

Slutrapport

Bostadsmarknads- och behovsanalys Karlshamns kommun

Karlshamns kommun, 2024-10-29

Rapportens innehåll

Kapitel	Sida	Kapitel	Sida
Sammanfattning	3	Del 3: Scenarioberäkningar	54
Om rapporten & metod	5	Beräkning av en ökad inrikes inflyttning	56
Regionalt perspektiv	9	Beräkning av förändrade makroekonomiska förhållanden: ägda bostäder	57
Del 1: Nulägesanalys: Ordinarie bostadsmarknaden	13	Beräkning av ökad flyttfrekvens bland äldre kommuninvånare	69
1:1 Förutsättningar utbudssidan	14	Del 4: Nulägesanalys: Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden	61
Bostadsbeståndets struktur	15	Kvalitativ studie	63
Marknaden för ägda bostäder: Bostadsrätter och äganderätter	18	Kvantitativ studie	68
Marknaden för hyresbostäder	22	Del 5: Slutsatser och rekommendationer	76
1:2 Demografiska förutsättningar	26	Ordinarie bostadsmarknad	77
Hushållens sammansättning och boende	27	Särskilda grupper	82
Befolkning och flyttströmmar i tätorterna	35		
Del 2: Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan	44		
Beräkning demografiskt drivet bostadsbehov	45		
Beräkning efterfrågan för nyproduktion	49		

Sammanfattning del 1

Övergripande slutsatser bostadsförsörjningen

Under perioden 2024-2033 uppvisar kommunen ett negativt demografiskt drivet bostadsbehov. Däremot finns det en tydlig potentiell efterfrågan på nyproducerade bostäder, framför allt bland barnfamiljer!

Framöver blir det viktigt att kommunen dels verkar för att skapa attraktiva boenden för att behålla befintligt boende barnfamiljer i kommunen men också för att attrahera nya invånare. Att arbeta för att få igång en rörlighet bland äldre målgrupper som idag bor kvar i sina småhus blir även det en viktig pusselbit.

En rekommendation blir att försöka hitta synergier i bostadsefterfrågan bland olika målgrupper, till exempel genom lättskötta enplanshus som kan tilltala både barnfamiljer och en äldre målgrupp.

Tabell som visar resultat av beräkningarna i rapporten

	Årligt demografiskt drivet bostadsbehov 2024-2044 (snitt per år)				Marknadsdjup 2023
Bostadstyp	Baserat på kommunens prognos 2024-2033	Fördelning av behov i de åldersgrupper som faktiskt ökar..	Baserat på SCBs framskrivning 2024-2033	Baserat på SCBs framskrivning 2024-2044	Potentiell nyproduktions- efterfrågan 2023
Småhus	-30	51%	-36	-51	74
Hyresrätt, lgh	-10	23%	-8	-17	32
Bostadsrätt, lgh	0	14%	0	0	30
Specialbostäder och övrigt boende*	0	12%	1	1	-
Summa (totalt)	-40 (-395)	100%	-43 (-426)	-68 (-677)	137

Tabell som visar hur olika målgrupper prognosticeras att förändras över tid och vad det innebär

	Unga vuxna, 20-29 år	Familjebildare, 30-44 år	Mitt i livet, 45-59 år	Pensionärer, 60-79 år	Seniorer, 80+ år
Befolkningsförändring enligt kommunens prognos 2024-2033 (hela kommunen)	Minskar på sikt	Minskar på sikt	Minskar på sikt	Ökar på grund av åldersförskjutningar när målgruppen blir äldre	Ökar på grund av åldersförskjutningar när målgruppen blir äldre
Potentiell efterfrågan av nyproducerade bostäder	Relativt stor, mycket tack vare en hög flyttfrekvens.	Stor efterfrågan, framför allt småhus	Relativt stort efterfrågan, framför allt småhus	Begränsad efterfrågan, främst på grund av en mycket låg flyttfrekvens	Mycket begränsad, främst på grund av en mycket låg flyttfrekvens
Rekommendation för prioritering	Sekundär målgrupp för nyproduktion	Prioriterad målgrupp	Prioriterad målgrupp	Högt prioriterad målgrupp - för ökad rörlighet och flyttkedjor	Högt prioriterad målgrupp - för ökad rörlighet och flyttkedjor
Rekommendation för målgruppen, rörlighet och flyttkedjor	Viktigt att möjliggöra för målgruppen att kunna bo kvar i kommunen när man flyttar hemifrån.	Viktigt att kunna erbjuda attraktiva boenden för målgruppen, främst i småhus. Både nyproduktion men även småhus i det befintliga beståndet är intressant, framför allt ur ett kostnadsperspektiv.	Målgrupp som börjar fundera på nästa boende i takt med att barnen flyttar hemifrån. En "kräsen" målgrupp som väntar på det perfekta boendet, gärna med det lilla extra.	Målgrupp som efterfrågar ett enklare boende, men som också generellt sett har svårt att ta steget. För att målgruppen ska lämna småhuset för ett nyare och enklare boende behöver många pusselbitar falla på plats. Viktig målgrupp för att uppnå ökad rörlighet och flyttkedjor!	En målgrupp som kräver att det finns anpassade boenden samtidigt som målgruppen blir allt friskare och bor kvar längre i sina nuvarande boenden. Bör prioriteras för att öka rörligheten i det befintliga småhusbeståndet, men likt pensionärerna är det mycket som ska falla på plats för att ta steget och göra flytten.

Sammanfattning del 2

Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden



Studenter och unga ofrivilligt hemmaboende: I drygt 414 hushåll finns unga vuxna, 24 år eller äldre, som är kvarboende hos föräldrarna (frivillighet framgår ej). I intervjuer uppmärksammas att ekonomiska och psykiska svårigheter kan ligga till grund för det ökade antalet av ofrivilligt hemmaboende unga vuxna.

Vakanserna som finns bland studentbostäder hade kunnat användas som enkla och tillfälliga boendelösningar åt individer som befinner sig i en mer utsatt boendesituation. Här är det av stor vikt att analysera förändringar sett till befolkningen men också campusverksamheten inför bedömning av framtida behov.



Personer med funktionsvariation: Karlshamn uppger i intervjuer och i Bostadsmarknadsenkäten att det i dagsläget råder balans inom ramen för LSS och att man även på sikt kommer kunna bemöta behovet. För personer med olika diagnoser är det enklare att planera över tid för ett kommande bostadsbehov, då de ofta har identifierade utmaningar tidigt i livet.



Äldre: Kommunen har uppgett att det i dagsläget råder balans på bostäder för äldre och på kort sikt förväntas behovet var täckt. Befolkningsprognosen för åldersgruppen 80+ år visar på en årlig ökning för perioden 2024-2028, då åldersgruppen 65-79 år istället börjar öka. Baserat på detta och med antagandet om att lika stor andel inom åldersgrupperna kommer ha behov av SÄBO framöver behövs cirka 10 särskilda boenden för äldre per år mellan 2024-2033. För kommunen är det även viktigt med proaktiva insatser för att skapa gemenskap och förebygga ensamhet.



Hemlösa: I intervjuerna framgår det att hemlöshet inte är ett utbrett problem i kommunen. Intervjuerna visar på att samordning mellan olika instanser förebygger hemlöshet. Viktigt att fortsätta bedriva proaktivt arbete med att sprida information om den hjälp olika utsatta grupper kan få tillgång till och arbeta ur ett helhetstänk. Den nya socialtjänstlagen kommer innebära ett utökat proaktivt ansvar för kommunen.



Nyanlända: Behovet var extra stort i samband med krigsutbrottet i Ukraina och massflyktsdirektivet. Nu bedöms behovet och utbudet vara i balans. Karlshamns kommun arbetar proaktivt för att få till långsiktiga lösningar med egna kontrakt för gruppen. Inom kommunen finns ett 20-tal bostäder avsedda för denna grupp.



Resurssvaga hushåll: Störst andel låginkomsttagare återfinns bland ensamstående hushåll med barn. Andelen trångbodda hushåll med ansträngd ekonomi uppgår till 4,9% i kommunen, även här handlar det främst om ensamstående hushåll med barn. En grupp som ökat bland yngre, barnfamiljer och äldre under senaste åren på grund av ökade kostnader för bland annat boende och mat. Det finns ett behov av billigare bostäder i olika bostadsstorlekar och i olika lägen för att möta dessa gruppers behov.



Personer i behov av skyddat boende: Sedan 2019 kan man se en viss ökning av brott mot kvinnor i Karlshamn. I intervjuer uppges olika skydd för kvinnor i utsatthet. Sedan april 2024 har det skett en lagändring i vilken skyddat boende införs som en ny boendeinsats i socialtjänstlagen. Utöver det har varje kommun ett ansvar att säkerställa tillgång till skyddade boenden. Medföljande barns rättigheter kommer vidare stärks i och med lagändringarna.

Om rapporten & metod

Bakgrund

Bakgrund

Karlshamns kommun står inför att uppdatera sina riktlinjer för bostadsförsörjning. I och med detta finns ett behov av underlag som bland annat ska bygga på en analys av bostadsutbudet och av den demografiska utvecklingen och det bostadsbehov det medför, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper samt marknadsförutsättningar.

Uppdrag

Juni Strategi har genomfört en bostadsmarknads- och behovsanalys för kommunen som helhet och sex orter i kommunen. Analysen utgår från dagsläget samt den utveckling som kan förväntas framöver. Inom ramen för rapporten genomförs även beräkningar för demografiskt drivet bostadsbehov, möjlighet att efterfråga nyproduktion i rådande marknad (s.k. marknadsdjup), samt scenarioberäkningar. Mot bakgrund av ingående material och fakta ges rekommendationer kring bostadsutveckling, fördelning av bostäder på upplåtelseform och bostadstyp och särskilda grupperns behov.

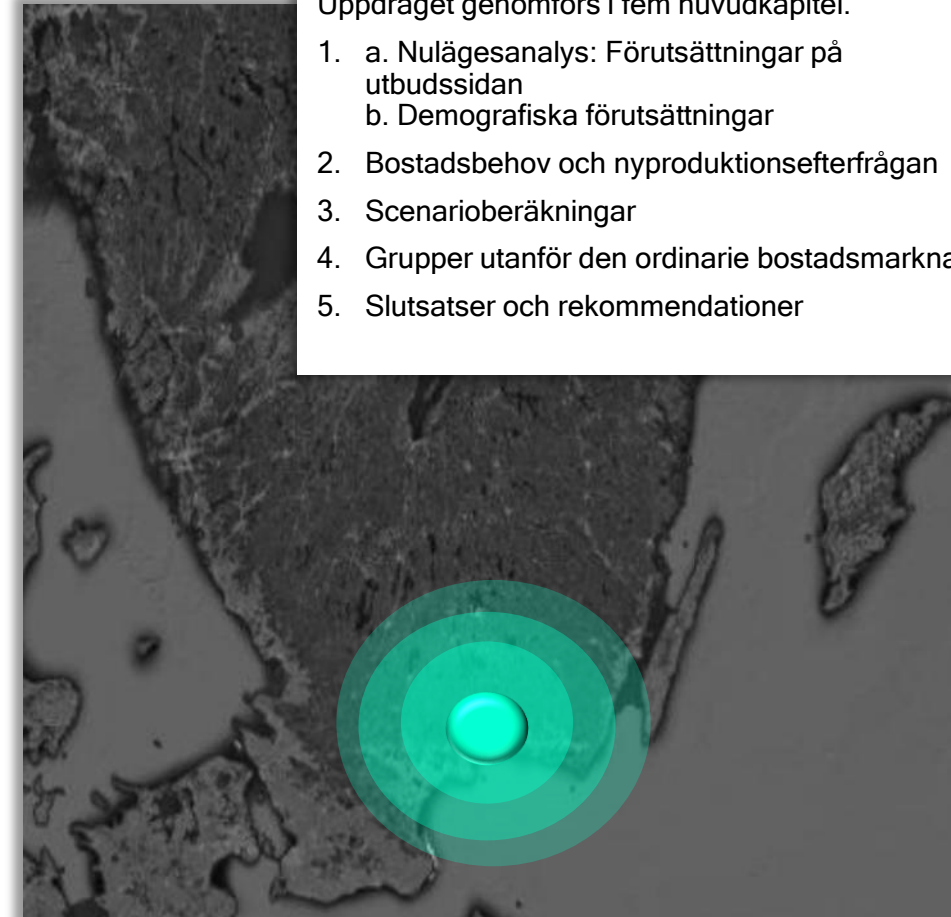
Inom ramen för uppdraget har ett antal djupintervjuer gjorts med utvalda personer för att få fördjupad insikt kring utsatta grupper på bostadsmarknaden i Karlshamns kommun.

Uppdragsgivare är Karlshamns kommun. Denna rapport och analys har genomförts av Linnea Nilsson, Julius Broman, Anna Persson och Mona Kjellberg på Juni Strategi under juni-oktober 2024. Under projektets gång har bland annat Emina Kovacic vid Karlshamns kommun varit kontaktperson.

Disposition

Uppdraget genomförs i fem huvudkapitel.

1. a. Nulägesanalys: Förutsättningar på utbudssidan
b. Demografiska förutsättningar
2. Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan
3. Scenarioberäkningar
4. Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden
5. Slutsatser och rekommendationer



Analys av kommunen som helhet och aktuella orter

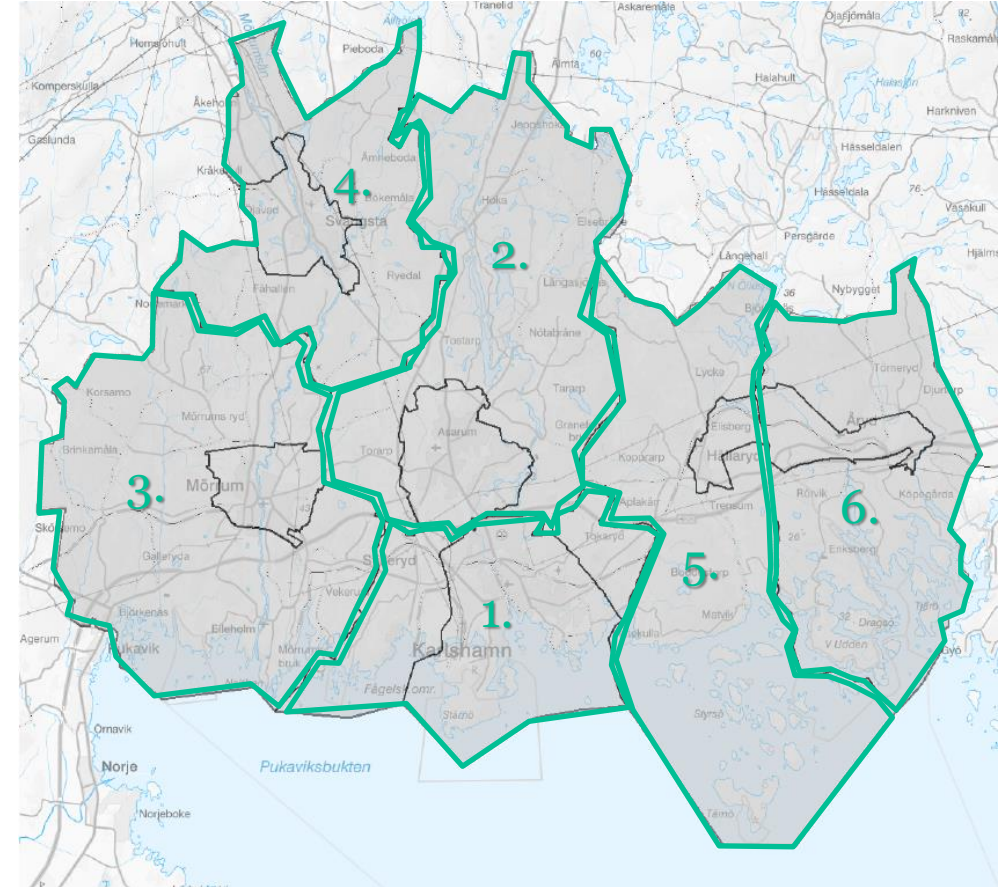
Juni Strategi genomför en bostadsmarknads- och behovsanalys för kommunen som helhet samt sex orter i kommunen, som visas på kartan till höger.

Markeringarna på kartan visar de orter som i samråd med representanter från kommunen har valts ut till analysen. I vissa fall rör det sig om relativt små statistikområden, sett till antal invånare. I rapportens slutskede görs därför en kvalitativ bedömning snarare än en kvantitativ för samtliga orter.

Tabell som visar antal kommuninvånare i tätorterna år 2023

Kommundel	Invånarantal 2023
1. Karlshamn	13 344
2. Asarum	8 132
3. Mörrum	5 076
4. Svängsta	2 505
5. Hällaryd	1 466
6. Åryd	654
Hela kommunen	31 996

Bild över kommunens tätorter som ingått i analysen



Två olika beräkningsmetoder - med två olika syften

Beräkningsmetoderna som används i denna rapport har olika syften och tillvägagångssätt. **Hushållskvotsmetoden**, även kallad demografiskt drivet bostadsbehov, är den metod som bla används av Boverket för att beräkna framtida byggbehov. Den bygger endast på om befolkningen ökar eller minskar. Minskar befolkningen ger metoden ett negativt resultat/teoretiskt en rivning av bostäder.

Marknadsdjupet, även kallad **potentiell efterfrågan för nyproduktion**, utgår istället från *hela* befolkningen och den efterfrågan som kan finnas från de befintliga invånarna. Marknadsdjupet beräknas genom Juni Strategis beräkningsmodell.

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

Att tänka på vad gäller beräkningsmetoderna är således:

1. Befolkningsprognoser som ligger till grund för beräkna demografiskt drivet bostadsbehov baseras på historiska mönster och kan ändras framöver.
2. Lokala förutsättningar kan inte helt fångas upp i en generell metod.
3. Framtida stora förändringar (exempelvis ny infrastruktur) fångas inte upp i de matematiska metoderna.
4. Ju mindre ort, desto större felmarginal när beräkningar görs.

Tabell som visar metod och syfte med de olika beräkningarna

Parameter	Hushållskvotsmetoden- demografiskt drivet bostadsbehov	Metodik för beräkning av marknadsdjup
Syfte med beräkningen	Att utifrån befolkningsprognosen beräkna ett kommande bostadsbehov baserat på om befolkningen minskar eller ökar	Att beräkna den potentiella efterfrågan av nyproducerade bostäder hos befintliga kommuninvånare - vilka som vill och har ekonomisk möjlighet
Invånarantal vs befolkningsförändringar	Metoden tar enbart hänsyn till senaste årets befolkningsförändringar. Har det skett en befolkningsminskning visar därmed modellen att bostäder behöver rivas.	Modellen tar hänsyn till hela befolkningen. Även om flyttnettot varit negativt kan det finnas behov av exempelvis nya flerbostadshus för äldre villaägare att flytta till.
Marknadsfaktorer	Modellen tar ej hänsyn till rådande prisnivåer och betalningsförmåga.	Modellen tar såväl priser som betalningsförmåga i beaktande. Långt ifrån alla har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad.
Invånarnas preferenser	Modellen tar ej hänsyn till preferens för nyproduktion.	Invånarnas preferenser vad gäller nyproduktion tas i beaktande.
Bostadspolitik och belånings-möjligheter	Liksom för marknadsfaktorena tas detta ej i beaktning.	Såväl räntenivåer som amorteringsregler ingår i modellen.
Läge, målgrupp, bostadsprodukt, prismå	Tas inte i beaktning.	För att resultatet ska vara giltigt krävs att de bostäder som utvecklas också efterfrågas av befolkningen. Dvs, byggs det nyproduktion i ett önskat läge, riktat till fel målgrupp, till en för hög prisnivå så finns inte efterfrågan.

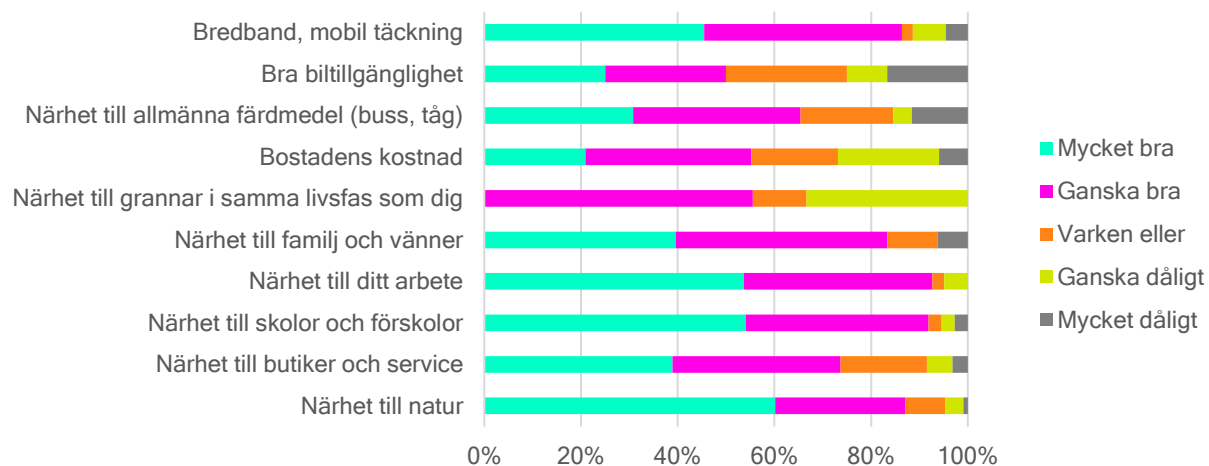
Regionalt perspektiv

Resultat från bostadsmarknadsanalys Blekinge

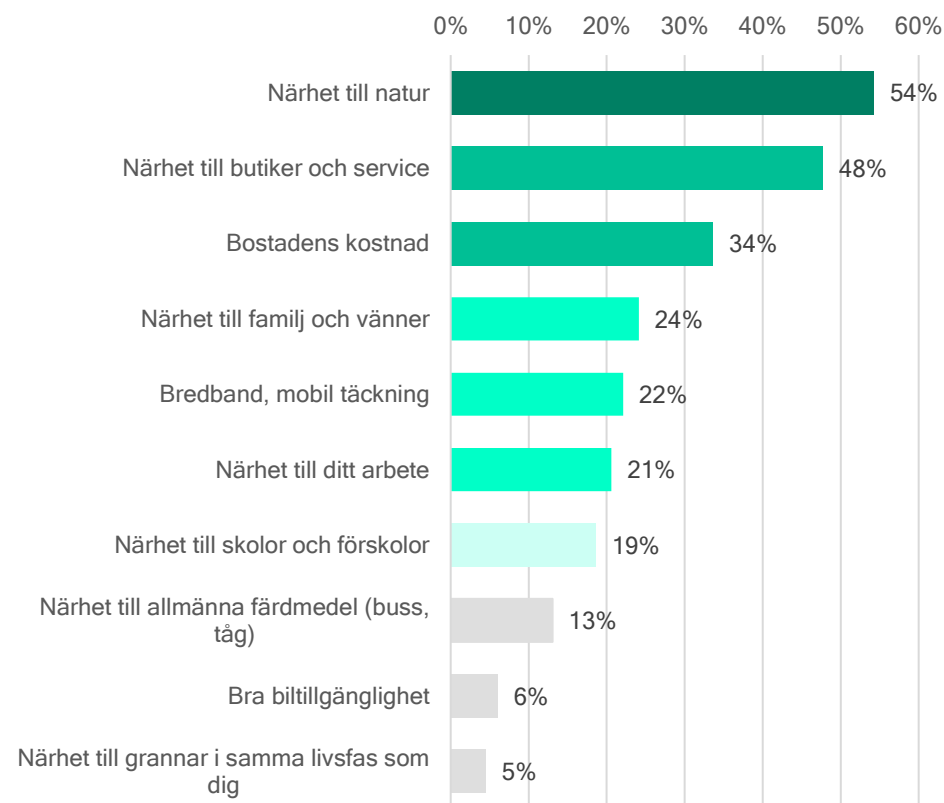
År 2021

Våren 2021 genomförde Juni Strategi en bostadsmarknadsanalys på uppdrag av Region Blekinge. Syftet var att undersöka bostadsbehov och efterfrågan för kommunerna samt dess olika orter på ett mer övergripande plan. I den enkätundersökning som genomfördes med Blekingeborna finns svar från 199 respondenter i Karlshamn. Två av frågorna var; Vilka kvaliteter är mest avgörande för dig vid val av bostad? (höger), och Hur väl tycker du att din kommun uppfyller dessa krav? (nedan). Tydligt är att närheten till natur toppar prioritetslistan – vilket många upplever att kommunen uppfyller mycket bra. Därefter kommer kvaliteten att ha nära till butiker och service, följt av ett attraktivt pris/kostnad för boendet.

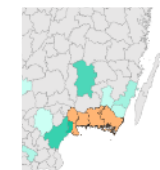
Enkätfråga: Hur väl tycker du din kommun kan uppfylla dina krav?



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



Sammanfattning regional analys, år 2021



Upptagningsområden

UPPTAGNINGSMÅLÅDEN FÖR INFLYTTNING

Blekinge läns främsta upptagningsområden för inflyttare kan kategoriseras utifrån två grupper:

1. Närliggande kommuner i Skåne och Kalmar län
2. Storstäder och studentstäder

I huvudsak handlar det om samma kommuner som står för in- och utflyttningen. Det geografiska upptagningsområdet är som störst till Karlskrona kommun, som är största staden med exempelvis högskola, medan lokal omflyttning utgör en större andel i övriga kommuner (i antal är Karlskrona störst).

INOM LÄNET

Inom Blekinge sker en omflyttning som främst är till förmån för kommunerna Karlshamn och Karlskrona. Ronneby kommun har tydligast negativt netto inom länet.



Målgrupper

UNGA VUXNA DOMINERAR

Unga vuxna 20-29 år står av naturliga skäl för den största delen av flyttströmmarna. Bland dessa sker flyttarna i större utsträckning till och från storstäder och studentstäder och där flyttmotiven är kopplade till studier och arbete. Flyttnettot är negativt vilket är en utmaning i alla kommuner, för att vända trenden bedöms Karlskrona och Karlshamn ha störst potential att kunna stärka länet som helhet.

BARNFAMILJER GER POTENTIAL

Därefter är det familjebildare och barnfamiljer som står för enskilt störst del av flyttströmmarna. Här konkurrerar Blekinge med närliggande kommuner i Skåne och Kalmar län. Här finns stor möjlighet att bygga vidare på och stärka befintliga flyttströmmar.



Pendlingsmönster

UTPENDLINGEN GER POTENTIAL

Fler och fler väljer att arbetspendla ut från länet vilket är positivt utifrån efterfrågan på bostäder.

Potentialen för att stärka inflyttningen till länet bedöms vara särskilt stor i de kommuner som toppar inpendlingslistan; Bromölla, Kristianstad, Torsås, Tingsryd, Kalmar, Växjö och Osby.

Utifrån att flera av dessa finns med på listan för *utpendlingskommuner* finns det sannolikt fler hushåll, främst i åldrarna 30-59 år, som ser Blekinge som ett alternativ. Dessa kommuner sammanfaller även med kommunerna i grupp 1, beskriven under upptagningsområden till vänster.



Efterfrågade boendekvaliteter

UNGA VUXNA

Studier, arbete, goda kommunikationer. Gärna butiker och närhet till vänner.

FAMILJEBILDARE

Skola, förskola, gärna i småhus i ett barnvänligt läge.

MITT I LIVET

Närhet till natur/grönt tryggt & säkert, matbutik, kommunikationer. Gärna i tätorter eller städerna.

PIGGA SENIORER

Närhet natur/grönområden. tryggt och säkert., vårdcentral/Apoteck, bibliotek, matbutik. Gärna i tätorter eller städerna.

ÄLDRE ÄLDRE

Flytten styrs av ett vård- och omsorgsbehov. Gruppen bor dock gärna kvar i samma område.

Sammanfattade slutsatser regional analys

År 2021

Olofström

Har negativt inrikes flyttnetto - men i inflyttningen är en stor andel barnfamiljer, vilket visar på goda boendekvaliteter. Barnfamiljer blir en viktig målgrupp - men även äldre för att främja generationsskifte. Kringliggande kommuner är främsta upptagningsområdet.

Karlshamn

Med ett positivt flyttnetto för framförallt barnfamiljer och 60-79 år visar detta på goda boendekvaliteter som bör värnas och bygga vidare på. Äldre och barnfamiljer blir en viktig målgrupp, från storstäder och kringliggande kommuner.

Ronneby

Har negativt inrikes flyttnetto i samtliga åldersgrupper. Av inflyttarna kommer en stor andel från det egna länet. Kan inflyttningen över länsgränsen stärkas? De allra flesta flyttar till ägt småhus, drömmen om villa kan besannas här - många väljer mindre tätorter.

Karlskrona

Har en stor inflyttning från andra län, och generar därmed inflyttning till Blekinge - framförallt för unga vuxna. Men, negativt flyttnetto i de flesta åldersgrupper. Unga vuxna blir en extra en viktig målgrupp, kan dessa stanna kvar in i familjefasen stärks kommunen.

Sölvesborg

De allra flesta som flyttar in till kommunen är något äldre målgrupper; 45-79 år. De flyttar till småhus och kommer från Bromölla och Kristianstad. Kan dessa kompletteras med stora generationen barnfamiljer och hemvändare?

A wide-angle photograph of an industrial waterfront at dusk. In the foreground, a parking lot with several cars is visible. The middle ground features a large industrial complex with numerous tall, cylindrical storage tanks and several buildings. A prominent smokestack on the left side of the complex is emitting a plume of white smoke. The facility is illuminated by warm yellow lights, which reflect on the calm water in the foreground. In the background, a dark, forested hill rises under a deep blue twilight sky. A few boats are docked along the waterfront.

Del 1: Nulägesanalys: Ordinarie bostadsmarknaden

Del 1.1: Förutsättningar utbudssidan

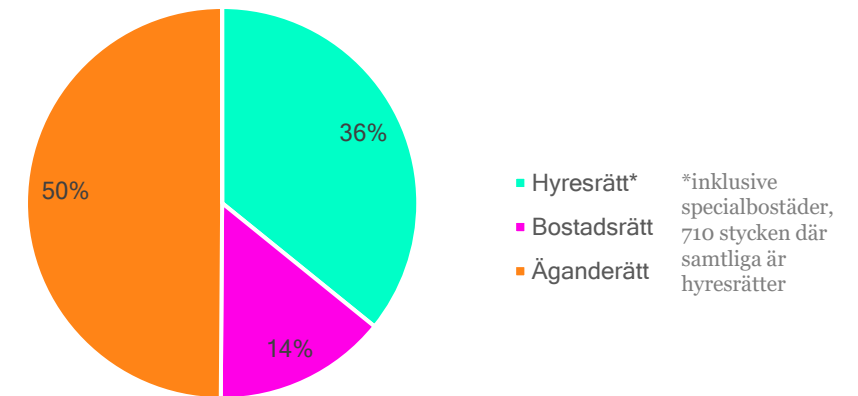
Bostadsbeståndets struktur

Fördelning av bostadsbestånd

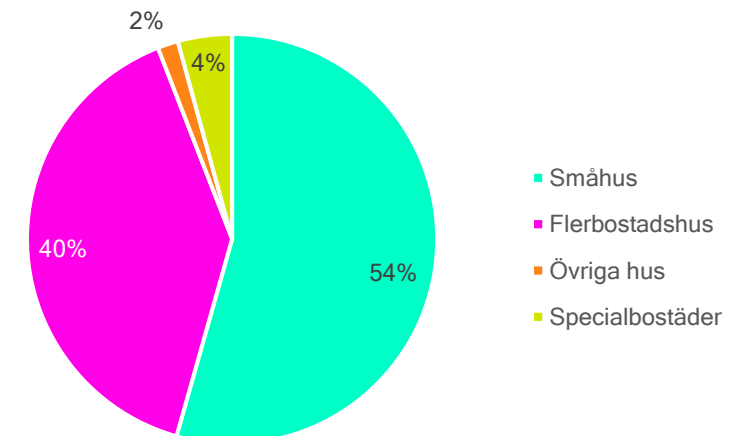
I Karlshamns kommun är den dominerande boendeformen småhus med äganderätt. Av de hyresrätter som finns är 710 (12 %) specialbostäder (specialbostad för äldre/funktionsvarierade, studentbostäder och övriga specialbostäder).

Ser man till fördelningen av beståndet per hustyp är 54% småhus och 40% flerbostadshus. Av de flerbostadshus som finns i kommunen är ungefär 70% hyresrätter.

Fördelning av bostadsbeståndet per upplåtelseform
(totalt antal bostäder = 16 683), hela kommunen 2023



Fördelning av bostadsbeståndet per hustyp, hela kommunen 2023 (totalt antal bostäder = 16 683)

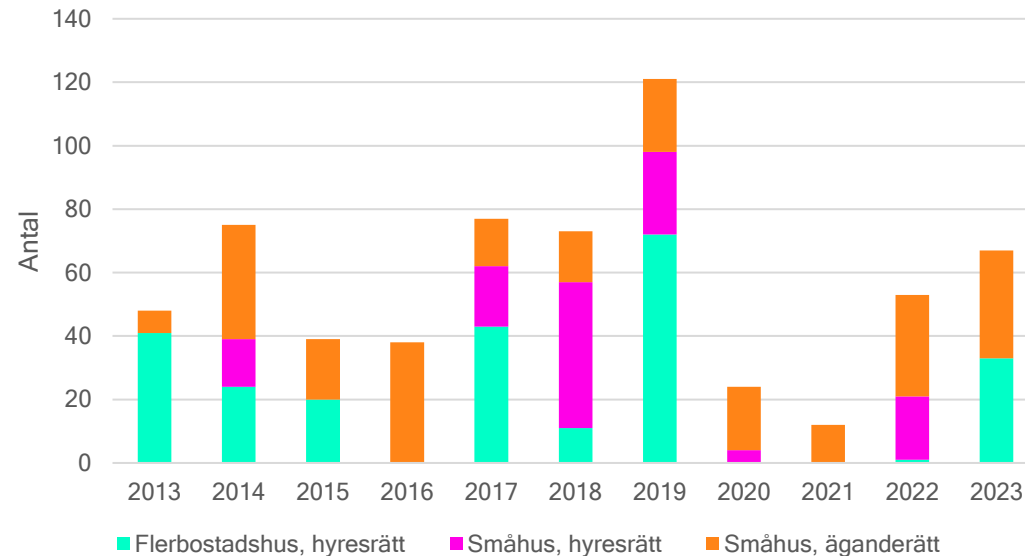


Övergripande om byggandet i kommunen

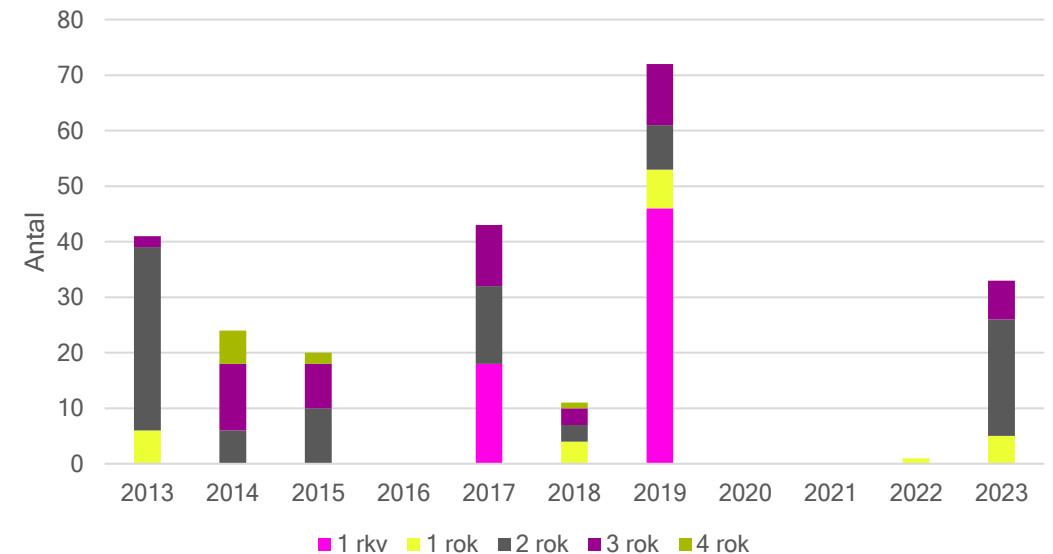
Mellan 2013-2023 har antalet färdigställda bostäder i Karlshamns kommun i snitt legat på 57 enheter per år, byggtakten har pendlat mellan 10 – 120 bostäder per år. Under hela den studerade perioden har 40 % varit småhus med äganderätt, 20 % småhus med hyresrätt och 40 % flerbostadshus med hyresrätt. Inga bostadsrätter, varken i småhus eller flerbostadshus har byggts under den studerade perioden.

Ser man till fördelningen mellan olika lägenhetstyper i flerbostadshus med hyresrätt som tillkommit beståndet i det högra diagrammet är det framför allt 1-2 rok.

Fördelning av färdigställda bostäder per upplåtelseform och hustyp, 2013-2023



Antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus per lägenhetstyp



Marknaden för ägda bostäder

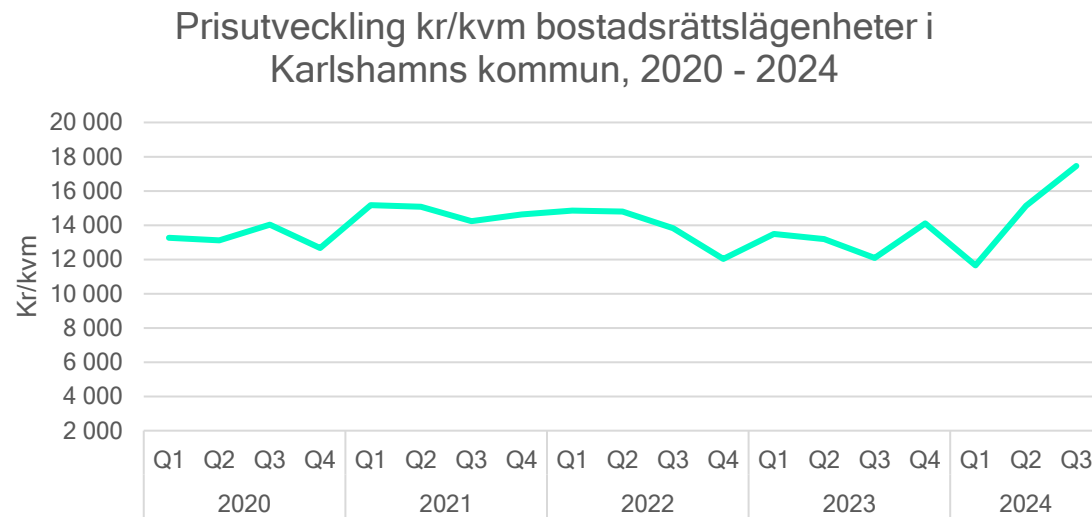
Bostadsrätter och äganderätter

Andrahandsmarknaden för bostadsrättslägenheter

Bostadsrättslägenheter

Samtliga försäljningar av bostadsrättslägenheter under den studerade perioden har skett i Karlshamn, Asarum, Mörrum och Svängsta. Varav en klar majoritet i Karlshamn tätort. I diagrammet längst ner till vänster visas prisutvecklingen (kr/kvm) per kvartal och år i Karlshamns kommun. Genomsnittligt kvm-pris under de senaste fyra åren ligger på knappt 13 800 kr/kvm.

I tabellen till höger visas försäljningsstatistik över bostadsrättslägenheter per delområde i kommunen mellan jan 2023 – augusti 2024.



Tabell som visar andrahandsförsäljningar i olika tätorter jan 2023 - aug 2024

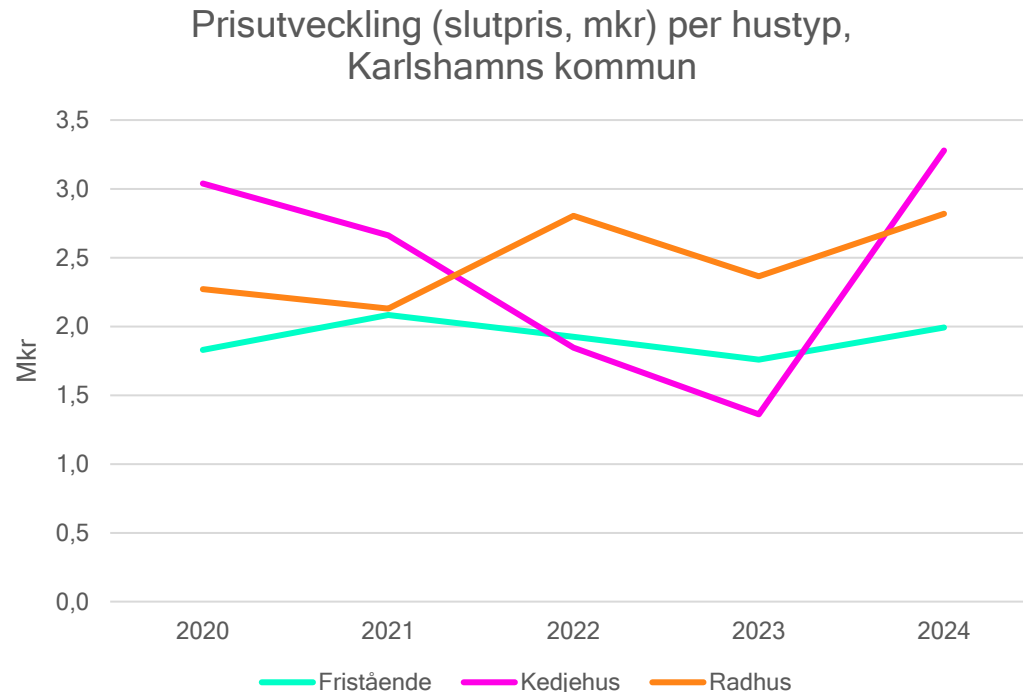
Område	Antal försäljningar	Boarea (snitt)	Kr/kvm (snitt)	Avslutspris (snitt)	Årsavgift/kvm
Karlshamn	232	64	13 875	937 116	770
1 rok	39	39	8 943	348 462	887
2 rok	105	59	13 382	789 819	785
3 rok	69	77	16 552	1 275 942	713
4 rok	19	101	17 007	1 728 947	660
Asarum	6	84	14 106	1 194 167	716
2 rok	2	70	11 295	787 500	708
3 rok	4	91	15 511	1 397 500	721
Mörrum	8	66	7 280	479 625	617
1 rok	1	32	8 386	265 000	706
2 rok	3	62	6 248	387 333	614
3 rok	4	78	7 778	602 500	598
Svängsta	7	58	4 468	261 429	382
1 rok	2	41	3 836	147 500	416
2 rok	5	65	4 721	307 000	368
Totalt/snitt	253	65	13 412	910 051	754

Andrahandsmarknaden för äganderätter

Fristående hus, kedjehus, radhus

Under den studerade perioden har prisutvecklingen för fristående småhus varit positiv fram till år 2021 då priserna började falla. Hittills under 2024 har dock en viss återhämtning skett. Cirka 90 % av försäljningarna av äganderätter utgörs av fristående småhus, endast ett fåtal består av kedje/par/radhus.

Sett till försäljningar i de olika tätorterna (se tabell till höger) har flest försäljningar skett i Karlshamns tätort och därefter i Asarum och Mörrum. I Hällaryd, Åryd och Svängsta är det betydligt färre försäljningar. Högst prisbild återfinns i Karlshamns tätort, i genomsnitt runt 2,8 mkr.



Andrahandsförsäljningar småhus (äganderätter) per delområde, jan 2023 - aug 2024

Område	Antal försäljningar	Boarea (snitt)	Avslutspris mkr (snitt)	Kr/kvm (snitt)
Asarum	83	119	1,8	16 237
Hällaryd	13	107	1,2	11 132
Karlshamn	93	138	2,8	20 107
Mörrum	63	113	1,6	13 855
Svängsta	27	107	0,9	9 135
Åryd	12	102	1,4	14 038
Totalt/snitt	291	121	1,9	15 980

Utbudet på nyproduktions- resp. andrahandsmarknaden

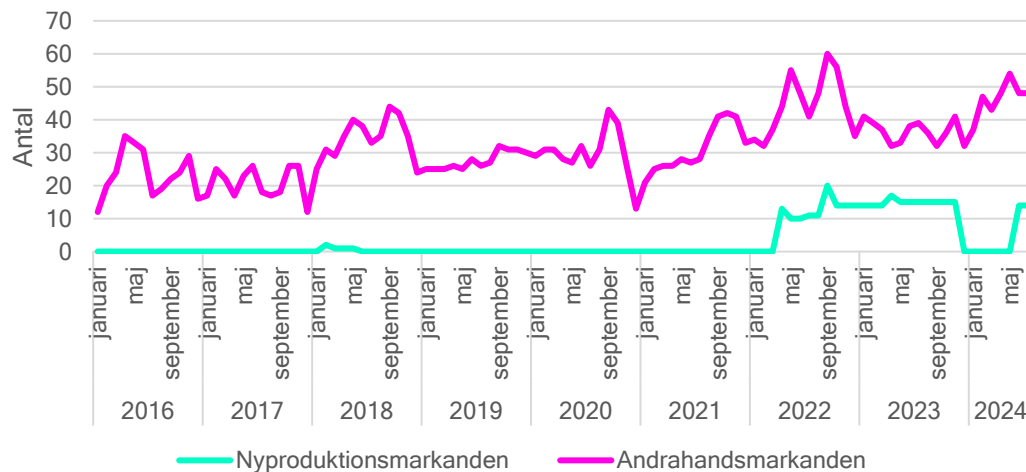
Karlshamns kommun

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

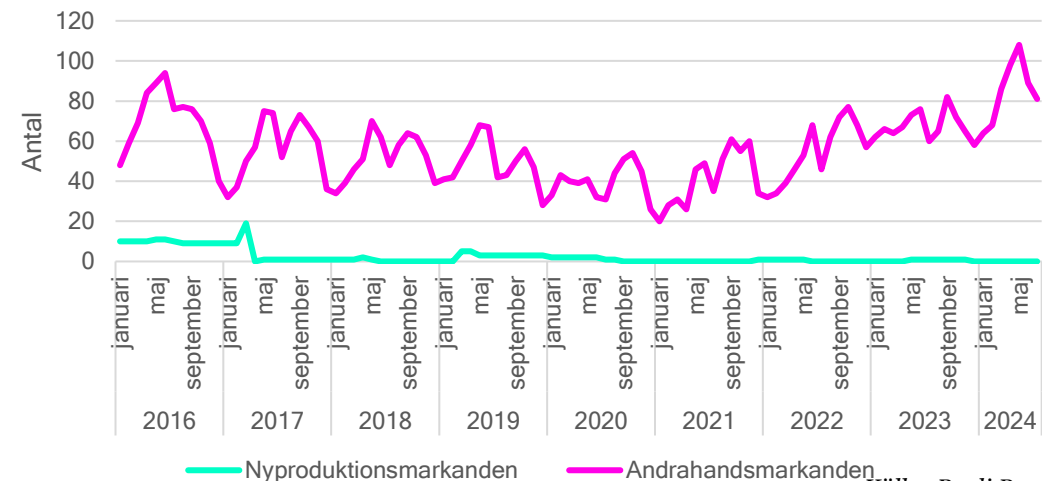
Under hela den studerade perioden har utbudet på andrahandsmarknaden legat över marknaden för nyproducerade lägenheter. Under 2022 ökade utbudet av nyproducerade lägenheter något i och med säljstart av enstaka projekt. Detsamma gäller under juni 2024. På sidan 17 framgår dock att inga nyproducerade bostadsrättslägenheter har tillkommit beståndet vilket beror på att de brf-lägenheterna som visas i utbudsgrafen nedan är ombyggnation av befintliga fastigheter. I SCB-statistiken redovisas dessa som ombyggnation och inte nybyggnation.

Liknande mönster går att avläsa vad gäller småhus, både med bostads- och äganderätt, där det i stort sett inte funnits något utbud av nyproducerade småhus under perioden.

Antal utannonserade objekt per år
(bostadsrättslägenheter) Karlshamns kommun,
2016-2024



Antal utannonserade objekt per år
(småhus bostadsrätt och äganderätt), Karlshamns
kommun, 2016-2024



Marknaden för hyresbostäder

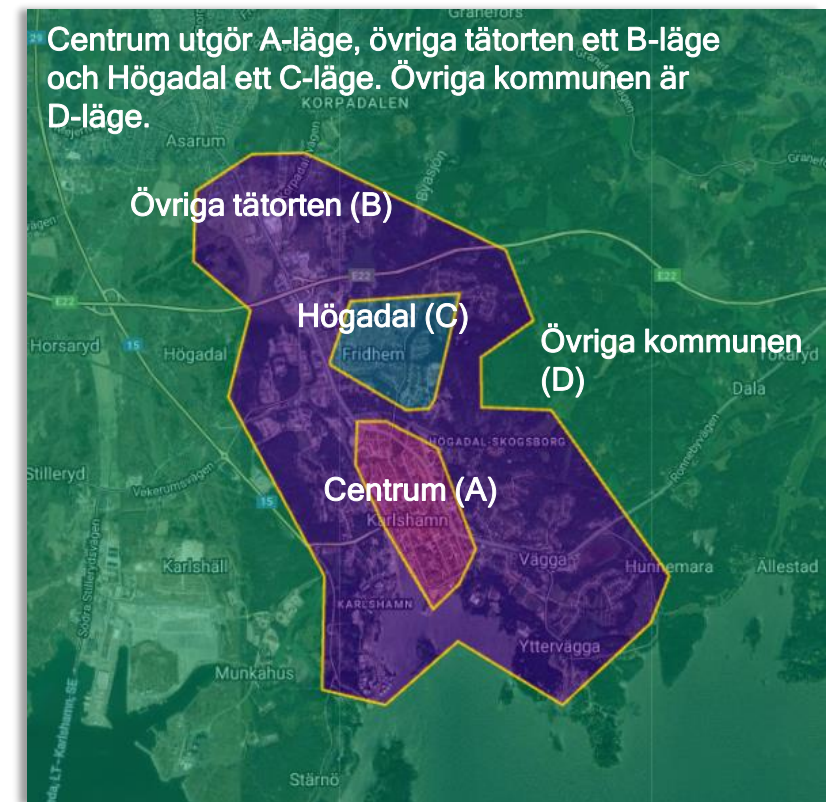
Översikt hyresbostadsfastigheter

Karlshamns kommun

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

I tabellen nedan visas de 23 största fastighetsägarna i kommunen sett till antal lägenheter. Karlshamnsbostäder är den enskilt största fastighetsägaren i kommunen. Informationen gällande fastighetsägare är hämtad från MSCI.

Fastighetsägare	Antal lägenheter	Andel lägenheter
KARLSHAMNSBOSTÄDER AKTIEBOLAG	2 233	31%
LINDSTRÖM PROPERTY AB	362	5%
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARLSHAMNSHUS 11	347	5%
BENNY NILSSONS BYGGNADS AKTIEBOLAG	200	3%
STRANDBERGS FASTIGHETER AB	163	2%
SÖLVEGÅRDS FASTIGHETER AB	163	2%
PRIBO I KARLSKRONA AB	158	2%
RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING KARLSHAMNHUS NR 5	154	2%
J.N. VON BERGEN & SON AKTIEBOLAG	134	2%
HSB BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN I KARLSHAMN	130	2%
SBB MÖRRUM AB	127	2%
ERIKSDAHL FÖRVALTNINGS AKTIEBOLAG	118	2%
BRF KARLSHAMNSHUS NR 4	110	2%
HSB BRF ASPEN I KARLSHAMN	110	2%
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING STENHAGEN I KARLSHAMN	108	1%
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTENTORGET I KARLSHAMN	98	1%
RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING KARLSHAMNSHUS NR 9	86	1%
NABBAGÅRDEN AKTIEBOLAG	79	1%
RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING KARLSHAMNSHUS NR 7	74	1%
HSB BRF KUNGSÖR I KARLSHAMN	73	1%
BRF LAXEN MÖRRUM	71	1%
RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING KARLSHAMNSHUS NR 1	71	1%
TRENSUM FÖRVALTNING AB	66	1%
Totalt alla fastighetsägare i kommunen	7 305	100%



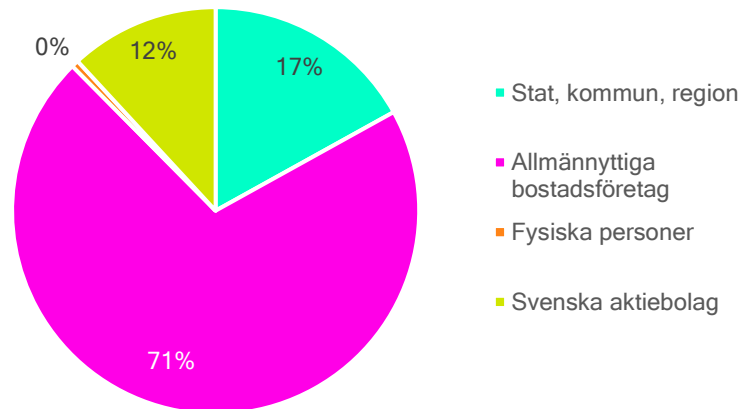
Andel hyresbostäder per ägarkategori

Karlshamns kommun

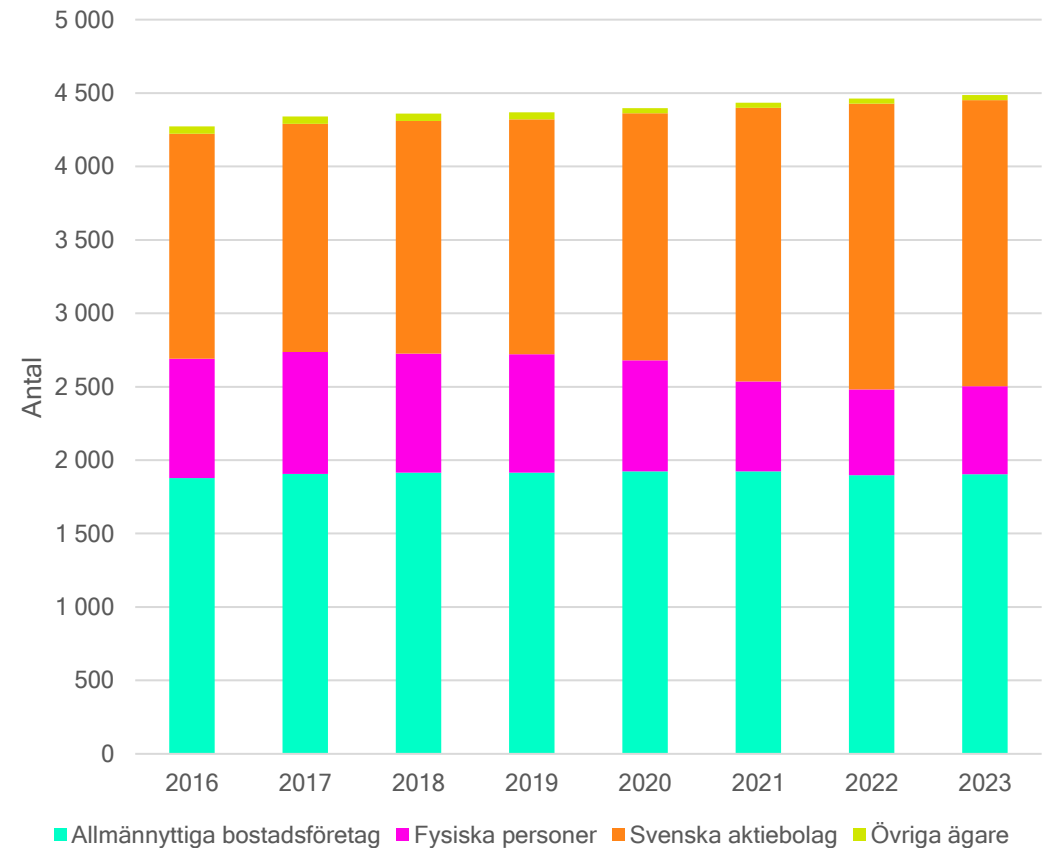
I diagrammet till höger visas den procentuella fördelning av hyresbeståndet i flerbostadshus (exklusive bostadsrätter och specialbostäder) per ägarkategori i kommunen. Över tid har det allmännyttiga bostadsbolagets ägandeandel legat omkring 42-44%.

Nedan visas ägarstrukturen för kommunens drygt 700 specialbostäder, de flesta ägs av allmännyttan. Enligt SCB utgör bostäder för äldre/funktionsvarierade 82% av alla specialbostäder.

Ägandefördelning av specialbostäder, 2023



Antal bostäder i flerbostadshus per ägarkategori (exklusive bostadsrätter & specialbostäder)



Karlshamnsbostäders bostadsbestånd

Karlshamnsbostäder, 2023

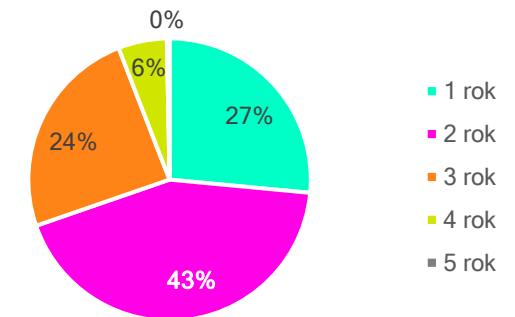


Karlshamnsbostäder är kommunens allmännyttiga bostadsbolag och är även den största hyresvärden i kommunen. Totalt förvaltar bolaget drygt 2 285 lägenheter enligt fördelningen i cirkeldiagrammet till höger. Bolaget uppger att den genomsnittliga kötiden för en bostad i områden som centrala Karlshamn och Mörrum är upp emot, eller drygt, 3 år jämfört med knappt ett års kötid för bostäder i Hällaryd.

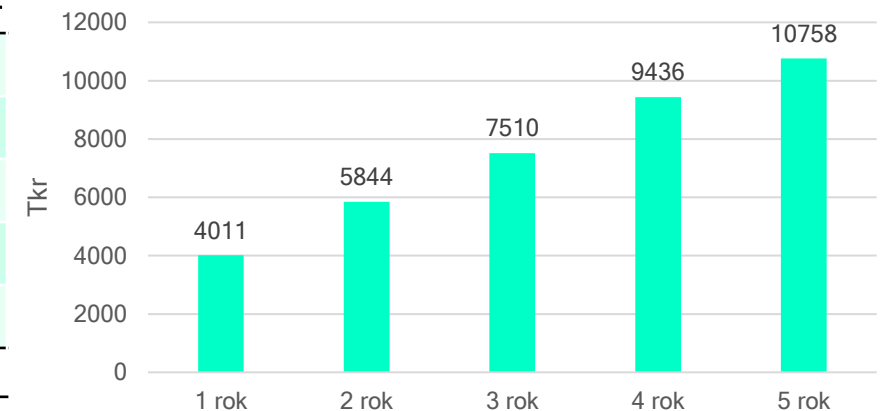
Under de senaste åren har vakansgraden minskat och under 2023 uppgick den till drygt 0,6%. Däremot är vakansgraden bland studentbostäder högre, omkring 22% under 2023. I dagsläget har Karlshamnsbostäder 84 studentlägenheter i sitt bestånd.

I tabellen nedan visas genomsnittliga månadshyror i de senast byggda fastigheterna i kommunen. Där kan man exempelvis utläsa att den genomsnittliga hyran för en 2 rok på Skyttevägen är 8 058 kr. Jämfört med den genomsnittliga hyran för bostäder i beståndet sett till 2 rok som ligger på 5 844 kr, så är hyran för nyproduktion betydligt högre.

Fördelning av Karlshamnsbostäders bostadsbestånd



Genomsnittlig månadshyra totala beståndet



Tabell som visar genomsnittliga hyresnivåer i fastigheter med senare byggår samt genomsnittlig kötid

Genomsnittlig hyra i nyare fastigheter						Område	Genomsnittlig kötid/ år
Fastighet	Byggår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok		
Korpalyckan 65+ trygghetsbostäder	2019	5 717	8 879	10 702	-	Karlshamn	3,1
Fruktgården marklägenheter	2018	0	8 919	10 440	-	Asarum	2,5
Dyks väg 8 55+ seniorbostäder	2014	0	7 958	9 125	-	Mörrum	2,7
Skyttevägen 1-5 lägenheter	2011	0	8 058	10 040	11 890	Svängsta	1,3
						Hällaryd	0,8
						Snitt	1,7

Del 1.2: Demografiska förutsättningar

Hushållens sammansättning och boende

Hushållsstruktur i kommunen

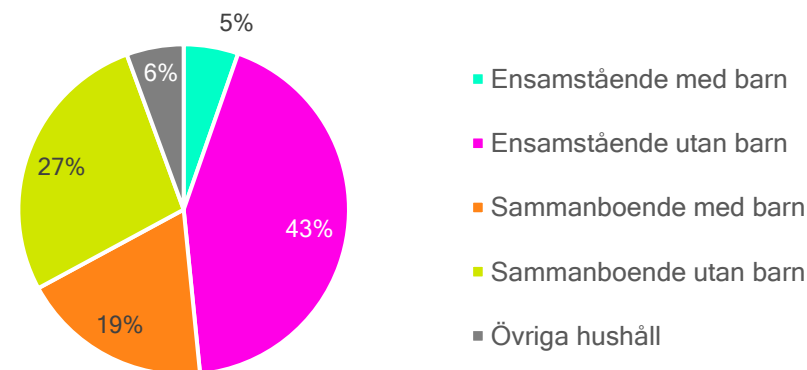
Karlshamns kommun 2023

Av samtliga hushåll i Karlshamns kommun utgörs 43 % av ensamstående utan barn, bland dessa återfinns både äldre och yngre hushåll. Därefter utgör sammanboende utan och med barn 27 % respektive 19%.

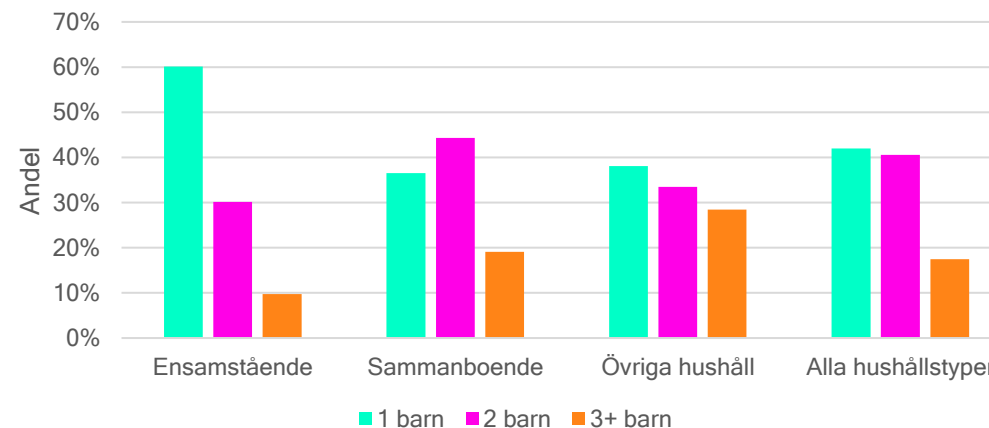
Ensamboende med barn står för 5 % och till sist utgör gruppen övriga hushåll sammanlagt 6% (övriga hushåll kan exempelvis vara syskonhushåll, flergenerationshushåll, kollektivboenden eller att man har inneboende).

Totalt sett summerar andelen som är barnfamiljer till ungefär 25 % av kommunens hushåll. Ett barn kan endast vara folkbokförd på den ena förälderns adress vid varannan-vecka-boende, vilket gör att andelen ensamboende med barn i praktiken oftast är något högre.

Andel hushåll per hushållstyp, hela kommunen, 2023



Fördelning av barnfamiljer per antal barn i hushållet, 2023

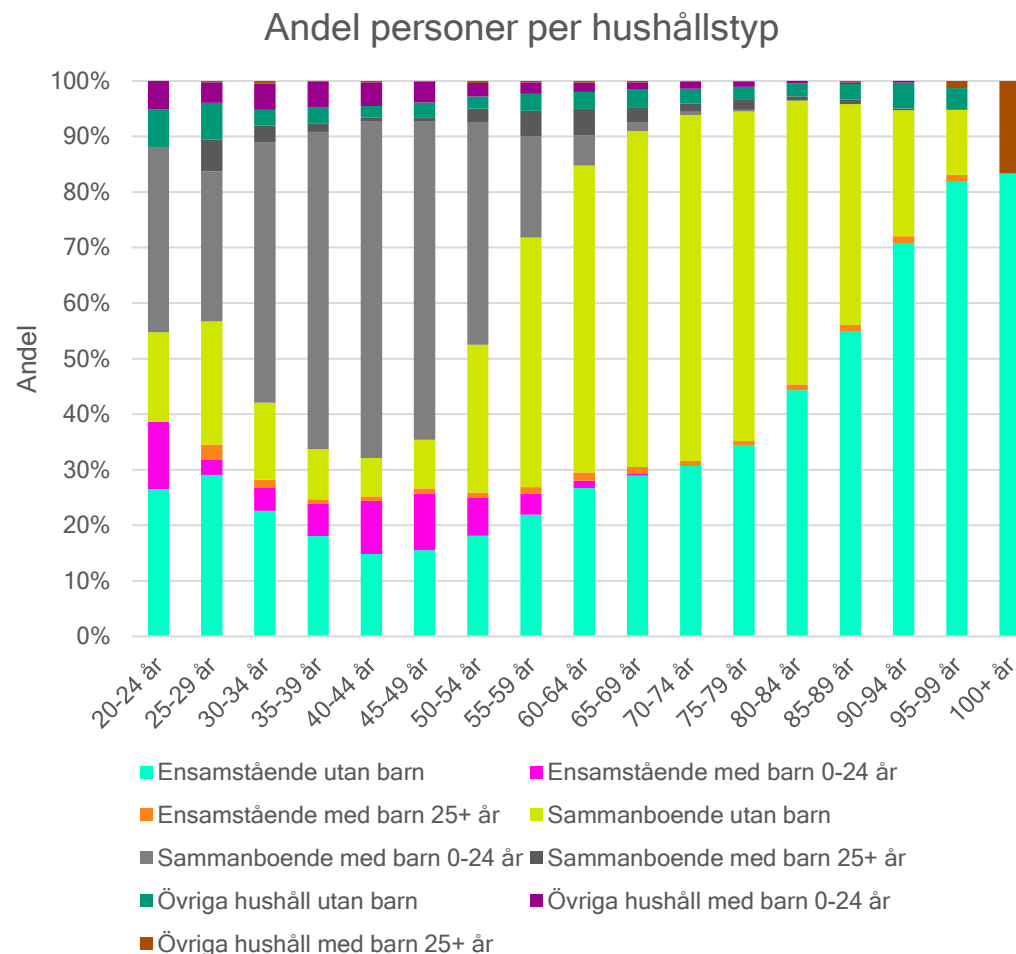


Hushållssammansättning per åldersgrupp

Karlshamns kommun 2023

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

Karlshamns kommun, 2023

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

Ser man till kommunen totalt så är ungefär 35 % av invånarna boende i flerbostadshus och 55 % i småhus. Bland flerbostadshusen är det betydligt fler som bor i hyresrätt än i bostadsrätt, 70 % respektive 30 %. Andelen boende i småhus är störst bland barnfamiljer och i åldrarna 50-79 år.

I tabellen nedan visas hushållsstorlekarna per hustyp.

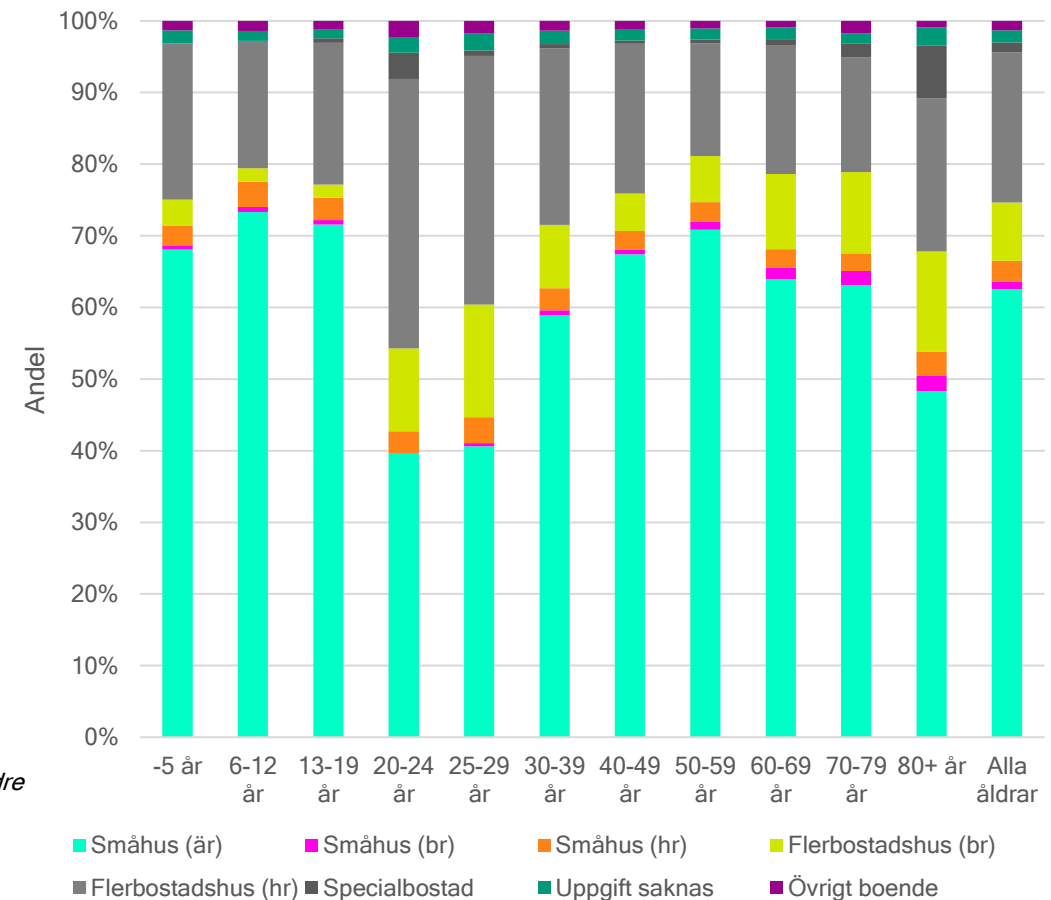
Tabell som visar genomsnittligt antal personer per hustyp och upplåtelseform

Hustyp	Personer per hushåll
Småhus	2,4
Äganderätt	2,4
Bostadsrätt	1,8
Hyresrätt	2
Flerbostadshus	1,6
Bostadsrätt	1,4
Hyresrätt	1,7
Specialbostad*	1,1
Övrigt boende**	1,9
Uppgift saknas	1,5
Samtliga boendeformer	2,0

* 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

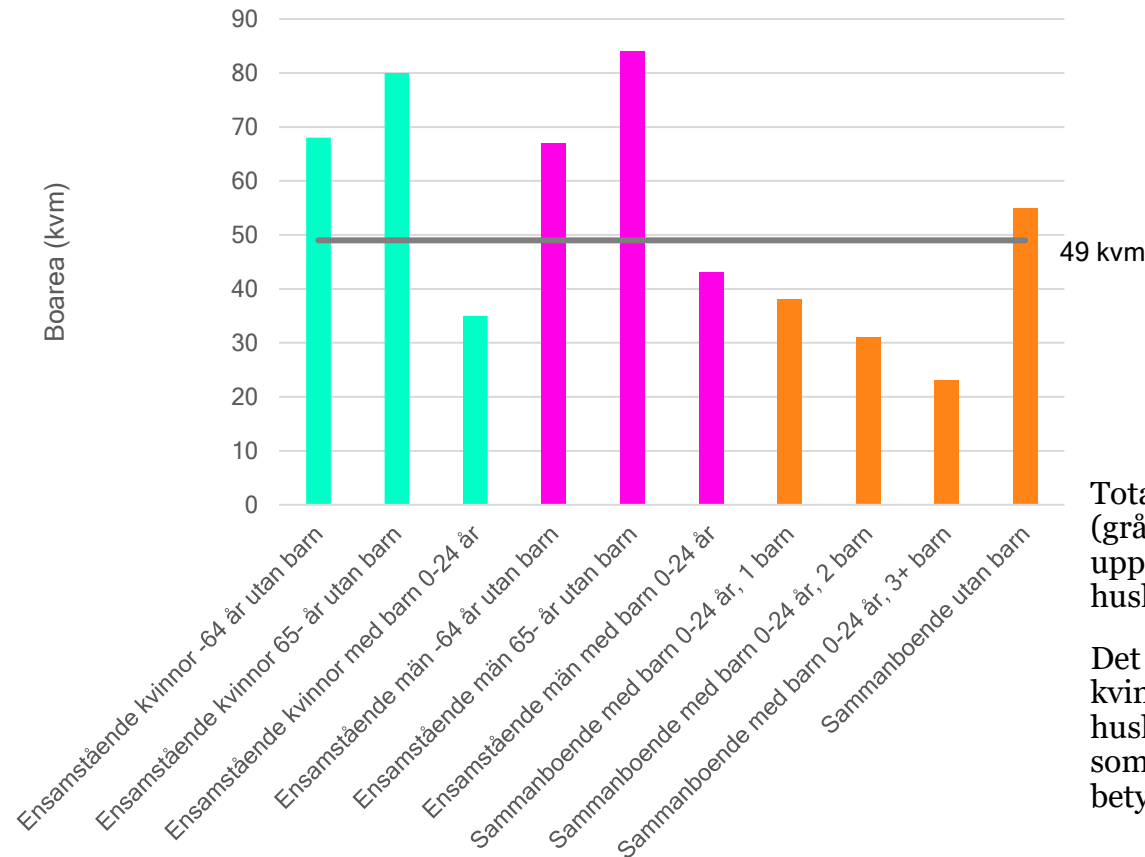
Typ av boende per åldersgrupp



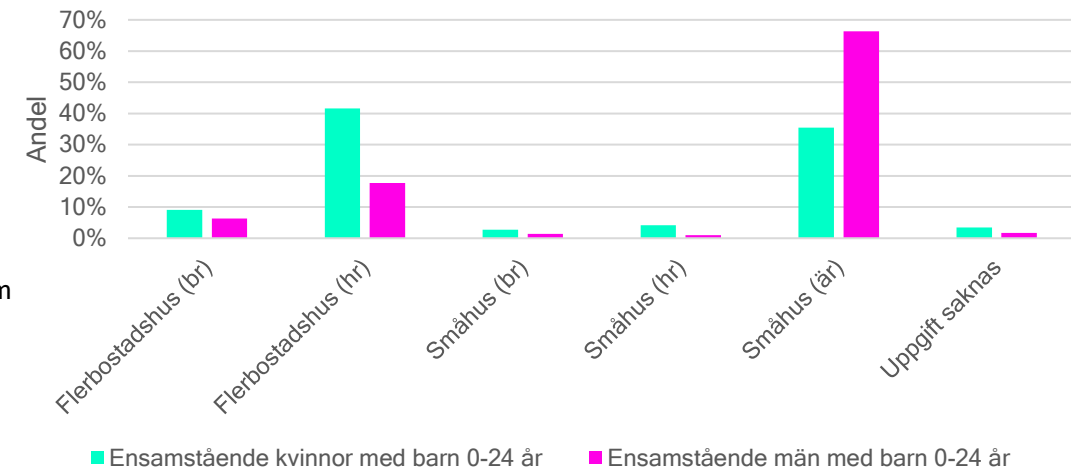
Hushållens boarea

Karlshamns kommun, 2023

Genomsnittlig boarea per person och hushållstyp



Andel hushåll per boendeform fördelat på ensamstående kvinnor och män med barn



Totalt sett i kommunen är genomsnittlig boarea per person och hushåll 49 kvm (grå linje i diagrammet till vänster), i hushållsgruppen ensamstående föräldrar uppgår boarean till 35 kvm per person för kvinnor och till 43 kvm för män. Den hushållstyp som bor mest rymligt är ensamstående äldre män utan barn.

Det finns en stor skillnad vad gäller boendeform om man studerar män och kvinnor var för sig, samt vissa skillnader i genomsnittlig boarea per person och hushållstyp. Bland ensamstående kvinnor som har barn är det en högre andel som bor i flerbostadshus med hyresrätt. Däremot bor ensamstående män i betydligt högre utsträckning i småhus med äganderätt.

Hushållens inkomstnivå

Karlshamns kommun, 2022

År 2022 uppgick disponibel hushållsinkomst (median) till 376 tkr/år i hela kommunen vilket är strax under snittet i länet.

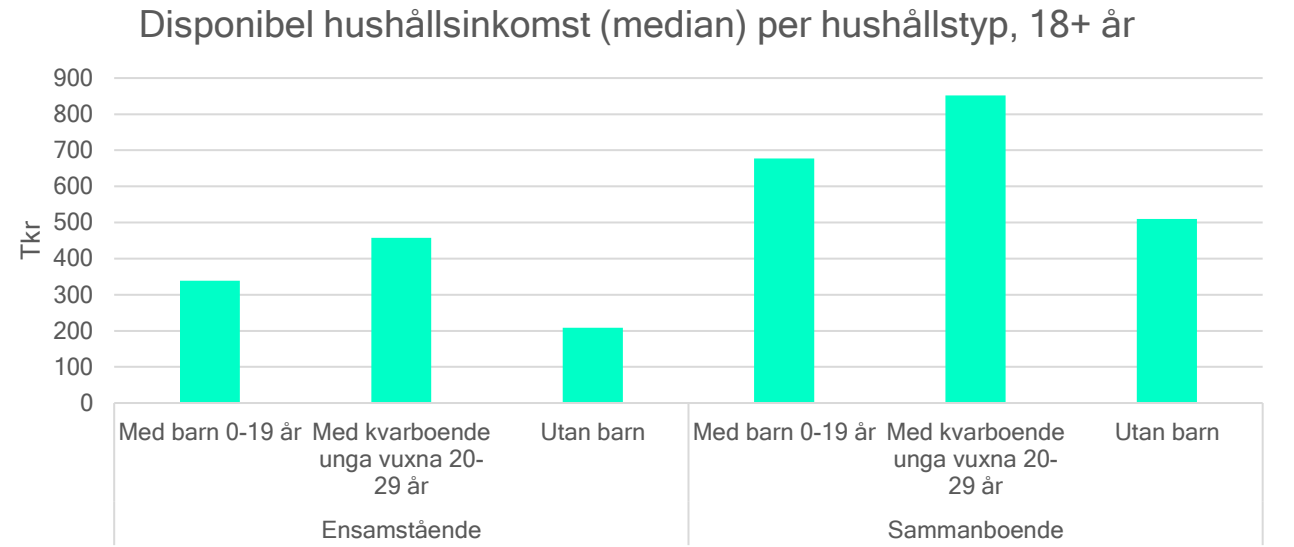
Sett till olika hushållstyper finns stora skillnader vad gäller inkomstnivå, naturligt sett är hushållsinkomsten lägre i ensamstående hushåll och högre i sammanboende hushåll. Som högst är hushållsinkomsten i samboende hushåll med kvarboende unga vuxna 20-29 år. Lägst inkomstnivå har ensamstående hushåll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

Bland de ensamstående hushållen observeras en viss skillnad i inkomstnivå med hänsyn till kön. Inkomstskillnaden i absoluta tal och procentuellt är som störst mellan ensamstående kvinnor och män med kvarboende unga vuxna 20-29 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.

Tabell som visar disponibel hushållsinkomst (median) 18+ år

Karlshamn	Karlskrona	Länet	Riket
376 tkr	395 tkr	384 tkr	423 tkr



Disponibel hushållsinkomst (median) 2022						
Hushållstyp		18-29 år	30-49 år	50-64 år	65-79 år	80+ år
Ensamstående kvinnor	Med barn 0-19 år	236	329,8	365,6		324,5
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	474,7	416,7	406,5		422
	Utan barn	206	233,4	256,4	192,1	179,5
Ensamstående män	Med barn 0-19 år	423,5	350,9	412,3	277,7	364,3
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	445,3	473,5	546,3	530,2	535,5
	Utan barn	236,7	271,1	294,5	211,9	200,9
Ensamstående	Med barn 0-19 år	280,7	338,1	389,1	293,3	338,6
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	460	445,1	456,8	530,2	457,2
	Utan barn	224,2	256,1	272,6	197,9	184,9
Sammanboende	Med barn 0-19 år	538,9	670,4	768,7	630,7	677,2
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	690,4	951,6	861	594	851,5
	Utan barn	519,4	561,5	648,8	447,6	346,1

Medianinkomst och inkomstfördelning per åldersgrupp

Karlshamns kommun, 2022

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 45-59 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 2022	≥0	≥1 tkr	≥20 tkr	≥40 tkr	≥60 tkr	≥80 tkr	≥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	179	100%	90%	85%	82%	76%	70%	67%	62%	57%	52%	49%	46%	42%	38%	34%	30%	26%	21%	17%	14%	12%	10%	3%	0%	0%	0%
25-29 år	300	100%	95%	93%	91%	89%	87%	84%	82%	77%	74%	72%	68%	65%	62%	59%	55%	50%	45%	39%	34%	30%	26%	9%	2%	0%	0%
30-34 år	344	100%	96%	95%	93%	91%	90%	88%	87%	84%	82%	81%	78%	75%	72%	69%	65%	60%	56%	51%	46%	39%	34%	13%	4%	1%	0%
35-39 år	356	100%	96%	94%	93%	92%	90%	89%	88%	85%	84%	82%	80%	78%	75%	72%	68%	64%	60%	54%	49%	44%	39%	16%	6%	1%	0%
40-44 år	382	100%	96%	95%	94%	93%	92%	92%	91%	88%	86%	84%	83%	81%	80%	77%	73%	69%	65%	60%	55%	51%	46%	25%	13%	3%	1%
45-49 år	403	100%	98%	97%	96%	95%	95%	94%	94%	91%	90%	88%	87%	85%	83%	81%	78%	75%	71%	66%	61%	56%	51%	27%	14%	4%	2%
50-54 år	415	100%	97%	96%	96%	95%	95%	94%	93%	91%	90%	88%	86%	85%	83%	81%	79%	76%	72%	68%	63%	58%	53%	31%	15%	5%	2%
55-59 år	396	100%	97%	97%	96%	96%	95%	95%	94%	91%	90%	88%	86%	85%	83%	80%	77%	74%	71%	65%	60%	54%	49%	29%	15%	5%	2%
60-64 år	367	100%	97%	97%	96%	96%	95%	94%	93%	90%	87%	84%	82%	78%	76%	73%	69%	66%	62%	57%	52%	47%	41%	23%	10%	3%	1%
65-69 år	314	100%	99%	99%	98%	98%	97%	96%	94%	92%	89%	86%	82%	76%	71%	66%	60%	53%	48%	43%	38%	34%	30%	18%	9%	3%	1%
70-74 år	233	100%	99%	99%	99%	98%	98%	97%	94%	90%	83%	74%	66%	56%	46%	39%	33%	28%	24%	21%	18%	16%	14%	8%	4%	1%	0%
75-79 år	220	100%	99%	99%	99%	99%	98%	97%	94%	89%	82%	73%	62%	50%	40%	31%	23%	19%	16%	13%	12%	10%	9%	5%	3%	1%	1%
80-84 år	210	100%	99%	99%	99%	99%	99%	98%	95%	90%	81%	70%	57%	45%	32%	24%	17%	13%	10%	8%	6%	5%	4%	2%	1%	1%	0%
85+ år	206	100%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	95%	86%	76%	68%	55%	40%	28%	19%	12%	8%	5%	3%	3%	2%	2%	1%	0%	0%	0%
Alla åldrar	308	100%	97%	96%	95%	94%	93%	92%	90%	86%	83%	79%	74%	69%	65%	60%	56%	52%	48%	43%	39%	35%	31%	16%	8%	2%	1%

Medianinkomst per ort

Tätorter i Karlshamns kommun, 2021

På kartan visas inkomststrukturen (medianinkomsten) för respektive ort i Karlshamns kommun. Som tidigare nämnt uppgick disponibel hushållsinkomst (median) till 376 tkr/år i hela kommunen (2022). På individnivå är medianinkomsten 308 tkr/år, på kartan visas hur denna varierar inom de olika demografiska statistikområdena.

Högst medianinkomst återfinns bland annat i östra delar av Asarum och Karlshamn.

Värmekarta över sammanräknad förvärvsinkomst (median) för 20+ åringar i kommunen.



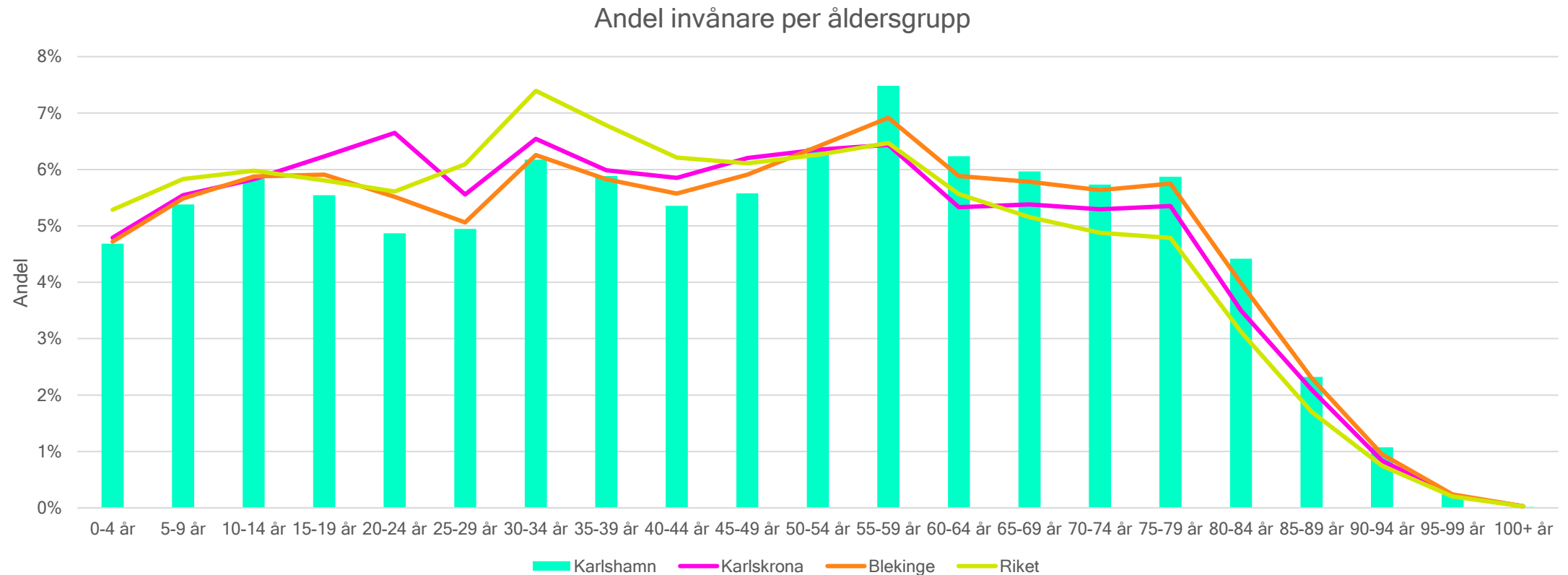
Befolkning och flyttströmmar i tätorterna

Åldersstruktur i kommunen

Karlshamns kommun, 2023

Nedan visas åldersstrukturen i Karlshamns kommun i jämförelse med övriga länet, Karlskrona samt riket i stort.

I jämförelse med referensområdena är åldersstrukturen i Karlshamns kommun någorlunda lik strukturen i länet. Det bor dock något färre unga vuxna i kommunen, 20-29 år, men något högre andel ”mitt i livet” 50-64 år.



Åldersstruktur per ort

Karlshamns kommun samt tätorter, 2023

Tabellen nedan visar respektive Orts befolkningsstruktur (2023) utifrån olika livsfaser. När en individ växer in i en ny livsfas uppstår ofta ett flyttbehov. Vardera kommunens struktur är färglagd utifrån hur stor andel av befolkningen som befinner sig inom respektive livsfas.

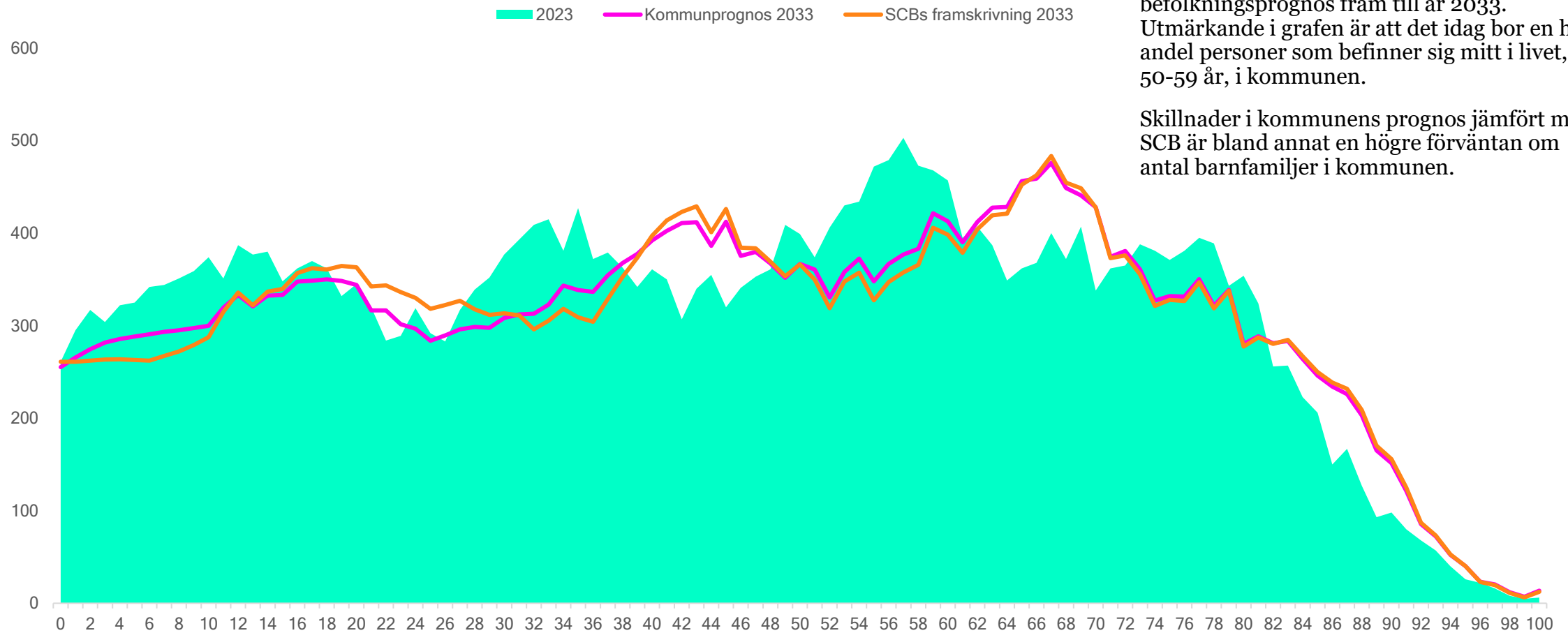
Det bor en något högre andel barn och unga i Asarum, Mörrum och Svängsta medan andelen unga vuxna är högre i Karlshamn tätort. Sett till andelar bor det något fler pensionärer kring Hällaryd och Åryd, men invånarantalet i dessa orter är betydligt lägre än i resterande tätorter.

Tabell som visar invånarantal i kommunens olika tätorter uppdelat på olika livsfaser

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
Karlshamn	13 344	19%	13%	23%	19%	18%	9%
Asarum	8 132	25%	8%	24%	20%	16%	7%
Mörrum	5 076	23%	8%	23%	21%	17%	8%
Svängsta	2 505	24%	8%	24%	20%	18%	7%
Hällaryd	1 466	22%	7%	22%	21%	20%	9%
Åryd	654	19%	9%	22%	22%	24%	4%
Hela kommunen	31 996	22%	9%	23%	20%	19%	7%

Befolkningsprognos

Karlshamns och SCBs prognos år 2033



Källa: Karlshamns kommun & Juni Strategi

Befolkningsprognos i tätorterna

Kommunens prognos

I tabellen nedan visas kommunens prognos i de olika tätorterna. I Karlshamns och Mörrums tätort är den förväntade befolkningsminskningen som högst, både i absoluta tal och procentuellt för de båda studerade perioderna.

I Hällaryd och Åryd finns en förväntan om befolkningsökning, medan det i Asarum och Svängsta prognosticeras att vara någorlunda oförändrat.

Tabell som visar prognosticerade befolkningsförändringar på kort och lång sikt i kommunens tätorter

	Karlshamn	Asarum	Mörrum	Svängsta	Hällaryd	Åryd	Kommunen
Befolkningsmängd 2023	13 344	8 132	5 076	2 505	1 466	654	31 996
Befolkningsförändring 2023-2028 (antal)	-417	38	-165	-27	61	18	-525
Befolkningsförändring 2023-2028 (%)	-3%	0%	-3%	-1%	4%	3%	-2%
Befolkningsförändring 2028-2033 (antal)	-250	-10	-98	-3	33	11	-349
Befolkningsförändring 2028-2033 (%)	-2%	0%	-2%	0%	2%	2%	-1%

Befolkningsutveckling & dess sammansättning

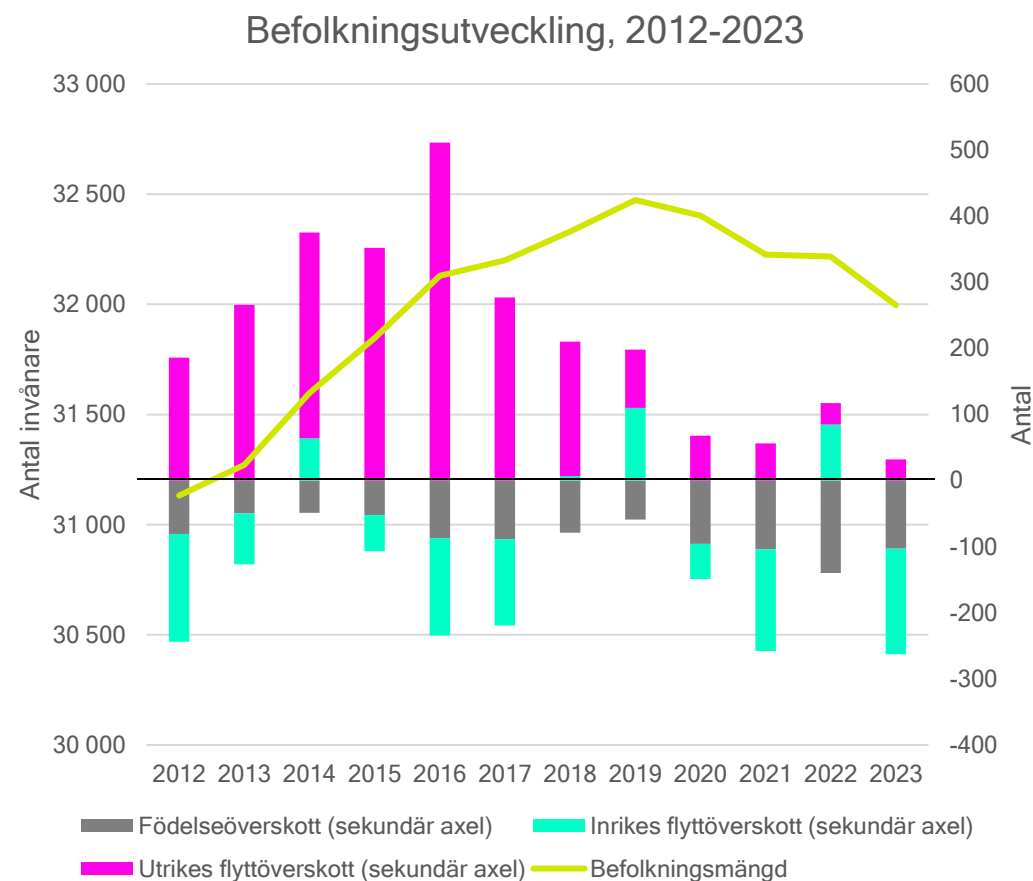
Karlshamns kommun, 2012-2023

Diagrammet till höger visar befolkningsutvecklingen i kommunen under 2012-2023 och vad befolkningen vuxit på grund av.

Under åren 2012-2019 hade Karlshamns kommun en positiv befolkningsutveckling, till stor del enbart på grund av ett utrikes flyttöverskott. Under enstaka år har det inrikes flyttnettот varit positivt och bidragit till en befolkningstillväxt. I takt med att det utrikes flyttöverskottet minskat markant har även befolkningstillväxten visat på en negativ utveckling i kommunen.

Att det övervägande är ett negativt födelseöverskott drivs främst av en hög andel äldre kommuninvånare, och en generell negativ trend i antal levande födda barn

Totalt har befolkningen ökat med ungefär 860 invånare mellan 2012 och 2023 den studerade perioden, en motsvarande tillväxttakt om 0,2% per år.

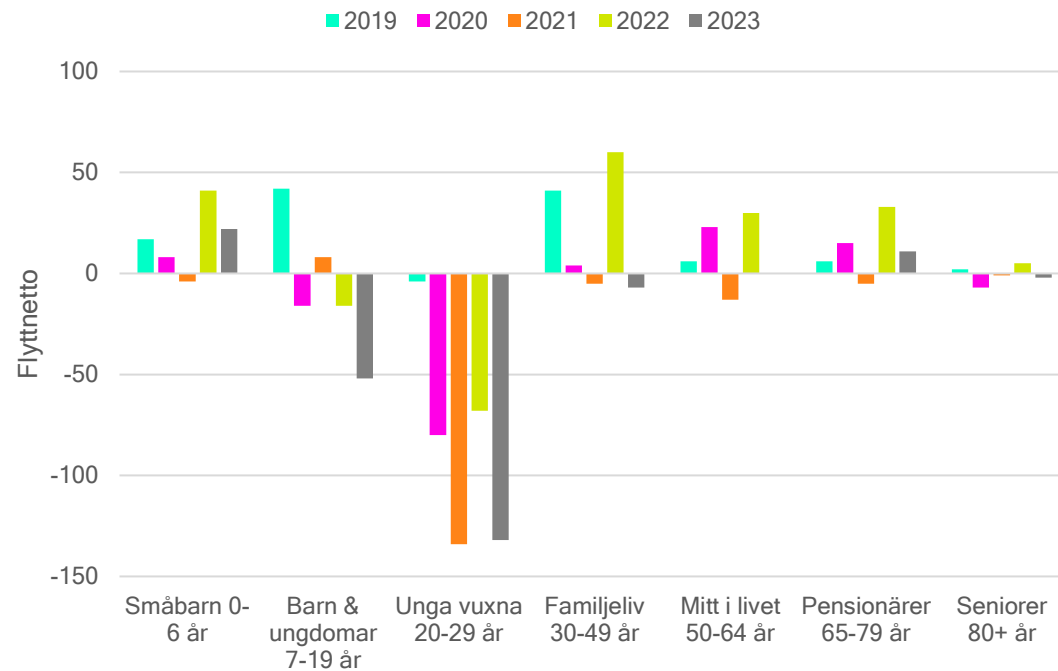


Flyttströmmar

Karlshamns kommun

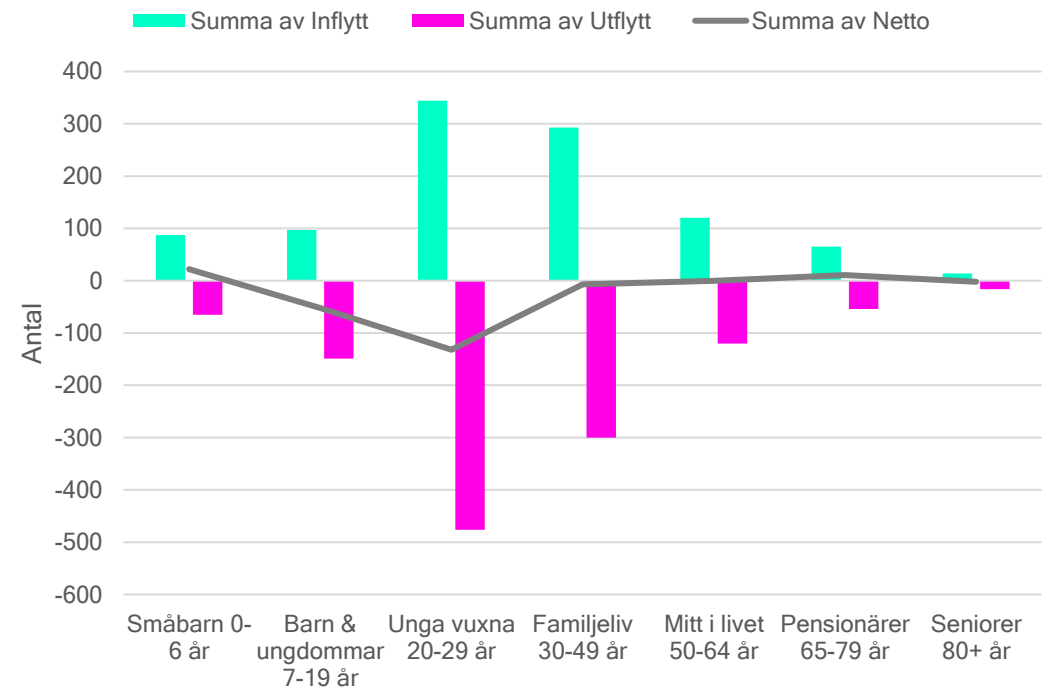
I grafen till vänster visas hur flyttnettot för Karlshamns kommun har förändrats över tid för olika livsfaser. Tydligt är det att den kategori med störst negativt flyttnetto är unga vuxna 20-29 år och därefter barn och ungdomar 7-19 år. I övriga livsfaser har nettot varierat från år till år. Exempelvis var det en relativt hög inflyttning av personer i en familjebildande ålder år 2022, men under 2023 visade målgruppen på ett negativt flyttnetto.

Inrikes flyttnetto, 2019-2023



I grafen till höger visas antalet in-/ och utflyttningar till och från Karlshamns kommun år 2021 per åldersgrupp samt flyttnettot. Trots att nettot är negativt för de yngre åldersgrupperna sker ändå en relativt stor inflyttning, speciellt bland unga vuxna 20-29 år och familjeliv 30-49 år.

Inrikes in-/utflytt & netto, 2023



Flyttar till Karlshamn från andra kommuner

Till Karlshamn, 2022

I tabellen nedan visas åldersfördelningen bland de inflyttade från såväl de tio främsta inflyttningskommunerna som för samtliga kommuner. Som visas sker de flesta inflyttningarna till Karlshamn från Olofströms kommun, 128 st år 2022, bland dessa är det främst personer i åldern 20-29 och 30-39 år som flyttar in. Därefter kommer Sölvesborg och Ronneby. Totalt sett skedde 1 213 inflyttningar från kommuner runt om i Sverige till Karlshamns kommun.

Tabell som visar de tio främsta inflyttningskommunerna

Kommun	Antal inflyttningar 2022	0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år	90-99 år
Olofström	128	14%	6%	32%	20%	9%	13%	5%	0%	1%	0%
Sölvesborg	121	10%	6%	36%	17%	9%	13%	5%	5%	0%	0%
Ronneby	87	7%	5%	31%	23%	5%	13%	7%	8%	2%	0%
Karlskrona	86	6%	5%	43%	19%	9%	5%	5%	7%	2%	0%
Kristianstad	73	14%	8%	29%	23%	10%	5%	8%	3%	0%	0%
Malmö	67	16%	9%	22%	19%	12%	6%	10%	3%	1%	0%
Stockholm	46	13%	0%	22%	35%	7%	7%	7%	9%	0%	2%
Växjö	43	14%	14%	33%	26%	7%	2%	2%	2%	0%	0%
Bromölla	42	10%	19%	17%	19%	14%	2%	7%	12%	0%	0%
Tingsryd	38	18%	13%	26%	5%	5%	16%	13%	3%	0%	0%
Alla kommuner	1 213	12%	8%	29%	21%	9%	8%	7%	5%	1%	0%

Flyttar från Karlshamn till andra kommuner

Från Karlshamn, 2022

På samma sätt som på föregående sida visas nedan vilka kommuner befolkningen i Karlshamn främst har flyttat till under år 2022. Som visas sker de flesta utflyttningarna till Sölvesborg kommun, framförallt bland unga vuxna personer men även en del barnfamiljer. Därefter sker de flesta utflyttningarna till Olofström.

Tabell som visar de tio främsta utflyttningsskommunerna

Kommun	Antal utflyttningar 2022	0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år	90-99 år
Sölvesborg	108	16%	7%	24%	26%	9%	9%	6%	2%	0%	1%
Olofström	96	13%	4%	45%	15%	9%	7%	4%	1%	0%	2%
Malmö	94	7%	9%	52%	11%	5%	5%	6%	4%	0%	0%
Ronneby	93	9%	8%	31%	18%	14%	11%	5%	2%	2%	0%
Karlskrona	76	4%	8%	42%	21%	7%	4%	4%	8%	1%	1%
Göteborg	55	5%	13%	49%	11%	2%	11%	2%	4%	4%	0%
Kristianstad	53	9%	13%	26%	30%	8%	2%	8%	4%	0%	0%
Växjö	51	4%	14%	59%	8%	12%	4%	0%	0%	0%	0%
Stockholm	40	8%	10%	50%	18%	10%	5%	0%	0%	0%	0%
Lund	35	0%	17%	66%	9%	0%	3%	0%	3%	3%	0%
Alla kommuner	1 136	7%	10%	44%	17%	8%	6%	3%	3%	1%	0%



Del 2: Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan

Beräkning demografiskt drivet bostadsbehov

Metod för beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov

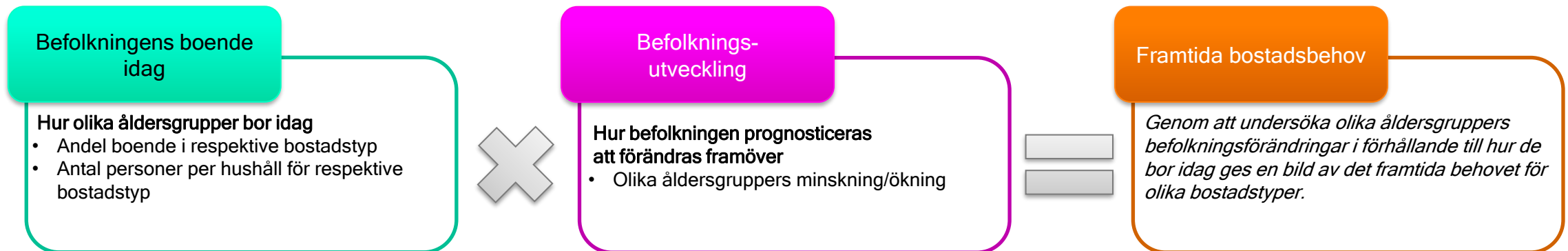
På kommande sidor presenteras beräkningar av Karlshamns kommuns demografiskt drivna bostadsbehov, dels för kommunen som helhet men även för specifika tätorter.

För att kunna ge svar på hur det framtida bostadsbehovet teoretiskt ser ut undersöker Juni Strategi befolkningens boende idag utifrån olika åldersgrupper för att sedan koppla det till den specifika åldersgruppens prognosticerade förändring – enligt modellen nedan. I beräkningen används kommunens egna befolkningsprognoser för perioden 2024-2033. Som referens har även SCBs befolkningsframskrivning använts på kommunen som helhet för perioden 2024-2033 samt 2024-2044.

Beroende på vilken ålder vi befinner oss i ser våra bostadsbehov olika ut, och detta speglas i hur befolkningen bor idag. Generellt så bor barnfamiljer i högre utsträckning i småhus, medan unga vuxna och äldre i högre utsträckning bor i flerbostadshus. Förändringar i hur vi bor i olika livsfaser är relativt trögrörliga, dvs om invånarnas boende efter ålder undersöks, sker det inte några stora förändringar över tid.

Observera att beräkningen av *bostadsbehov* ej går att likställa med *bostadsefterfrågan*!

Behovsberäkningen tar inte hänsyn till ekonomiska faktorer, boendepreferenser, rörligheten inom kommunen eller infrastruktursatsningar. Det kan således finnas såväl en större som mindre efterfrågan på bostäder än vad behovsberäkningen visar.



Ett negativt demografiskt drivet bostadsbehov

Kommunprognos, 2024-2033 & SCBs prognos 2024-2044

Stapeldiagrammet nedan till höger visar det beräknade bostadsbehovet för Karlshamns kommun per år och bostadstyp enligt kommunens egna prognos 2024-2033. Beräkningen tar hänsyn till hur mycket befolkningen förändras från år till år och hur många hushåll det motsvarar. I tabellen visas även det beräknade demografiska bostadsbehovet utgåendes från SCBs prognos för perioderna 2024-2033 samt 2024-2044.

I de fall kommunen historiskt, och prognostiserat, har ett minskande befolkningsantal resulterar beräkningen enligt modellen i ett negativt bostadsbehov. I Karlshamn beräknas därför ett minskande bostadsbehov för kommande 10-årsperiod, i genomsnitt -40 bostäder per år.

Därmed inte sagt att rivning av bostäder är aktuellt.

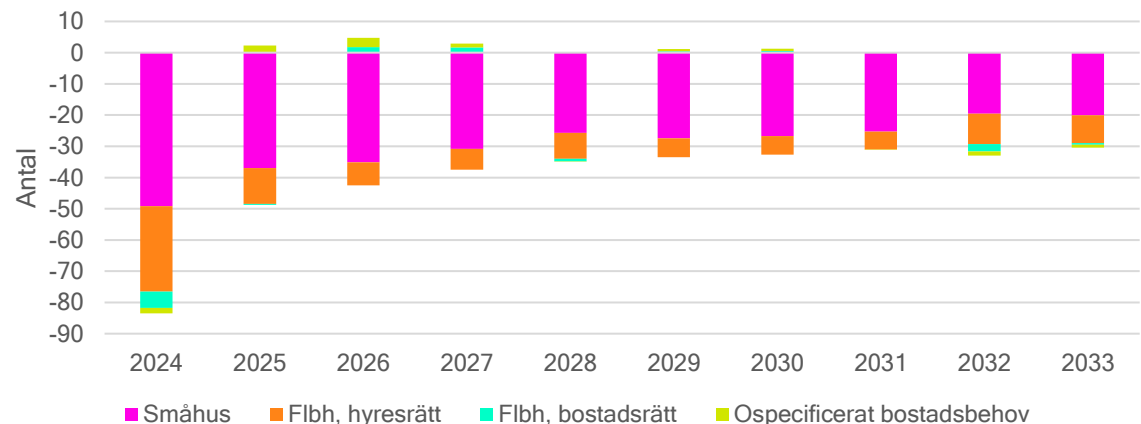
- Modellen tar ej hänsyn till behovet hos befintliga Karlshamnsbor.
- Modellen tar endast hänsyn till historik och inte möjligheter framöver.

Trots att den sammantagna befolkningsutvecklingen i Karlshamn väntas vara negativ är det vissa åldersgrupper som kommer att öka i relation till dess storlek idag, framför allt bland de äldre hushållen 80+ år där det kan finnas ett behov av ett specifikt/anpassat boende framöver.

Tabell som visar resultat demografiskt drivet bostadsbehov

Bostadstyp	Totalt bostadsbehov kommunprognos (2024-2033)	Snitt per år	Totalt bostadsbehov SCBs prognos (2024-2033)	Snitt per år	Totalt bostadsbehov v SCBs prognos (2024-2044)	Snitt per år
Flerbostads-hus (hr)	-297	-30	-357	-36	-508	-51
Flerbostads-hus (br)	-98	-10	-81	-8	-169	-17
Småhus	-5	0	4	0	-5	0
Ospecificerat	4	0	8	1	5	1
Summa	-395	-40	-426	-43	-677	-68

Förändrat bostadsbehov enligt demografiskt drivet bostadsbehov, kommunprognos 2024-2033



Demografiskt drivet bostadsbehov i tätorterna

Baserat på kommunens prognos, 2024-2033

I tabellen visas det beräknade demografiskt drivna bostadsbehovet i de olika tätorterna för perioden 2024-2033 (så långt som kommunens befolkningsprognos sträcker sig).

Sett till bostadstyp varierar behovet mellan de olika tätorterna. I Asarum, Hällaryd och Åryd prognosticeras ett positivt demografiskt bostadsbehov vilket beror på en förväntad positiv befolkningsutveckling enligt kommunens prognos, medan Karlshamn, Mörrum och Svängsta visar på ett negativt behov. Detta för att det finns en prognosticerad negativ befolkningsutveckling i de tre sistnämnda orterna.

Tabell som visar resultat demografiskt drivet bostadsbehov

Demografiskt drivet bostadsbehov i tätorter enligt kommunprognosen 2024-2033						
Geografi	Småhus	Flerbostadshus (hyresrätt)	Flerbostadshus (bostadsrätt)	Ospecifierat boende	Totalt	Totalt snitt per år
Karlshamn	-203	-78	-24	-11	-316	-32
Asarum	-13	3	23	15	28	3
Mörrum	-83	-28	-7	-5	-123	-12
Svängsta	-11	-5	3	1	-12	-1
Hällaryd	26	13	3	4	46	5
Åryd	7	4	2	2	15	2
Summa tätorter	-277	-92	1	5	-362	-36
Summa kommunen	-297	-98	-5	4	-395	-40

Beräkning efterfrågan för nyproduktion

Metod för beräkning av efterfrågan på nyproduktion

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

För att genomföra beräkningen av möjlig bostadsefterfrågan för nyproduktion inom kommunen utgår Juni Strategi från antal invånare och hushåll i Karlshamns kommun 20+ år. Vidare används flyttfrekvenser inom olika åldersgrupper och inkomstnivåer bland kommuninvånare.

Juni Strategi har gjort en bedömning av hyres- och prisnivåer för nyproduktion av olika boendeformer i Karlshamns 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 prisnivåer på de senaste årens försäljningar på andrahandsmarknaden, lägenheter med senare byggår, och utbud av nyproduktion i Karlshamns kommun eller i grannkommuner med liknande förutsättningar då det varit ett mycket begränsat utbud på nyproduktionsmarknaden i kommunen. Detsamma gäller för småhus med äganderätt.

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

Priserna, både ägda och hyrda, speglar ett snitt för hela kommunen.

Preferenstalen (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.

Tabellen visar nyckeltal som ligger till grund för beräkningen

Upplåtelseform	Storlek	Pris/hyra
Lägenhet (br)	1-2 rok, 50 kvm	1,6 mkr
	3-4 rok, 90 kvm	2,6 mkr
Lägenhet (hr)	1-2 rok, 50 kvm	6 900 kr/mån
	3-4 rok, 90 kvm	10 500 kr/mån
Småhus (är)	Småhus, 120 kvm	3,6 mkr

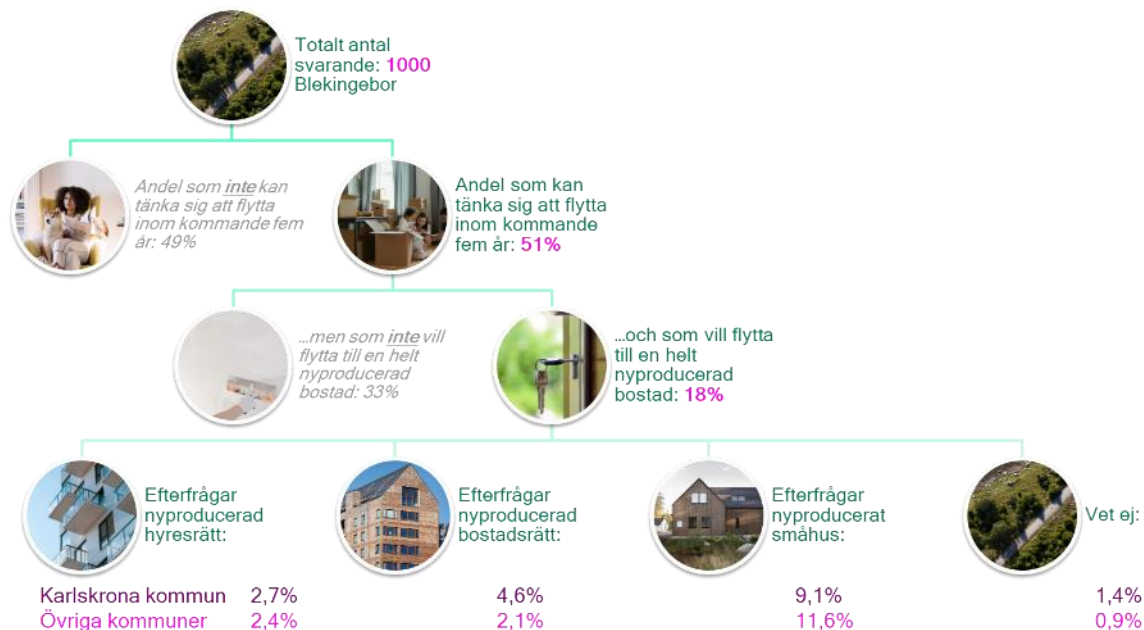


Olika preferenstal för olika boendeformer

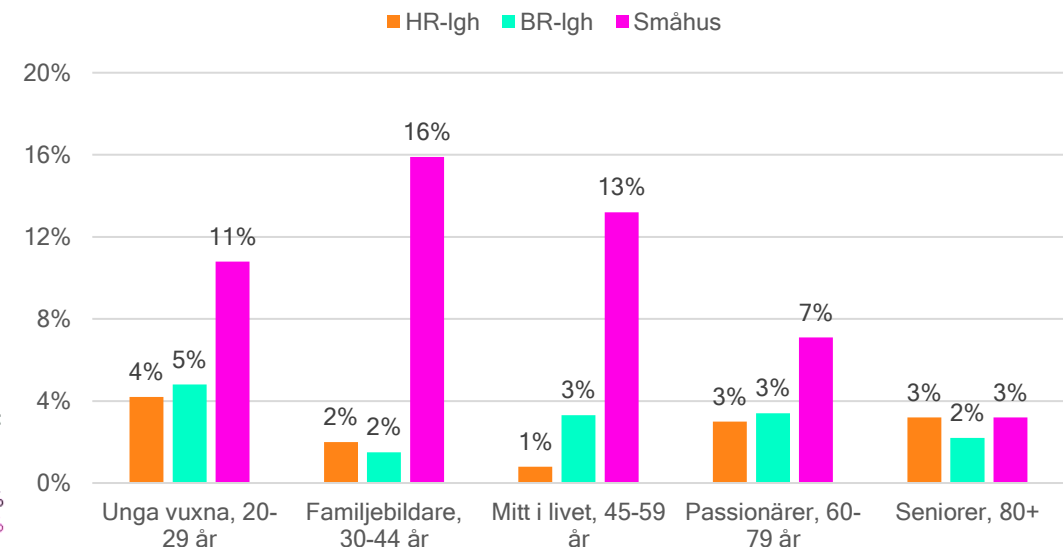
Från enkätundersökning med Blekingebor 2021

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.

I denna analys återanvänds resultatet med målet att komma närmare hur efterfrågan ser ut i just Karlshamns kommun för olika målgrupper. Därför har Juni Strategi undersökt skillnader som finns mellan lika åldersgrupper och livsfaser. Resultatet presenteras i diagrammet nedan till höger. Även i detta avseende är det tydligt att nyproduktionspreferensen är som högst för småhus, klart högst bland familjebildare. Både hyresrätter och bostadsrätter har generellt sett låga preferenstal, men här sticker unga vuxna ut med något högre preferenstal än övriga livsfaser.



Skillnader i nyproduktionsefterfrågan per livsfas, Blekinge län



Andelen Karlshamnsbor som klarar av inkomstkravet

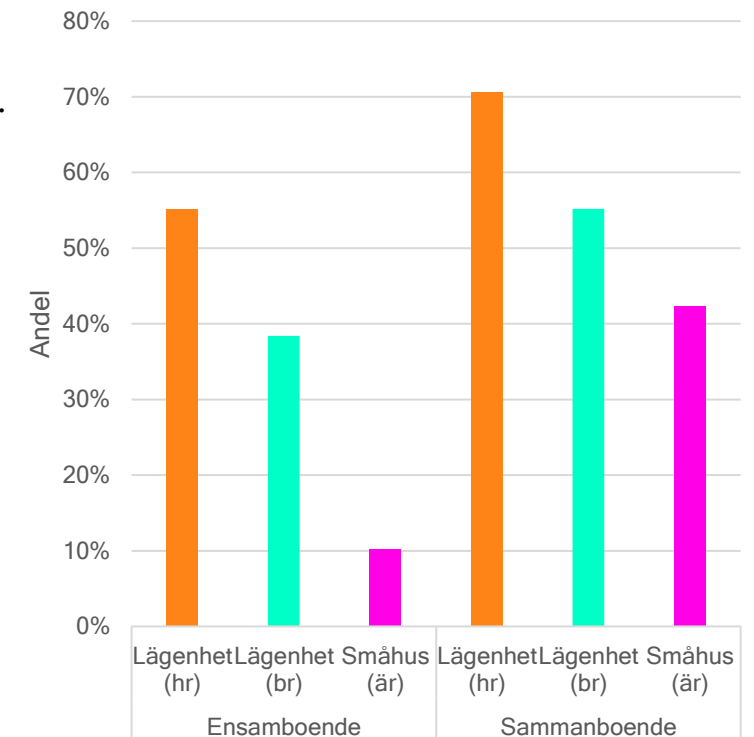
Mot bakgrund av den genomsnittliga prisnivån för nyproducerade bostäder har Juni Strategi beräknat den lägsta inkomstnivå som krävs för att kunna efterfråga bostäderna. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel av Karlshamnsborna som klarar inkomstkraven för olika bostadstyper.

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, livsfas och upplåtelseform. För hyresrätter klarar en högre andel inkomstkravet i samtliga åldersgrupper än för ägda bostadstyper. I tabellen blir det även tydligt att inkomstkraven blir som allra tuffast för framförallt de äldsta hushållen. Tuffast blir inkomstkravet i småhus för ensamboende hushåll där mycket få har möjlighet att efterfråga ett nyproducerat småhus.

Tabell som visar andel med ekonomisk möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad

Livsfas	Lägenhet (hr)		Lägenhet (br)		Småhus (är)	
	Ensamboende	Sammanboende	Ensamboende	Sammanboende	Ensamboende	Sammanboende
Unga vuxna, 20-29 år	47%	57%	29%	47%	4%	34%
Familjebildare, 30-44 år	72%	80%	55%	72%	13%	59%
Mitt i livet, 45-59 år	81%	86%	66%	81%	22%	71%
Passionärer, 60-79 år	52%	73%	34%	52%	10%	38%
Seniorer, 80+	24%	57%	8%	24%	2%	10%
Totalt	55%	71%	38%	55%	10%	42%

Andel Karlshamnsbor som har ekonomisk möjlighet att efterfråga nyproduktion



Resultat beräknad potentiell efterfrågan för nyproduktion

Karlshamns kommun, 2024

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

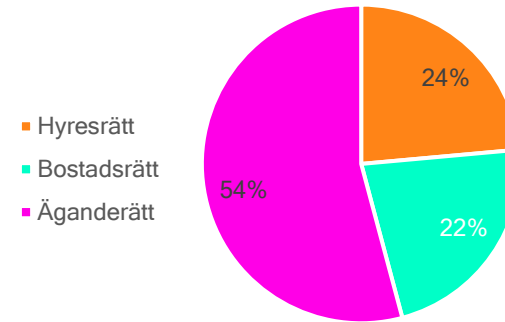
Beräkningen mynnar ut i ett mått på kommunens årliga absorptionsförmåga vad gäller nyproduktion till tidigare presenterade hyres- och prisnivåer, i detta fall 137 bostäder årligen. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än till ett reellt bostadsbehov.

Marknadsdjupet är som störst för småhus, mycket beroende på att preferensen är som högst för boendeformen. Familjebildare utgör störst del av den beräknande efterfrågan.

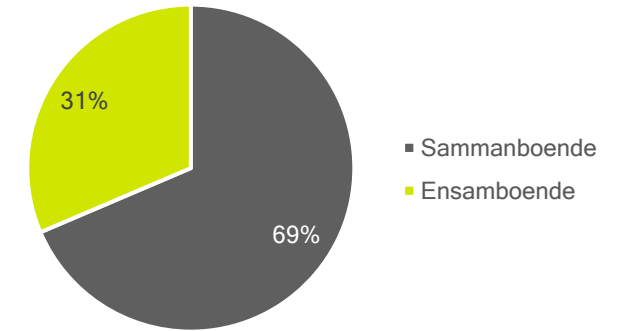
Tabell som visar resultat av potentiell beräknad efterfrågan av nyproduktion

Livsfas	Lägenhet (hr)		Lägenhet (br)		Småhus (är)		Totalt
	Ensamboende	Sammanboende	Ensamboende	Sammanboende	Ensamboende	Sammanboende	
Unga vuxna 20-29 år	8	7	6	7	2	10	41
Familjebildare 30-44 år	4	5	2	4	6	30	51
Mitt i livet 45-59 år	1	1	3	5	4	16	30
Pensionärer 60-79 år	2	3	1	2	1	3	13
Seniorer 80+ år	1	1	0	0	0	0	2
Totalt	15	17	13	17	14	60	137

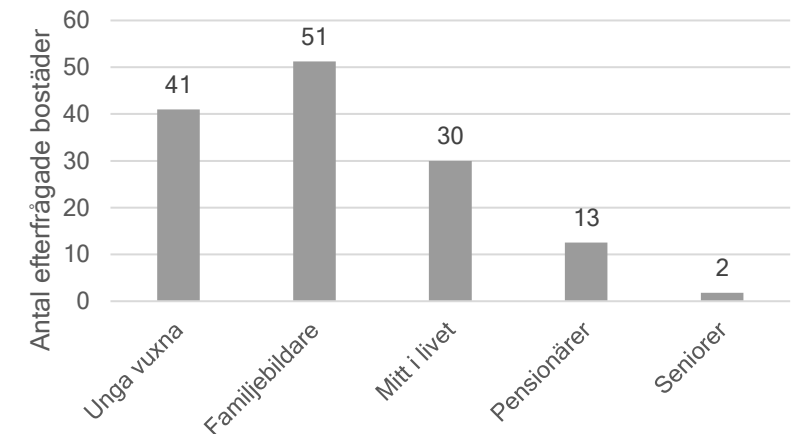
Störst efterfrågan på småhus



Ojämn efterfrågan sett till hushållstyp



Störst efterfrågan bland familjebildare och unga vuxna



Del 3: Scenarioberäkningar

Scenarioanalys

Marknadsdjupet, efterfrågan för nyproduktion, för bostäder kan både öka och minska om man förändrar ingångsvärdena som beräkningsmodellen på föregående sidor bygger på. Dessa ingångsvärden kan man sedan aktivt arbeta med. På kommande sidor presenteras ett antal scenarier för hur marknadsdjupet i Karlshamns kommun ökar eller minskar när ingångsvärdena förändras. De scenarier som undersöks är följande:

1. En ökad inrikes inflyttning:

Samtliga bostadstyper

En ökning med 15% av inrikes inflyttningar av personer i arbetsför ålder 20-65 år

2. Förändrade makroekonomiska förhållanden:

Ägda bostäder

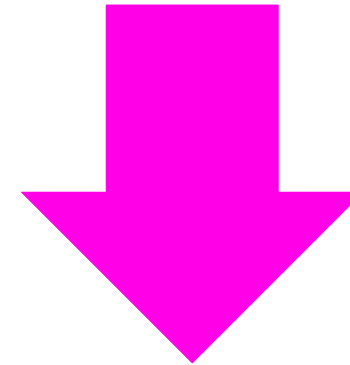
2 a. Räntenivåer: Hur påverkar en förändrad kalkylränta marknadsdjupet?

2 b. Inflation: Hur påverkas marknadsdjupet om exempelvis levnadskostnaderna ökar?

3. Ökad flyttfrekvens bland kommuninvånare:

Samtliga bostadstyper

Flyttfrekvensen ökar med 1 procentenhet



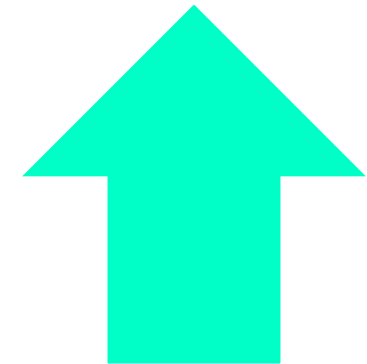
Marknadsdjupet ökar om:

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

Pris - Flyttfrekvens - Preferens

Marknadsdjupet minskar om:

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



En ökad inrikes inflyttning

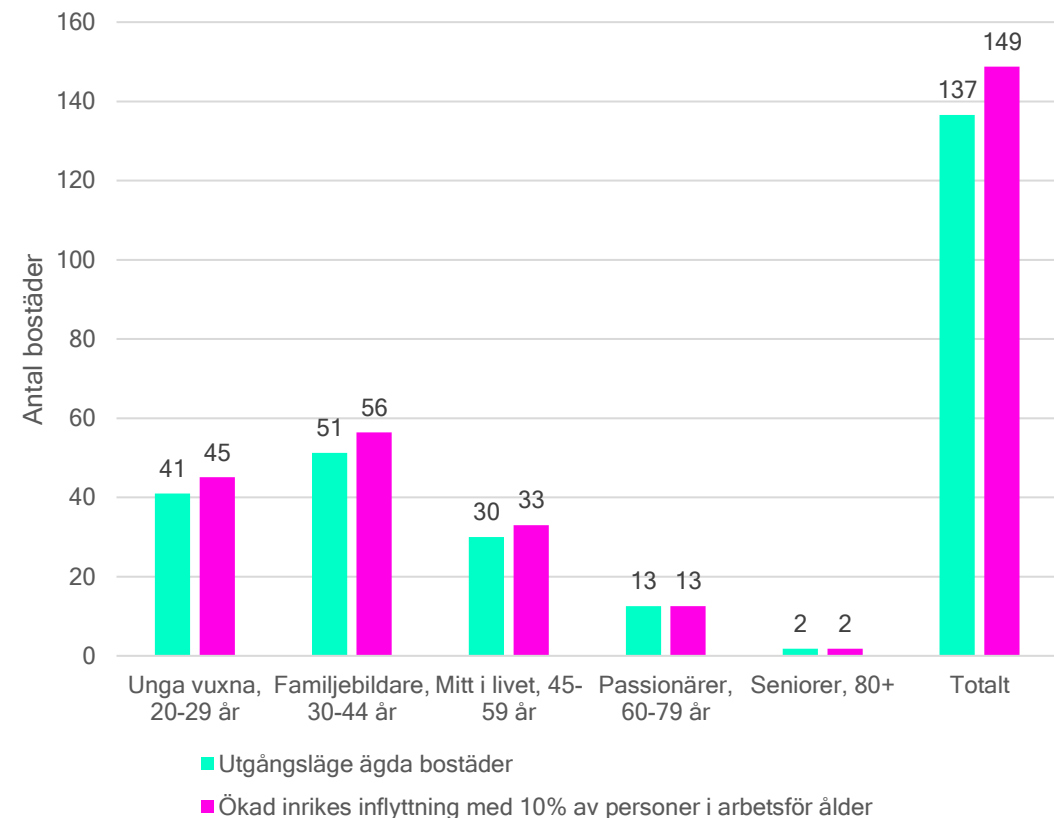
Samtliga upplåtelseformer

I juli 2024 kom klartecknet om att byggnation av Sydostlänken kan påbörjas. En järnvägsförbindelse från Karlshamn till Olofström där spår finns vidare till Älmhult och stambanan som kommer förenkla för både gods- och persontransporter.

Det finns både analys och forskning från exempelvis Trafikverket och KTH som visar på att förbättrad infrastruktur kan leda till en ökad inrikes inflyttning samt stärkt lokal arbetsmarknad. I scenariot undersöker Juni Strategi vilken effekt på marknadsdjupet som följer av en ökad inrikes inflyttning om 10% för personer i arbetsför ålder, 20-59 år. Ökningen om 10% är rent hypotetisk.

Som visas i grafen till höger skulle det totala marknadsdjupet öka från 137 till 149 bostäder årligen vilket motsvarar en procentuell ökning om 9%.

Marknadsdjup om inrikes inflyttning ökar med 10% för personer i arbetsför ålder, 20-59 år.



Ökade levnadskostnader till följd av förändring i inflationen

Endast ägda bostäder

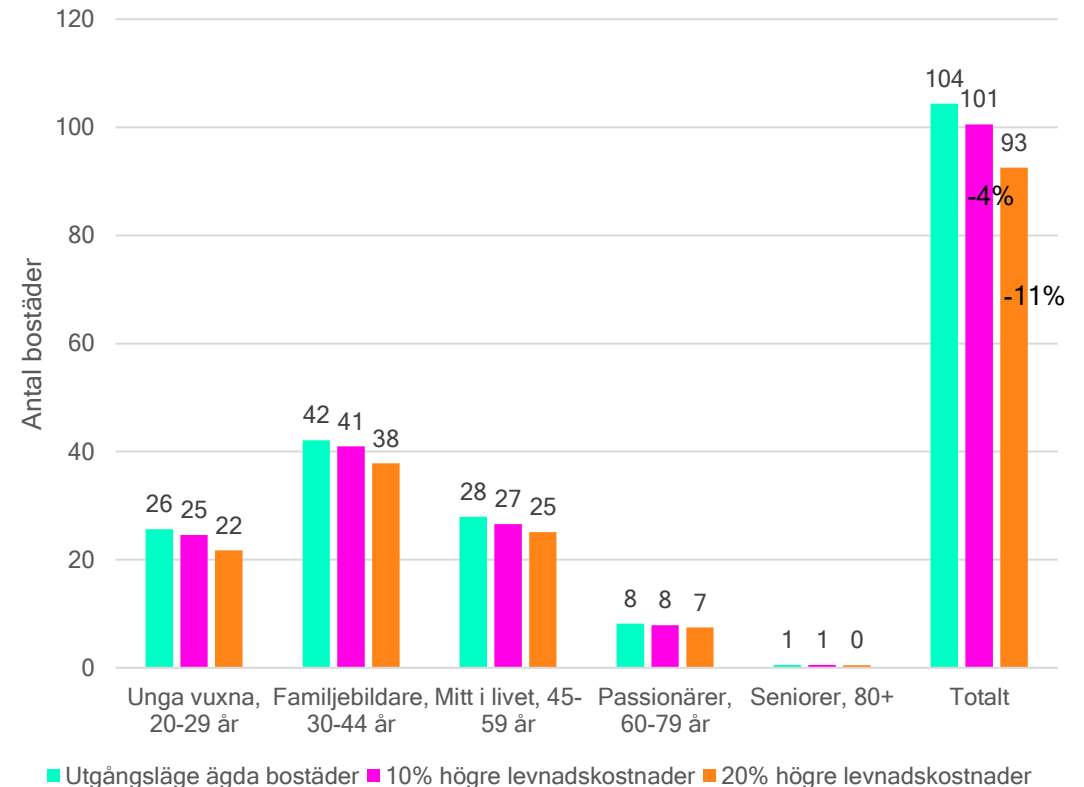
I scenariot undersöks hur marknadsdjupet påverkas av ökade levnadskostnader (höjd inflation). I beräkningen utgår Juni Strategi att levnadskostnaderna ökar med 10 % respektive 20% för ägda bostäder.

Eftersom Karlshamnshärad inte tillämpar något inkomstkrav testas endast hur ökade levnadskostnader påverkas marknadsdjupet för ägda bostadstyper.

Resultatet till höger visar att det inte blir någon större skillnad på marknadsdjupet för ägda bostadstyper om levnadskostnaderna ökar med 10%. Det totala marknadsdjupet går ner med 4%. Ökar levnadskostnaderna med 20% får det dock större effekt. Effekten per livsfas blir som störst för unga vuxna och familjebildare sett till absoluta tal.

Utöver en uppvisad förändring av marknadsdjupet ska även tilläggas att modellen är teoretiskt uppbyggd och tar därför inte hänsyn till eventuella beteendeeconomiska effekter som en höjning av levnadskostnaderna kan få. Bortsett från att det faktiskt är fler hushåll som inte klarar av inkomstkraven tenderar höjda levnadskostnader att påverka människors vilja att flytta till nyproducerade bostäder negativt.

Marknadsdjup vid höjda levnadskostnader per livsfas



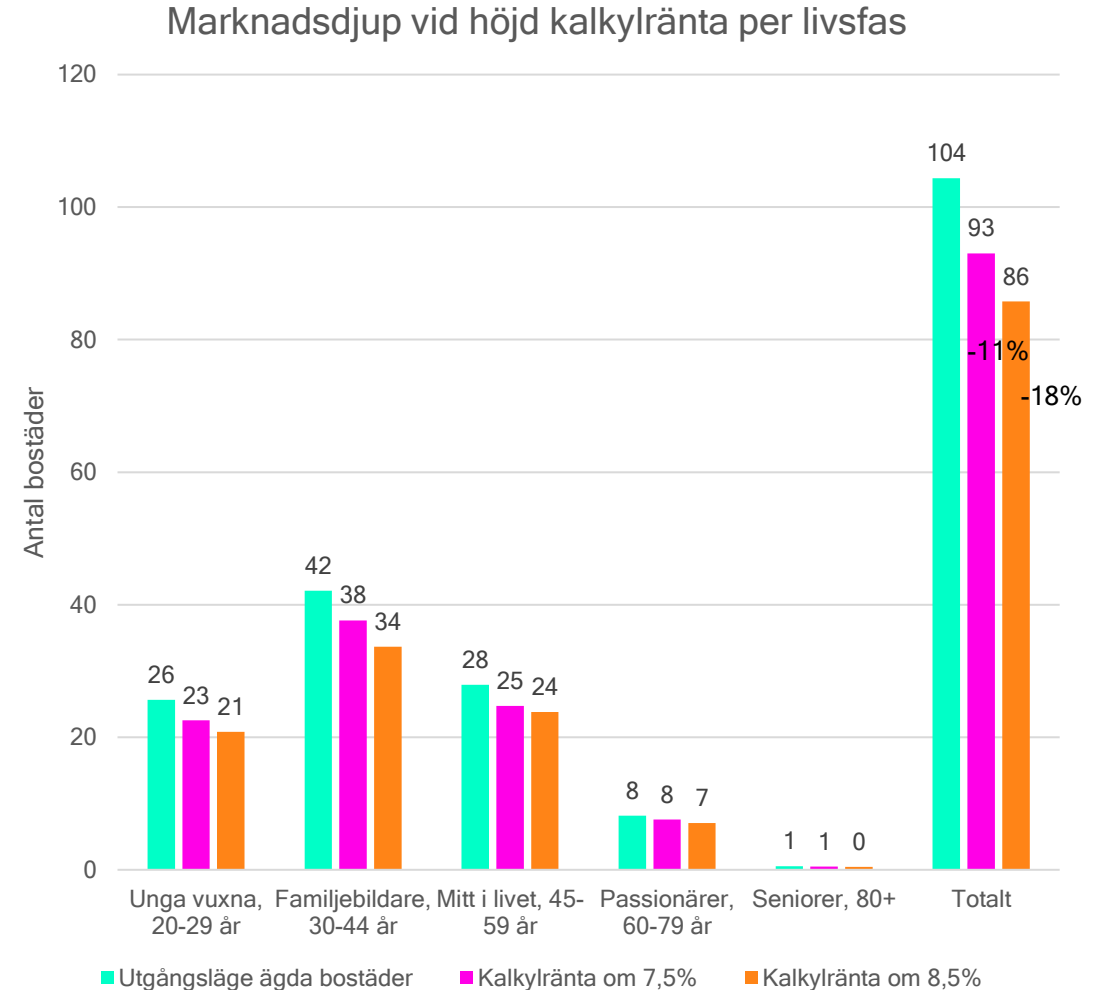
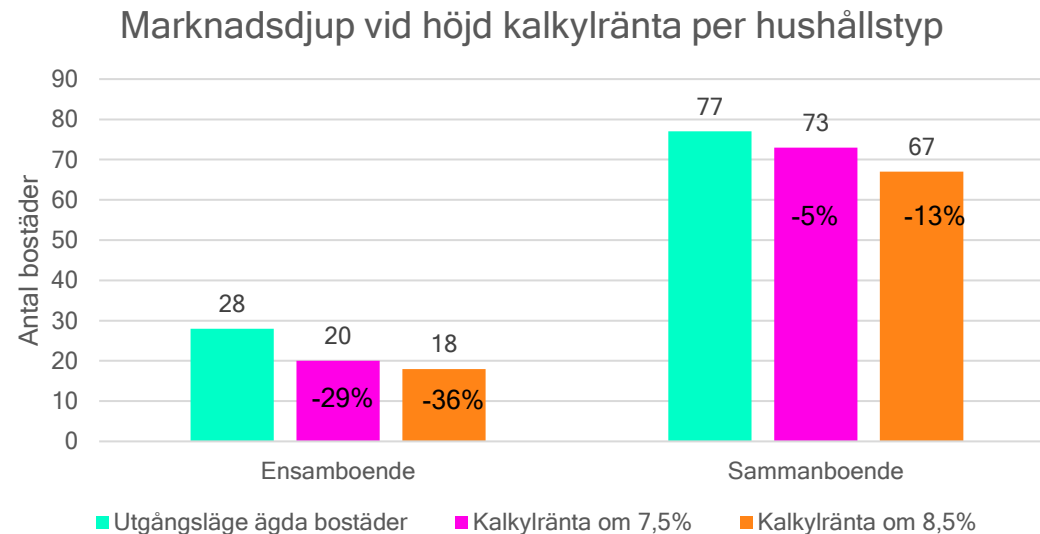
Kalkylräntans effekt på marknadsdjupet

Endast ägda bostadstyper

I och med att bolåneräntorna steg under 2022 och 2023 flaggade flera av storbankerna för eventuella höjningar av kalkylräntan. I scenariot testar Juni Strategi vilken effekt en höjning om 1 & 2 procentenheter av kalkylräntan har på marknadsdjupet för ägda bostadstyper.

Som grafen visar påverkar en höjd kalkylränta om 7,5% och 8,5% i stort sett alla livsfaser. I absoluta tal minskar marknadsdjupet som mest bland familjebildare men procentuellt sett är effekten som störst bland unga vuxna.

Ser man till den procentuella minskningen bland de olika hushållstyperna är den klart högst bland ensamboende hushåll.



Effekter av ökad flyttfrekvens

Samtliga upplåtelseformer

Enligt kommunens befolkningsprognos förväntas bland annat 60-69 åringar att öka den kommande tioårsperioden i kommunen. Flyttfrekvensen, eller sannolikheten för att genomföra en flytt under ett specifikt år, för just den specifika målgruppen är som allra lägst och ligger omkring 5% årligen. I tabellen till höger visas genomsnittliga flyttfrekvenser per målgrupp.

I ett scenario där kommunens 65-79 åringar ökar flyttfrekvensen med 1 procentenhet, från 5% till 6%, hade det potentiellt bidragit till en ökad efterfrågan om 22% i den specifika målgruppen. Procentuellt är effekten som störst i målgruppen men i absoluta tal motsvarar det en ökning från 13 till 16 bostäder.

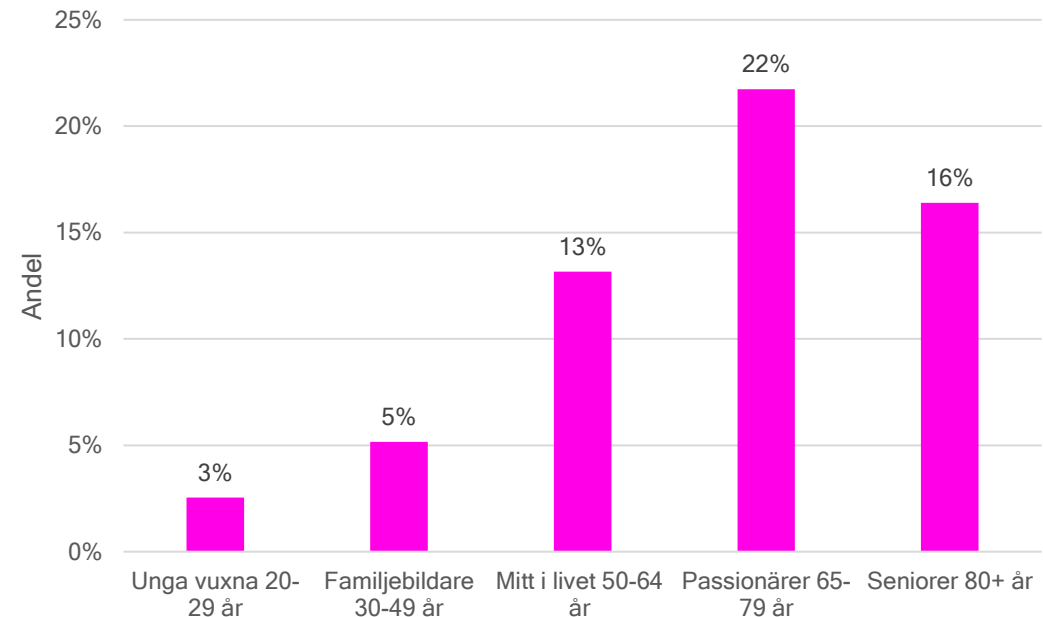
Om alla åldersgrupper skulle öka sin flyttfrekvens om 1% skulle bostadsefterfrågan öka med 11 bostäder.

I de grupper som redan har en hög flyttfrekvens blir margineffekten av riktade insatser för ökad rörlighet relativt liten. Därför bör den typen av insatser främst fokusera på grupper där flyttfrekvensen är som lägst i utgångsläget, så som Mitt i livet, Passionärer och Seniorer.

Tabell som visar genomsnittliga flyttfrekvenser per målgrupp

Livsfas	Genomsnittlig flyttfrekvens
Unga vuxna 20-29 år	39%
Familjebildare 30-49 år	19%
Mitt i livet 50-64 år	8%
Passionärer 65-79 år	5%
Seniorer 80+ år	6%

Om flyttfrekvensen ökar med 1 procentenhet, ökar marknadsdjupet med...



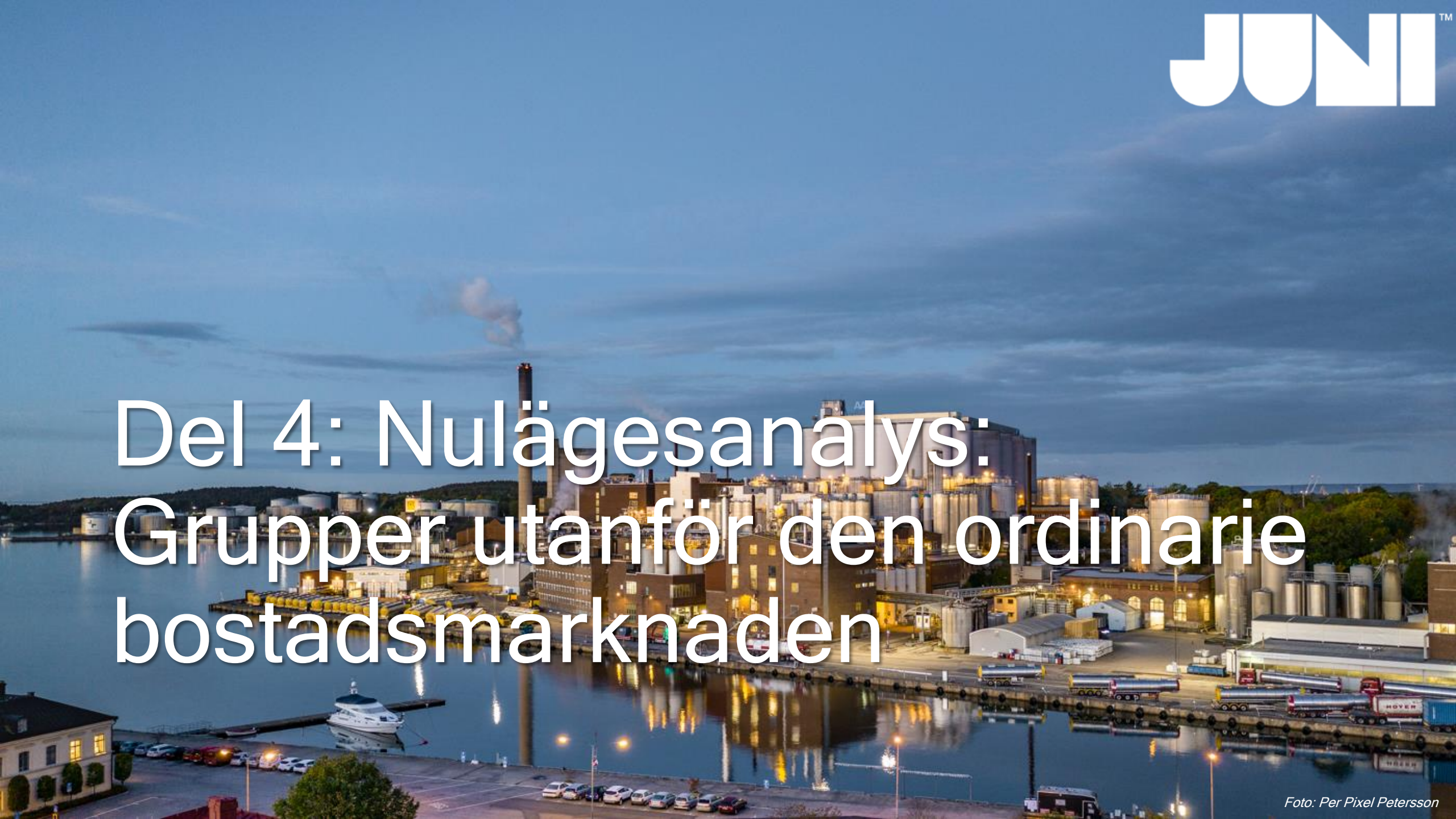
Sammanfattning av scenarioanalysen

I tabellen nedan presenteras de olika simuleringarnas procentuella påverkan på den beräknade efterfrågan, dels per livsfas men även för det totala marknadsdjupet i Karlshamns kommun. Det är dock inte givet att de olika scenarierna kan ställas i direkt relation till varandra.

Störst negativ inverkan på marknadsdjupet har en ökad kalkylränta om 7,5 respektive 8,5 %, dels när man undersöker för de olika livsfaserna men även på det totala marknadsdjupet. Att öka den inrikes inflyttningen med 10% för personer i arbetsför ålder hade potentiellt kunnat öka efterfrågan på bostäder om totalt 9%.

Tabell som visar sammanfattande resultat av de olika scenarioberäkningarna

		Unga vuxna, 20-29 år	Familjebildare, 30-44 år	Mitt i livet, 45-59 år	Passionärer, 60-79 år	Seniorer, 80+	Förändring totalt marknadsdjup (%)	Förändring totalt marknadsdjup (absoluta tal)
Scenario 1 <i>Samtliga bostäder</i>	Ökad inrikes inflyttning personer i arbetsför ålder, 20-65 år	10%	10%	10%	0%	0%	+9%	+12
Scenario 2a <i>Ägda bostäder</i>	Ökad kalkylränta, 7,5%	-12%	-11%	-11%	-7%	-6%	-11%	-11
	Ökad kalkylränta, 8,5%	-19%	-20%	-15%	-13%	-20%	-18%	-19
Scenario 2b <i>Ägda bostäder</i>	Ökade levnadskostnader, 10%	-4%	-3%	-5%	-3%	0%	-4%	-4
	Ökade levnadskostnader, 20%	-15%	-10%	-10%	-9%	-14%	-11%	-12
Scenario 3 <i>Samtliga bostäder</i>	Ökad flyttfrekvens om 1%	3%	5%	13%	22%	16%	+8%	+11

An aerial night photograph of a large industrial complex, likely a refinery or chemical plant, situated along a waterfront. The facility is illuminated with warm yellow lights, and its structures, including numerous storage tanks and a tall smokestack, are reflected in the calm water. Several semi-trailers are parked in a lot in the foreground, and a few boats are visible in the harbor. The sky is a deep blue with some light clouds.

Del 4: Nulägesanalys: Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Utsatta grupper på bostadsmarknaden

Metodik

Inom ramen för denna bostadsmarknadsanalys har grupper som står längre bort från den ordinarie bostadsmarknaden också studerats. För en del av grupperna finns bristande statistik och därför har fem djupintervjuer genomförts med företrädare för olika förvaltningar på Karlshamns kommun samt det kommunala bostadsbolaget Karlshamnsbostäder. De olika företrädarna arbetar på ett eller annat sätt strategiskt med grupperna, och i flera fall träffar dem genom sitt arbete.

Grupper som står längre från bostadsmarknaden som undersöks inom ramen för detta uppdrag är:

- Personer med funktionsvariation
- Ofrivilligt hemmaboende unga vuxna samt studenter
- Personer och familjer med låg betalningsförmåga
- Hemlösa
- Nyanlända och ensamkommande barn och ungdomar
- Personer med behov av skyddat boende
- Äldre



Kvalitativ studie

Grupper utanför ordinarie bostadsmarknad

Kvalitativa intervjuer

Eftersom de grupper som står längst bort från bostadsmarknaden; såsom personer som bor i andra, tredje eller fjärde hand, personer som inte är folkbokförda, trångbodda etcetera är mycket svåra att hitta i statistiken och även svåra att identifiera genom enkätundersökningar, har fem djupintervjuer med företrädare för olika förvaltningar på Karlshamns kommun samt det kommunala bostadsbolaget Karlshamnsbostäder genomförts. Kunskapen från intervjuerna kombineras med tillgänglig statistik; så som hushållstorlekar, flyttfrekvens och inkomster etcetera.

Intervjuerna har varit runt 40 minuter långa och genomfördes under augusti och september 2024. De som intervjuats är:

Magnus Hulthe Andersson – Näringspolitiskt ansvarig,
Fastighetsägarna Syd

Sofie Johnsson – Enhetschef, Enheten för vägledning och försörjning,
Karlshamns kommun

Elisabeth Bååth – Marknadschef Karlshamnsbostäder

Cecilia Clang – Ansvarig Bosociala enheten, Karlshamnsbostäder

Torill Skaar Magnusson – Förvaltningschef, Socialförvaltningen,
Karlshamns kommun



Situationen idag

Resultat djupintervjuer

Djupintervjuerna ger en någorlunda samstämmig bild av hur situationen är och har utvecklats för de grupper som inte har tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns ett bra samarbete mellan kommunens förvaltningar och det kommunala bostadsbolaget Karlshamnsbostäder, men vissa processer kan fortsatt effektiviseras.

En utmaning som upplevs är den ökade viljan hos den äldre befolkningen att bo kvar i sina hem istället för att flytta till anpassade boenden. För att möjliggöra detta kommer anpassningar av deras bostäder krävas.

Bilden är att unga vuxna som räknas till ofrivilligt hemmaboende har svårigheter kopplade till psykiska eller ekonomiska besvär. Vidare lyfts individer med missbruksproblematik och en icke-vilja eller oförmåga att ta sig in på både arbets- och bostadsmarknad som en utmaning. En fråga för kommunen och det kommunala bostadsbolaget är hur man säkerställer att dessa kan behålla sina bostäder över tid, så de inte förlorar kontrakt till följd av missade hyresinbetalningar eller annan problematik.

Vakansgraden är hög bland de studentbostäder som finns i beståndet trots att man halverat antalet och konverterat flertalet av dem till vanliga hyreslägenheter.

Idag finns ett ökat antal ärenden av nya grupper som är skuldsatta till budget- och skuldrådgivningen. Barnfamiljer är exempelvis en ny grupp jämfört med tidigare, då det oftast varit personer med återkommande skuldsatthet. Fler ansöker om skuldsanering eller mer generell hushållsekonomisk rådgivning.

Övergripande beskrivning av nuläge kring förutsättningar för grupper som står utanför ordinarie bostadsmarknad i Karlshamn

Åldrande befolkning som i större utsträckning vill bo kvar i sina bostäder vilket ställer krav på anpassningar i hemmet

Inte allt för sällan återfinns psykisk ohälsa och missbruksproblematik som bidragande faktorer till en försvårad boendesituation för vissa grupper, däribland unga vuxna som är ofrivilligt kvarboende hemma

I nuläget bedöms inte bostadsbrist som den primära utmaningen för utsatta grupper, utan snarare utmaningar som kommer med frågan om hur de ska kunna behålla bostäderna över tid

Nya grupper av skuldsatta i behov av budget- och skuldrådgivning

Vakansgraden bland studentlägenheter öppnar upp för möjligheter att konvertera till andra boendelösningar

Utmaningar för särskilda grupper

Resultat djupintervjuer

I intervjuerna framkommer att vissa utmaningar vad gäller personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden är mer eller mindre oförändrade över tid, men att vissa utmaningar fortsatt består. Det handlar främst om hanteringen av och lösningarna för ofrivilligt hemmaboende unga samt tillfälliga lösningar för individer i särskilt utsatta positioner eller utan tillräcklig förmåga att hantera sin boendesituation.



En utmanande bostadsmarknad

- Emellanåt en upplevd ökad tillgång på bostäder - framför allt i något mer utsatta områden där färre människor vill bo, i vilka man hade behövt arbeta med en ökad attraktivitet generellt.
- I några fall upplevs en viss trångboddhet med en icke-förmåga att flytta till större på grund av ekonomiska skäl.
- Med det rådande ekonomiska läget har många sökt hjälp att hantera ekonomiska svårigheter. Antingen genom skuldrådgivning eller omplacering till mindre bostäder för att klara av hyresbetalningar.
- Många unga är ofrivilligt hemmaboende. Detta kan vara på grund av psykisk ohälsa eller missbruksproblematik. Det kan ibland leda till att de inte kan bo kvar på grund av sina problem och därmed nu befinner sig i en utmanande situation på marknaden.
- Kommunen arbetar förebyggande mot ekonomiska avhysningar men det finns fortfarande förbättringspotential i en utmanande fråga för att finna lösningar för de som inte hanterar ett eget boende.
- Det begränsade antalet tillfälliga boenden som erbjuder tillfälliga och snabba lösningar för individer i utsatta positioner.

Åldersförskjutningar medför...

- Stor efterfrågan på centralt belägna trygghetsbostäder för äldre där flera hundra står i kö. Det finns ett behov att försöka matcha den efterfrågan genom att etablera fler trygghetsbostäder centralt i Karlshamn. Den åldrande befolkningen blir även friskare och kommer i samma utsträckning inte behöva den kommunala hemtjänsten men kommunen behöver säkerställa en aktivering av de äldre där de är i ett socialt sammanhang.
- Bostäder vars standard inte lever upp till de krav som ställs för särskilda behov. Det kommer krävas investeringar för att vidare säkerställa att äldre ska kunna bo kvar hemma genom att renovera bostäder så att en del bekvämligheter finns på plats, exempelvis hissar.

Möjligheter

Resultat djupintervjuer

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

Samverkan

- Det finns ett utbrett och fungerande samarbete där allmännyttan samverkar med andra verksamheter och förvaltningar i kommunen för att bland annat arbeta proaktivt för att förbättra särskilda gruppers boendesituation, men även i andra insatser som inte rör bostadsmarknaden, som exempelvis arbetsträning.
- Eftersom kommunen inte har några tillfälliga bostäder i sitt bestånd hänvisar man till vandrarhem i privat regi. Ett samarbete man värnar om.

Anpassning av bostäder

- Kommunen möjliggör för äldre invånare som önskar bo kvar i sina hem genom renoveringar och anpassningar i den befintliga bostaden.
- Se över möjligheten att omvandla fastigheter till fler trygghetsbostäder för äldre som i större utsträckning aktiverar och integrerar dem i en varierad bostadsbebyggelse.

Karlshamnsbostäder

- Allmännyttan gör ett gediget och viktigt arbete för att möjliggöra för fler kommuninvånare att kunna få en permanent bostad.
- Karlshamnsbostäder har även en betydande social roll. Till exempel finns en boendesamordnare/bosocial person som säkerställer en god miljö i områdena och fångar upp hyresgäster, framför allt äldre, som lever i ofrivillig ensamhet - ett mycket viktigt och uppskattat arbete.
- Kommunen har tillgång till 25 stycken sociala kontrakt i allmännyttans bestånd. Idag bedöms de kontrakten vara tillräckligt för att tillgodose behovet nu som framöver.
- Ett proaktivt samarbete med skuldrådgivningen underlättar och kan i tid kartlägga risker för potentiellt nya ekonomiskt utsatta.
- Inkomstslaget är generöst bedömt. Karlshamnsbostäder godkänner inkomststöd och gör individuella bedömningar ifall hyresgästen är skuldsatt.
- Vid ekonomiska svårigheter kan allmännyttan försöka styra om hyresgäster till en mindre bostad.

Tillgången till bostäder

- Med en förbättrad infrastruktur kan kommunen säkerställa att kunskaperna man har om tekniska lösningar i hemmet faktiskt kommer på plats.
- I kommunen finns två skyddande boenden, en viktig funktion att värna om.
- De befintliga vakanserna av studentbostäder skulle kunna möjliggöra för tillfälliga boendelösningar åt individer utanför ordinarie bostadsmarknaden.

Kvantitativ studie

Grupper utanför ordinarie bostadsmarknaden

Särskilt boende för äldre

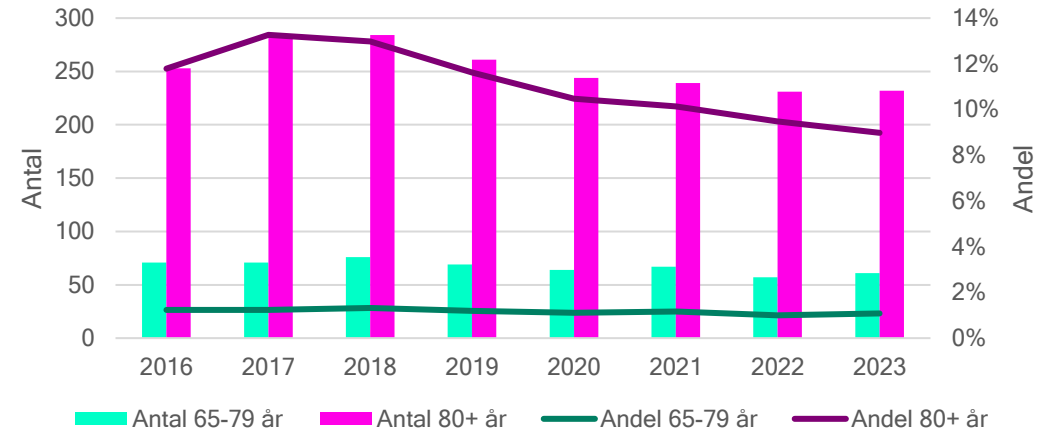
Enligt Socialstyrelsen finns ungefär 290 individer i åldrarna 65+ år som under en genomsnittlig månad bor i permanent särskilt boende i Karlshamns kommun under år 2023. Av dessa var cirka 80% 80 år eller äldre. I relation till kommunens samtliga invånare som är 80+ år är det idag cirka 10% som har beslut om permanent särskilt boende.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät uppger kommunen att det i dagsläget råder balans för bostäder för äldre och på kort sikt förväntas behovet vara täckt.

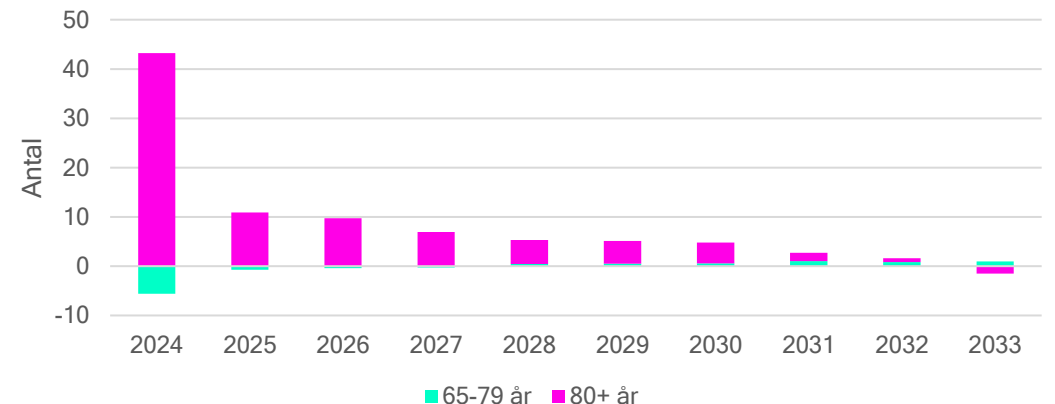
Kommunens egen befolkningsprognos för åldersgruppen 80+ år visar på en årlig ökning om cirka 80 personer för perioden 2024-2028, därefter avtar ökningen då åldersgruppen 65-79 år istället börjar öka. Antagandes att lika stor andel inom åldersgrupperna kommer ha behov av SÄBO framöver motsvarar det ett teoretiskt behov om ytterligare cirka 10 särskilda boenden för äldre per år mellan 2024-2033.

I dagsläget har kommunen cirka 330 SÄBO-platser.

Antal och andel äldre boende i särskilt boende, Karlshamns kommun



Teoretiskt framräknat behov av särskilda bostäder och trygghetsboenden baserat på Karlshamns kommuns befolkningsprognos

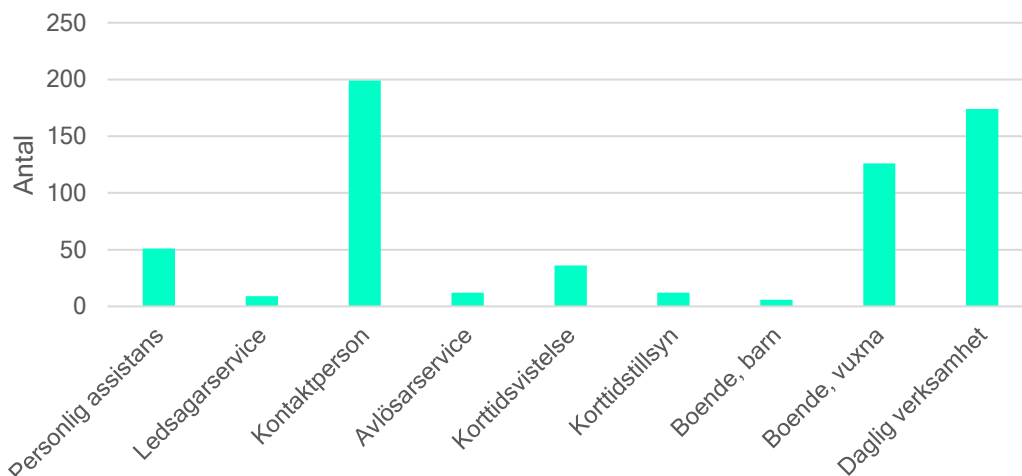


Särskilt boende för personer med funktionsvariation

Karlshamn uppger, i likhet med 130 av landets 290 kommuner, att det i dagsläget råder balans på bostäder för personer med funktionsvariation, och att det även kommer vara så på sikt.

Totalt är det 375 individer som har någon typ av insats i Karlshamn, de flesta genom kontaktperson och daglig verksamhet. I relation till befolkningens mängden är det fler än i länet i stort, 117 respektive 98 personer per 10 000 invånare.

Antal individer per insatstyp, Karlshamns kommun, 2023



Antal individer med insats enligt LSS per personkrets, Karlshamns kommun 2023

Grupp 1	326
Grupp 2	11
Grupp 3	38
Samtliga	375
Per 10 000 inv.	117 (98 i länet)

Förklaring från Socialstyrelsen

Grupp 1 omfattar personer med utvecklingsstörning, autism eller autismsliknande 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.

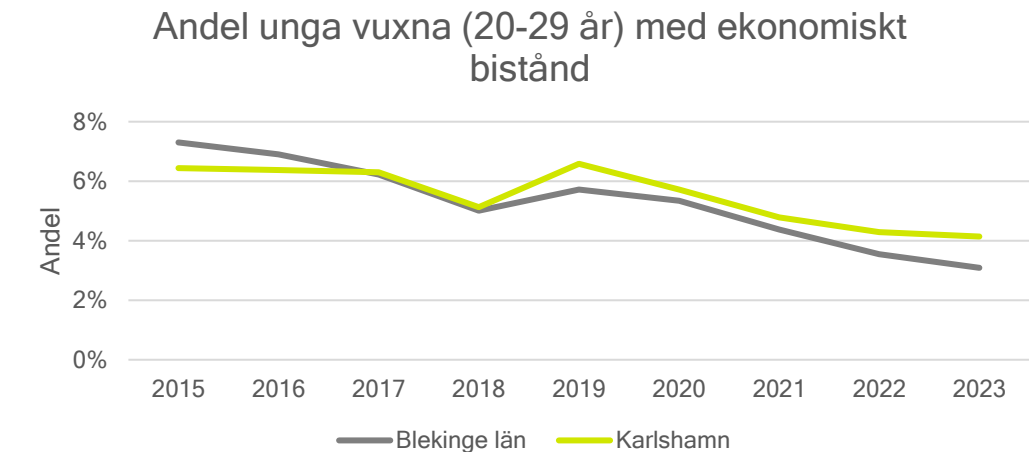
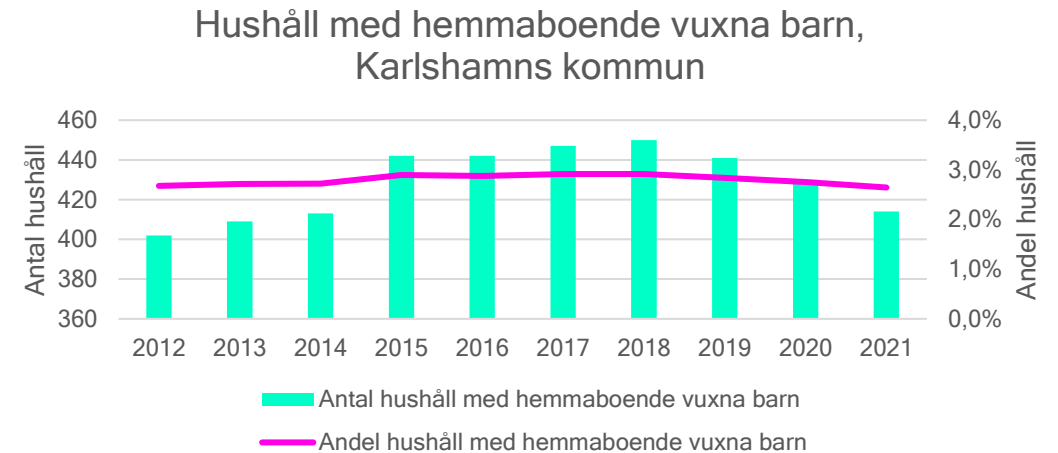
Karlshamns kommun enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2023

Hur är utbudet i kommunen av bostäder för personer med funktionsnedsättning?	Kommer behovet vara täckt om 2 år?	Kommer behovet vara täckt om 5 år?	Hur är utbudet i kommunen av gruppboende?	Hur är utbudet i kommunen av serviceboende?
Balans	Ja	Kan inte bedöma	Balans	Balans

Hushåll med hemmaboende unga vuxna

År 2021 var det enligt Boverket 414 hushåll som hade hemmaboende unga vuxna 24 år och äldre i Karlshamn. Antalet, och andelen, ökade mellan 2015-2018, men har sedan dess minskat något. Frivillighet framgår ej i statistiken.

Inom åldersgruppen unga vuxna 20-29 år är den generella trenden i länet och kommunen att andelen som mottar ekonomiskt bistånd minskar stadigt. Under 2023 var det cirka 4% av 20-29 åringarna i kommunen som fick ekonomiskt bistånd.



Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden i kommunen?	Finns det några särskilda ungdomsbostäder i kommunen (bostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder)?
Underskott på bostadsmarknaden	Nej

Trångboddhet & ekonomiskt utsatta hushåll del 1

För att analysera resurssvaga hushåll har Boverkets underlag och statistik använts. Statistiken visar bland annat hur många hushåll som lever i en utsatt ekonomisk situation och/eller trångboddhet. Observera att senaste statistiken endast omfattar tidsperioden till och med år 2021.

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.

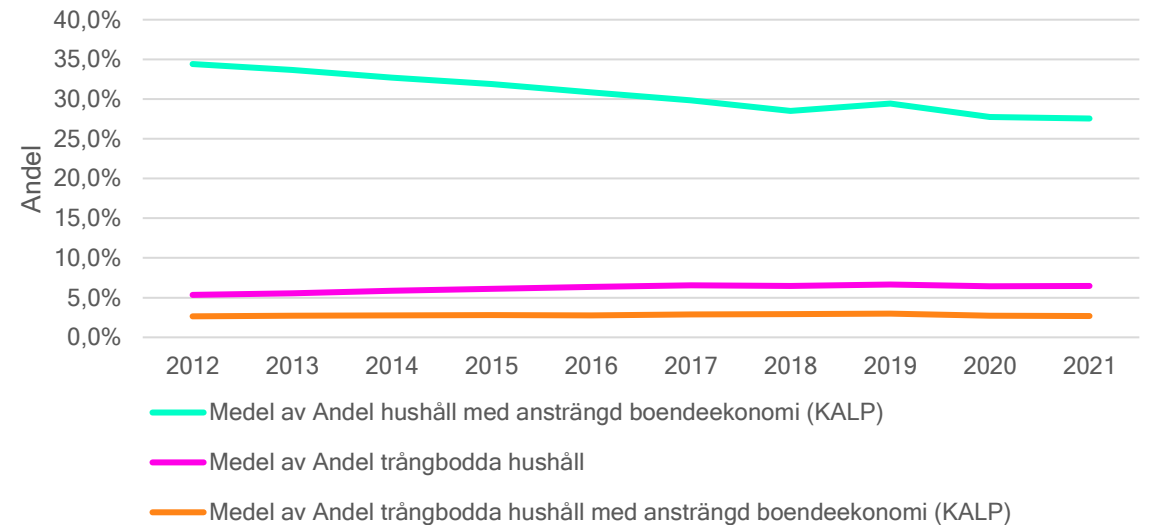
Under 2021 låg andelen trångbodda och ekonomiskt ansträngda hushåll på 2,7 % i Karlshamns kommun. Över tid har andelen hushåll med ansträngd boendekonomi minskat. Däremot ligger andelen hushåll med ansträngd boendekonomi och som dessutom är trångbott stabilt runt cirka 2,5-3%.

Nedan i tabellen visas samtliga mått i Boverkets statistik för Karlshamn och Blekinges kommuner.

Tabell som visar samtliga mått i Boverkets statistik för Blekinges kommuner

Kommun	Andel hushåll med ansträngd boendekonomi	Andel hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP)	Andel trångbodda hushåll	Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi	Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP)	Andel hushåll med upprepade flyttningar	Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn	Andel hushåll med återkommande problem
Karlshamn	4,9%	27,6%	6,5%	1,1%	2,7%	1,6%	2,6%	8,7%
Olofström	5,1%	27,8%	6,4%	1,3%	2,9%	1,4%	3,6%	9,6%
Karlskrona	4,6%	25,6%	6,9%	1,0%	2,7%	1,6%	2,7%	8,5%
Ronneby	5,7%	29,9%	7,3%	1,9%	3,9%	1,7%	2,9%	9,8%
Sölvesborg	3,5%	24,5%	5,2%	0,6%	1,7%	1,1%	3,3%	7,7%

Ansträngd boendekonomi och trångboddhet, 2012-2021, Karlshamns kommun

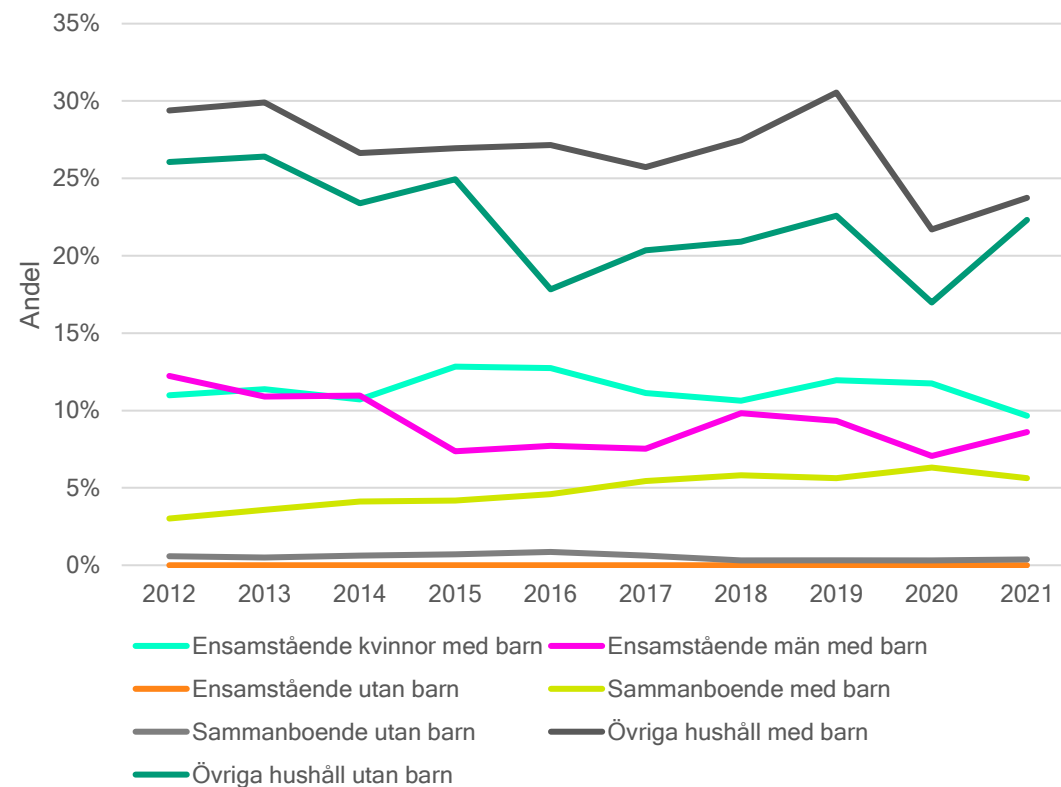


Trångboddhet & ekonomiskt utsatta hushåll del 2

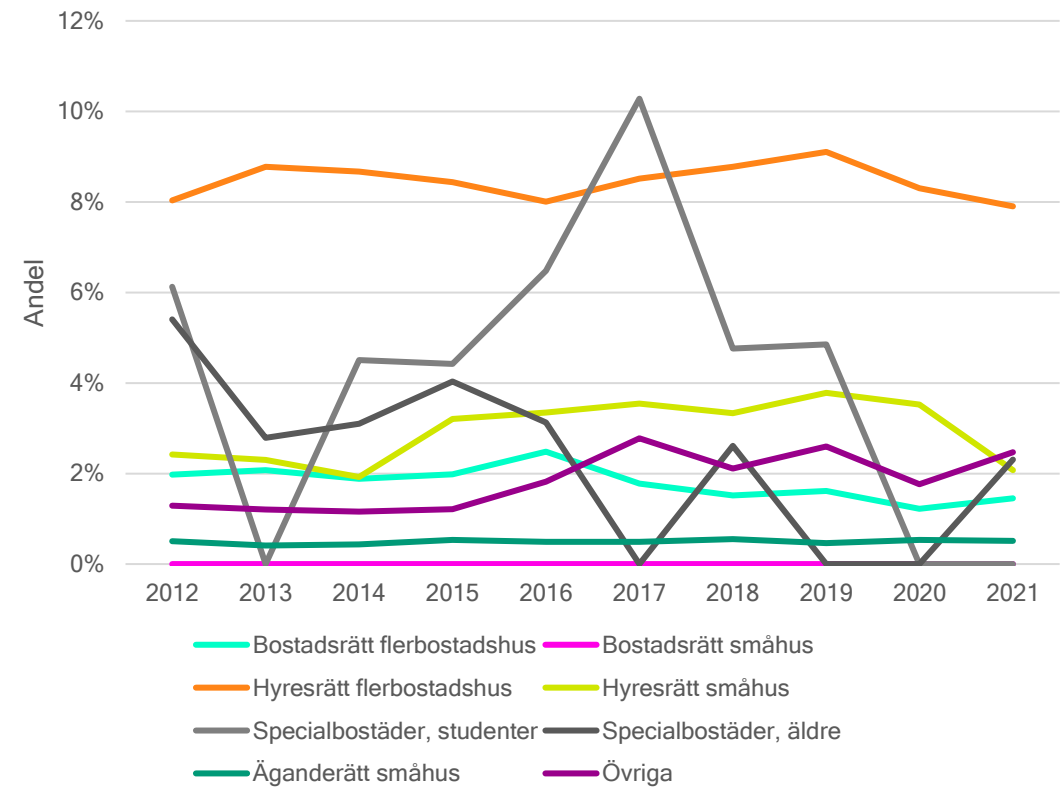
Per hushåll och boendetyp, Boverkets underlag för bostadssociala frågor

Om man bortser från övriga hushållstyper (mestadels studenter och äldre som i hög grad redan bor i specialbostäder och har olika typer av stöd) återfinns den största andelen trångbodda med en ansträngd boendekonomi inom hushållstypen ensamstående med barn.

Trångbodda hushålls med ansträngd boendekonomi, hushållstyper, Karlshamns kommun



Trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi, boendetyper, Karlshamns kommun



Hemlöshet i Sverige

Hemlöshetskartläggning och nationell strategi

Regeringen har via Socialstyrelsen genomfört en nationell hemlöshetskartläggning. Kartläggningen har utformats så att det går att jämföra utvecklingen av hemlösheten över tid samt eventuella skillnader mellan kvinnor och män. Omfattningen av hemlösa barnfamiljer framgår numera samt situationen för utrikes födda.

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.

2022 presenterade regeringen en nationell strategi för hur Sverige ska motverka hemlöshet. Strategin innehåller fyra mål:

- hemlöshet ska förebyggas
- ingen ska bo eller leva på gatan
- ”Bostad först” bör införas nationellt
- det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

För att stärka strategin ges myndigheterna fyra konkreta uppdrag:

- Länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete mot hemlöshet.
- Socialstyrelsen ska analysera hur kommunernas akuta boendelösningar används och följa upp den nationella hemlöshetskartläggning.
- Metoden ”Bostad först” ska stärkas i arbetet mot hemlöshet.
- Regeringen har gett Socialstyrelsen i uppdrag att under 2022 fördela statsbidrag till kommuner för insatser enligt metoden Bostad först.

Enligt Socialstyrelsens statistikdatabas finns ännu ingen uppgift om antal hemlösa per 10 000 invånare i Karlshamns kommun. Vad gäller avhysningar registrerades 24 st. ansökningar under år 2023, men hur många som verkställdes framgår ej.

Att motverka hemlöshet

Vad kan en kommun göra?




Länsstyrelserna

Personer i behov av skyddat boende

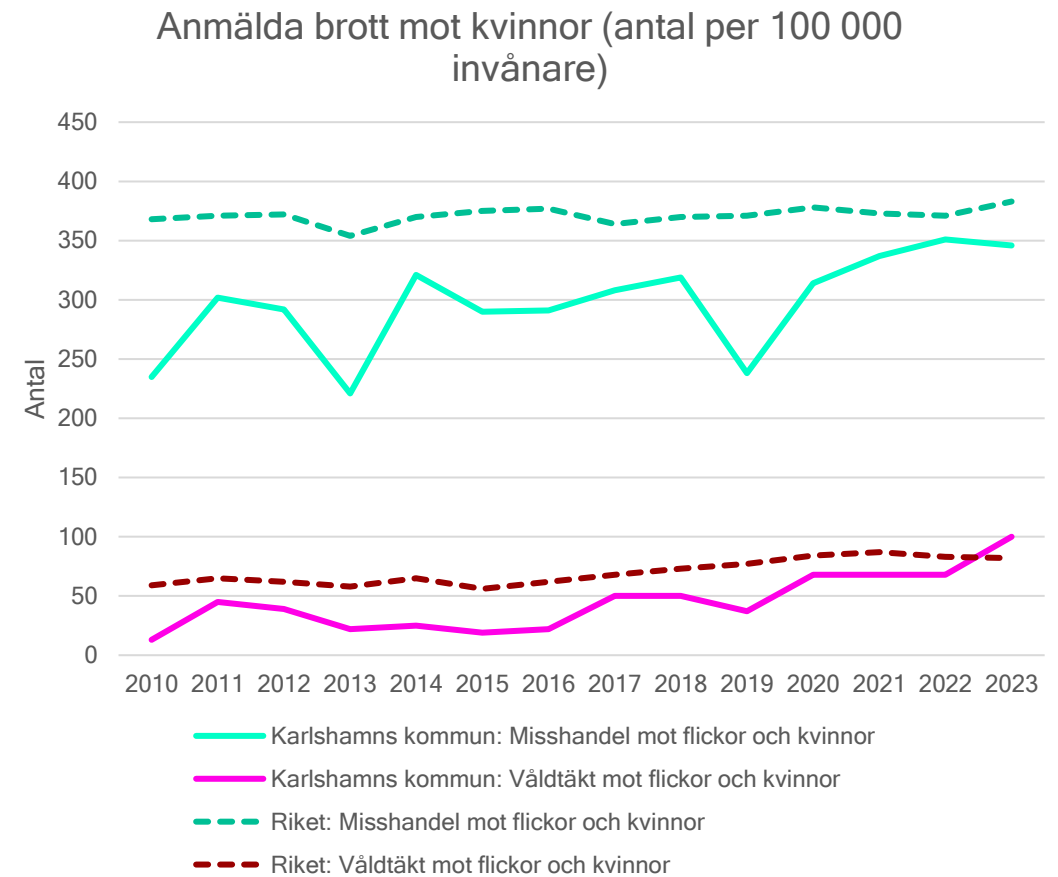
Statistiken avser våldsutsatta kvinnor

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 med kvinnliga offer. Sedan 2019 har anmälda våldtäkts- och misshandelsbrott mot kvinnor ökat i kommunen.

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 trädde 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.



A wide-angle photograph of a large industrial facility, likely a refinery or chemical plant, situated along a body of water at dusk. The facility features numerous tall storage tanks, complex piping, and several buildings. A prominent smokestack on the left emits a plume of white smoke. The scene is illuminated by the warm lights of the setting sun and the facility's own lights, which are reflected in the calm water. In the foreground, a parking lot with several cars and a small boat docked at a pier are visible. The sky is a deep blue with some light clouds.

Del 5: Slutsatser och rekommendationer

Ordinarie bostadsmarknad

Sammanfattande slutsatser ordinarie beräkningar

Karlshamns kommun

Antal bostäder som behövs och efterfrågas

Det finns ett stort glapp mellan det demografiskt drivna behovet och antalet hushåll som efterfrågar (vill och kan) en nyproducerad bostad. Både kommunen och SCBs prognos/framskrivning visar ett negativt behov om 40/43 bostäder årligen under perioden 2024-2033, medan beräkningen för marknadsdjupet summerar till en potentiell efterfrågan om 137 bostäder per år (beräknat utifrån basåret 2023).

Resultatet visar alltså att det finns större möjlighet för utveckling av nyproduktion än vad den demografiska utvecklingen medger. *Detta diskuteras mer ingående på nästa sida.*

I kommunens tätorter visade beräkningen för bostadsbehov på ett positivt resultat i Asarum, Hällaryd och Åryd med cirka 2-5 bostäder årligen med anledning av att det finns en förväntan om befolkningsökning i de tätorterna de kommande tio åren.

Sett till lagkravet om att bedöma vilka bostadsbehov som eventuellt inte tillgodoses till följd av den demografiska utvecklingen visar alltså analysen att Karlshamn inte har något uppdämt eller prognostiserat bostadsbehov, varken idag eller kommande 10-årsperiod. Detta på grund av en förväntad negativ befolkningsutveckling framöver enligt kommunens befolkningsprognos.

Tabell som visar resultat av beräkningarna i rapporten

	Årligt demografiskt drivet bostadsbehov 2024-2044 (snitt per år)				Marknadsdjup 2023
Bostadstyp	Baserat på kommunens prognos 2024-2033	Fördelning av behov i de åldersgrupper som <u>faktiskt ökar..</u>	Baserat på SCBs framskrivning 2024-2033	Baserat på SCBs framskrivning 2024-2044	Potentiell nyproduktions- efterfrågan 2023
Småhus	-30	51%	-36	-51	74
Hysesrätt, lgh	-10	23%	-8	-17	32
Bostadsrätt, lgh	0	14%	0	0	30
Specialbostäder och övrigt boende*	0	12%	1	1	-
Summa (totalt)	-40 (-395)	100%	-43 (-426)	-68 (-677)	137

Viktiga målgrupper i kommunen

Sammanfattningsvis: Lyckas man med att rikta insatser mot ”pigga” seniorer och skapa attraktiva väl anpassade bostadsalternativ för dessa, samtidigt som nyproduktionen beaktar en stor efterfrågan från familjebildare, bedömer Juni Strategi att det finns goda möjligheter att behålla fler kommuninvånare och på sikt även attrahera nya!

Skillnad på bostadsbehov och bostadsefterfrågan - Som beräkningarna på föregående sida visar är det demografiskt drivna bostadsbehovet negativt. Det är dock inte synonymt med att det inte skulle kunna finnas en efterfrågan på nyproducerade bostäder även om befolkningen minskar. Som marknadsdjupsberäkningen visar är efterfrågan som störst för småhus och bland målgrupperna unga vuxna, 20-29 år och barnfamiljer, 30-49 år. Det finns även en relativt hög efterfrågan för bostadsrättslägenheter vilket bidrar till goda möjligheter för kommunen att bredda sitt bostadsbestånd.

Rörlighet och flyttkedjor – I marknadsdjupsberäkningen framgår att efterfrågan för nyproducerade bostäder är låg bland äldre hushåll, pensionärer 60-79 år och 80+ åringar. Målgrupperna är oftast utcheckade från bostadsmarknaden och har dessutom en mycket låg flyttfrekvens. Som en del i arbetet att försöka öka rörligheten på bostadsmarknaden blir dock de äldre målgrupperna viktiga att prioritera i utformningen av nyproducerade lägenheter.

Tabell som visar hur olika målgrupper prognosticeras att förändras över tid och vad det innebär

	Unga vuxna, 20-29 år	Familjebildare, 30-44 år	Mitt i livet, 45-59 år	Pensionärer, 60-79 år	Seniorer, 80+ år
Befolkningsförändring enligt kommunens prognos 2024-2033 (hela kommunen)	Minskar på sikt	Minskar på sikt	Minskar på sikt	Ökar på grund av åldersförskjutningar när målgruppen blir äldre	Ökar på grund av åldersförskjutningar när målgruppen blir äldre
Potentiell efterfrågan av nyproducerade bostäder	Relativt stor, mycket tack vare en hög flyttfrekvens.	Stor efterfrågan, framför allt småhus	Relativt stort efterfrågan, framför allt småhus	Begränsad efterfrågan, främst på grund av en mycket låg flyttfrekvens	Mycket begränsad, främst på grund av en mycket låg flyttfrekvens
Rekommendation för prioritering	Sekundär målgrupp för nyproduktion	Prioriterad målgrupp	Prioriterad målgrupp	Högt prioriterad målgrupp - för ökad rörlighet och flyttkedjor	Högt prioriterad målgrupp - för ökad rörlighet och flyttkedjor
Rekommendation för målgruppen, rörlighet och flyttkedjor	Viktigt att möjliggöra för målgruppen att kunna bo kvar i kommunen när man flyttar hemifrån.	Viktigt att kunna erbjuda attraktiva boenden för målgruppen, främst i småhus. Både nyproduktion men även småhus i det befintliga beståndet är intressant, framför allt ur ett kostnadsperspektiv	Målgrupp som börjar fundera på nästa boende i takt med att barnen flyttar hemifrån. En ”kräsen” målgrupp som väntar på det perfekta boendet, gärna med det lilla extra.	Målgrupp som efterfrågar ett enklare boende, men som också generellt sett har svårt att ta steget. För att målgruppen ska lämna småhuset för ett nyare och enklare boende behöver många pusselbitar falla på plats. Viktig målgrupp för att uppnå ökad rörlighet och flyttkedjor!	En målgrupp som kräver att det finns anpassade boenden samtidigt som målgruppen blir allt friskare och bor kvar längre i sina nuvarande boenden. Bör prioriteras för att öka rörligheten i det befintliga småhusbeståndet, men likt pensionärerna är det mycket som ska falla på plats för att ta steget och göra flytten.

Att skapa efterfrågan på nyproduktion

Scenarioanalysens effekter på marknadsdjupet

Som tidigare nämnt finns en årlig markandsefterfrågan om 137 bostäder om året i kommunen. I scenarioanalysen görs flera makroekonomiska antaganden för att se utfallet på marknadsdjupet – scenarier som ligger utanför kommunens kontroll att kunna påverka, så som höjd kalkylränta eller ökad inflation. Däremot finns det insatser som kommunen aktivt kan arbeta med för att potentiellt kunna öka efterfrågan på nyproducerade bostäder inom fler kundsegment.

En ökad flyttfrekvens är ett av de scenarierna som hade en positiv inverkan på efterfrågan av nyproducerade bostäder. Ett sätt att försöka uppnå en ökad flyttfrekvens är genom att skapa rätt produkt till rätt målgrupp. **Vad** är det målgruppen efterfrågar? Och i **vilket läge**? Vad blir **extra viktigt** i utförandet av nya bostäder? I kommunen bor nästan 50 procent av 80+ åringarna i småhus, varför denna punkt blir extra viktig för att fortsatt arbeta för en ökad rörlighet bland äldre hushåll.

Vad blir viktigt i utvecklingen av nyproduktion?

För att efterfrågan på nyproduktion ska finnas och människor ska välja just de bostäder som utvecklas måste alla parametrar i figuren till höger uppfyllas. Och punkterna måste uppfyllas i relation till varandra – är exempelvis läget mindre attraktivt måste priset sänkas.

Därför måste varje nyproduktionsområde utvärderas var för sig, men också sinsemellan inom kommundelarna.



Efterfrågade lägeskvaliteter - ordinarie bostadsmarknad

Till höger presenteras efterfrågade lägeskvaliteter beroende på målgrupp. För unga vuxna är det extra viktigt att ha nära till kommunikationer, gärna i centralare delar, medan barnfamiljer framför allt prioriterar närhet till skola/förskola i bostadsområden med andra barnfamiljer.

En rekommendation till kommunen blir att försöka hitta synergier i efterfrågan hos olika målgrupper. Efterfrågan på nyproducerade bostäder är som störst bland barnfamiljer och som minst bland äldre hushåll. De förstnämnda är en viktig målgrupp att skapa attraktiva bostäder till för att kunna behålla befintliga och attrahera nya invånare och den sistnämnda är en viktig nyckel för att skapa flyttkedjor.

Marklägenheter/enplanshus med lättskötta trädgårdar som ligger i anslutning till en innegård är ett exempel på bostadstyper som kan attrahera både barnfamiljer, mitt i livet och pensionärer. Moderna och småskaliga flerbostadshus som inger en småhuskänsla (gärna med havsutsikt) är ett annat exempel.



Särskilda grupper

Övergripande sammanfattning särskilda grupper

Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden



Studenter och unga ofrivilligt hemmaboende: I drygt 414 hushåll finns unga vuxna, 24 år eller äldre, som är kvarboende hos föräldrarna (frivillighet framgår ej). I intervjuer uppmärksammas att ekonomiska och psykiska svårigheter kan ligga till grund för det ökade antalet av ofrivilligt hemmaboende unga vuxna.

Vakanserna som finns bland studentbostäder hade kunnat användas som enkla och tillfälliga boendelösningar åt individer som befinner sig i en mer utsatt boendesituation. Här är det av stor vikt att analysera förändringar sett till befolkningen men också campusverksamheten inför bedömning av framtida behov.



Personer med funktionsvariation: Karlshamn uppger i intervjuer och i Bostadsmarknadsenkäten att det i dagsläget råder balans inom ramen för LSS och att man även på sikt kommer kunna bemöta behovet. För personer med olika diagnoser är det enklare att planera över tid för ett kommande bostadsbehov, då de ofta har identifierade utmaningar tidigt i livet.



Äldre: Kommunen har uppgett att det i dagsläget råder balans på bostäder för äldre och på kort sikt förväntas behovet var täckt. Befolkningsprognosen för åldersgruppen 80+ år visar på en årlig ökning om cirka 80 personer för perioden 2024-2028, därefter avtar ökningen då åldersgruppen 65-79 år istället börjar öka. Baserat på detta och med antagandet om att lika stor andel inom åldersgrupperna kommer ha behov av SÄBO framöver behövs cirka 10 särskilda boenden för äldre per år mellan 2024-2033. För kommunen är det även viktigt med proaktiva insatser för att skapa gemenskap och förebygga ensamhet.



Hemlösa: I intervjuerna framgår det att hemlöshet inte är ett utbrett problem i kommunen. Intervjuerna visar på att samordning mellan olika instanser förebygger hemlöshet. Viktigt att fortsätta bedriva proaktivt arbete med att sprida information om den hjälp olika utsatta grupper kan få tillgång till och arbeta ur ett helhetstänk. Den nya socialtjänstlagen kommer innebära ett utökat proaktivt ansvar för kommunen.



Nyanlända: Behovet var extra stort i samband med krigsutbrottet i Ukraina och massflyktsdirektivet. Nu bedöms behovet och utbudet vara i balans. Karlshamns kommun arbetar proaktivt för att få till långsiktiga lösningar med egna kontrakt för gruppen. Inom kommunen finns ett 20-tal bostäder avsedda för denna grupp.



Resurssvaga hushåll: Störst andel låginkomsttagare återfinns bland ensamstående hushåll med barn. Andelen trångbodda hushåll med ansträngd ekonomi uppgår till 4,9% i kommunen, även här handlar det främst om ensamstående hushåll med barn. En grupp som ökat bland yngre, barnfamiljer och äldre under senaste åren på grund av ökade kostnader för bland annat boende och mat. Det finns ett behov av billigare bostäder i olika bostadsstorlekar och i olika lägen för att möta dessa gruppers behov.



Personer i behov av skyddat boende: Sedan 2019 kan man se en generell ökning av brott mot kvinnor (BRÅ). Sedan april 2024 har det skett en lagändring i vilken skyddat boende införts som en ny boendeinsats i socialtjänstlagen. Utöver det har varje kommun ett ansvar att säkerställa tillgång till skyddade boenden. Medföljande barns rättigheter kommer vidare stärks i och med lagändringarna. I intervjuer uppges olika skydd för kvinnor i utsatthet i Karlshamn.

Tack!
www.junistrategi.se



Användning av information

Uppdragsgivarens roll och ansvar

- Uppdragsgivaren ansvarar för att Juni Strategi har blivit informerad/delgiven för uppdragsgivaren känd information om projektet som kan ha påverkan för marknadsprissättning och övriga rekommendationer.
- Uppdragsgivaren äger rätten att använda informationen i rapporten som uppdragsgivaren 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 uppdragsgivaren, angivna anvisningar har följts.
- Juni Strategis sekretess innefattar information delgiven om uppdragsgivarens 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 marknadsanalysens disposition och layout.