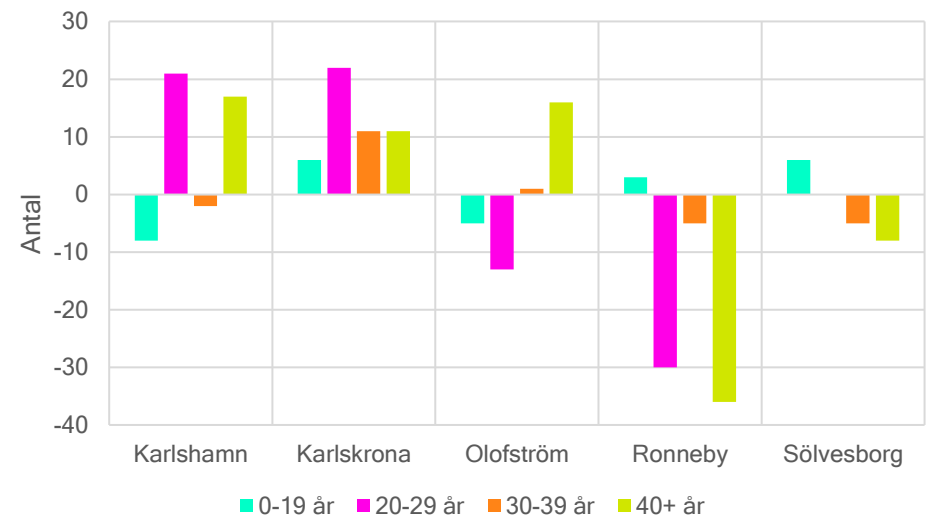
Flyttar till

		Flyttar till					Summa utflyttning
		Karlshamn	Karlskrona	Olofström	Ronneby	Sölvesborg	
0-19 år		62	73	32	83	33	283
	Karlshamn	-	11	18	18	23	70
	Karlskrona	9	-	-	65	-	74
	Olofström	15	-	-	-	10	25
	Ronneby	23	62	-	-	-	85
	Sölvesborg	15	-	14	-	-	29
20-29 år		136	155	54	129	50	524
	Karlshamn	-	32	33	22	28	115
	Karlskrona	28	-	-	107	-	135
	Olofström	36	-	-	-	22	58
	Ronneby	39	123	-	-	-	162
	Sölvesborg	33	-	21	-	-	54
30-39 år		71	69	24	76	27	267
	Karlshamn	-	10	17	26	20	73
	Karlskrona	10	-	-	50	-	60
	Olofström	13	-	-	-	7	20
	Ronneby	30	59	-	-	-	89
	Sölvesborg	18	-	7	-	-	25
40+ år		114	110	53	99	47	423
	Karlshamn	-	17	27	23	30	97
	Karlskrona	15	-	-	76	-	91
	Olofström	25	-	-	-	17	42
	Ronneby	47	93	-	-	-	140
	Sölvesborg	27	-	26	-	-	53
Summa inflyttning		383	407	163	387	157	1 497

De inomregionala flyttströmmarna visar på starka flyttströmmar mellan Ronneby och Karlskrona, oavsett ålder är antalet flyttar flest mellan dessa två kommuner. Generellt sett råder svaga flyttströmmar inom länet till och från Olofström och Sölvesborg.

Nedan visas flyttnetton inom länet per kommun och ålder, Karlskrona växer på bekostnad av övriga länet i samtliga åldersgrupper, även Karlshamn sett till unga vuxna och 40+ år. Ronneby tappar tydligast gentemot övriga kommuner, bortsett från i gruppen barn och unga 0-19 år.

Flyttnetton inom länet, kommunnivå 2020



Källa: SCB via Region Blekinge

Geografisk fördelning av inflyttade

Kommunnivå & kommunhuvudorter

Av de som flyttar till länets kommuner kommer mellan 60-80% från andra län än Blekinge. Karlskrona kommun har störst utomregionalt upptagningsområde medan Ronneby kommun har störst inflyttning inom länet procentuellt sett, i absoluta tal har Karlskrona kommun störst inflyttning även här.

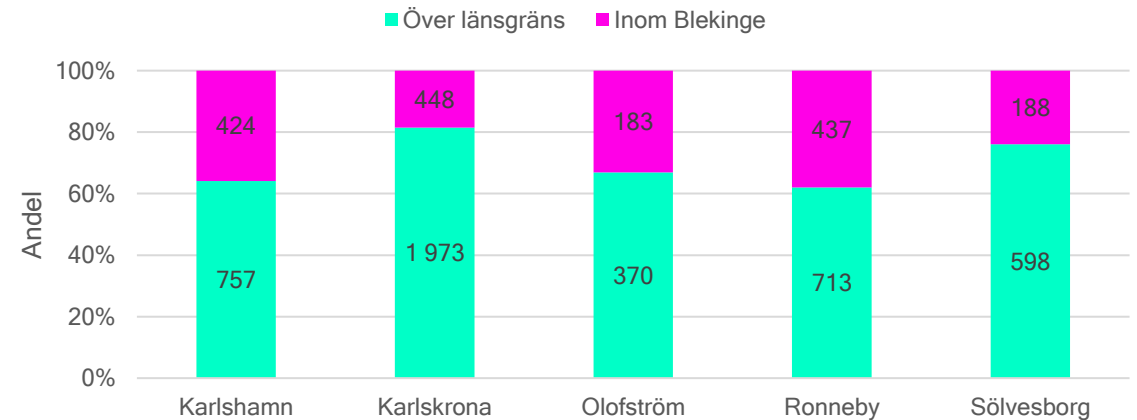
I tabellen nedan presenteras de främsta upptagningsområden per kommun under 2020, alltså därifrån flest inflyttar sker till respektive kommun. Karlskrona och Karlshamn får inflyttning från fler kommuner (större upptagningsområde).

Främsta ursprungskommuner för inflyttare (2020)

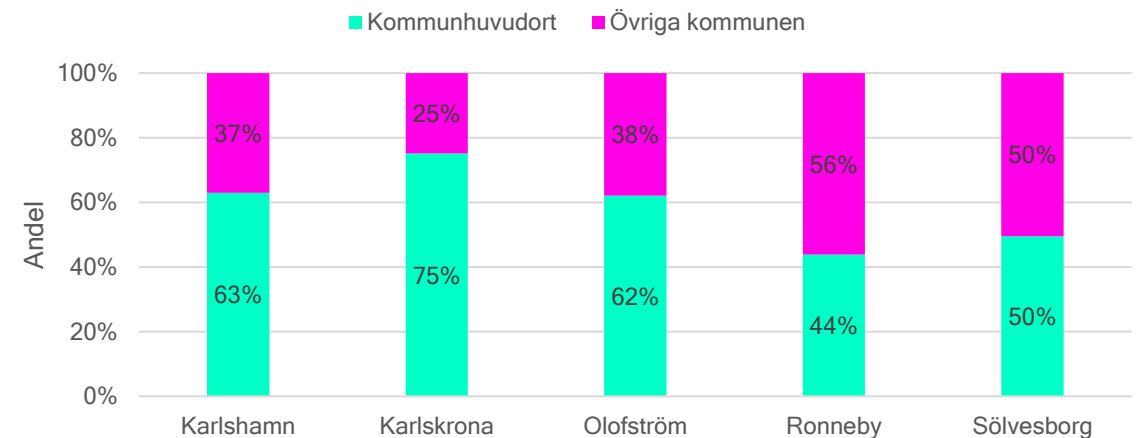
Karlshamn	Karlskrona	Olofström	Ronneby	Sölvesborg
Ronneby	Ronneby	Karlshamn	Karlskrona	Bromölla
Sölvesborg	Malmö	Bromölla	Karlshamn	Kristianstad
Olofström	Stockholm	Sölvesborg	Växjö	Karlshamn
Malmö	Göteborg			
Karlskrona	Växjö			
Bromölla	Kalmar			
Stockholm	Lund			
	Karlshamn			

I flyttar som skett under 2020 påvisas en stor variation mellan kommunerna avseende hur stor andel av flyttarna som sker till kommunhuvudorten kontra övriga kommunen. I kommunerna Ronneby och Sölvesborg är förhållandet i stort sett 50/50 medan det i övriga kommuner är en klar majoritet av flyttarna som går till kommunhuvudorten.

Fördelning av inflyttade till kommunen, 2018-2020



Andel inflyttar som sker till kommunhuvudorten 2020



Livsfaser, bostadsbehov & efterfrågade kvaliteter



Unga vuxna

Livsfas: Självständig.

Bostadsbehov: En *egen* bostad/ första gemensamma bostaden. Brf, HR. 1-3 rok.

Utmaningar: Föränderligt liv, kortsiktig bostadsplanering. Ekonomi.

Område: Nära service, utbud och kommunikationer.

Hållbarhet: Självklart att leva hållbart. Gillar delningsekonomi, av ideologiska och ekonomiska skäl. Framtida köpare av hållbara tjänster. Reser oftare kollektivt.

Övriga insikter: Beroende av sina föräldrar. Beskrivs ofta som bortskämda, men har *inte* höga krav gällande bostaden. Vill komma in på bostadsmarknaden!

Familjeliv

Livsfas: Familjebildare/Småbarnsfamilj.

Bostadsbehov: Större boende med flera sovrum. Brf, HR, ÅR. 3-5 rok.

Utmaningar: Livspusslet och ekonomi (delvis).

Område: Nya prioriteringar! En trygg plats för barnen och växa upp på, nära arbete, service, kommunikationer, barnomsorg och aktiviteter.

Hållbarhet: Vill leva hållbart. Kan tänka sig att dela. Vill köpa hållbara tjänster som sparar tid och pengar och tänker på barnens framtid. Köper bil!

Övriga insikter: Traditionellt villaliv eller urbant småbarnsliv.

Mitt i Livet

Livsfas: Villasäljare/Andra frihetstiden

Bostadsbehov: På sikt mindre bostad, färre sovrum men med stora sociala ytor. Rymliga 3-4 rok.

Utmaningar: Är kräsna och har inte bråttom. Har många prylar som ska få plats.

Område: Närmare utbud, service, kommunikationer, havet och/eller kultur.

Hållbarhet: Förstår att de *behöver* leva hållbart. Växande intresse. Drivs inte av ideologi eller ekonomi. Vana att äga. Hållbara tjänster som underlättar och sparar tid. 1-2 bilar.

Övriga insikter: Flytta eller bo kvar?! Flyttbeslutet är en lång process. Har ofta god ekonomi. Kvinnor driver på flytten.

Pigga seniorer

Livsfas: "Passionär" (65+).

Bostadsbehov: Vill ha mindre, bekvämare, (nytt/anpassat). Fler som vill gå från att äga till att hyra för att få loss pengar. 2-4 rok.

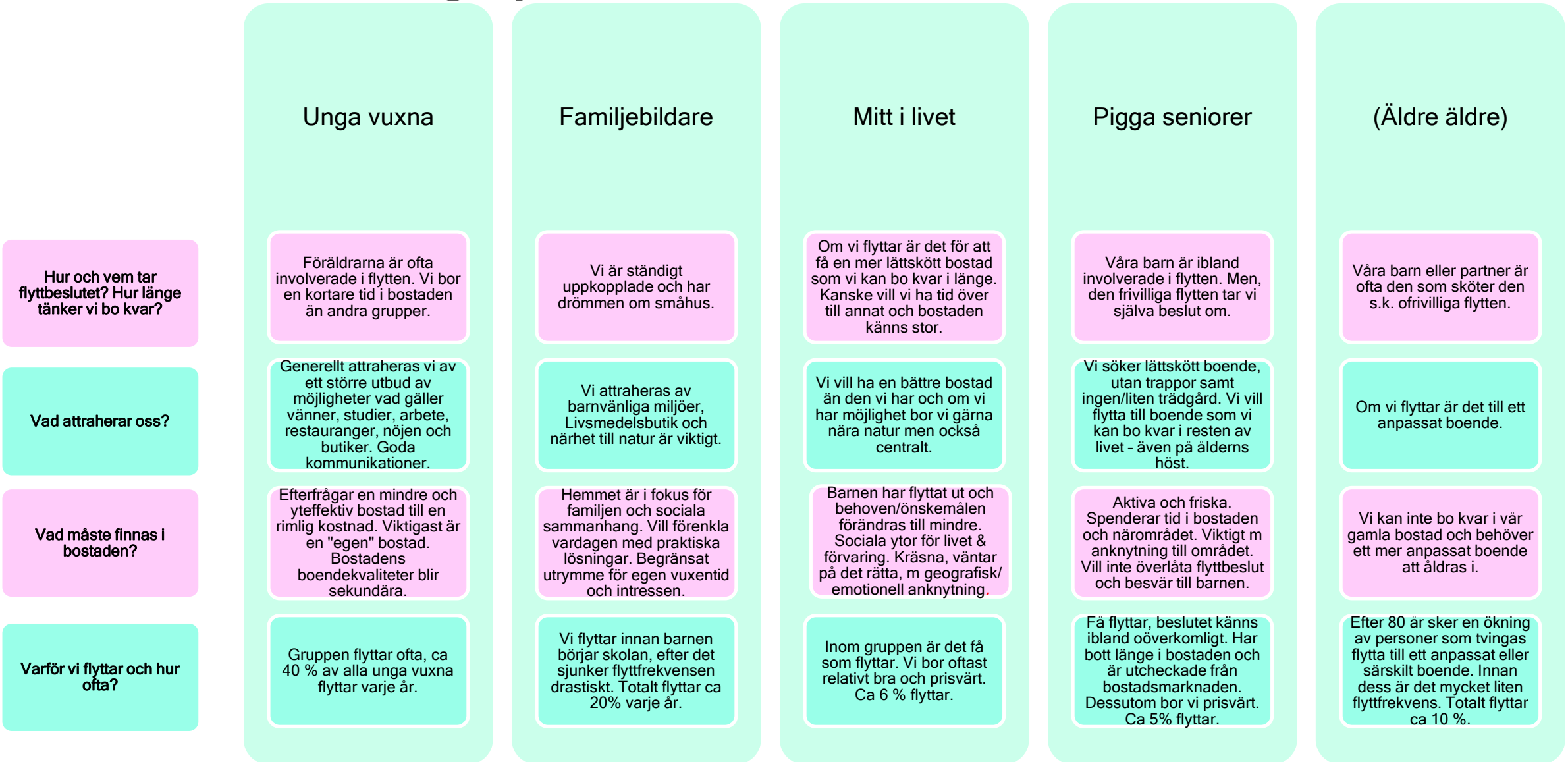
Utmaningar: Flyttbeslutet. Ekonomi. Bor ofta billigt. Vill få pengar över efter försäljning och nytt köp.

Område: Med anknypning. Närmare utbud, service, kommunikationer och kultur. Gärna nära barn och barnbarn.

Hållbarhet: Hållbarhet är lite ansträngande. Inte vana att dela med "okända". Kan behöva hjälp med att göra hållbara val och använda tjänster. Minst 1 bil.

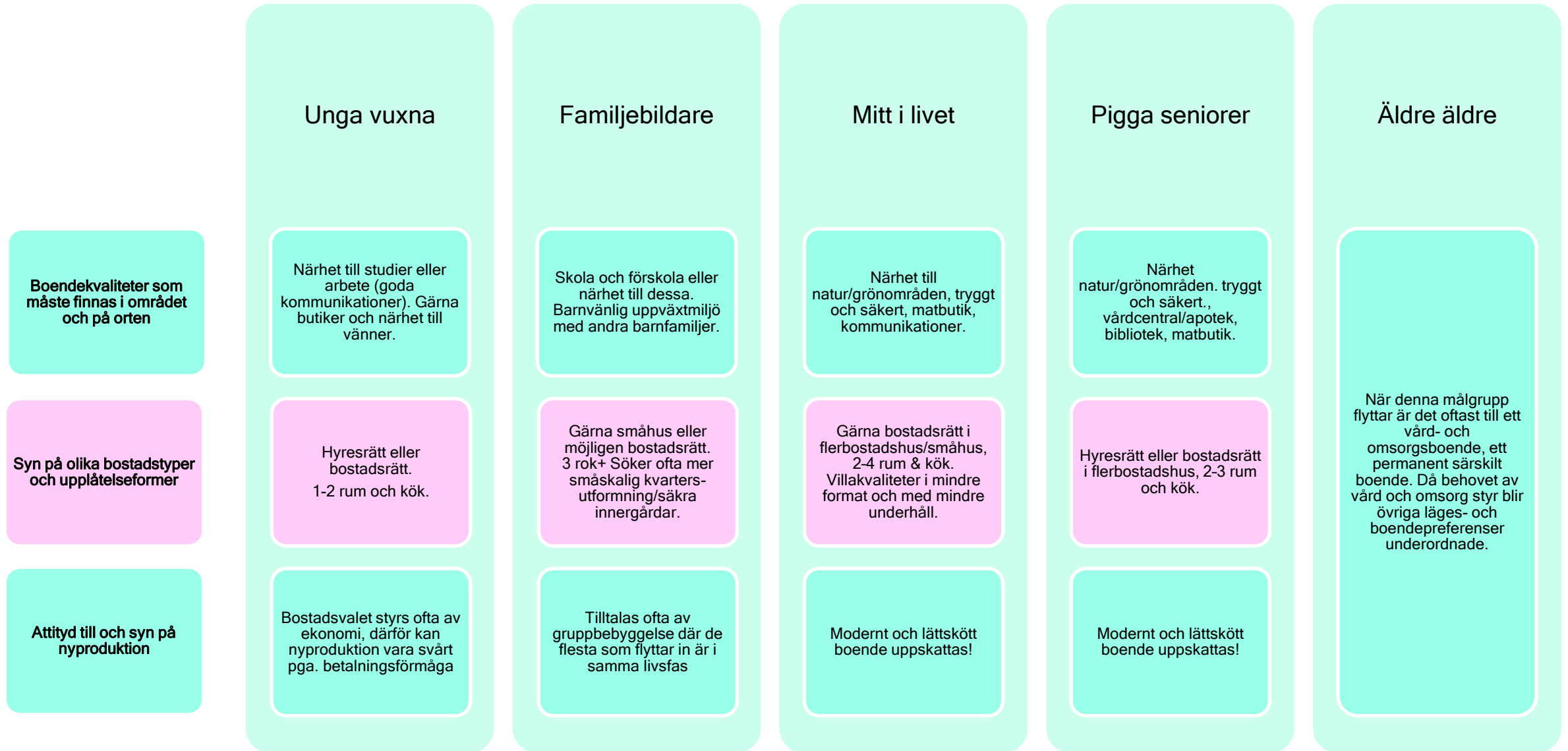
Övriga insikter: Viktigt att underlätta för flytt. Mentalt "förstagångsköpare igen", vill inte överlåta flytten till barnen.

Drivkrafter kring flytt



Källa: Juni Strategis egna insiktsstudier om olika livsfaser. Informationen beskriver generella förhållningssätt för målgrupper i riket.

Läges- och boendepreferenser - var vill man bo?



Källa: Juni Strategis egna insiktsstudier om olika livsfasar. Informationen beskriver generella förhållningssätt för målgrupper i riket.

Sammanfattning nulägesanalys

Ordinarie bostadsmarknad

Sammanfattning nulägesbeskrivning

Karlskrona kommun

Förutsättningar utbudssidan	Förutsättningar efterfrågesidan	Arbetsmarknad & inkomster
<p style="text-align: center;">Bostadsbyggande & bestånd</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ca 50% av kommunens invånare bor i småhus och 45% bor i flerbostadshus. • I de flesta orterna bor en klar majoritet i småhus, med undantag för Trossö, Södra- och Mellersta stadsbygden. • Snittet av färdigställda bostäder har under perioden 2010-2022 legat på ca 145 bostäder per år. 	<p style="text-align: center;">Hushållens sammansättning och boende</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ca 40% av hushållen i kommunen utgörs av ensamstående utan barn. Sammanboende med barn utgör ca 20%. • Andelsmässigt per ort bor högst andel barnfamiljer i Norra stadsbygden och Nättraby. • Andelen boende i småhus är som störst bland barnfamiljer. • Ca 45% av kommunens 80+ åringar är boende i småhus. 	<p style="text-align: center;">Arbetsmarknad och inkomstnivå</p> <ul style="list-style-type: none"> • Under 2023 har arbetslösheten i Karlskrona kommun legat något under nivåerna för riket. Tidigare har kommunen legat strax över eller i linje med riket. • Sysselsättningsgraden i kommunen har under år 2023 legat på nivåer över riket. Sammantaget visar sig arbetsmarknaden i Karlskrona ännu stå sig något starkare än den i riket under 2023. • Mellan 2010-2021 har antalet förvärvsarbetande i kommunen (16-64 år) ökat med ca 1 800 personer, eller i genomsnitt ca 160 personer per år. • Största arbetsgivarna i kommunen är bland annat Karlskrona kommun och Region Blekinge. • Inkomstnivån är som högst i åldrarna 40-59 år i kommunen. • Medianinkomst (brutto, åldern 20+ år) i Karlskrona är ca 309 tkr/år.
<p style="text-align: center;">Ägda bostäder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Under år 2023 ligger genomsnittligt kvadratmeterpris på bostadsrättslägenheter på andrahandsmarknaden på ca 27 000 kr. • För äganderätter ligger genomsnittet på 2,7 mkr för andrahandsförsäljningar - under perioden 2022-2023. • Utbudet av nyproducerade bostadsrätter har stundvis legat över utbudet på andrahandsmarknaden. Under 2023 har få försäljningar skett av nyproduktion. 	<p style="text-align: center;">Befolkning och flyttströmmar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunens prognos framöver visar på en förväntad ökning av unga vuxna och personer i 45-65 års åldern. • På grund av förskjutningar i åldersstrukturen prognosticeras också en ökning av 80+ åringar framöver. • Åldersstrukturen i de olika orterna varierar något, men är för det mesta relativt lik. På Trossö och Södra stadsbygden bor en högre andel unga vuxna jämfört med andra orter. • Det är främst ett utrikes flyttnetto som stått för befolkningsökningen i kommunen. • Inomregionala flyttströmmar visar på starka strömmar mellan Karlskrona och Ronneby. • I regionen har Karlskrona störst utomregionalt upptagningsområde. 	<p style="text-align: center;">Pendling</p> <ul style="list-style-type: none"> • Såväl in- som utpendlingen har ökat till Karlskrona kommun de senaste 3 uppmätta åren. • Utbytet sker främst med de närliggande kommunerna, exempelvis Ronneby och Karlshamn, men även Sveriges större städer och stora kommuner.
<p style="text-align: center;">Hyresbostäder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allmännyttan har en ägarandel om ca 31% och privata aktiebolag har en andel om ca 38%. • Under 2023 återfinns högst genomsnittlig kötid i Karlskronahems bestånd på Stumholmen och Pantarholmen. • Karlskronahem färdigställer ett nyproduktionsprojekt på Pantarholmen, Barken, där planerat tillträde är Q1 2024. 		

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The building features balconies with dark railings. In the foreground, there are trees and a paved walkway. The entire image is overlaid with a semi-transparent teal color.

Del 2: Nulägesanalys: Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Kvalitativ studie

Grupper utanför ordinarie bostadsmarknaden

Kvalitativa intervjuer om särskilda grupper

Inom ramen för denna bostadsmarknadsanalys har grupper som står längre bort från den ordinarie bostadsmarknaden, såsom personer som bor i andra- tredje- eller fjärdehand, personer som inte är folkbokförda, trångbodda etc. också studerats.

För en del av grupperna finns bristande statistik och därför har tre djupintervjuer genomförts med företrädare för olika förvaltningar på Karlskronas kommun samt det kommunala bostadsbolaget Karlskronahem. De olika företrädarna arbetar på ett eller annat sätt strategiskt med grupperna, och i flera fall träffar en del av dem grupperna genom sitt arbete. Kunskapen från intervjuerna kombineras med tillgänglig statistik; så som hushållstorlekar, flyttfrekvens och inkomster etc.

Intervjuerna har varit ca 30-40 minuter långa och genomfördes under november 2023.

De som intervjuats är:

- **Rasmus Rasmussen, VD Karlskronahem**
- **Roger Glans, Samordnare Socialförvaltningen**
- **Edit Tornerhjelm, Verksamhetsutvecklare Äldreförvaltningen**



Situationen idag

Resultat djupintervjuer

När sammanställningen och analys av djupintervjuerna gjorts så uppträder en samstämmig bild av hur situationen är och har utvecklats för de grupper som inte har tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden av olika skäl.

Det finns ett bra samarbete mellan kommunens olika förvaltningar och det kommunala bostadsbolaget Karlskronahem, men det är av stor vikt att samarbete och samverkan fortsätter och även utvecklas.

Karlskrona är en kommun med stora tillväxtplaner, men där bostadsbyggandet släpat efter. Utifrån rådande konjunktur kommer dessutom byggandet minska, i alla fall på kort sikt. Nyproduktionen är nödvändig för att skapa flyttkedjor, och frigöra bostäder som personer med lägre betalningsförmåga och svårigheter att på egen hand ta sig in på bostadsmarknaden, kan efterfråga.

Det finns idag en något större efterfrågan än utbud på bostäder för utsatta grupper, men tillgången har blivit bättre som en konsekvens av att konjunkturen innebär en lägre efterfrågan och lägre omflytt bland "ordinarie" hyresgäster.

Nuläge kring förutsättningar för grupper som står utanför ordinarie bostadsmarknad i Karlskrona

Det finns en efterfrågan på lägenheter i kommunen, framför allt lägenheter med låg hyra.

Tillgången på hyresrätter har ökat till följd av lägre "vanlig" efterfrågan på grund av utmanande konjunktur.

Nyproduktion behövs i kommunen som är på stark tillväxt, för att skapa flyttkedjor där billigare bostäder frigörs till utsatta grupper. Marknadsläget är dock en mycket stor utmaning för efterfrågan, även för allmännyttan.

Personer med skulder ökar, till följd av tuffare ekonomiska förutsättningar. Det är en bred grupp som har svårt att ordna boende oftast som en effekt av betalningsanmärkningar.

Det finns ett gott samarbete mellan Karlskronahem och kommunens förvaltningar men samarbetet och samverkan kan förstärkas ytterligare.

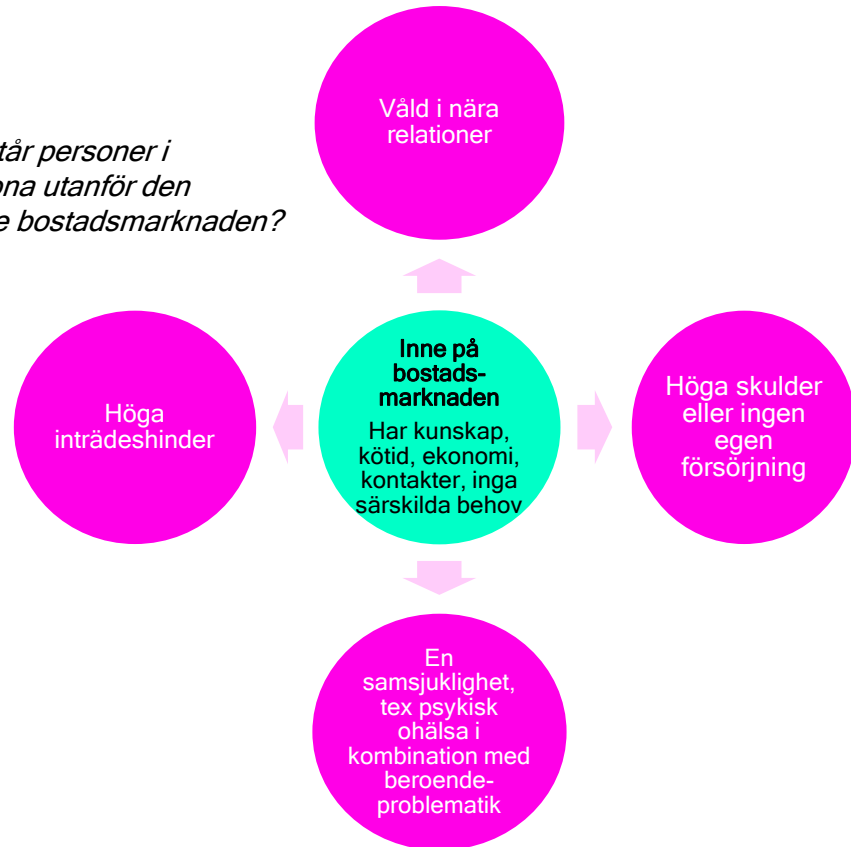
Det är en balans mellan utbud och efterfrågan idag gällande särskilt boende. Det finns dock ett framtida ökat behov, då fler blir äldre.

Utmaningar

Resultat djupintervjuer

I intervjuerna beskrivs flera utmaningar och hinder för grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Dessa presenteras till höger.

Varför står personer i Karlskrona utanför den ordinarie bostadsmarknaden?



En utmanande bostadsmarknad

- Det saknas både mark för framtida planer samt redan planlagd mark för nya bostäder i kommunen. Allmännyttan har svårt att uppnå sina ställda mål på grund av detta. De har byggt 173 studentbostäder och 73 hyresrätter under 2023/ 2024, men har svårt att nå sina mål.
- Efterfrågan på billiga bostäder är hög, vilket är svårt att tillföra. Att få igång flyttkedjor genom att tillföra nyproduktion behövs. Det är särskilt svårt att få äldre att flytta från större bostäder och frigöra dessa för barnfamiljer.
- Nuvarande konjunktur med bl.a. höjda räntor påverkar privat- och offentliga bostadsutveckling genom ökade kostnader och vikande efterfrågan på nyproduktion. Privata utvecklare pausar eller lägger ned projekt i kommunen, och även allmännyttan har svårt att bygga när även de måste agera på marknadsmässiga villkor.
- I dagsläget finns det tillgängliga lägenheter i områden som inte efterfrågas i lika hög grad.

Olika behov från olika grupper

- Kommunen har ingen "Tak över huvudet-garanti". Tydliga policys efterfrågas, och att utsatta gruppers behov synliggörs i kommunens tillväxtstrategi.
- Det är en viss obalans, det finns fler som vill ha bostäder än vad som kan förmedla. Behovet har emellertid minskat, samtidigt som det ställs tuffare krav på eget ansvar att hitta en bostad. Innan flyktingkrisen var tillgången god på lägenheter för utsatta grupper, men sedan flyktingvågen 2015 och framåt har det blivit tuffare då bostäderna öronmärkts för nyanlända.
- Andel individer med skulder och även våld i nära relationer som behöver hjälp med bostad, ökar.

Möjligheter

Resultat djupintervjuer

I intervjuerna framhålls också många möjligheter för att underlätta och påverka bostadssituationen positivt för grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Dessa presenteras till höger.

Samverkan

- Samarbetet och samverkan mellan förvaltningarna och Karlskronahem är mycket viktig för ett lyckosamt arbete med grupper som av olika anledningar står längre ifrån den ordinarie bostadsmarknaden. Samarbetet fungerar bra men kan stärkas ytterligare.
- Fler privata värdar skulle kunna vara en del av lösningen för utsatta grupper, genom ett större delat ansvar mellan allmännyttan och det privata fastighetsägare i kommunen för att tillgodose bostäder åt alla.

Tillföra nyproduktion

- Att ägardirektivet för allmännyttan går i linje med aktuella behov och utveckling är viktigt och anpassas efter aktuella förutsättningar.
- För äldre behövs nyproduktion som passar deras behov och plånbok med närheten till service, parkeringsplatser, tillgänglighet, integrerat i övriga samhället och infrastruktur etc.). En flytt kan bryta ofrivillig ensamhet och senarelägga behov av vård- och omsorgsboende, vilket är en viktigt framtidsfråga för kommunen. När äldre flyttar skapas också nödvändiga flyttkedjor.

Tillgång till bostäder

- Kommunen tillämpar sociala bostadskontrakt där socialtjänsten innehar förstahandskontrakt med Karlskronahem. Kommunen har 100 lägenheter, varav 50-60 hyrs ut i andra hand. Socialtjänsten arbetar aktivt för att hyresgästerna ska finna en lägenhet på den ordinarie bostadsmarknaden alternativt få möjlighet att överta sitt kontrakt. Det finns även möjlighet till medicinsk förtur via allmännyttan.
- Kommunen erbjuder även en bostad enligt principen "bostad först". Här vilar mer eget ansvar på individen. Detta är nytt för 2023, kommunen ska förmedla 5 bostäder om året av allmännyttans bestånd.
- I kommunen finns två privata trygghetsboende och ett 55+ boende. Här finns en tydlig efterfrågan, och en politisk vilja att tillföra fler bostäder.
- Kommunen har ett stödboende med 20 lgh för 16-21 år. Det finns även 4 lgh öronmärkta för män samt 3 för kvinnor med beroendeproblematik, som en del i behandlingen. Utöver detta finns lägenheter för personer som är utsatta för våld i nära relation.
- Kommunen erbjuder idag 670 platser i vård- och omsorgsboende allt i egen regi. Under 2025-2026 tillkommer 48 platser i ett nytt vård- och omsorgsboende som kommer att ägas av kommunen men sköts av ett privat driftbolag. Totalt planerar kommunen tillföra 100 platser till (inkl. de 48).
- Allmännyttan har skapat fler bostäder genom att tex bygga om äldreboenden och erbjuda bostad till yngre nyinflyttade med allmänna sociala ytor tex.

Källor: Djupintervjuer

Kvantitativ studie

Grupper utanför ordinarie bostadsmarknaden

Boverkets underlag för bostadssociala frågor

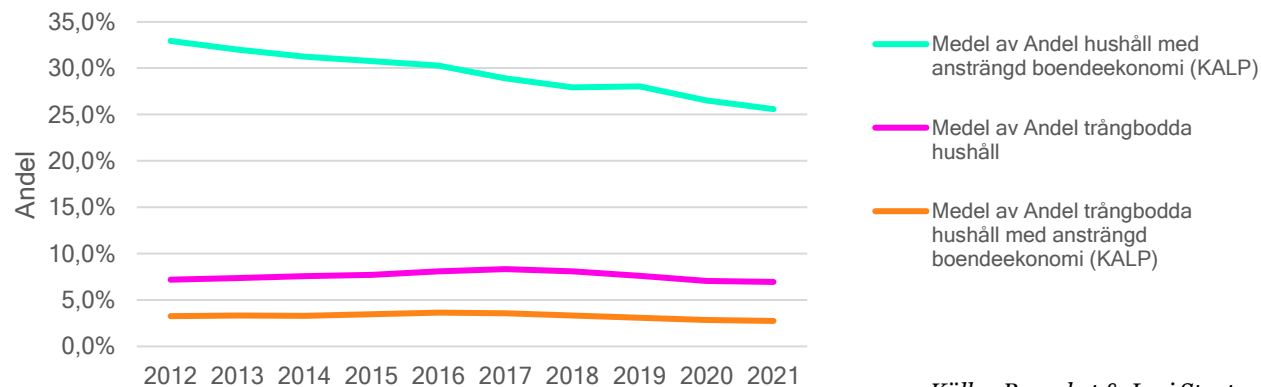
Boverkets underlag för bostadssociala frågor

För att analysera resurssvaga hushåll har Boverkets underlag och statistik använts. Statistiken visar hur många hushåll som lever i en utsatt ekonomisk situation och/eller trångboddhet. Måtten är beskrivna i tabellen till höger. Statistiken är bruten på hushållstyp, boendeform och ålder. Vad gäller ålder visas statistiken på individnivå medan den för övriga mått visas på hushållsnivå.

I statistikunderlaget klassificeras många studenter och en del äldre som hushåll med ansträngd boendekonomi. Det bör därför poängteras att dessa grupper i relativt hög grad bor i specialbostäder och ofta redan står under bostadsförsörjningsåtgärder. Det bör även betonas att statistikens senaste uppgifter är från år 2021 vid denna rapportens analysstidpunkt.

Under 2021 låg andelen trångbodda och ekonomiskt ansträngda hushåll på 2,7 % i Karlskrona kommun, vilket är i linje med länet och riket (3,1%). Trångboddheten och ekonomiskt utsatta hushåll har sjunkit kontinuerligt fram till 2021 (Boverkets statistik för 2022 publiceras i juni 2024).

Ansträngd boendekonomi och trångboddhet (2012-2021), Karlskrona kommun



Källa: Boverket & Juni Strategi

Mått	Kriterier
1. Ansträngd boendekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån riksnormen och genomsnittshyror på orten.
2. Ansträngd boendekonomi (KALP)	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl baserade på ett riksgenomsnitt av bankernas kalkyler vid köp av bostad.
3. Trångboddhet	Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.
4. Trångbodda och ansträngd boendekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 1. Ansträngd boendekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
5. Trångbodda och ansträngd boendekonomi (KALP)	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 2. Ansträngd boendekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
6. Flyttar ofta	Hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.
7. Hemmaboende vuxna barn	Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.
8. Återkommande problem	Hushållet uppfyller något av ovanstående mått två år i rad.

Samtliga mått i Boverkets statistik

Karlskronas kommun jämfört med Blekinges kommuner och riket, år 2021

Nedan i tabellen visas samtliga mått i Boverkets statistik för Karlskrona och Blekinges kommuner. Karlskrona kommun ligger ungefär som snittet för både länet och riket vad gäller hushåll med ansträngd boendeekonomi. Vad gäller trångboddhet finns det flera mått att studera, men undersöks trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP) ligger Karlskrona på en nivå om 2,7 %, vilket motsvarar 866 hushåll.

	1. Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi	2. Ansträngd boendeekonomi (KALP)	3. Trångboddhet	4. Trångbodda och ansträngd boende- ekonomi	5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)	6. Flyttar ofta	7. Hemmaboende vuxna barn	8. Återkommande problem	5. Antal/trångbodda hushåll med ansträngd boende- ekonomi (KALP)
Olofström	5,1%	27,8%	6,4%	1,3%	2,9%	1,4%	3,6%	9,6%	188
Karlskrona	4,6%	25,6%	6,9%	1,0%	2,7%	1,6%	2,7%	8,5%	866
Ronneby	5,7%	29,9%	7,3%	1,9%	3,9%	1,7%	2,9%	9,8%	528
Karlshamn	4,9%	27,6%	6,5%	1,1%	2,7%	1,6%	2,6%	8,7%	417
Sölvesborg	3,5%	24,5%	5,2%	0,6%	1,7%	1,1%	3,3%	7,7%	147
Riket	4,7%	26,3%	6,8%	0,9%	2,5%	1,5%	3,6%	9,3%	

Ansträngd boendeekonomi och trångboddhet

Karlskrona kommun per åldersgrupp och boendetyper, år 2021 Boverkets underlag

Nedan visas trångboddhet och ansträngd boendeekonomi redovisat per individ i åldersgrupp (ovan) och för hushåll per boendetyper (nedan). Unga vuxna (studenter boende i specialbostäder) sticker ut i de allra flesta kategorier.

	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)	Andel trångbodda hushåll	Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi	Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)	<i>Antal</i> /trångbodda individer med ansträngd boendeekonomi (KALP)
0-5 år	7%	19%	23%	4,7%	11,0%	452
6-11 år	7%	18%	23%	4,7%	10,3%	479
12-17 år	4%	13%	23%	3,0%	8,4%	410
18-24 år	11%	30%	20%	3,9%	9,7%	557
25-34 år	7%	22%	16%	2,8%	7,5%	635
35-64 år	3%	12%	10%	1,3%	3,6%	865
65-79 år	1%	21%	2%	0,1%	0,4%	46
80 + år	1%	46%	2%	0,0%	0,6%	23
Totalt	5%	26%	7%	1,0%	2,7%	-

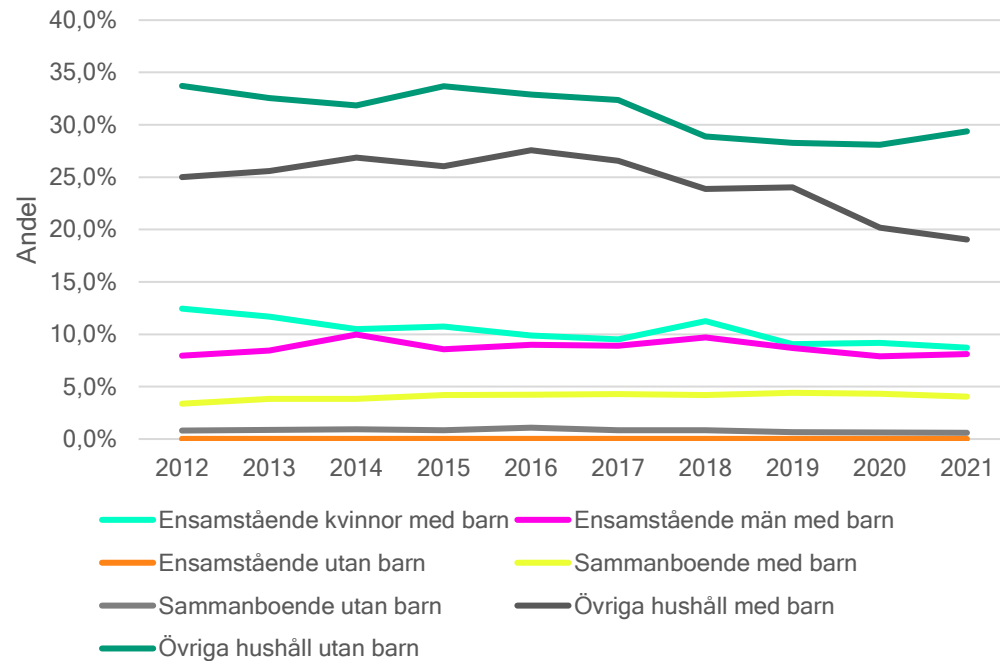
	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi	Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)	Andel trångbodda hushåll	Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi	Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)	<i>Antal</i> /trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)
Bostadsrätt flerbostadshus	5%	25%	4%	0,4%	0,9%	32
Bostadsrätt småhus	0%	13%	0%	0,0%	0,0%	0
Hysesrätt flerbostadshus	7%	38%	13%	2,4%	6,5%	622
Hysesrätt småhus	5%	33%	6%	0,0%	2,6%	5
Specialbostäder, studenter	44%	86%	22%	9,8%	19,5%	120
Specialbostäder, äldre	3%	73%	6%	0,0%	1,3%	8
Specialbostäder, övriga	0%	100%	0%	0,0%	0,0%	0
Äganderätt småhus	2%	13%	4%	0,1%	0,4%	68
Övriga	8%	44%	4%	0,0%	1,1%	11
Totalt	5%	26%	7%	1,0%	2,7%	866

Trångboddhet & ansträngd boendeekonomi

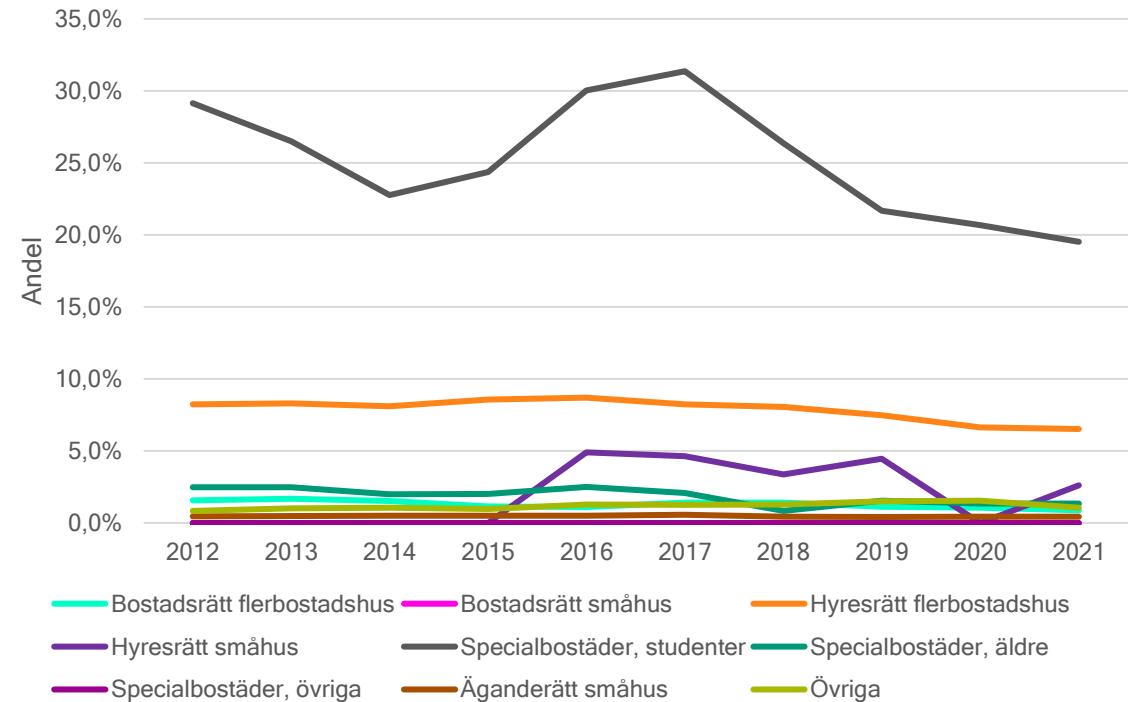
Per hushåll och boendetyper, Boverkets underlag för bostadssociala frågor

Om övriga hushållstyper (mestadels studenter och äldre som i hög grad redan bor i specialbostäder och har olika typer av stöd) exkluderas återfinns den största andelen trångbodda med en ansträngd boendeekonomi inom hushållstyperna ensamstående med barn. Historiskt har andelen varit något högre bland kvinnor. Vid 2021 låg den på 8,7 % för kvinnor, och 8,1 % för män.

Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi, hushållstyper, Karlskrona kommun



Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi, boendetyper, Karlskrona kommun



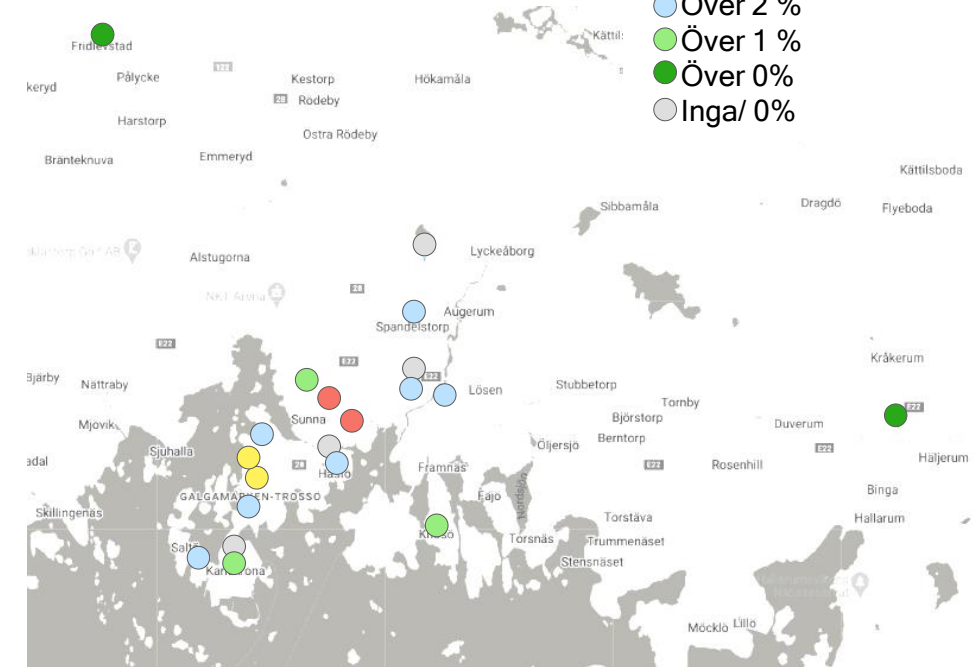
Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi

Regionala Statistikområden (RegSo), Boverkets underlag för bostadssociala frågor

RegSO	Antal trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi	Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi	Antal trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)	Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)	Antal hushåll med återkommande problem	Andel hushåll med återkommande problem
Kungsmarken	95	10%	232	24%	255	27%
Marieberg-Gullberna	49	4%	133	12%	188	17%
Galgamarken	36	4%	87	9%	156	16%
Långö-Gräsvik	30	3%	49	5%	180	18%
Kronotorp-Nordöstra Lyckeby	13	2%	28	4%	55	8%
Saltö-Björkholmen	11	1%	30	3%	68	7%
Bergåsa-Västra Mark-Annebo	7	1%	18	3%	80	12%
Västra Lyckeby	0	0%	21	2%	40	4%
Spandelstorp	0	0%	20	2%	51	6%
Pantarholmen	11	1%	28	2%	112	8%
Nordvästra Trossö	13	1%	47	2%	185	8%
Verkö-Ringö-Knösö	0	0%	11	2%	30	5%
Sydvästra Trossö	8	1%	19	2%	77	7%
Nordöstra Trossö	9	1%	25	1%	147	9%
Mariedal-Backabo	0	0%	9	1%	47	7%
Karlskronas omland-Nättrabys omland	0	0%	7	1%	32	5%
Sydöstra Trossö	0	0%	12	1%	78	7%
Rödeby tätort	0	0%	15	1%	75	5%
Fridlevstad-Tving	0	0%	13	1%	148	10%
Skärgården	0	0%	14	1%	117	6%
Jämjö tätort	0	0%	9	1%	76	6%
Nättraby tätort	5	0%	11	1%	87	5%
Holmsjö-Strömsberg-Kättilsmåla	0	0%	9	1%	148	10%
Torhamn-Kristianopel-Jämjös omland	0	0%	8	0%	137	8%
Hässlegården-Bastasjö-Torskors	0	0%	0	0%	38	4%
Hästö	0	0%	0	0%	26	4%
Ramdala-Senoren	0	0%	0	0%	54	5%
Sydöstra Lyckeby	0	0%	0	0%	22	5%

Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)

- Över 10 %
- Över 5 %
- Över 2 %
- Över 1 %
- Över 0 %
- Inga/ 0 %



Särskilda grupper som står
utanför ordinarie
bostadsmarknad

Särskilda bostäder för äldre

Enligt Socialstyrelsen var det ca 845 individer i åldrarna 65+ år som bodde i permanent särskilt boende i Karlskronas kommun under år 2022. Av dessa var ca 80 % 80 år eller äldre. I relation till kommunens samtliga invånare som är 80+ år är det idag 16 % som har beslutat om permanent särskilt boende. För 65-79 åringar är motsvarande andel 1,5 %.

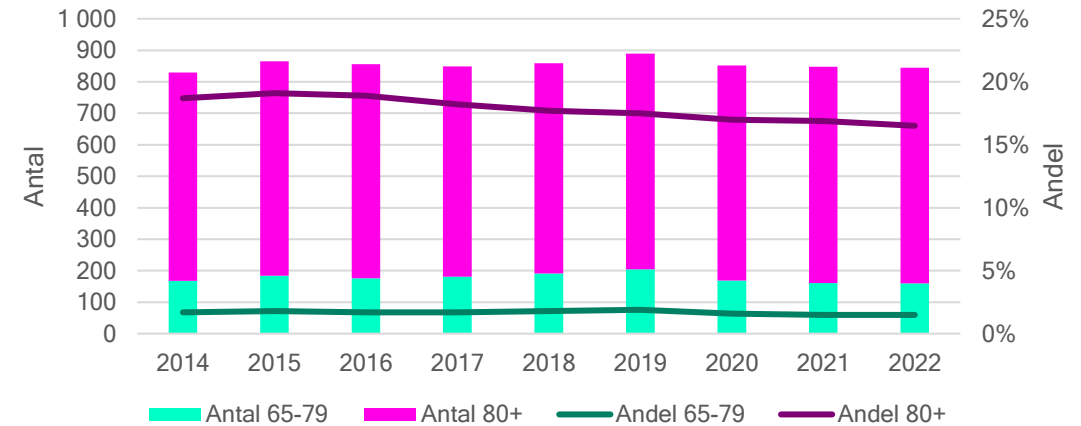
I Boverkets bostadsmarknadsenkät uppger kommunen att det i dagsläget är balans på bostadsmarknaden för äldre, men att risk för brist finns om 5 år.

Kommunens prognos för åldersgruppen 80+ år visar på en årlig ökning om ca 160 personer för perioden 2023-2030, därefter avtar ökningen då åldersgruppen 65-79 år istället börjar öka. Åren 2023-2028 räknar kommunen med att åldersgruppen 65-79 år kommer att minska med i snitt 113 personer årligen.

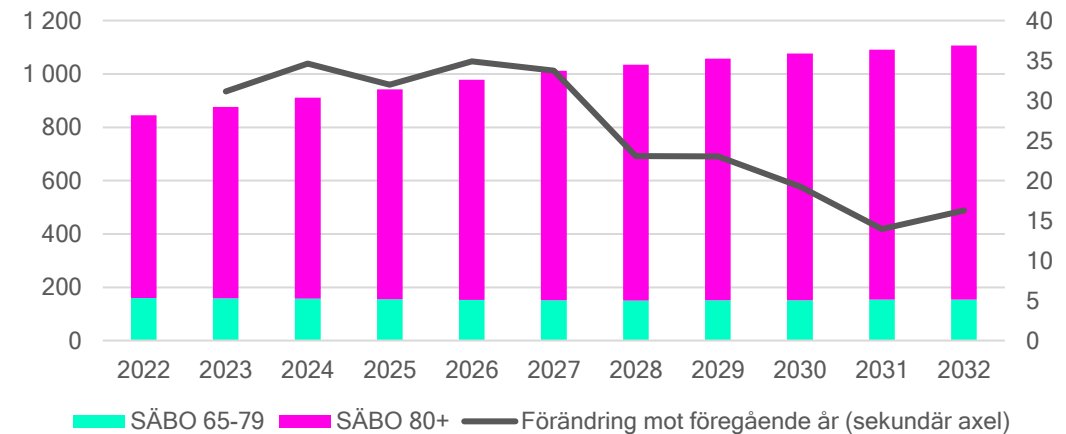
Antagandes att lika stor andel inom åldersgrupperna kommer ha behov av SÄBO framöver motsvarar det ett teoretiskt bostadsbehov om ytterligare ca 26 särskilda boenden för äldre per år mellan 2023-2032. Motsvarande beräkning gjord mot SCBs prognos visar samma tal.

Behovet av fler särskilda boenden är positivt under hela prognosperioden men avtar succesivt för varje år.

Antal och andel äldre boende i särskilt boende, Karlskrona kommun



Teoretiskt framräknat behov av särskilda bostäder för äldre

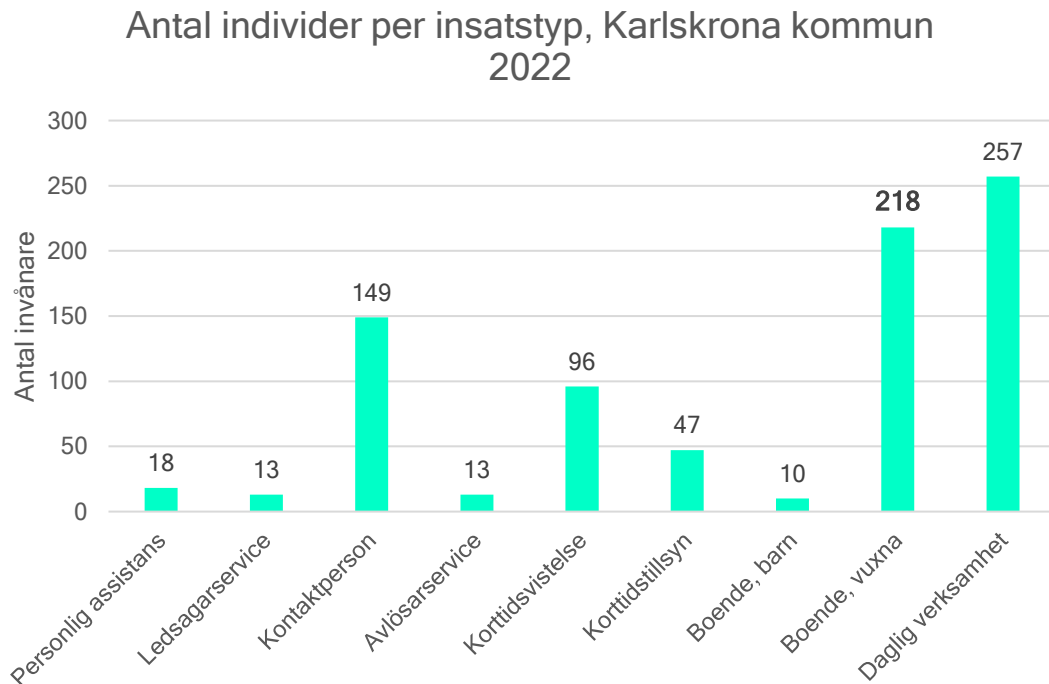


Källa: Socialstyrelsen, SCB, Karlskrona kommun & Juni Strategi

Särskilt boende för personer med funktionsvariation

I Sverige uppger totalt 141 av landets 290 kommuner att det är underskott på bostäder för personer med funktionsvariation. Framförallt är det ett underskott av gruppboende. Karlskrona kommun uppger i Bostadsmarknadsenkäten att det i dagsläget är glapp mellan utbudet och behovet, men att behovet förväntas vara täckt om 5 år.

Totalt är det 528 st. individer som har någon typ av insats i Karlskrona, varav 218 som har särskilt boende. Behovet framöver bedöms följa befolkningsutvecklingen i stort. Antalet vuxna prognosticeras öka med 3 % enligt kommunens grundprognos fram till år 2032, vilket skulle innebära ett ytterligare litet behov av särskilda bostäder inom ramen för LSS.



Antal individer med insats enligt LSS per personkrets, Karlskrona 2022

Grupp 1	488
Grupp 2	6
Grupp 3	34
Samtliga	528
Per 10 000 inv.	79 (74 i riket)

Förklaring från Socialstyrelsen

Grupp 1 omfattar personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd.

Grupp 2 omfattar personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom.

Grupp 3 omfattar personer med andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.

I huvudsak beskrivs tre former av bostäder i förarbetena till lagstiftningen: Gruppboende och serviceboende - båda med fast bemanning och omvårdnad eller annan särskilt anpassad bostad.

Ofrivilligt hemmaboende unga vuxna

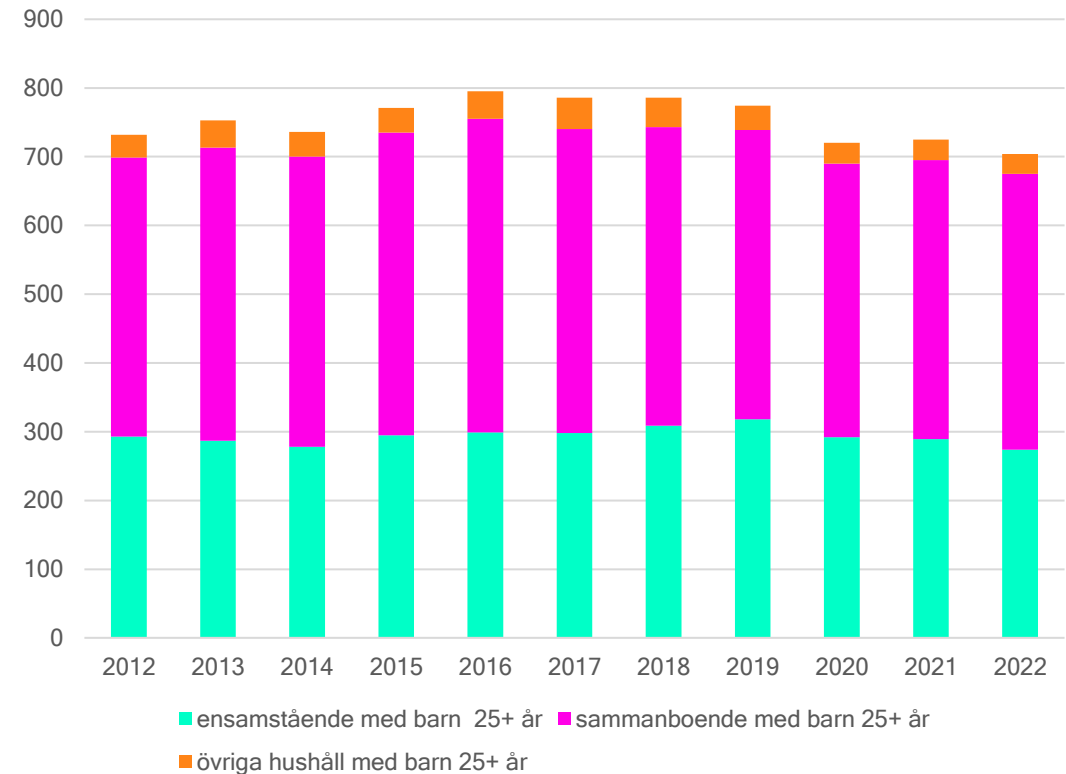
År 2021 genomförde Hyresgästföreningen en studie i Blekinge kring unga vuxnas boende och hur stor andel som var ofrivilligt hemmaboende. Studien baserades på ca 450 insamlade svar i Blekinge.

Studien visade att 14 % av de unga vuxna i Blekinge svarade att de bor hemma hos föräldrar, vilket är färre än genomsnittet för Sverige (24 %). Av de 14 % svarade 80 % att de hellre skulle bo någon annanstans.

Omräknat till Karlskronas befolkningsstorlek skulle Hyresgästföreningens resultat innebära att drygt 600 unga vuxna i åldern 20-27 år är ofrivilligt hemmaboende. Enligt SCB finns drygt 700 hushåll totalt med hemmaboende barn som hunnit fylla 25 år i Karlskrona (frivillighet framgår ej där).

Sammanfattningsvis har antalet hemmaboende unga vuxna i kommunen minskat kontinuerligt sedan 2016 och andelen i Blekinge och Karlskrona är lägre än riket i övrigt.

Hushåll med hemmaboende barn över 25 år i Karlskrona kommun



Personer i behov av skyddat boende

Det finns ingen samlad offentlig statistik över antalet personer som är i behov av skyddat boende av olika orsaker i Sverige. En vanlig anledning är dock våld i nära relationer i hemmet, framförallt kvinnor är offer. Statistik för kvinnor som misshandlats i Karlskrona år 2022 ligger på liknande höga nivå som för 2019.

I Kvinnojouren Karlskronas kartläggning för år 2021 framgår att ett relativt konstant antal individer som har behov av skyddat boende de senaste 4 åren.

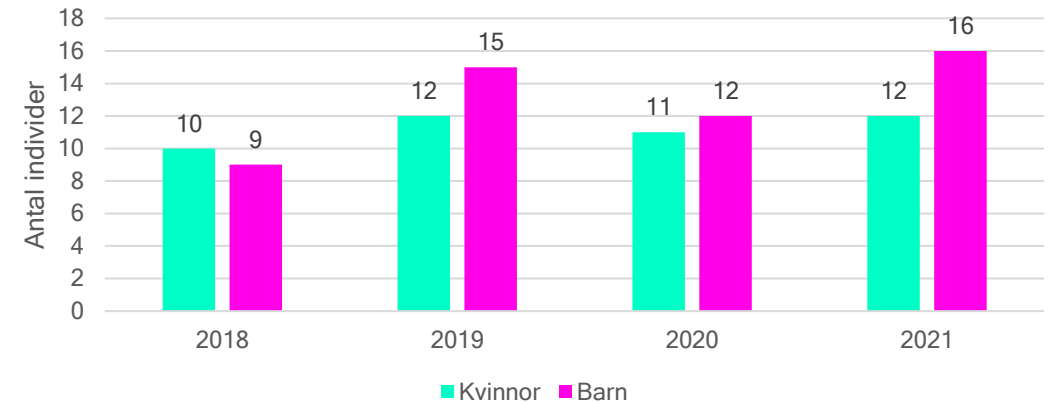
I oktober 2023 beslutade regeringen om en proposition som föreslår att skyddat boende ska bli en ny placeringsform som omfattas av tillståndsplikt och kvalitetskrav. Förslagen stärker även rättigheterna för medföljande barn. Lagändringarna föreslås träda i kraft 1 april 2024.

Reformen innebär bland annat att:

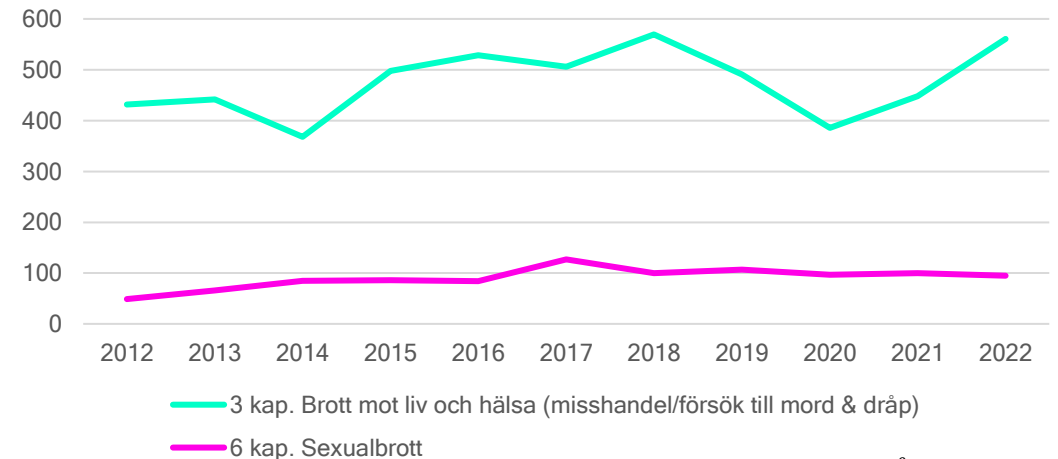
- Skyddat boende införs som en ny boendeinsats i socialtjänstlagen
- Varje kommun ansvarar för att det finns tillgång till skyddade boenden
- Barnrättsperspektivet stärks: barn som följer med en vårdnadshavare ska få egna beslut om insatser, ökad rätt till skolgång samt möjlighet till hälsoundersökning
- Insatsen skyddat boende ska vara av god kvalitet
- Privata utförare som driver skyddade boenden måste ha tillstånd från Inspektionen för vård och omsorg (IVO), kommuner som driver skyddat boende ska anmäla det till IVO.

Källa SKR

Antal kvinnor och barn boende vid kvinnojouren Karlskronas skyddade boende



Anmälda brott i Karlskrona kommun (Brå)



Källor: Kvinnojouren, BRÅ, Regeringen, SKR

Hemlöshet i Sverige

Ny nationell kartläggning 2023, publiceras februari 2024



Regeringen har gett Socialstyrelsen i uppdrag att ta fram en nationell hemlöshetskartläggning. Meningen är att efter under 2022 års arbete med att ta reda på hemlöshetens omfattning och karaktär under 2023 genomföra själva kartläggningen. Socialstyrelsen slutredovisar uppdraget senast den 1 februari 2024. Kartläggningen ska utformas så att det går att jämföra utvecklingen av hemlösheten över tid samt eventuella skillnader mellan kvinnor och män. Omfattningen av hemlösa barnfamiljer ska framgå av kartläggningen. Utrikes föddas situation ska också belysas.

Socialstyrelsen ansvarar även för att samordna alla uppdrag och insatser i regeringens nationella strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026. I strategin tydliggörs regeringens insatser som ska minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet och insatser för att förebygga att människor blir hemlösa. Strategin är framförallt inriktad på socialtjänstens arbete.

I strategin anges fyra mål för att motverka hemlöshet:

- Hemlöshet ska förebyggas
- Ingen ska bo eller leva på gatan
- Metoden Bostad först bör införas nationellt
- Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas

Antalet barn i hemlöshet har generellt ökat enligt Rädda Barnen, varför denna grupp blir än mer prioriterad att fokusera på framöver. Ökade levnadskostnader och ett pressat ekonomiskt läge försvårar för grupper som redan befinner sig utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Akut hemlöshet - hemlöshetssituation 1 Personer som är hänvisade till akutboende, härbärke, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande (inkl. vandrarhem/hotell). Personer som sover utomhus, i offentliga lokaler, trappuppgång, garage, källare, tält, bil eller motsvarande.

Institutionsvistelse och boende med stöd, ska lämna inom 3 mån utan bostad - hemlöshetssituation 2 En person är intagen/inskriven på kriminalvårdsanstalt/vård enligt LRV, familjehem, hem för vård och boende (HVB), SiS-institution, eller boende med stöd och ska friges/flytta inom 3 månader - utan att ha en egen bostad ordnad. Här ingår även personer som skulle flyttat men som är kvar p.g.a. att de inte har någon bostad ordnad.

Långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten - hemlöshetssituation 3 Personer som bor i långsiktiga boendelösningar, enligt socialtjänstlagen (2001:453). Det gäller personer som bor i träningslägenhet, försökslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt, bostad först eller motsvarande. Det är boendelösningar med någon form av hyresavtal/kontrakt (ofta andrahandskontrakt) där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler - med begränsad besittningsrätt.

Eget ordnat kortsiktigt boende - hemlöshetssituation 4 En person bor ofrivilligt, tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar. Här ingår även personer som tillfälligt (max 3 månader) bor inneboende eller i andrahand hos privatperson.

Hemlöshet i Karlskrona

Bostad först

Karlskronahem och socialförvaltningen i Karlskrona har tecknat en överenskommelse som ska hjälpa personer ur hemlöshet. Till grund för överenskommelsen ligger Bostad först, en modell där hemlösa personer kan erbjudas en egen permanent bostad.

I modellen Bostad först ses bostaden som ett grundläggande behov och som en förutsättning för att människor ska kunna ta itu med sina andra eventuella problem. Överenskommelsen gäller från och med den 1 mars 2022 och till att börja med ingick fem lägenheter.

Genom Bostad först får personerna ett andrahandskontrakt på en lägenhet i två år. Om hyresgästen sköter sig och följer hyreslagen övergår kontraktet till ett förstahandskontrakt efter de två åren. Under hela perioden finns socialförvaltningen som stöd för hyresgästen dygnet runt.

Karlskrona kommuns arbete med Bostad först kommer att följeforskas av forskare på Lunds universitet. Forskningen berör både den enskilde, socialförvaltningen och Karlskronahem.

Öppna jämförelser 2023 - Motverka hemlöshet och utestängning

Tillgänglighet			Helhetssyn och samordning	Kunskapsbaserad verksamhet	Trygghet och säkerhet
Uppsökande verksamhet		Rådgivning	Extern samverkan i enskilda ärenden	Rekommenderas i nationella riktlinjer - boendeinsats	Personalens agerande för att förebygga avhysning
Uppsökande verksamhet för akut hemlösa	Uppsökande verksamhet för de som riskerar förlora sitt boende	Erbjuder enklare hushålls-ekonomisk rådgivning	Aktuell överenskommelse om samverkan med bostadsföretag/hyresvärdar i enskilda ärenden	Erbjuder Bostad först	Aktuell rutin för att förhindra avhysning av barnfamiljer med hyresskuld
JA	JA	JA	NEJ	JA	NEJ

Bakgrundsuppgifter			Bakgrundsmått			
Bostadssituation i kommunen			Avhysningar			
Läget på bostadsmarknaden i kommunen	Läget på bostadsmarknaden i kommunens centralort/innerstad	Allmännyttigt bostadsbolag	Antal registrerade ansökningar om avhysningar	Antal verkställda (genomförda) avhysningar	Andel genomförda avhysningar av anmälda avhysningar	Andel barn i genomförda avhysningar av anmälda avhysningar
UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	JA	22 (18 st 2022)	15	i.u.	i.u.

Nyanlända och ensamkommande

Den så kallade EBO-lagen, lagen om eget boende, innebär att en asylsökande som kommer till Sverige kan välja att ordna sitt boende på egen hand. Lagen infördes 1994 och gjorde det möjligt för asylsökande att ordna eget boende i stället för att bo på Migrationsverkets anläggningsboenden, till exempel hos vänner eller släkt, utan att förlora sitt bidrag.

Utredningen om ett ordnat initialt mottagande av asylsökande tillsattes i september 2021. I november 2022 överlämnade utredningen delbetänkandet En ny ordning för asylsökandes boende (SOU 2022:64). I delbetänkandet lämnar utredaren bland annat förslag som innebär att eget boende (EBO) avskaffas som ett uttryckligt boendevalternativ.

Kommuner (länsvis)	Folkmängd per 31 dec 2022	Länstal och kommunal 2022	Mottagna 2022	varav anvisade	Länstal och kommunal 2023	Mottagna 2023 - tom oktober	varav anvisade
Karlshamn	32 216	14	27	8	3	25	3
Karlskrona	66 682	50	66	46	25	28	17
Olofström	13 159	7	8	3	4		
Ronneby	29 169	0	20	0	0	17	0
Sölvesborg	17 514	19	32	27	13	21	12
Blekinge län	158 740	90	153	84	45	91	32

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and numerous windows. The building features balconies with dark metal railings. In the foreground, there is a paved walkway, some greenery, and a few bicycles parked. The sky is overcast.

Del 3: Scenarioanalys

Förutsättningar för tillväxt

Stark tillväxt inom flertalet verksamheter i Karlskrona

Som underlag för olika scenarios för befolkningstillväxten utgår Juni Strategi från genomförda djupintervjuer, publik information och rapporten "Karlskrona – för ett säkert och grönt Europa" av Marine Technology Center of Sweden. Rapporten anger en strategisk tillväxtplan för den marintekniska sektorn i kommunen, och utgör underlag för antaganden främst vad gäller hur nya arbetstillfällen fördelar sig mellan olika verksamheter och därmed vilken typ av arbetskraft som det förväntas ett behov av. I nedan tabell redovisas hur arbetskraftsbehovet fördelas mellan de olika verksamheter enligt rapporten. Utifrån intervjuer förväntas generellt sett att behovet fördelas efter ca 50 % arbetare och 50 % tjänstemän.

Bekräftat arbetskraftsbehov på kort sikt

En stor del av verksamheterna inom den s.k. marintekniska sektorn i Karlskrona har ett stort behov av arbetskraft redan idag eller inom de närmsta åren. Enligt uppgifter utifrån genomförda intervjuer uppgår behovet fram till 2026 till ca 1 500 arbetstillfällen utifrån bekräftade satsningar och investeringar.

Förväntan om fortsatt stark tillväxt på längre sikt

Fram till och med 2030 finns det totalt sett ett uppskattat behov om ca 5 000 nya arbetstillfällen. Denna siffra utgår till stor del från att byggandet av två st. vindkraftverksparker utanför Blekinges kust blir av (se utdrag från nämnd rapport nedan till höger). Behovet av arbetskraft för dessa investeringar skulle uppskattningsvis vara 2 100 – 5 300 personer under byggtiden, inklusive kringeffekter inom andra sektorer. Under den senare driftsperioden kommer dessa båda parker att kunna generera ca 240-300 arbetstillfällen. Här finns dock förhoppningar om möjligheten att stor tillgång på billig el kan leda till att Karlskrona och regionen kan bli en attraktiv plats för energiintensiva industrier. Därtill har, utöver uppgifter från nämnd rapport, NKT aviserat om ytterligare investeringar (ett tredje kabeltorn som bedöms skapa fler än 500 nya arbetstillfällen när utbyggnaderna sätts i drift som planerat från 2027) samtidigt som NATO eventuellt kan få ett forskningscenter i Karlskrona (NATO Diana).



Verksamhet/företag	Behov, antal personer	Tidplan
Marinen	400	Behov inom några få år
Saab Kockums	350	Behov fram till 2025
FMV	30	Behov idag
Kustbevakningen	25	Behov idag
NKT	350	Behov idag
Roxtec	55	Behov inom några få år
Vindkraftverksparker	3 700 (inkl. tillfälliga under byggnation)	Behov av 2 100 - 5 300 arbetstillfällen fram till 2030 (=medelvärde ca 3 700) givet att investeringar genomförs
Summa	4 910	-

För närvarande planerar sju projektörer investeringar för ca SEK 400 miljarder för att bygga sammantaget ca 1 000 enskilda vindkraftsverk ute i Östersjön där Blekinges hamnar är intressanta för monteringsarbeten under byggtiden och som servicehamnar under driftsperioden. En samhällsekonomisk analys genomförd av Vindkraftscentrum visar att enbart två av projekten under de 4-5 år byggtiden varar kommer att kunna generera mellan 2 100 och 5 300 årsarbetstillfällen regionalt och lokalt, inklusive kringeffekter inom andra sektorer. Hur många det bli i verkligheten beror på hur arbetet organiseras samt om det finns arbetskraft och företag i regionen som vill fungera som underleverantörer. En havsbaserad vindkraftspark bedöms i dag att ha en livslängd på 35 år. Under driftsperioden kommer dessa båda parker att kunna generera 240 - 300 årsarbetstillfällen.

Källa: Karlskrona - för ett grönt och säkert Europa, Marine Technology Center of Sweden

Företags- och försvarssatsningar i kommunen (1/2)

NKT

Det danska bolaget NKT som sedan tidigare är den enskilt största privata arbetsgivaren i Karlskrona aviserade i maj 2023 att bolaget har för avsikt att utöka sin produktionsverksamhet i kommunen, vilket enligt uppgift ska generera ca 500 nya arbetstillfällen om utbyggnaderna sätts i drift som planerat 2027. Bolaget är en ledande leverantör av högspänningskablar som transporterar el från förnybara energikällor som vatten- och vindkraftsanläggningar.

Saab Kockums

Saab Kockums i Karlskrona växer, och under 2023 kommer ca 40 st. nya tjänster att tillsättas, meddelade bolaget i mars 2023. Bolaget ser även att rekryteringen kommer att fortgå kommande år till följd av ett behov av ökad produktionskapacitet.

Försvarsmakten

Försvarsmakten i Karlskrona växer och har under 2023 satt in två nya förband i kommunen. Totalt omfattar dessa ca 200 värnpliktiga utöver anställd personal. Ett svenskt medlemskap i NATO tror bedömaren kommer leda till en vidare tillväxt av förbanden i Karlskrona, men en permanent NATO-bas förefaller vara mindre sannolikt då t.ex. Finland gått ut med att utländsk trupp på det egna territoriet inte är aktuellt, och man väntar sig att Sverige kommer agera i samma linje.

40 nya tjänster till Saab Kockums i Karlskrona – ökat tryck efter ubåtar och ytstridsfartyg

PUBLICERAD 18 MARS 2023

På varvet i Karlskrona behövs mer personal för att klara av de ordrar som finns inne just nu. Under 2023 kommer ett 40-tal nya tjänster att i tillsättas i produktionen på Saab Kockums.

Fabrikssatsning i Karlskrona – 500 nya jobb



Bild: Johan Nilsson/TT

Ekonomi (TT)

Det danska bolaget NKT, som tillverkar högspänningskablar, investerar i ökad kapacitet i sin fabrik i Karlskrona. Bland annat ska det byggas ett tredje kabeltorn, som blir en av Sveriges högsta byggnader.

Karlskrona får nytt krigsförband

UPPDATERAD 11 NOVEMBER 2022 PUBLICERAD 11 NOVEMBER 2022

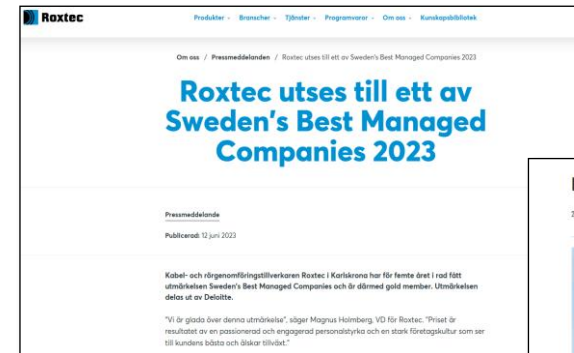
Karlskrona får ett nytt krigsförband inom marin logistik. De första värnpliktiga till förbandet rycker in i augusti 2023.

Från årskiftet kommer marinen få två nya krigsförband, vid Karlskrona och Hanninge garnison. De första värnpliktiga till de två nya krigsförbanden rycker in i augusti 2023 och totalt handlar det om cirka 200 personer.

Företags- och försvarssatsningar i kommunen (2/2)

Roxtec

Roxtec är världsledande inom tätningslösningar för kabel- och rör genomföringar. Koncernen har sedan 1990 vuxit till att omfatta 28 dotterbolag och har en kontinuerlig utveckling och tillväxt som även omfattar verksamheten i Karlskrona.



Försvarets materielverk (FMV)

Försvarssektorn växer och det rejält. I Karlskrona finns ledning och enhetskontor för T&E Marin (Test och evaluering), som bidrar med kompetens och genomförande av verifiering och validering inom det marina området, framför allt på uppdrag av FMV:s olika marina materielprojekt och av Försvarmakten.

Kustbevakningen

I takt med utvecklingen i Östersjöområdet och det ökade samarbetet inom EU, ökar också Kustbevakningens internationella arbetsuppgifter, och man rustar även inför ett svenskt Natomedlemskap. Vad kustbevakningens roll skulle vara i ett Nato-samarbete är fortfarande oklart, men de har fått ekonomisk förstärkning som innebär en fortsatt satsning på att rekrytera fler medarbetare och förbereda myndigheten på rollen i totalförsvaret.

NATO, Diana

I ett svar från Försvarmakten och Vinnova till Förvarsdepartementet rekommenderas Karlskronas marina ekosystem Marine Technology Center of Sweden som ett testcenter inom NATO DIANA för teknikutveckling och innovation inom yt- och undervattensdomänen. Testcentret har två huvudområden; försvar samt havsbaserad energi. Vad detta kan innebära vad gäller arbetstillfällen är emellertid i dagsläget oklart.



Källor: nordiskprojekt.se, kustbevakningen.se, fmv.se, roxtec.se

Framgångsfaktorer för att klara hög tillväxttakt

Kvalitativa intervjuer

Ett flertal intervjuer per telefon har genomförts för att få mer kunskap om förutsättningar för tillväxt i Karlskrona kommun och tankar kring vad som krävs, och vad som kan göras för att främja tillväxten i kommun.

Intervjuerna har varit ca 30-40 minuter långa och genomfördes under november 2023. De som intervjuats är:

- **Rasmus Rasmussen**, VD - Karlskronahem
- **Marcus Fredriksson**, Näringslivsutvecklare - Karlskrona kommun
- **Mathias Lindberg**, Projektledare - Karlskrona kommun

Förutsättningar och tillväxt

Stora satsningar sker inom olika verksamheter såsom SAAB Kockums, Roxtec, NKT och försvaret m.fl., innebär ett behov av 1 500 personer fram till 2026. Fram till 2030 ca 5 000 personer.

Det behövs en bred flora av kompetenser, i stort sett alla funktioner alltifrån enklare fysiska tjänster, administration till spjutspetskompetens och forskare. I grova drag fördelas behovet uppskattningsvis om ca 50% tjänstemän och 50% arbetare.

Tillväxten innebär en befolkningsökning på ca en procent om året.

Utbildning och forskning kommer att utvecklas och det kommer att bli fler studenter, särskilt tydligt kopplat till den marina sektorn.

Skicklighet mot pågående satsningar i Norrbotten är att i Blekinge är flera stor investeringar redan gjorda, ordar lagda och fabriker redan fullt belagda flera år framåt.

Mod och kreativa lösningar

Det krävs mod och nya kreativa lösningar. Det är viktigt att tydligt kommunicera viljan och den höga tillväxtambitionen! Det behövs symbolprojekt. Byggnationer är en viktig signal och viktig del av marknadsföringen och pekar ut riktningen.

Viktigt att lyfta självbilden som en del av Sveriges tillväxtmotor.

Det finns en utmaning mellan näringsliv och det offentliga om vilka roller man har sinsemellan för att möjliggöra tillväxten.

Insatser på bostadsmarknaden

Allmännyttan är viktig för att erbjuda befintliga bostäder och nyproduktion. Viktigt att använda bolaget som ett verktyg för att möta efterfrågan och främja tillväxten.

Viktigt med bra matchning mellan bostadsbestånd och efterfrågan. Idag saknas större bostäder, rad/par- och fristående småhus. Det finns en vilja från allmännyttan att erbjuda fler bostadstyper för att möta efterfrågan.

Allmännyttan har gjort avsteg i sina riktlinjer för att använda sitt bestånd kreativt tex genom att tillåta bostäder som övernattnings-bostad, med målet att de i nästa steg flyttar in permanent till kommunen.

Vissa företag blockhyr av allmännyttan, ex försvarsmakten, vilket är ett sätt att tillgängliggöra bostäder snabbt kopplat till anställning.

Privata aktörer måste bygga, stor risk nu att byggandet stannar av från en redan för låg nivå med hämrad tillväxt som en konsekvens.

Det kommer att behövas tillfälliga bostäder och finns en tanke om att skapa en utvecklingshub med integrering, en sorts "nyfas-station" med bostäder och kontor.

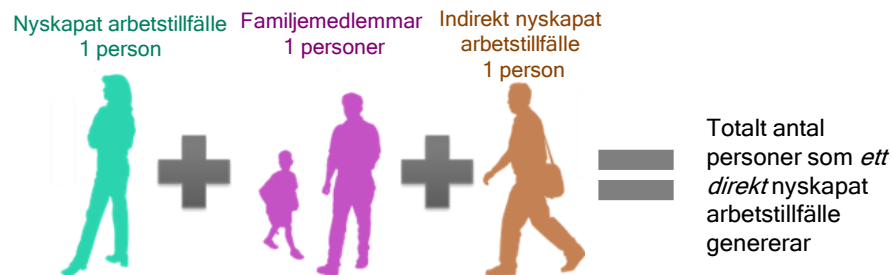
Tänka nytt, och se alla möjligheter! Såsom att exempelvis bygga bostäder på vattnet.

Scenarios för befolkningsutvecklingen och bostadsbehov 2022-2032

Modell för befolkningsökning vid nya arbetstillfällen

Skapandet av nya jobbomöjligheter kan stimulera en inflyttning av ny arbetskraft till kommunen. Detta kan utöver att resultera i en tillväxt i befolkningsmängden genom direkt tillskott av nya individer även leda till ett ytterligare arbetskraftsbehov genom indirekta effekter, såsom skapandet av nya arbetstillfällen hos till exempel underleverantörer och inom offentlig service (såsom vård och omsorg). Därtill tillkommer eventuella medföljande familjemedlemmar. För att slutligen beräkna potentialen i hur mycket befolkningsmängden kan öka, och i sin tur vilket bostadsbehov och efterfrågan det genererar, kan man därför använda sig av en multiplikatormodell.

Vid de större företagsetableringar som pågår i norra Sverige används t.ex. arbetskraftsmultiplikatorer för medföljande familjemedlemmar och nyskapade indirekta arbetstillfällen. För Karlskrona kommun tillämpar Juni Strategi motsvarande multiplikatorer exklusive arbetskraftsbehov för infrastruktursatsningar som helt nyetablerade industrier, och att den genomsnittliga storleken på tillkommande hushåll är 2 personer (något lägre än genomsnittlig hushållsstorlek idag i Karlskrona. Ett nyskapat arbetstillfälle genererar i detta fall en inflyttning och befolkningsökning om totalt 3 personer, givet att arbetstillfället inte tillsätts någon idag boende i kommunen.



Det modellen inte tar hänsyn till är att det vid tillkomst av nya arbetstillfällen finns en möjlighet att de tillsätts av redan befintliga kommuninvånare. Om det leder till att personer inom kommunen byter jobb uppstår däremot arbetskraftsbehovet någon annanstans och det krävs således en inflyttning för att täcka det nya behovet som uppstår för att inte en sektor/verksamhet ska växa på någon annans bekostnad. Nya arbetstillfällen kan dock tillsättas tidigare arbetslösa eller utpendlare från kommunen utan att det sker på bekostnad av andra verksamheter. Dessa frågor kommer att behandlas senare i scenarioanalysen.

Antagande om de inflyttades åldersfördelning och bostadsbehov

För att göra en uppskattning av bostadsbehovet hos den inflyttade befolkningen & arbetskraften krävs ett antagande vad gäller deras åldersfördelning.

Modellen utgår från:

- **Den potentiella arbetskraftens åldersfördelning.** Utgår från åldersfördelningen inom de branscher/verksamheter som är under tillväxt i kommunen. Statistik på riksnivå pga. tillgänglighet av statistik. (SCB)
- **Åldersfördelningen för hur individer generellt sett bor i olika åldrar.** Statistik på kommunnivå (SCB)
- **Hushållsstorlekar för individer i olika åldrar.** Statistik på kommunnivå. (SCB)

Faktorer utanför modellen som påverkar bostadsbehovet

Nedan visas schematiskt den beräkning Juni Strategi genomför över etableringars nya arbetstillfällens effekt på behovet av nya bostäder. Som tidigare nämnts är det dock viktigt att ha med sig att beräkningen bl.a. utgår från att arbetskraften kommer utanför kommunen och att de kommer att vilja flytta till kommunen. Detta är något som tas hänsyn till vid redovisning av resultatet för bostadsbehovet. Nedan visas faktorer som modellen inte tar direkt hänsyn till i, men som kan påverka generat bostadsbehov.



Faktorer utanför (eller enbart med viss hänsyn tagen till) modellen som påverkar behovet

Att delar av arbetskraften som etableringen kräver kan tillgodoses av redan boende i kommunen, exempelvis utpendlare eller arbetssökande.
 Detta skulle innebära att behovet av inflyttad arbetskraft, och då även efterfrågan på nya bostäder inte är lika stort som modellens resultat.

Delar av arbetskraften väljer att pendla in till kommunen.
 Väljer fler att pendla in till kommunen minskar behovet av nya bostäder.

Ökad omflyttning i befintligt bestånd.
 Ökad omflyttning i det befintliga beståndet stärker förutsättningarna för att tillgodose bostadsbehovet hos den inflyttade arbetskraften i högre utsträckning ska kunna tillgodoses utan nyproduktion.

Flyttkedjor skapade av nyproduktion.
 Flyttkedjor som skapas till följd av nyproduktion påverkar sannolikt såväl omflyttning som tillgängligheten i det befintliga beståndet.

Aktuella scenarios för befolkningsutvecklingen

De scenarier som tillämpas för den potentiella befolkningstillväxten i Karlskrona kommun baseras på ingående underlag för arbetskraftsbehovet i kommunen under det kommande decenniet. I rapporten presenteras scenarios för befolkningsökningen fram till och med 2032 med 2022 som basår.

Scenario 1 – 1 500 nya arbetstillfällen t.o.m. 2026

Detta scenario baseras på ett behov om 1 500 personer för nya direkta arbetstillfällen fram till 2026, vilket innebär ett behov om 375 personer per år t.o.m. 2026 med 2022 som basår. Detta används som scenario då omfattningen baseras på bekräftade satsningar inom kommunen hos verksamheter som SAAB Kockums, Roptec, NKT och försvaret.

Scenario 2 – 5 000 nya arbetstillfällen t.o.m. 2030

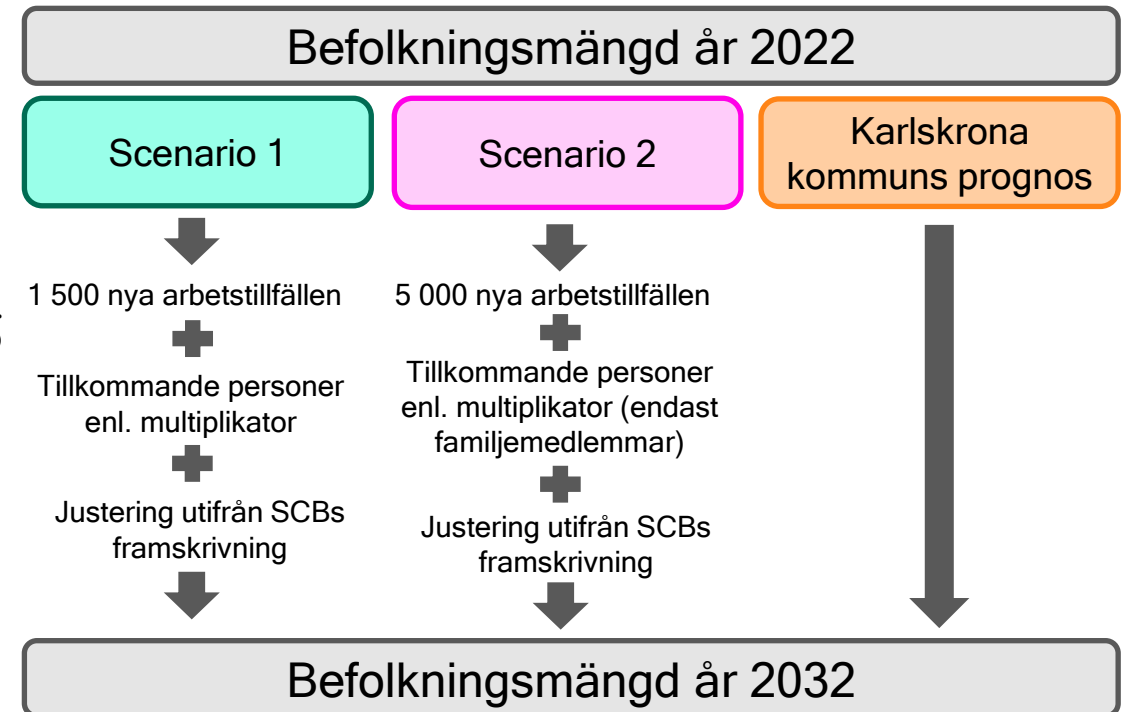
Detta scenario baseras på ett behov om ca 5 000 personer för nya direkta arbetstillfällen fram till 2030. Detta scenario innefattar en mer omfattande arbetskraftsinflyttning med anledning av att det inkluderar satsningar och projekt hos verksamheter som ännu inte blivit verklighet eller ännu bekräftats i faktiska investeringar (t.ex. utbyggnad av vindkraftverksparker). För detta scenario tillämpas ej arbetskraftsmultiplikator för åren 2027-2030 vad gäller satsningarnas indirekta effekter på underleverantörer, offentlig service m.m. då detta redan är taget hänsyn till i de uppskattningar som gjorts. Däremot innebär den potentiella utbyggnaden av vindkraftverksparker att arbetskraftsbehovet är som störst under själva utbyggnadsfasen, och att en större andel av denna arbetskraft är av mer tillfällig natur. Förhoppning finns dock att dessa etableringar t.ex. ska öka attraktiviteten för energiintensiva industrier att etablera sig i kommunen.

Karlskrona kommuns befolkningsprognos

Som en referensscenario används Karlskrona kommuns egen framtagna befolkningsprognos för att enkelt kunna sätta övriga scenarios i relation till aktuellt alternativt utfall ej tagit i beaktning de tillväxtplanerna som finns hos företaget och andra verksamheter i kommunen.

Arbetskraftsmultiplikators effekt på befolkningsutvecklingen

För de scenarios som innefattar nya arbetstillfällen används arbetskraftsmultiplikatorn enligt beskrivet på föregående sida för respektive år som kommunen har en arbetskraftsinflyttning. Utöver den befolkningstillväxt som prognosticeras utifrån behovet av ny arbetskraft tillämpas befolkningsförändringen respektive år enligt SCBs befolkningsframskrivning för att fånga upp naturliga förändringar i befolkningstillväxten som beror av födelsenetto, migration, utflyttning m.m.



Prognosutfall för respektive scenario

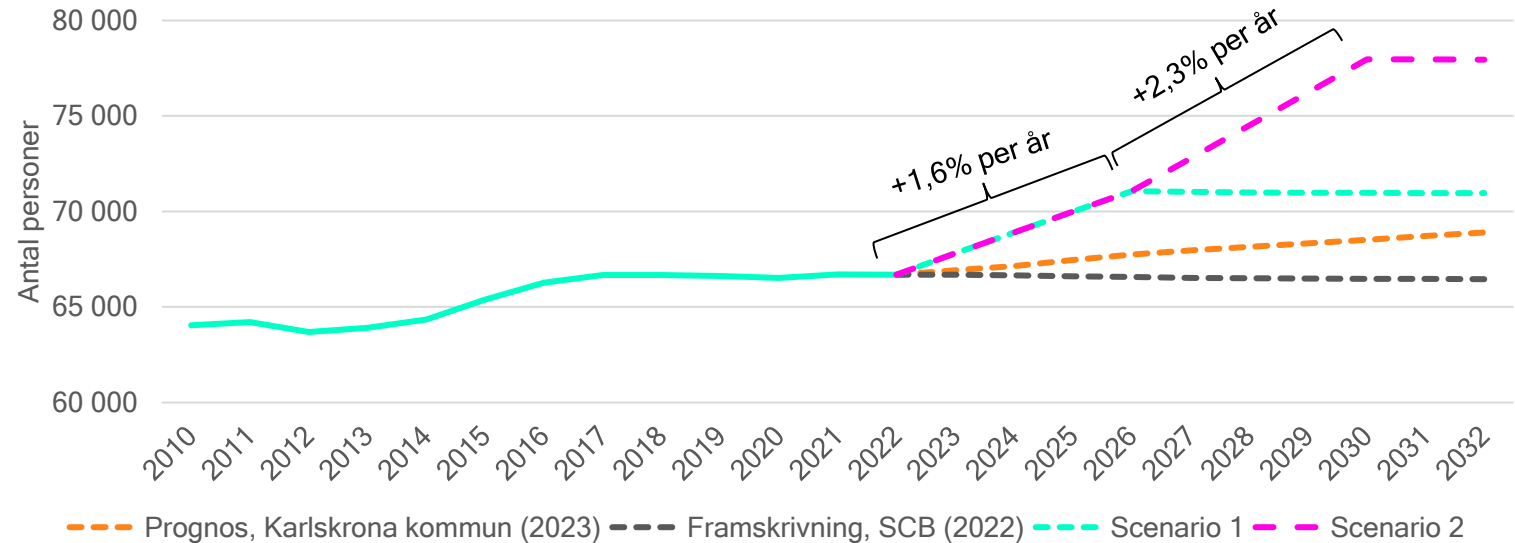
I grafen och tabellen till höger visas prognosutfallet för respektive scenario.

Scenario 1 innebär för Karlskrona kommun en årlig befolkningstillväxt om ca 1,6% per år mellan 2022-2026 för att därefter återgå till en utveckling i linje med SCBs framskrivning.

Scenario 2 innebär till skillnad från Scenario 1 en tilltagande befolkningstillväxt mellan 2026-2030 jämfört med scenario 1 om ca 2,3% per år.

Dessa scenarios innebär en befolkningsökning om ca 6%, respektive ca 17% t.o.m. 2032, att jämföra med kommunens egna prognos om en tillväxt på totalt ca 3,3%.

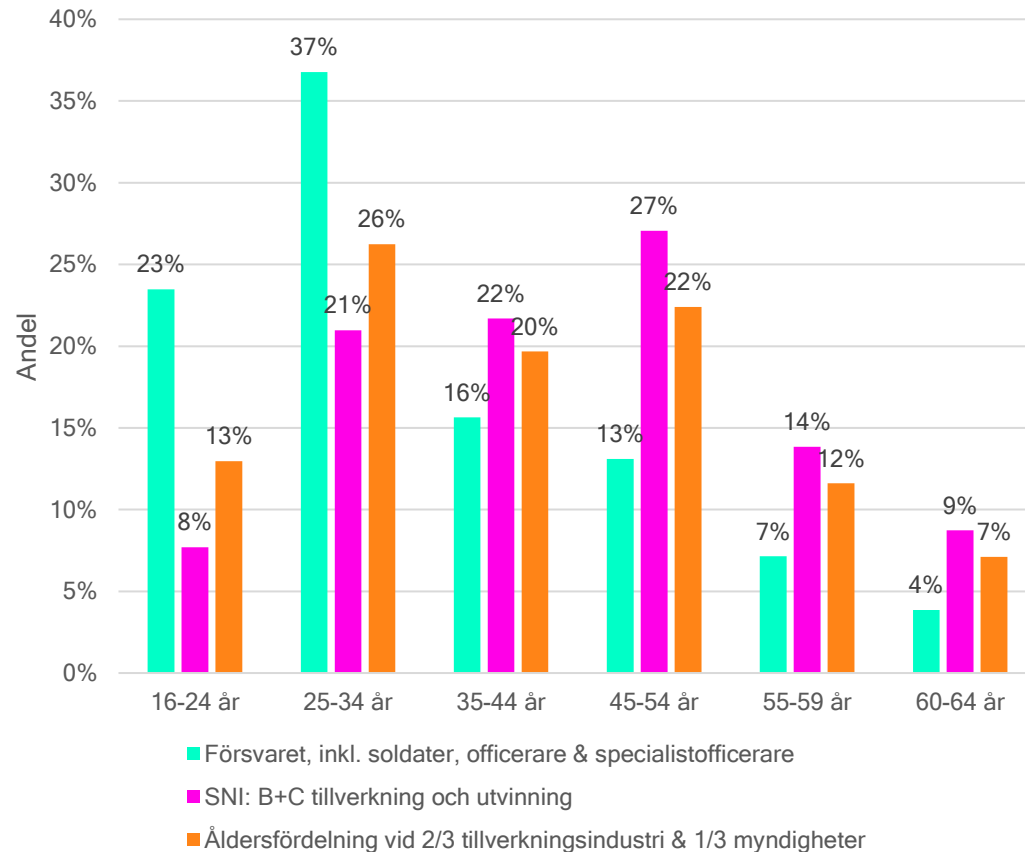
Historisk folkmängd och scenarier för potentiell befolkningsutveckling t.o.m. 2032



Scenario	Folkmängd 2022	Antal nya direkta arbetstillfällen	Tillkommande personer enl. multiplikator	Justering utifrån SCBs framskrivning	Folkmängd 2032	Befolkningstillväxt 2022-2032	Genomsnittlig befolkningstillväxt per år
Scenario 1	66 682	+ 1 500	+ 3 000	- 231	70 951	Per år (snitt): +0,6% Hela perioden: +6,4%	+ 427
Scenario 2	66 682	+ 5 000	+ 6 500	- 231	77 951	Per år (snitt): +1,6% Hela perioden: +16,9%	+ 1 127
Karlskrona kommuns prognos	66 682	-	-	-	68 895	Per år (snitt): +0,3% Hela perioden: +3,3%	+ 221

Åldersfördelning hos den inflyttande arbetskraften

Åldersfördelning i respektive verksamhet/näringsgren, riket, 2021



För att det bedömda arbetskraftsbehovet ska kunna översättas till ett bostadsbehov görs ett antagande kring åldersfördelningen hos den inflyttande arbetskraften. I tabellen nedan visas hur det uppskattade behovet fördelar sig mellan myndigheter å ena sidan och tillverkningsindustrin å andra sidan. Ingående uppgifter till tabellen är från omnämnd rapport på s. 79.

Behovet hos myndigheterna utgörs till 90 % av marinen (400 personer) varför åldersfördelningen för denna del av arbetskraften antas vara i linje med den för försvaret (grön stapel i diagrammet).

Åldersfördelningen för arbetskraften inom tillverkningsindustrin antas i sin tur vara den som är för tillverkning- och utvinningsindustrin i riket som helhet (rosa stapel i diagrammet).

Av det totala behovet utgörs ca en tredjedel av behov från myndigheter och ca två tredjedelar av behov från tillverkningsindustrin. Dessa vikter/andelar används för att uppskatta åldersfördelningen för den inflyttande arbetskraften totalt sett (se orange stapel i diagrammet).

Fördelning av arbetskraftsbehovet mellan myndigheter och tillverkningsindustri

	Myndigheter	Tillverkningsindustri	Totalt
Verksamhet	Marinen, Kustbevakning, FMV	Saab Kockum, NKT, Roxel	
Behov t.o.m. 2026 (antal personer)	ca 450	Ca 750	Ca 1 200
Andel	38 %	62 %	100 %

Åldersfördelning totalt inklusive övriga inflyttade

Då den inflyttade arbetskraften utgörs av personer i arbetsför ålder samtidigt som arbetskraftsmultiplikatorn antar att den genomsnittliga hushållsstorleken bland de inflyttade är 2 personer per hushåll, bland annat utifrån medföljande familjemedlemmar. För att få med dessa in i beräkningen av bostadsbehovet görs ett antagande om att fördelningen av olika hushållstyper fördelar sig enligt nedan till vänster. Det betyder att ca en sjättedel (ca 15 %) av de inflyttade totalt sett utgörs av barn mellan 0-16 år. Den slutliga åldersfördelningen hos samtliga inflyttade visas i de lila staplarna i diagrammet till höger.

Utifrån genomsnittlig hushållsstorlek om 2 personer per hushåll antas att ca 1/6 av de inflyttade utgörs av barn, se exempelhushåll nedan.

Ensamboende,
1 person



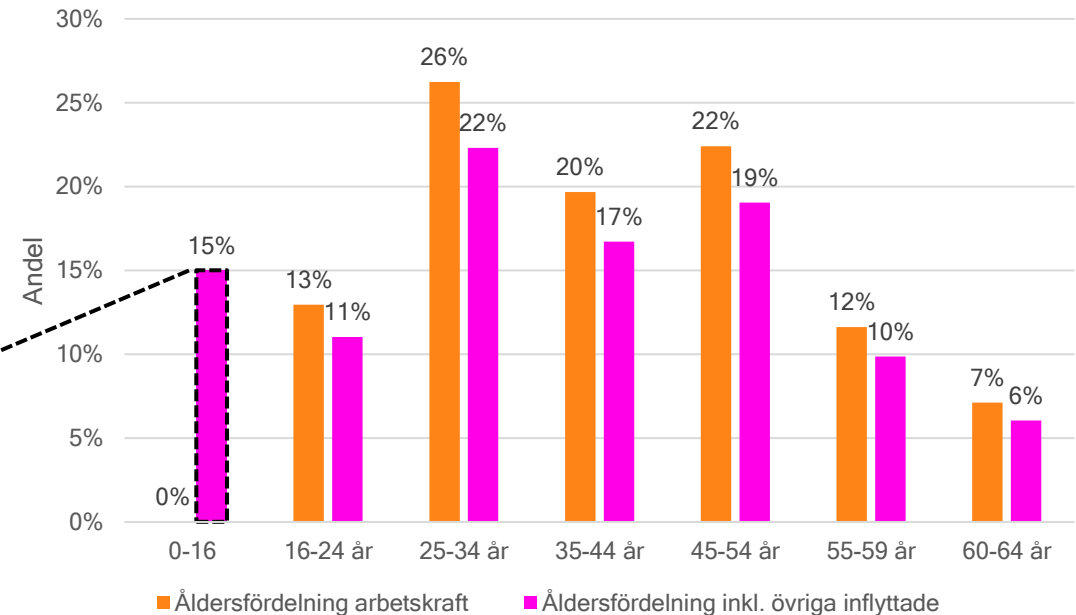
Sammanboende,
2 personer



Sammanboende med barn,
3 personer



Åldersfördelning för inflyttad arbetskraft och inkl. övriga inflyttade



A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and numerous windows. The building has several balconies with dark railings. In the foreground, there are trees and a paved walkway. The entire image is overlaid with a semi-transparent teal color.

Del 4: Beräkningar demografiskt drivet bostadsbehov och potentiell efterfrågan för nyproduktion

Demografiskt drivet bostadsbehov

Metod för beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov

Hushållskvotsmetoden

Metoden för beräkningen baseras på den prognosticerade befolkningsförändringen för kommunen under kommande år för olika åldersgrupper, samt hur hushållsstrukturen för olika bostadstyper och hushåll ser ut. Detta för att räkna fram ett teoretiskt behov av tillkommande hushåll.

På kommande sidor visas hur resultatet för det demografiskt drivna bostadsbehovet för Karlskrona kommun skiljer sig utifrån SCBs framskrivning, kommunens egna befolkningsprognos och de framtagna scenarierna för arbetskraftsinflyttning till kommunen.

I dagligt tal används begreppen **bostadsbehov** och **bostadsefterfrågan** ofta synonymt men analytiskt bör man försöka hålla isär begreppen.

Bostadsbehovet handlar om hur många bostäder som skulle behövas för att uppnå behovstäckning. Behovet av bostäder beror på befolkningsutveckling och andra demografiska faktorer och tar inte hänsyn till i vilken utsträckning nyttillkommande hushåll har råd att efterfråga bostäder till gällande marknadspriser och hyresnivåer. Behovet av bostäder kan också bedömas i relation till något kvalitetsbaserat mått, som beskriver när målet om goda, lämpliga eller rimliga bostäder för alla är nått.

Bostadsefterfrågan, däremot, är beroende av hushållens ekonomiska förutsättningar att hyra eller köpa de bostäder som kan erbjudas på bostadsmarknaden. Efterfrågan på bostäder möts i bästa fall successivt på den lokala bostadsmarknaden genom att det byggs och bjuds ut bostäder till priser och hyror som hushållen är beredda att betala. Man talar ibland om köpkraftig efterfrågan.

Källa: Boverket

Beräkningsmetod demografiskt drivet bostadsbehov



Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032

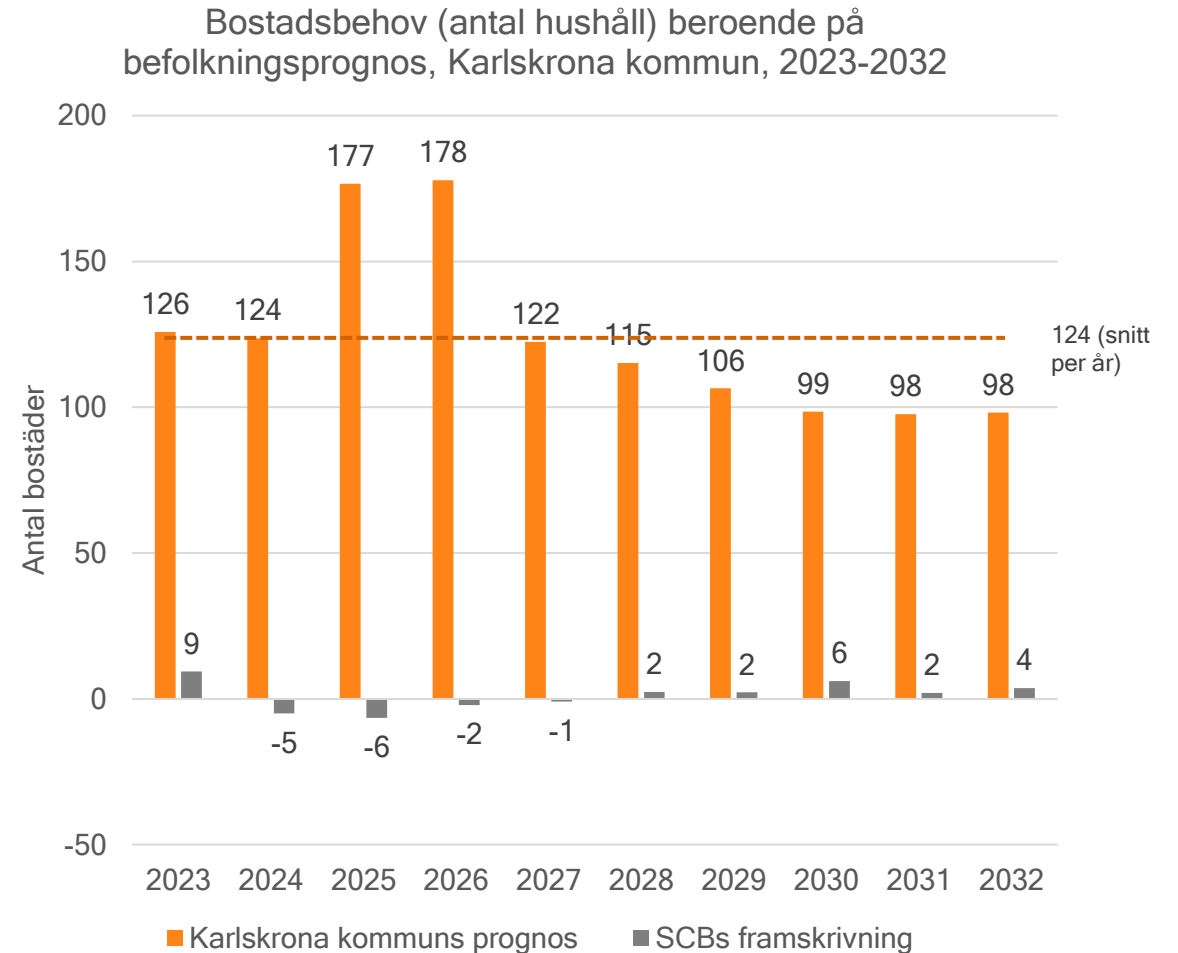
Baserat på Karlskrona kommuns befolkningsprognos & SCBs framskrivning

I grafen till höger visas det demografiskt drivna bostadsbehovet för Karlskrona kommun under tidsperioden 2023-2032 dels baserat på kommunens egna prognos, dels baserat på SCBs befolkningsframskrivning. I nedan tabell visas behovet fördelat per bostadstyp. Det negativa resultatet för småhus som blir utifrån SCB framskrivning beror till stor del på att befolkningen åldras, där andelen boende i småhus minskar med åldern för de som är 60+ år. Dessa bostäder kan i teorin istället ses som "tillgängliga" för inflyttare till kommunen.

Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032, Karlskrona kommun

Bostadstyp	Baserat på SCBs framskrivning		Baserat på kommunens befolkningsprognos		Andel
	Totalt, 2023-2032	Snitt per år	Totalt, 2023-2032	Snitt per år	
Småhus	-235	-24	289	29	23%
Hyresrätt, lgh	12	1	466	47	38%
Bostadsrätt, lgh	113	11	271	27	22%
Specialbostäder och övrigt boende*	121	12	217	22	17%
Totalt/snitt	11	1	1 242	124	100%

*Kategorin specialbostäder och övrigt boende är det behov som är beräknat utifrån befolkningens boende idag i specialbostäder och övriga boenden, t.ex. särskilt boende eller studentbostäder. Behovet kan till viss del tillgodoses genom vanliga bostäder. På grund av BTHs flytt av ca 180 studieplatser från Karlshamn till Karlskrona kan behovet vara något större de närmsta åren.



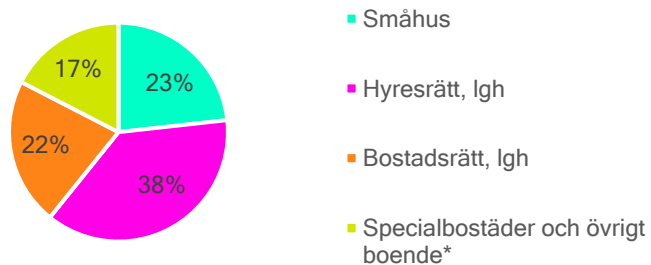
Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032

Baserat på Karlskrona kommuns befolkningsprognos

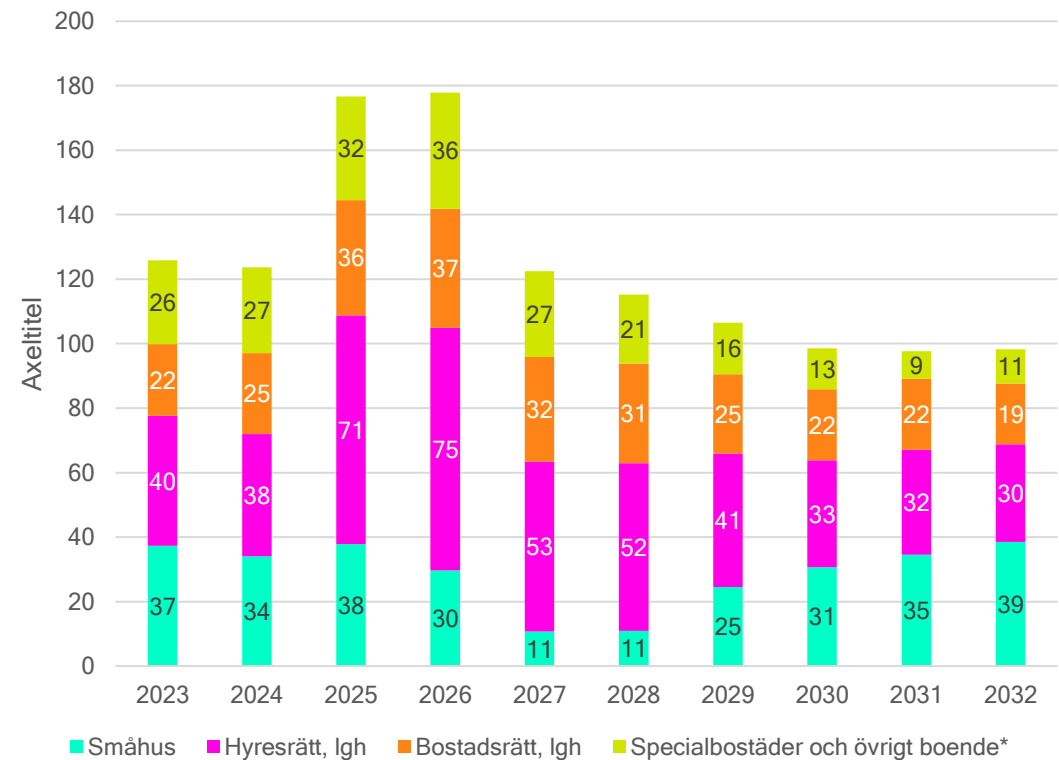
Majoriteten av bostadsbehovet under de kommande åren i Karlskrona kommun utgörs av bostäder i flerbostadshus (ca 60%), där störst andel utgörs av hyresrättslägenheter (38 % vs 22 % för bostadsrättslägenheter). Behovet av småhus är i sin tur lika stort över hela tidsperioden som behovet av bostadsrättslägenheter och utgör ca 23 %. Behovet av småhus är därtill som störst under de tre-fyra inledande åren under tidsperioden, för att därefter avta och sedan stiga igen fram mot 2030.

Behovet av specialbostäder och övrigt boende uppgår andelsmässigt till knappt 20 % av det totala behovet, och utgör i snitt ca 20 bostäder per år. Idag är andelen boende i sådana bostäder ca 13 % i kommunen, och behovet är relativt stort på grund av andelen personer över 80 + år är den åldersgrupp som väntas öka som mest. Behovet av specialbostäder är vidare som störst fram till 2026-2027 och minskar därefter.

Bostadsbehov, andel per bostadstyp, Karlskrona kommun, 2023-2031



Demografiskt drivet bostadsbehov per bostadstyp och år



*Kategorin specialbostäder och övrigt boende är det behov som är beräknat utifrån befolkningens boende idag i specialbostäder och övriga boenden. Behovet kan till viss del tillgodoses genom vanliga bostäder.

Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032

Baserat på alternativa scenarios för befolkningsutvecklingen

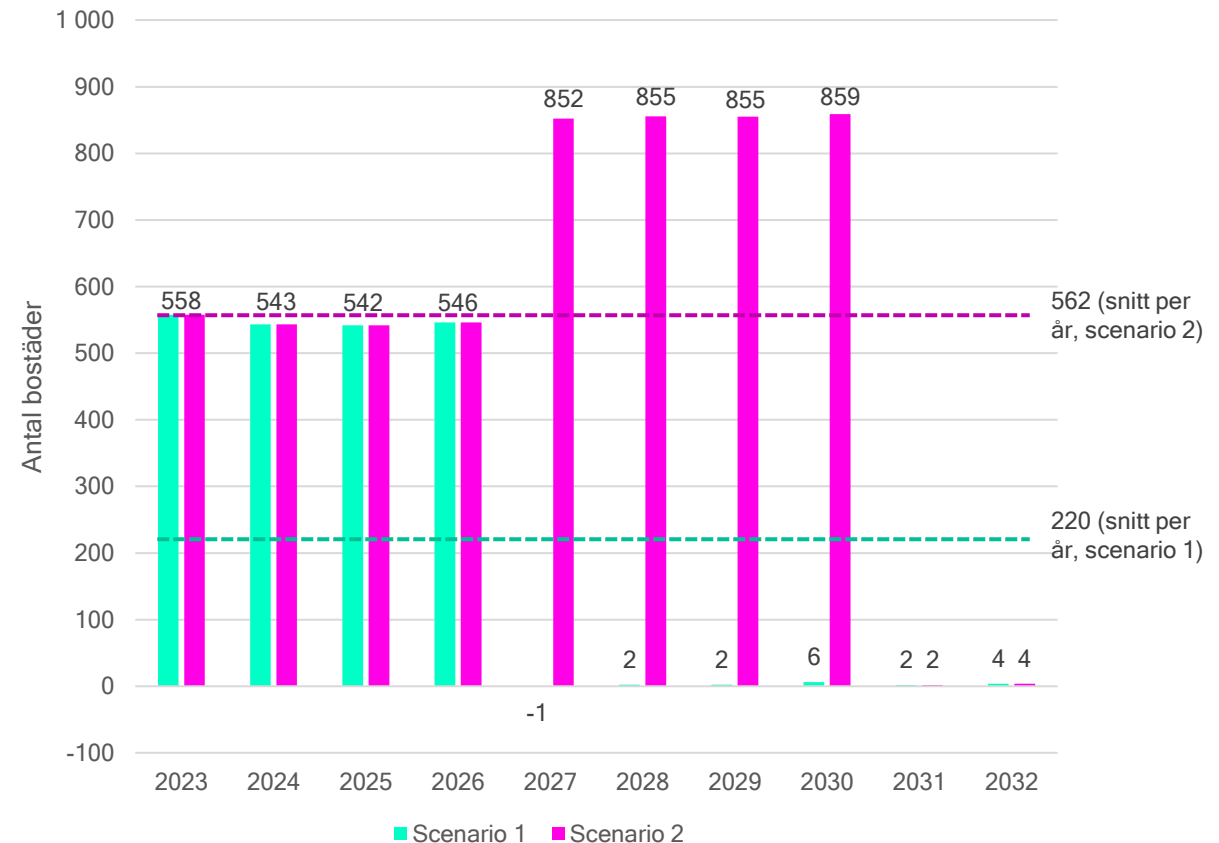
I grafen till höger visas det demografiskt drivna bostadsbehovet för Karlskrona kommun under tidsperioden 2023-2032 baserat på de alternativa scenarios som Juni Strategi tagit fram för befolkningsutvecklingen i kommunen, vilka baseras på en ökad arbetskraftsinflyttning. I nedan tabell redovisas hur behovet fördelas per bostadstyp utifrån det tidigare antagandet om åldersstrukturen hos den inflyttade arbetskraften.

Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032, Karlskrona kommun

Bostadstyp	Scenario 1			Scenario 2		
	Totalt, 2023-2032	Snitt per år	Andel	Totalt, 2023-2032	Snitt per år	Andel
Småhus	862	86	39%	2 569	257	46%
Hysesrätt, lgh	737	74	33%	1 865	187	33%
Bostadsrätt, lgh	338	34	15%	687	69	12%
Specialbostäder och övrigt boende*	268	27	12%	496	50	9%
Totalt/snitt	2 205	220	100%	5 617	562	100%

*Kategorin specialbostäder och övrigt boende är det behov som är beräknat utifrån befolkningens boende idag i specialbostäder och övriga boenden. Behovet kan till viss del tillgodoses genom vanliga bostäder.

Bostadsbehov (antal hushåll) beroende på befolkningsprognos, Karlskrona kommun, 2023-2032

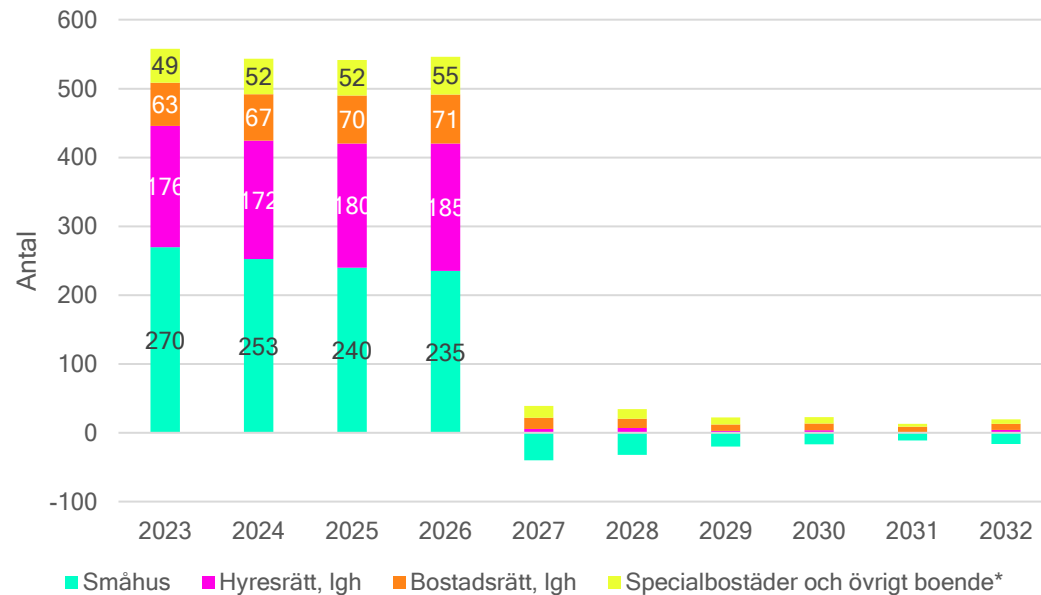


Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032

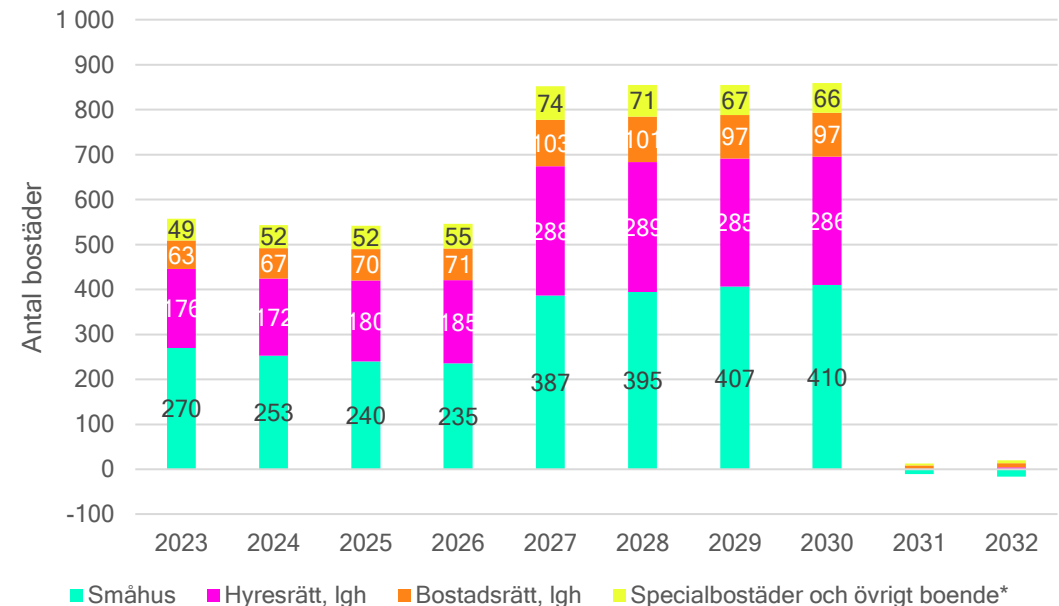
Baserat på alternativa scenarios för befolkningsutvecklingen

Scenario 1 & 2 innebär för det demografiskt drivna bostadsbehovet i Karlskrona kommun en relativt konstant andelsmässig fördelning av bostadsbehovet mellan olika bostadstyper över tid. Detta grundar sig i att antagandet för åldersfördelningen hos de inflyttade är densamma oavsett år, varför hur bostadsbehovet fördelar sig mellan olika bostadstyper inte förändras nämnvärt. Som visat på föregående sida utgör småhus störst andel av det totala behovet (39-46%), och det gäller således för respektive år under ”inflyttningsfasen” i respektive scenario. Efter småhus är behovet som störst för hyresrätter i flerbostadshus (33%) och därefter bostadsrätter i flerbostadshus (12-15%).

Demografiskt drivet bostadsbehov per bostadstyp och år, Scenario 1



Demografiskt drivet bostadsbehov per bostadstyp och år, Scenario 2



*Kategorin specialbostäder och övrigt boende är det behov som är beräknat utifrån befolkningens boende idag i specialbostäder och övriga boenden. Behovet kan till viss del tillgodoses genom vanliga bostäder.

Källa: SCB & Juni Strategi

Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032

Justering för faktorer som ligger utanför modellen, scenario 1 & 2.

Det arbetskraftsbehov som scenario 1 & 2 tar sin grund i antas i rapporten och modellen tillskrivas framtida inflyttare till kommunen, vartefter en befolkningstillväxt och ett bostadsbehov uppstår i paritet med den arbetskraftsmultiplikator som används. Det modellen ej tar hänsyn till är till exempel att nya arbetstillfällen kan tillskrivas personer som sedan tidigare är boende i kommunen men idag arbetar på annan ort, dvs. utpendlare. Därtill finns ett arbetskraftsunderlag inom kommunen i termer av arbetslösa alternativt nyutexaminerade studenter, som av ett växande näringsliv kan attraheras och absorberas i större utsträckning istället för att de flyttar till en annan kommun för att arbeta.

I nedan tabell visas resultatet för bostadsbehovet för respektive scenario givet att 10, 20, respektive 30 % av arbetskraftsbehovet tillgodoses av den typ av arbetskraft som nämns ovan. Av Scenario 1 framgår att trots en nedjustering av behovet om 30 %, så överstiger bostadsbehovet det som är enligt kommunens prognos. Behovet blir givet dessa justeringar ca 150-200 bostäder per år enligt Scenario 1 och 400-500 bostäder per år enligt scenario 2.

Demografiskt drivet bostadsbehov i respektive scenario, nedjusterat för faktorer som ligger utanför modellen

Scenario	Scenario 1, 2023-2032		Scenario 2, 2023-2032		Enligt kommunens prognos, 2023-2032	
	Totalt behov, antal bostäder	Snitt per år	Totalt	Snitt per år	Totalt	Snitt per år
Grundscenario	2 205	220	5 617	562	1 242	124
10 % av arbetskraftsbehovet tillgodoses boende men icke arbetande inom kommunen	1 984	198	5 055	506		
20 % av arbetskraftsbehovet tillgodoses boende men icke arbetande i kommunen	1 764	176	4 494	449		
30 % av arbetskraftsbehovet tillgodoses boende men icke arbetande i kommunen	1 543	154	3 932	393		

Beräkning efterfrågan för nyproduktion

Metod för beräkning av efterfrågan på nyproduktion

Antal med ekonomisk möjlighet och vilja att efterfråga nyproduktion

För att genomföra beräkningen av möjlig bostadsefterfrågan inom kommunen har Juni Strategi gjort en bedömning av hyres- och prisnivåer för nyproduktion av olika boendeformer i Karlskronas kommun. I tabellen till höger visas de nivåer som ligger till grund för beräkningen.

För lägenheter med bostadsrätt har Juni Strategi bland annat utgått ifrån rådande prisnivåer på nyproduktion i Karlskrona kommun. Detsamma gäller för småhus med äganderätt.

Vad gäller lägenheter med hyresrätter har Juni Strategi på samma sätt utgått ifrån rådande hyresnivåer på de nyaste hyresobjekten i kommunen.

Preferenstalen, alltså kvoten för nyproduktionspreferens (hur stor andel som vill flytta till just nyproduktion), är hämtade från enkätundersökningen som gjordes på uppdrag av Region Blekinge 2021, dessa presenteras vidare på nästa sida.

Marknadsdjupet anger hur många invånare som teoretiskt har ekonomisk möjlighet samt vilja att flytta till nyproduktion – det bör dock betonas att en osäker omvärldskontext påverkar nyproduktionsmarknaden negativt och den faktiska försäljningen kan med detta avvika från det beräknade värdet.

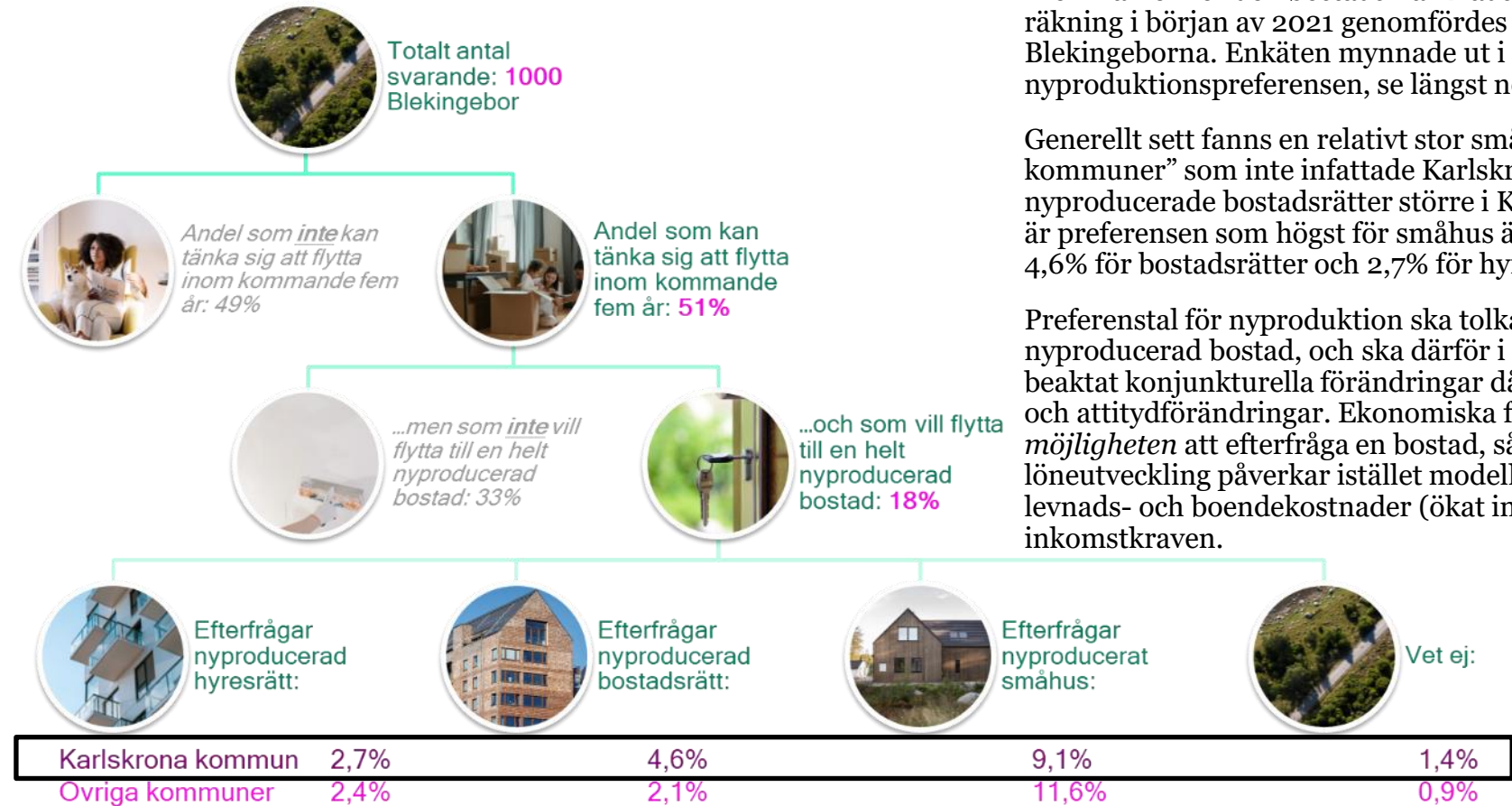
Nyckeltal som ligger till grund för beräkningen

Upplåtelseform	Storlek	Pris/hyra
<i>Lägenhet (bostadsrätt)</i>	1-2 rok, 50 kvm	1,8 mkr
	3-4 rok, 85 kvm	2,8 mkr
<i>Lägenhet (hyresrätt)</i>	1-2 rok, 45 kvm	7 000 kr/mån
	3-4 rok, 80 kvm	10 600 kr/mån
<i>Småhus (äganderätt)</i>	Småhus, 120 kvm	4,2 mkr



Olika preferenstal för olika boendeformer

Från enkätundersökning med Blekingebor 2021



Inom ramen för den bostadsmarknadsanalys som togs fram för regionens räkning i början av 2021 genomfördes en enkätundersökning bland Blekingeborna. Enkäten mynnade ut i nyckeltal för den så kallade nyproduktionspreferensen, se längst ner i figuren till vänster.

Generellt sett fanns en relativt stor småhusefterfrågan, särskilt i "övriga kommuner" som inte infattade Karlskrona. I stället var efterfrågan för nyproducerade bostadsrätter större i Karlskrona än i övriga kommuner, dock är preferensen som högst för småhus även i Karlskrona – 9,1% jämfört med 4,6% för bostadsrätter och 2,7% för hyresrätter.

Preferenstal för nyproduktion ska tolkas som *viljan* att flytta till en nyproducerad bostad, och ska därför i regel betraktas robusta över tid även beaktat konjunkturella förändringar då denna faktor är beroende av beteende- och attitydförändringar. Ekonomiska faktorer som istället påverkar *möjligheten* att efterfråga en bostad, såsom ränta, inflation, sysselsättning och löneutveckling påverkar istället modellens resultat genom till exempel högre levnads- och boendekostnader (ökat inkomstkrav) och andelen som klarar inkomstkraven.

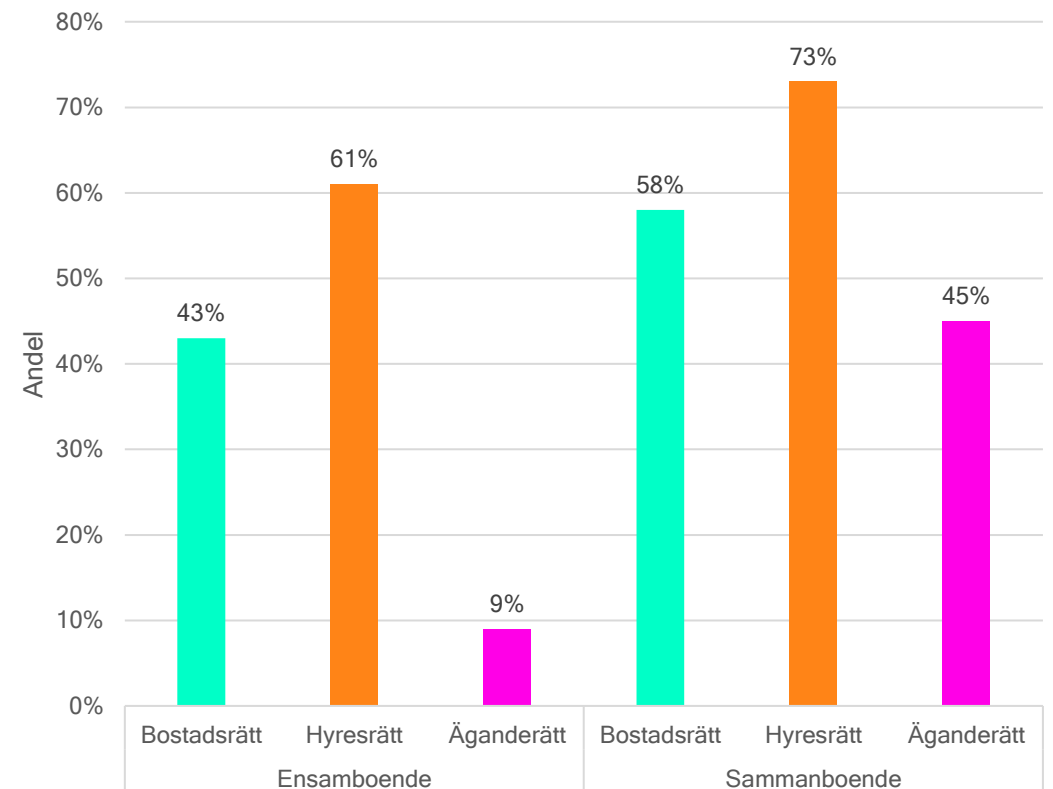
Andelen Karlskronabor som klarar av inkomstkraven

Med bakgrund av den prisnivå som råder för nyproducerade bostäder i kommunen har Juni Strategi beräknat den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel av Karlskronaborna som klarar inkomstkraven för olika bostadstyper.

I stapeldiagrammet till höger visas andelen individer som klarar inkomstkraven, fördelat på ensam- och sammanboende, samt olika bostadstyper. Som visas i tabellen nedan skiljer sig andelarna åt beroende på hushållstyp och upplåtelseform. För hyresrätter klarar en högre andel inkomstkravet bland samtliga hushållstyper än för ägda bostadstyper. Generellt sett är kraven som tuffast för ensamboende hushåll.

	Bostadsrätt	Hyresrätt	Äganderätt
Ensamboende utan barn	49%	61%	9%
Sammanboende utan barn	61%	73%	49%
Ensamboende med barn	37%	61%	9%
Sammanboende med barn	54%	73%	41%
Totalt	50%	67%	27%

Andel Karlskronabor som har ekonomisk möjlighet att efterfråga nyproduktion



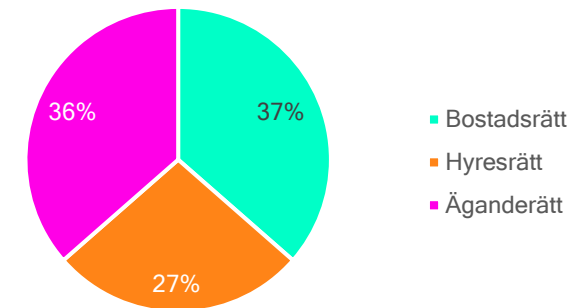
Resultat beräknad potentiell efterfrågan i Karlskrona

Nedan presenteras det beräknade marknadsdjupet per hushållstyp och upplåtelseform. Beräkningsmodellen baseras som tidigare nämnts på kommunens befolkningsantal, flyttfrekvens, preferenstal och inkomstfördelning. Dessutom ligger rådande kostnader och finansieringsvillkor för nybyggda bostäder till grund för beräkningarna.

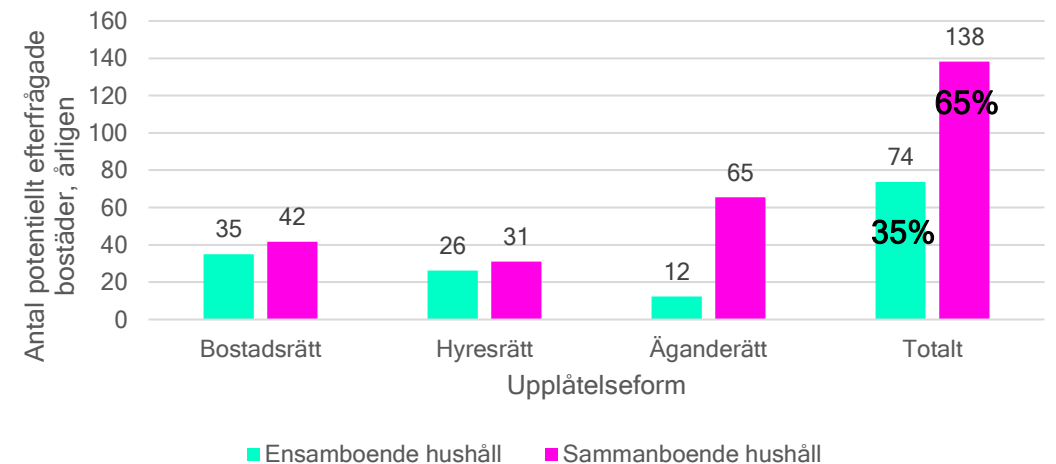
Beräkningen mynnar ut i ett mått på kommunens årliga absorptionsförmåga vad gäller nyproduktion till tidigare presenterade hyres- och prisnivåer. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än till ett reellt bostadsbehov.

Marknadsdjupet är som störst för bostadsrätter och äganderätter. För äganderätter är preferensen som högst, 9,1%, men fler hushåll har ekonomisk möjlighet att efterfråga en bostadsrätt vilket gör att efterfrågan på bostadsrätter blir relativt hög trots en lägre preferens, 4,6%.

Fördelning per upplåtelseform



Marknadsdjup per hushållstyp & upplåtelseform



	Bostadsrätt	Hyresrätt	Äganderätt	Totalt
Ensamboende utan barn	32	23	11	65
Sammanboende utan barn	24	17	38	79
Ensamboende med barn	3	3	2	8
Sammanboende med barn	18	14	27	59
Totalt	77	57	78	212

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The building features balconies with dark metal railings. In the foreground, there is a paved walkway, some greenery, and a few bicycles parked. The sky is overcast.

Del 5: Slutsatser & rekommendationer

Sammanfattning - behov & efterfrågan

Antal bostäder som behövs och efterfrågas

Det beräknade antalet hushåll som årligen vill och kan efterfråga en nyproducerad bostad uppgår till 212, vilket är ca 70 fler än det demografiskt drivna bostadsbehovet som kommunens prognos ger upphov till (124). Därtill är det i linje med det behov som Scenario 1 medger, men uppgår enbart till ca hälften av det behov som Scenario 2 medger.

Notera dock att bostadsbehovet för Scenario 1 är utifrån beräkningen koncentrerat till åren 2023-2026 då det utgår från ingående underlag vad gäller tillväxtplaner hos näringsliv och myndigheter inom kommunen. Under denna period är det genomsnittliga behovet per år drygt 500.

Typen av bostäder som behövs och efterfrågas

Beräkningarna visar att det demografiskt drivna bostadsbehovet enligt kommunens prognos är relativt jämnt fördelat mellan de olika bostadstyperna, med en viss tyngd mot hyresrättslägenheter.

Scenarioanalysen visar vidare att det vid arbetskraftsinflyttning uppstår ett särskilt stort behov av småhus, vilket följer av antagandet att åldersfördelningen hos de inflyttade är relativt normalfördelad, exklusive äldre (65+ år) och inklusive inflyttning av medföljande barn.

Då hyresrättslägenheter utgör en stor del av beståndet i flerbostadshus innebär det således också att det beräknade behovet viktas mot denna bostadstyp. Till exempel skulle en viss andel av bostadsbehovet som uppstår för hyresrätter med sannolikhet även kunna tillgodoses genom bostadsrättslägenheter.

Scenario/ Bostadstyp	Årligt demografiskt drivet bostadsbehov 2023-2032				Marknadsdjup 2022
	Baserat på SCBs framskrivning (totalt)	Baserat på kommunens prognos (totalt)	Scenario 1 1 500 nya arbetstillfällen (totalt)	Scenario 2 5 000 nya arbetstillfällen (totalt)	Potentiell nyproduktions- efterfrågan 2022
Småhus	-24 (-235)	29 (289)	86 (862)	257 (2 569)	78
Hyresrätt, lgh	1 (12)	47 (466)	74 (737)	187 (1 865)	57
Bostadsrätt, lgh	11 (113)	27 (271)	34 (338)	69 (687)	77
Specialbostäder och övrigt boende*	12 (121)	22 (217)	27 268)	50 (496)	-
Summa	1 (11)	124 (1 242)	220 (2 205)	562 (5 617)	212
Om 10 % av arbetskraftsbehovet tillgodoses boende men icke arbetande inom kommunen			198 (1 984)	506 (5 055)	
Om 20 % av arbetskraftsbehovet tillgodoses boende men icke arbetande i kommunen			176 (1 764)	449 (4 494)	
Om 30 % av arbetskraftsbehovet tillgodoses boende men icke arbetande i kommunen			154 (1 543)	393 (3 932)	

Sammanfattning särskilda grupper

Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

	Grupp	Nuläge	Framtid
	Äldre	Idag bor ca 845 personer inom gruppen i permanent särskilt boende. Gruppen kommer öka kommande år, framför allt bland 80+ åringar.	Baserat på befolkningsökningen behövs ca 25 nya platser i särskilt boende årligen fram till 2032, men behovet är som allra störst de närmsta åren. För kommunen är det även viktigt med proaktiva insatser för att få äldre som framförallt bor i småhus att flytta till ett mer äldreanpassat boende i tid.
	Personer med funktionsnedsättning	Antalet i behov av boende inom ramen för LSS växer i takt med befolkningen i stort. Idag 218 individer permanent särskilt boende enligt Socialstyrelsen.	Kommunen uppger själva en balans mellan behov och utbud. Prognosen för antal personer som är i behov av särskilt boende följer samma utveckling som befolkningsprognosen i stort, det vill säga ökar befolkningen kommer även behovet av boendestöd att öka i takt med befolkningen.
	Hushåll med ansträngd boendeekonomi	Störst andel återfinns bland yngre (18-24 år) och äldre 80+ enligt Boverket. Bland de som inte bor i specialbostad är det framförallt ensamstående med barn, och en något högre andel kvinnor. Andelen trångbodda hushåll med ansträngdekonomi uppgår 2,7 %.	Drabbade hushåll har sannolikt fått ännu mer ansträngd ekonomi under 2022 och 2023 till följd av inflation och höga energipriser. Det finns ett behov av billiga bostäder och främst hyresrätter för att möta dessa gruppers behov.
	Individer i behov av skyddat boende	Under pandemiåret 2020 ökade fall av kvinnomisshandel i riket, men statistiken visar inte detta i Karlskrona. Statistik för år 2022 ligger på liknande nivå som för 2020 i intervjuer upplevs dock andelen ha ökat.	I oktober 2023 beslutade regeringen om en proposition som föreslår att skyddat boende ska bli en ny placeringsform som omfattas av tillståndsplikt och kvalitetskrav. Förslagen stärker även rättigheterna för medföljande barn. Lagändringarna föreslås träda i kraft 1 april 2024.
	Hemlösa	I djupintervjuer framkommer att andelen individer med skulder och betalningsanmärkningar som behöver hjälp med bostad ökar.	Antalet barn i hemlöshet har generellt ökat enligt Rädda Barnen, varför denna grupp blir än mer prioriterad att fokusera på framöver. I intervjuer framgår att kommunen tillsammans med allmännyttan jobbar med riktade insatser, som Bostad Först och Sociala kontrakt.
	Nyanlända	Kommunen har mottagit ca 66 nyanlända under 2022, och t.om. oktober 2023 har 28 personer mottagits. Mottagandet har minskat de senaste åren. Men inom gruppen finns behov av permanenta bostäder/kontrakt efter etableringstiden och stöd för långsiktiga bostadslösningar.	Sverige har skrivit ned migrationsprognosen väsentligt framöver, men krig i Ukraina, och nu möjligen Israel/Gaza, kan innebära nya flyktingströmmar.

Målgrupper, lägeskvaliteter & efterfrågade bostadstyper

Nedan har Juni Strategi kort beskrivit orternas lägeskvaliteter, med koppling till målgruppernas generella preferenser och drivkrafter vid valet av bostadsort tillsammans med en bedömning av vilka grupper som kan ses som primära och sekundära. Kopplat till målgrupperna och de lägesmässiga kvaliteterna ger Juni Strategi även rekommendation kring prioritet vid utbyggnad av nya områden samt komplettering av befintligt bostadsbestånd.

Övergripande ser Juni att flera av orterna är attraktiva för flera olika målgrupper/livsfaser.

	Utmärkande lägeskvaliteter	Målgrupp	Friliggande villor/tomter	Rad-/par-/kedjehus	Lägenheter	Potential generationsskifte
Trossö	Stadskärnan med brett utbud av butiker, service, restauranger och kommunikationer. Vid kusten. Mestadels flerbostadshus.	Primär: Unga vuxna, yngre par, mitt i livet, äldre Sekundär: Barnfamiljer			x	
Södra Stadsbygden	Nära centrala Karlskrona, BTH, sjukhuset och naturområden. Vid kusten. Blandad bebyggelse.	Primär: Alla, och anpassas efter bostadstyp och upplåtelseform.		x	x	Ja (Långö) prioritera förtätning!
Mellersta Stadsbygden	Nära till externhandel och dagligvaruhandel. Nära till E22. Blandad bebyggelse.	Primär: Unga barnfamiljer Sekundär: Barnfamiljer	x	x	x	
Norra Stadsbygden	Nära E22 och naturnära. Förskolor och skola finns i området. Etablerade småhusområden.	Primär: Barnfamiljer Sekundär: Äldre ensamstående och par boende i området idag	x	x	x (mindre andel)	Ja, prioritera förtätning!
Jämjö	Småhusort ca 25 minuter från Trossö. Förskolor och skola (F-9) finns. Begränsat utbud men det viktigaste finns på plats så som vårdcentral och matbutik.	Primär: Barnfamiljer Sekundär: Äldre ensamstående och par boende i området idag	x	x	x (mindre andel)	Ja, prioritera förtätning!
Rödeby	Småhusort ca 20 minuter från Trossö. Förskolor och skola (F-9) finns.	Primär: Barnfamiljer Sekundär: Äldre ensamstående och par boende i området idag	x	x	x (mindre andel)	Ja, prioritera förtätning!
Nättraby	En av kommunens större småhusort med ett mycket litet utbud av flerbostadshus. Matbutiker, service och skolor (F-9) finns på plats.	Primär: Unga barnfamiljer & barnfamiljer Sekundär: Mitt i livet, äldre ensamstående och par boende i området idag	x	x	x (mindre andel)	
Skärgården	Vackra miljöer nära eller precis intill havet. Möjlighet till friluftsliv, nybyggnad och rekreation. I stort sett bara småhus idag.	Primär: Mitt i livet Sekundär: Barnfamiljer och pensionärer	x		x (punkthus/gårdshus som ger villakänsla)	
Trummenäs-området	Ett område som både har landsbygd och kust. Idag finns i stort sett bara småhus och fritidshus i området. Blekingetrafiken har en båtpendel till stadskärnan.	Primär: Mitt i livet, Barnfamiljer Sekundär: Pensionärer	x	x	x (punkthus/gårdshus som ger villakänsla)	Ja, prioritera förtätning!
Övriga tätorter och landsbygd	Landsbygden i Karlskrona erbjuder både naturnära och havsnära områden. Lugn och frihet att bo på landet - även om man till stor del blir bilberoende.	Primär: Barnfamiljer/familjebildare boende i kommunen som vill ha mycket för pengarna.	x			

Rekommendationer

Befintligt bestånd och flyttmönster

Ett påtagligt behov av arbetskraft på kort sikt bidrar till, utöver de möjligheter det medför för kommunen, stora utmaningar kopplat till bostadsförsörjningen. När färre nyproduktionsprojekt påbörjas är det av stor vikt att man utöver nyproduktion använder befintliga resurser och andra medel för att med befintligt bostadsbestånd möta det bostadsbehov som uppstår. Den stora andelen bostäder finns inom befintligt bestånd och där finns därför stora möjligheter att tillgodose ett bostadsbehov genom att främja rörligheten och nyttja flyttkedjor som uppstår.

Förtätning för att främja rörligheten

Den tydligaste rörligheten uppstår när äldre personer lämnar sitt småhus, en barnfamilj kan flytta in och i sin tur lämnar exempelvis en mindre lägenhet. Attraktiva boendeformer för en äldre målgrupp handlar i de allra flesta fall om att söka sig till ett mer lättskött boende. Det kan till exempel vara genom 55+ boenden, enplanshus med mindre trädgård, eller moderna flerbostadshus med hiss och/eller andra anpassade lösningar som till exempel lägre trösklar, automatiska dörröppnare etc.

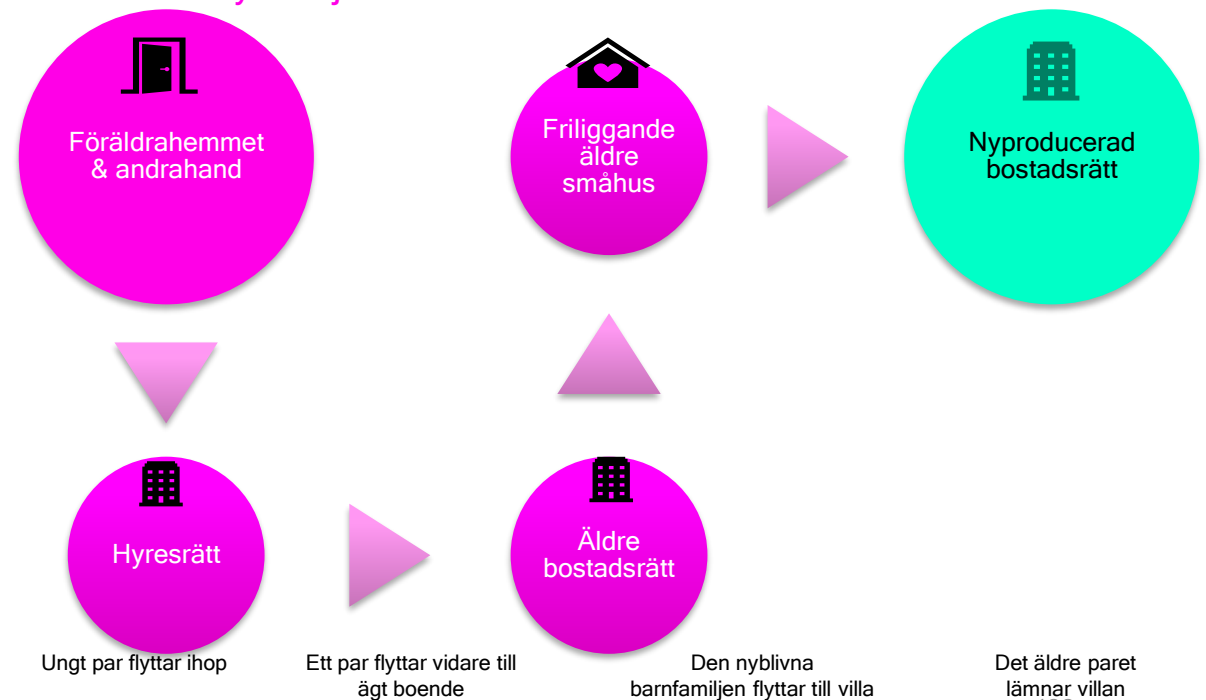
Många äldre som skulle kunna vara en målgrupp har varit ”utcheckade” från bostadsmarknaden under många år och ofta finns en hög tröskel för att starta processen med att flytta till ett nytt boende. Det handlar inte därför om att bara kunna erbjuda bostäder i kommunen, utan även om att förse invånare med information, erbjuda flyttlots och i vissa fall även punktmarkera stadsdelar med generationsskifte för att förenkla processen för äldre villasäljare i den mån det är möjligt. Genom att aktivt arbeta med och informera medborgarna om vilka möjligheter som finns ökar intresset, preferenstalen och flyttarna.

Bjud in befintliga kommuninvånare till informationsmöten om pågående bostadsutvecklingsområden och projekt. Exempelvis äldre som bor i villa, berätta vad som finns och kommer finnas gällande nyproducerade flerbostadshus.

Andra medel och verktyg för att möta kortsiktigt behov

Scenarioanalysen visar ett stort behov på kort sikt och även detta kan till viss del (tillfälligt) tillgodoses genom befintligt bestånd. Ett exempel är hur allmännyttan tillåter övernattningslägenheter för arbetskraftens behov – detta kan extrapoleras även till det privata beståndet. Ägare av privatbostäder kan uppmuntras till andrahandsuthyrning och inneboende i exempelvis Attefallshus osv. Fastighetsägare kan samarbeta med näringslivet kring blockuthyrning.

Illustration flyttkedja



Rekommendationer

Exploatering och byggbar mark

Brist på byggbar mark centralt

Flera aktörer vittnar om att det finns utmaningar med byggbar mark centralt, i de områden där många vill bo. Här blir en framgångsfaktor att arbeta med exempelvis ombildning av butik/kontor, eventuellt bostäder på vattnet samt att nyttja den mark som finns centralt med något högre exploateringsgrader, bygga på våningsplan etc.

Förtäta både centralt och i tätorter

I de mindre tätorterna och i utkanten av centralorten rekommenderas dels förtätning med småhus och dels småskaliga flerbostadshus för att främja rörligheten i det befintliga beståndet.

Områden som kan vara av intresse pga. eventuella generationsskiften och därmed riktad förtätning är exempelvis Långö, Rödeby, Jämjö, Spandelstorp och Hässlegården. Nyproduktionstillskott inriktat mot äldre i kommunen blir särskilt viktigt för att lyckas tillgodose frigöra småhus för att möta behovet hos den inflyttande arbetskraften.

Tillgodose ett stort behov på kort sikt

Scenarioanalysen visar ett stort behov av bostäder på kort sikt, därför rekommenderas att även tillfälliga bygglov och tillfälliga bostäder tillförs marknaden. Sedan kan detta behov över tid ”byggas ikapp”.

Nyttja nya stöd och nya regler

Det finns från årsskiftet möjlighet att söka stöd från Boverket vid omvandling av lokalarea till boarea samt vid detaljplaneläggning av småhus. Och det finns politisk vilja att ta fram nya förslag för att underlätta för sjönära bebyggelse i glesbygd.

Nytt stöd från Boverket

Alla kommuner som antar detaljplaner efter den 31 december 2023 kan ansöka om stöd, oavsett när planerna påbörjades. Ansökan om stöd görs hos Boverket efter att förordningen har trätt i kraft den 2 april 2024.

För att öka förutsebarheten för kommunerna framgår i förordningen att stöd får ges med 15 000 kronor för varje nytt småhus som detaljplanen möjliggör, eller 150 kronor per kvadratmeter lokalarea som genom detaljplanen blir möjlig att omvandla till boarea.

Boverket kommer årligen att följa upp hur stöden har fördelats och hur många av de antagna detaljplanerna som vunnit laga kraft.

Källa: Regeringskansliet

Förslag för sjönära bebyggelse

Under förra mandatperioden drev Centerpartiet en uppluckring av strandskyddsreglerna, utredningen Tillgängliga stränder - ett mer differentierat strandskydd togs fram och förslag lades år 2020. År 2021 landade dessa förslag i en kompromiss mellan Socialdemokraterna och Miljöpartiet. Tidöpartierna vill nu genomföra förslagen samt tillsätta ännu en ny utredning. Förslagen som nu ska genomföras syftar till att underlätta för sjönära bebyggelse i glesbygd.

Källa: Regeringskansliet

Rekommendationer

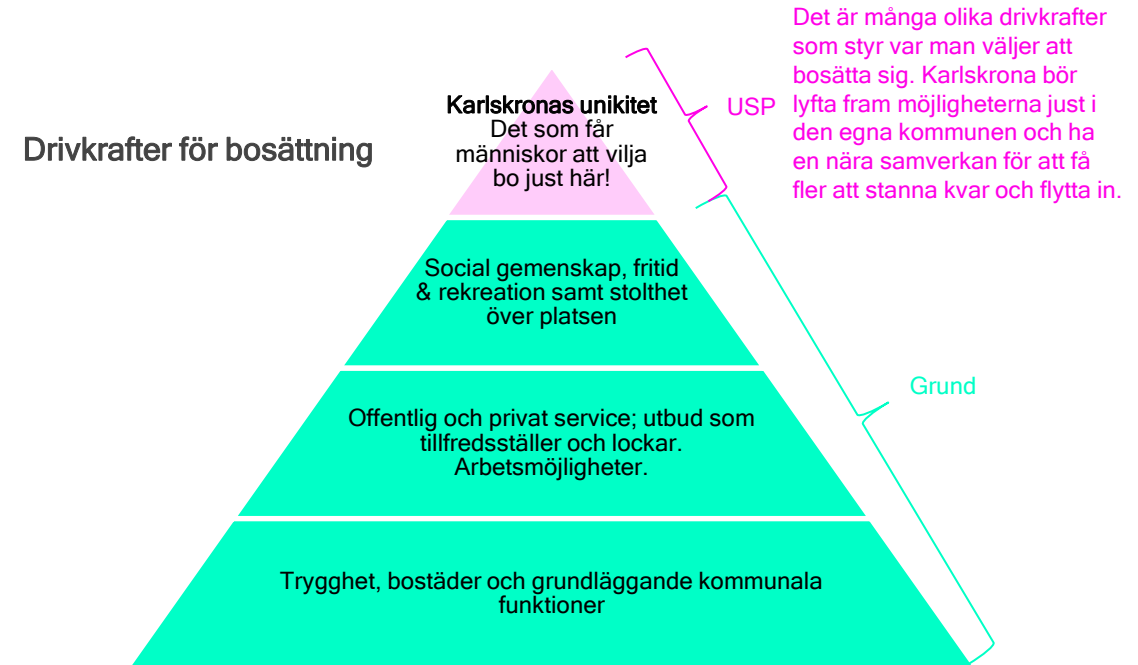
Tillväxt och samverkan genom konjunkturer

I Karlskronas fall är tillväxten vad gäller företagsexpansion redan till stor del säkrad. Till skillnad mot många andra satsningar i riket så är arbetsplatsetableringarna inte förknippade med någon större osäkerhet. Detta är en fördelaktig position för kommunen och näringslivet och det finns en viktig symbolik i att berätta för såväl omvärlden som de egna kommuninvånarna hur bra det faktiskt går för Karlskronas företag.

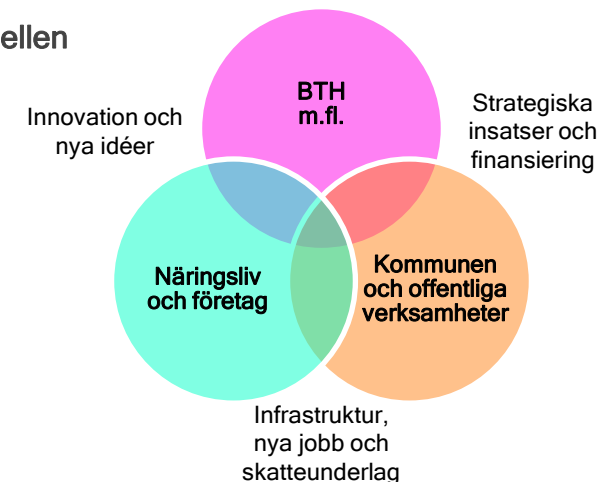
Scenarioberäkningarna visar att om arbetskraften även bosätter sig i Karlskrona så tillkommer ett relativt stort behov av bostäder, särskilt på kort och medellång sikt. För att arbetskraften även ska bosätta sig i kommunen (och stanna kvar) krävs att grundläggande behov och förväntningar uppfylls – se figur till höger. Utmaningen finns i att viss arbetskraft är tillfällig och dessa personer bör Karlskrona arbeta för att behålla. Samverkan rekommenderas mellan näringsliv och högskolan för att få studenter och forskare att stanna kvar i kommunen efter avslutad utbildning.

Dagens ekonomiska situation påverkar alla byggherrar, såväl allmännyttan som privata, och innebär att hushållens betalningsförmåga minskat. För att lyckas med utvecklingen krävs en nära och tät dialog mellan kommunen och det privata näringslivet, en samverkan blir än viktigare i det läge som Sverige just nu befinner sig i. Det är avgörande att kommunen förstår såväl näringslivets och byggtutvecklarens utmaningar som möjligheter, och vice versa. Rollerna behöver vara tydliga men med ett gemensamt mål och styrfart.

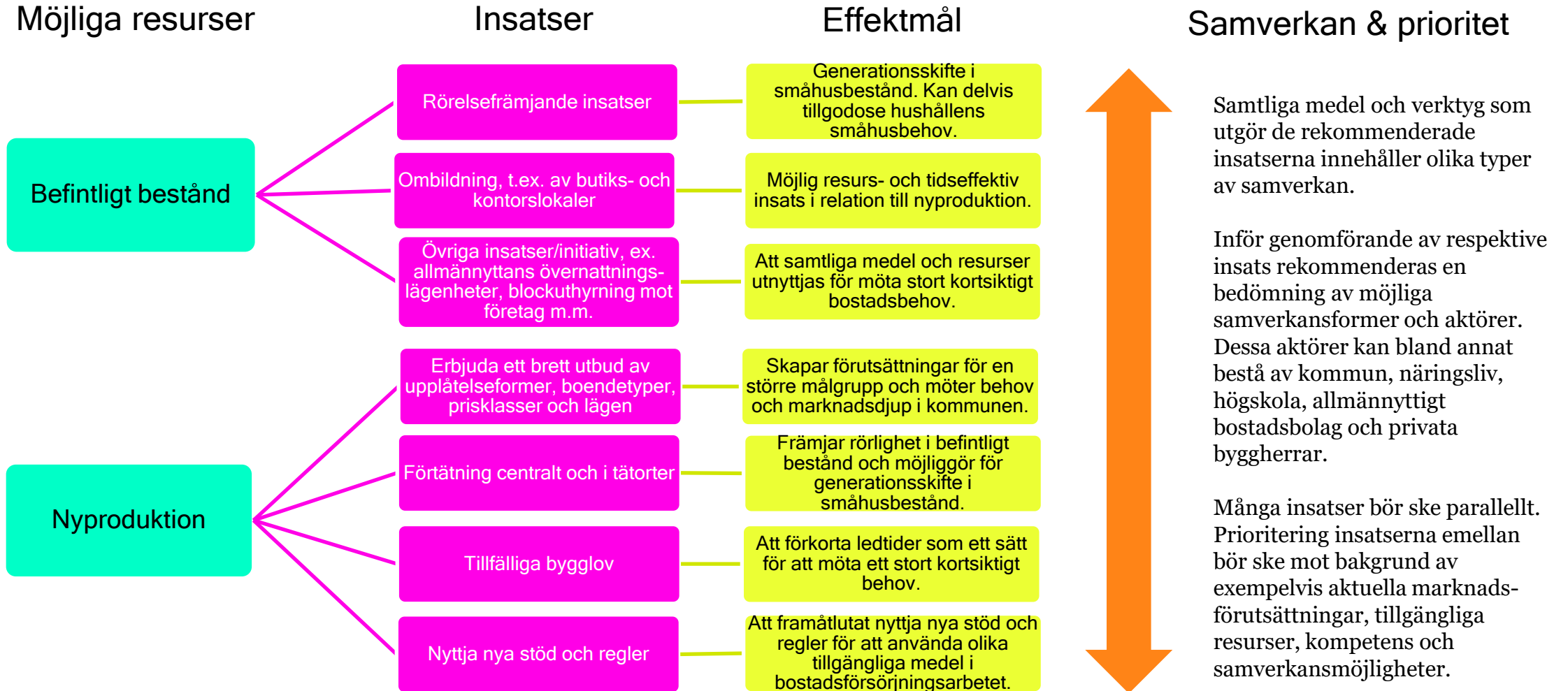
Summa summarum, för att nå framgång krävs en nära samverkan mellan akademi, kommunen och näringsliv (och civilsamhället). I det läge som är nu kan aktörerna tillsammans genom ett nära samarbete bädda för en snabb uppväxling när konjunkturen och förutsättningar på bostadsmarknaden förbättras.



Triple helix-modellen



Sammanfattande rekommendationer



Goda exempel på bostadsförsörjningsinsatser

För att fler ska kunna etablera sig/öka rörligheten på bostadsmarknaden

I tabellen nedan visas ett axplock av olika insatser kommuner och allmännyttor vidtagit för att öka rörligheten och möjliggöra för att fler hushåll med begränsad kapacitet och ekonomi ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden. För äldre hushåll är goda exempel att använda flyttlots, ge förtur i eventuella köer samt informera om projekt. **Samverkan** mellan kommunens förvaltningar, allmännytta, organisationer och fastighetsägare lyfts fram som den viktigaste framgångsfaktorn.

Koncept	Syfte	Målgrupp	Kommentar
Bostad Först	Modellen går ut på att exempelvis bostadslösa eller personer med missbruksproblematik i första hand får ett eget boende utan krav på nykter- eller drogfrihet.	Bostadslösa, personer med missbruksproblematik, psykisk ohälsa m.m.	Kommunen arbetar redan idag med insatser som Bostad först och Kvarbo och det finns stödlägenheter samt akutboenden i kommunen.
SällBo	Ett sälls kapsboende där generationer möts. Den sociala aspekten står i fokus.	Äldre (70+ år) och unga vuxna (18-25 år)	Allmännyttan i Helsingborg, Helsingborgshem, står bakom konceptet.
Share Future Living	Syftet är att testa hur det befintliga bostadsbeståndet kan användas och delas bättre.	Bostadslösa, psykisk ohälsa kopplat till ensamhet.	Konceptet drivs och finansieras av bland annat KTH, Lunds Universitet, Ett Tak och testas i Uppsala kommun.
Kartläggning av boendepreferenser	Allmän kartläggning av boendepreferenser för specifika målgrupper. En kartläggning mellan var/hur människor vill bo och var det faktiskt finns byggbar mark.	Unga vuxna, förstagångsköpare, äldre, 50+.	Exempelvis i Tyresö kommun, Dals-Eds kommun, Länsstyrelsen Sörmland.
Omvandling av kommersiella lokaler och egenfinansierade äldreboenden.	Identifiering av möjlighet att ombilda lediga kommersiella lokaler till bostäder utifrån läget med närhet till service, lättillgänglighet m.m. Kommunfinansierade äldreboenden för att öka rörligheten.	Äldre	Kalix kommun byggde ett egenfinansierat äldreboende för att möjliggöra rörligheten samt undersökte möjligheten av ombildning i lediga kommersiella lokaler.
KompisBo	Ny form av uthyrning till unga, så kallat KompisBo, där två personer kan hyra en lägenhet gemensamt med två kontrakt.	Unga vuxna	Botkyrkabyggen har sedan 2007 använt sig av konceptet.
Köförtur vid nyproduktion	Insatser vid förtätningsprojekt där allmännyttan skickar erbjudande till både befintliga och icke-befintliga hyresgäster om att flytta till nyproducerad bostad till befintliga boende i området som är 65+ år.	Äldre	Västerås kommun är ett exempel på en kommun som har detta.
Delägande boendekoncept	Flera byggherrar erbjuder delägande koncept där den boende äger halva sin bostad. Det finns även hyrköpsmodeller för att underlätta insteg på den ägda bostadsmarknaden.	Unga vuxna, förstagångsköpare.	HSB och OBOS m.fl.

Tack!
www.junistrategi.se



Användning av information

Uppdragsgivarens roll och ansvar

- Uppdragsgivaren ansvarar för att Juni Strategi har blivit informerad/delgiven för uppdagsgivaren känd information om uppdraget som kan ha påverkan för slutsatser och övriga rekommendationer.
- Uppdragsgivaren äger rätten att använda informationen i rapporten som uppdagsgivaren önskar och fritt sprida den i sin helhet inom sin organisation och till sina samarbetspartners.
- Uppdragsgivaren svarar själv fullt ut för konsekvenserna av de beslut och åtgärder som vidtas utifrån information och rekommendation i rapporten, samt eventuell rådgivning i samband med presentation av densamma.

Juni Strategis roll och ansvar

- Juni Strategi ansvarar för att uppdraget har genomförts på ett professionellt sätt och enligt god sedvänja i branschen.
- Juni Strategi ansvarar för att, av uppdagsgivaren, angivna anvisningar har följts.
- Juni Strategis sekretess innefattar information delgiven om uppdagsgivarens verksamhet samt rekommendationer som framgår i rapporten. Sekretessen inkluderar inte den publika statistik som finns redovisad.
- Juni Strategis rekommendationer bygger på den publika fakta som finns redovisad i rapporten. Ingen hänsyn har tagits till eventuellt andra parametrar eller riskfaktorer.
- Juni Strategi äger rätten till analysens disposition och layout.