

Handlingsplan för bostadsförsörjningen

Karlskrona kommuns mål och åtgärder för bostadsförsörjningen



Dokumenttyp:	Handlingsplan
Beslutad av:	Kommunfullmäktige
Antagen:	2026-03-26 § 72
Gäller för:	Karlskrona kommunkoncern
Diarienummer:	MSN.2023.4497, 2023/6958, 2025/4016
Framtagen av:	Handlingsplan för bostadsförsörjning har tagits fram i samverkan mellan Kommunledningsförvaltningen, Arbetsmarknadsförvaltningen, Social- och funktionsstödsförvaltningen, Fastighetsförvaltningen, Äldreförvaltningen, Kunskapsförvaltningen och Karlskronahem. Arbetet har projektletts från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.
Ansvar för revidering:	Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Giltighetstid:	Handlingsplan för bostadsförsörjningen ska beslutas av kommunfullmäktige en gång under varje mandatperiod
Ersätter:	Bostadsförsörjningsprogram: Del 1 av 2 - Riktlinjer för bostadsförsörjning uppdaterad 2021 (2021-04-29 § 69) och Bostadsförsörjningsprogram: Del 2 av 2 - Handlingsprogram 2018 (2018-04-26 § 106)

INNEHÅLL

INLEDNING	1
Förutsättningar för bostadsförsörjningen	
MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	3
KOMMUNÖVERGRIPANDE ÅTGÄRDER.....	5
ORTSVISA BOSTADSBEHOV	9
Trossö	
Stadsbygden	
Nättraby, Rödeby, Jämjö och Holmsjö	
Trummenäsområdet	
Skärgården	
Övriga tätorter och landsbygder	
KARLSKRONA KOMMUNS INSATSER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	18
Ansvar och roller	
Kommunens verktygslåda	
BOSTÄDER OCH BEFOLKNING.....	24
Befolkningsutveckling – prognos och scenarier	
Bostadsbestånd och byggande	
Blandat bostadsbestånd	
Boendepreferenser	
Bostadsbehov för särskilda grupper	
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	30
Lagar	
Nationella och regionala mål och strategier	
Koppling till andra styrdokument	
SLUTSATSER.....	33
Uppföljning och process för revidering	

BILAGOR

BILAGA 1 - Bostadsmarknadsanalys Karlskrona kommun, JUNI Strategi

BILAGA 2 - Rapport befolkningsprognos 2023-2032, Karlskrona kommun
(Fler befolkningsprognoser finns tillgängliga på kommunens hemsida. www.karlskrona.se/befolkning)

INLEDNING

I en tid av lågkonjunktur i Sverige sticker Karlskrona ut. Här finns stora företag som investerat mångmiljardbelopp, fortsätter bygga ut stora fabriker och tar fram nya innovationer. I Karlskrona är vi världsledande inom ett antal områden, inte minst inom marin teknik. Energiomställningen skapar goda förutsättningar och Sveriges medlemskap i Nato kommer prägla utvecklingen av de delar av försvarsindustrin som har Karlskrona som utgångspunkt. I Karlskrona skapas tillväxt och tusentals nya arbetstillfällen där en ökad inflyttning behöver ske och därmed ett ökat behov av bostäder i hela kommunen.

Karlskrona kommuns handlingsplan för bostadsförsörjningen samordnar kommunens fysiska utveckling med befolkningstillväxten i enlighet med kommunens översiktsplan. I handlingsplanen fastställs vilka mål för bostadsförsörjningen som ska gälla för kommunen och som blir vägledande för samtliga beslut och åtgärder som rör bostadsfrågor. Ett viktigt syfte är att skapa goda förutsättningar för en balans mellan tillgång och efterfrågan av bostäder. Kommunen ansvarar för planering av bostadsförsörjningen, planläggning och andra åtgärder som krävs för att bostäder ska kunna byggas. Syftet är att skapa bästa möjliga förutsättningar för att alla i Karlskrona ska kunna leva i bra bostäder samt att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Att det finns och byggs bostäder i olika prisklasser är viktigt för att människor med olika ekonomiska förutsättningar ska kunna ha en bostad i Karlskrona.

Handlingsplanen är vägledande för alla processer som rör bostadsförsörjning i Karlskrona kommun, även inom den privata marknaden. Även om det är kommunens ansvar kan kommunen inte lösa bostadsförsörjningen på egen hand. Samarbetet mellan offentliga och privata aktörer är viktigt när det handlar om exempelvis att bygga nya bostäder och att omvandla befintliga lokaler till bostäder. I handlingsplanen för bostadsförsörjningen får du som arbetar med bostäder en tydlig bild av var olika typer av bostäder efterfrågas och behövs. Det läser du mer om på sidorna 9 - 17.

Ansvar för bostadsförsörjningen

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) meddelas att varje kommun ska anta en handlingsplan för bostadsförsörjning i kommunen och genom denna handlingsplan planera för bostadsförsörjningen.

Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Handlingsplan för bostadsförsörjning ska antas under varje mandatperiod.

Handlingsplan för bostadsförsörjning ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna, och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Dokument	Innehåll	Huvudsaklig funktion
Översiktsplan	Inriktning för kommunens markanvändning	Var och vad
Handlingsplan för bostadsförsörjningen	Handlingsplan för insatser och åtgärder	Vad och hur
Budget	Styrning och uppföljning	Volym och inriktning



Förutsättningar för bostadsförsörjningen

Karlskrona kommun arbetar löpande med trend- och omvärldsanalyser. Den senaste sammanställningen är från 2024 och lyfter fram bland annat att:

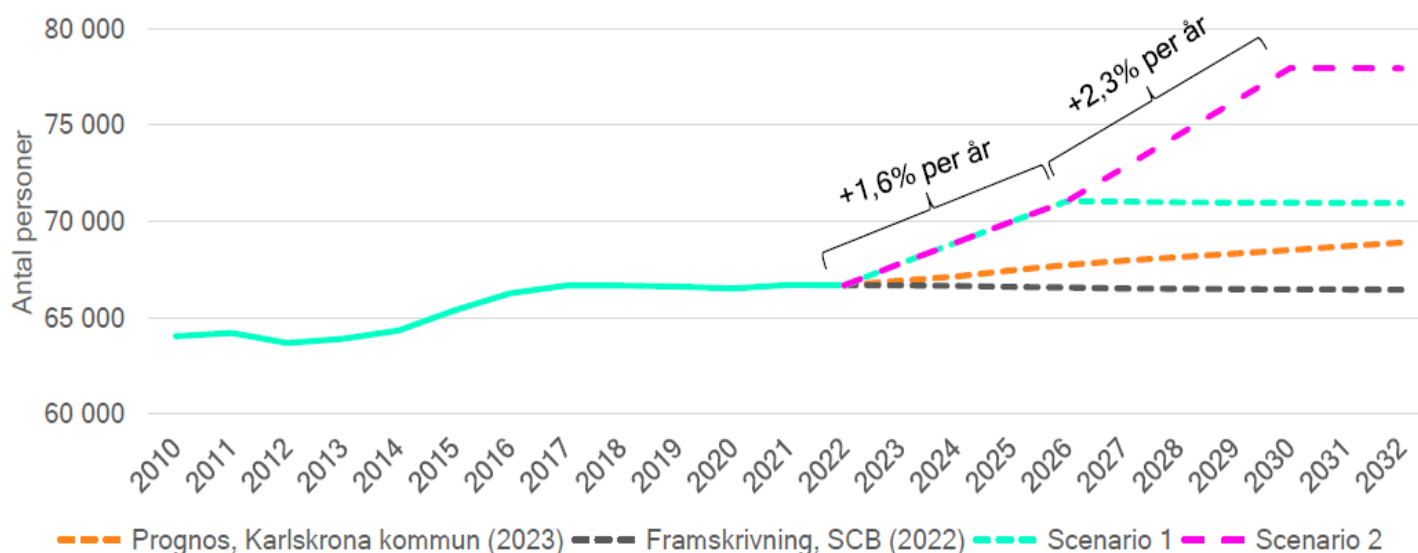
- Befolkningen i Sverige består av större andel yngre och äldre. Det innebär att det är allt färre i arbetsför ålder som ska försörja fler. Det ställer krav på en anpassning av välfärdstjänster och ger en fortsatt stor rekryteringsutmaning.
- Inflationen och ökade kostnader har medfört konsekvenser för bostadsmarknaden. De som står utanför bostadsmarknaden har fått det svårare att hitta en bostad på grund av ökade kostnader. För många med ett boende har kostnaderna ökat så mycket att de behöver ett billigare boende. Behovet av små och prisvärda bostäder har ökat, samtidigt som det har blivit dyrare att producera nya bostäder.
- Omställningen mot ett mer hållbart samhälle, teknikutveckling och ett mer instabilt säkerhetspolitiskt världsläge påverkar Karlskrona. Lokala företag inom branscherna, samt Försvarsmakten, behöver många nya medarbetare vilket kräver ökad inflyttning till kommunen.

För att kunna bli fler invånare i Karlskrona behövs fler bostäder. Tillsammans behöver vi fortsätta berätta om hur fantastisk vår skärgård, landsbygd och unika världsarvsstad i havet är. Trenden är att människor inte väljer bostadsort efter var de får arbete. Det är i stället en bättre, tryggare och

mer attraktiv plats, bostad och framtid som motiverar flytt. En attraktiv livsmiljö är därmed minst lika viktig för att attrahera och behålla nya invånare. Att det inom de närmsta åren finns tusentals nya arbetstillfällen i Karlskrona kommun skapar ytterligare goda möjligheter för tillväxt. Fler invånare och ny arbetskraft kan leda till ytterligare arbetskraftsbehov. Företagens utveckling skapar goda förutsättningar hos underleverantörer och även inom offentlig service som vård och omsorg för både de som flyttar hit för ett arbete och för deras familjemedlemmar.

Karlskrona kommun arbetar kontinuerligt med analyser och prognoser av befolkningsutvecklingen i kommunen. Som ett underlag för handlingsplanen har JUNI Strategi, på uppdrag av kommunen, tagit fram en fördjupad analys av bostadsmarknaden med kompletterande scenarier för den framtida utvecklingen. Hela rapporten finns att ta del av som *bilaga 1*. I bilagan kan du läsa mer om de scenarier som tillämpas för den potentiella befolkningstillväxten i Karlskrona kommun. De baseras på ingående underlag för arbetskraftsbehovet i kommunen under det kommande decenniet. Scenario 1 baseras på bekräftade satsningar inom kommunen och innebär ett behov om 1 500 personer för nya direkta arbetstillfällen fram till 2026. Scenario 2 inkluderar satsningar som ännu inte blivit verklighet eller ännu bekräftats i faktiska investeringar. Det resulterar i att scenario 2 innebär ett behov om ca 5 000 personer för nya direkta arbetstillfällen fram till 2030. Som en referensscenario används Karlskrona kommuns egen framtagna befolkningsprognos för att sätta övriga scenarier i relation till.

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



Scenarioanalys från Bostadsmarknadsanalys Karlskrona kommun, JUNI Strategi.

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Målen för bostadsförsörjningen utgår från de områden som har pekats ut i Översiktsplan 2050 som särskilt viktiga för att uppnå en balanserad bostadsmarknad och en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning som även svarar mot Vision Karlskrona 2030. Tre huvudmål har identifierats som sedan har kopplats till delmål. Delmålen bidrar på olika sätt till att uppnå huvudmålen.



1. I Karlskrona kommun ska alla ha förutsättningar att leva i goda bostäder

Goda bostäder är bostäder av hög kvalitet som uppfyller grundläggande krav för hälsa, säkerhet och välbefinnande. Det innebär att bostäderna är bekväma, trygga, funktionella och anpassade till de boendes behov och livsstil. I Karlskrona kommun ska alla ha förutsättningar att leva i goda bostäder, även de som idag står utanför den ordinarie bostadsmarknaden eller har ett behov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden idag.

1.1 Minska den behovsbaserade bostadsbristen

Karlskrona kommun ska aktivt arbeta för att minska den behovsbaserade bostadsbristen. Den behovsbaserade bostadsbristen är ett mått på antalet hushåll som saknar en rimlig bostad.

1.2 God planreserv

Karlskrona kommun ska ha en god planreserv som medger bostadsbyggande i olika former och på olika platser inom kommunen. Karlskrona kommun ska även ha ett markinnehav som möjliggör en god bostadsplanering. Ett markinnehav på strategiska platser ger större utrymme till att råda över kommunens utveckling och ger bättre möjligheter att skapa planeringsberedskap för bostäder.

1.3 Främja nyproduktion och ombyggnation

Karlskrona kommun ska främja nyproduktion och ombyggnation i syfte att öka rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet.

1.4 God beredskap för särskilt bostadsbehov

Karlskrona kommun ska ha en god beredskap att tillgodose bostadsbehovet för äldre personer som behöver särskilt stöd, personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende, nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen och asylsökande ensamkommande barn.

2. Karlskrona kommun ska ha en positiv befolkningsutveckling med ökad inflyttning

I Karlskrona kommun ska det finnas förutsättningar för en ökad inflyttning. En befolkningstillväxt gynnar kommunen genom att bidra till etableringar av nya företag, en förbättrad arbetsmarknad, ökade skatteintäkter och fler investeringar inom kommunen. Det kan även möjliggöra ett större utbud av kultur och fritidsaktiviteter. Ökad inflyttning innebär även ett stöd för Karlskronas växande näringsliv och dess behov av kompetens. Genom att skapa förutsättningar för inflyttning och planera för bostadsbyggande på ett strategiskt sätt kan en mer hållbar och långsiktig bostadsutveckling ske.

2.1 Möjliggöra färdigställande av 500 bostäder årligen

Karlskrona kommun ska med olika kommunala verktyg arbeta för att möjliggöra färdigställandet av 500 bostäder årligen inom kommunen.

2.2 Bostäder ska uppföras i strategiskt attraktiva lägen

Med strategiskt attraktiva lägen avses dels platser där nya bostäder efterfrågas, dels nya utbyggnadsområden där en efterfrågan kan skapas utifrån det bostadsbehov som föreligger. Strategiskt attraktiva lägen omfattar hela

Karlskrona kommun i större eller mindre omfattning. En efterfrågan av nya bostäder ska inte bara baseras på kommunens nuvarande invånare utan även framtida invånare.

2.3 Aktiv samverkan med samtliga aktörer på bostadsmarknaden

Samarbete ska ske med fastighetsägare, fastighetsmäklare, byggbolag, bostadsföretag och andra aktörer på bostadsmarknaden. Samverkan kan ge utbyte av aktuell kunskap, ge god service och stimulera utveckling och verkställighet av laga kraftvunna detaljplaner.

3. Karlskrona kommun ska ha attraktiva boendemiljöer

Attraktiva boendemiljöer erbjuder en hög livskvalitet och är lockande för människor att bosätta sig i. Det inkluderar en varierad boendemiljö med närhet till bland annat grönska, god infrastruktur och service. Målpunkter som framhäver kulturvärden, kulturliv och olika former av attraktiva mötesplatser bör därför finnas på platser där människor rör sig för att främja möten mellan människor i olika former. I Karlskrona kommun ska attraktivitet i boendemiljöer genomsyra arbetet med bostadsförsörjning, för att skapa bostäder som är trygga, tillgängliga och sociala.

3.1 Stärka strategiska serviceorter

Karlskrona kommun ska förstärka strategiska serviceorter med grundläggande kommunal service för att öka attraktionskraften för landsbygderna och skärgården som bostadsort.

3.2 Variationsrikt utbud av bostäder och upplåtelseformer

Karlskrona kommun ska verka för ett variationsrikt utbud av bostäder och upplåtelseformer för att bidra till att skapa en socialt hållbar bebyggelsestruktur. Arbetet behöver genomsyra såväl planerings- som genomförandeskedet.

3.3 Förtätning och funktionsblandning

Utbyggnad av bostäder i Karlskrona kommun ska i första hand ske genom förtätning och funktionsblandning. I funktionsblandade miljöer finns en blandning mellan bostäder, verksamheter och service. Dessa miljöer skapar en variation i hur och när miljöerna används vilket bidrar till levande områden under större delar av dygnet. Det bidrar även till att korta avstånden mellan bostäder och andra typer av målpunkter, såsom skola, arbete och service.

KOMMUNÖVERGRIPANDE ÅTGÄRDER

I detta avsnitt presenteras åtgärder som avses genomföras eller påbörjas under ett uppskattat tidsintervall, alternativt ske återkommande eller löpande vid behov. För åtgärderna beskrivs ansvar, tid samt koppling till målen för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen redogör alltså för vad som behöver göras och vem som har ansvaret för att det sker. Det är alltid kommunen som helhet som har ansvaret för bostadsförsörjningen.

För att skapa en tydlig struktur har samtliga åtgärder knutits till ett specifikt huvudmål. Flera av åtgärderna kan dock bidra till att uppfylla mer än ett av målen, och har därför kopplats till det mål som anses mest aktuellt för den aktuella åtgärden.

Planavdelningen, tillhörande miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har ansvaret avseende samordning och uppföljning av handlingsplanen. Uppföljning ska ske årligen och handlingsplanens aktualitet ses över varje mandatperiod.

De åtgärder som beskrivs ska omhändertas av respektive kommunal nämnd och arbetas in i de kommunala förvaltningarnas verksamhetsplanering samt budget. Även dessa insatser och åtgärder ska följas upp och aktualiseras vid uppdatering av riktlinjerna.

Index

Åtgärderna är numrerade för att tydliggöra vilket mål åtgärderna kopplas till och för att underlätta uppföljning.

Åtgärd

Här redogörs för vad som behöver göras.

Ansvarig

För respektive aktivitet finns det en nämnd, kommunalt bolag eller styrgrupp med huvudansvar. I vissa fall kräver åtgärden ett delat ansvar, vilket i så fall framgår i parentes.

Tid

Här redogörs för när en åtgärd behöver genomföras. Vissa åtgärder ska ske återkommande, alltså regelbundet med ett visst tidsintervall. Vissa åtgärder ska ske löpande, alltså vävas in i den ordinarie verksamheten och ske vid behov eller när möjlighet finns.



1. I Karlskrona kommun ska alla ha förutsättningar att leva i goda bostäder

Index	Åtgärd	Ansvarig	Tid
1.01	Följ upp och utvärdera mark- och planberedskap för bostadsändamål.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Årligen
1.02	Fortsätt samverka förvaltningsövergripande för att följa upp arbetet med bostadsförsörjning. Samverkan bör bestå av uppföljning, utvärdering, aktualisering och nätverkande.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Årligen
1.03	Analysera möjligheterna med, och konsekvenserna av, att tillämpa tomträtt för att tillskapa bostäder med relativt lägre boendekostnad.	Kommunstyrelsen	2026
1.04	Arbeta för att öka det kommunala markinnehavet på strategiskt lämpliga platser genom marknadsbevakning och markförvärv.	Kommunstyrelsen	Löpande
1.05	Arbeta för ett genomförande av ej genomförda detalplaner för kommunägda fastigheter, exempelvis genom att analysera genomförbarheten, prioritera och tidssätta genomförandet samt bedöma behov av marknadsföring.	Kommunstyrelsen	2026
1.06	Fortsätta ta fram detalplaner i kommunal regi för att kunna erbjuda marknaden färdiga byggrätter med förutsättningar att tillskapa goda bostäder och attraktiva boendemiljöer.	Kommunstyrelsen	Löpande
1.07	Utveckla arbetssätt för att säkerställa att Karlskrona kommuns sociala infrastruktur motsvarar det faktiska behovet sett till boendeformer för äldre, särskilda bostäder och skola/förskola i alla delområden.	Lokalstyrgrupp (Fastighetsnämnden)	2027
1.08	Utred behovet av härbärge i kommunen.	Social- och funktionsstödsnämnden	2026
1.09	Fortsätt samverka med Blekingekommunerna kring boende för våldsutsatta kvinnor.	Social- och funktionsstödsnämnden	Löpande/vid behov
1.10	Fortsätt samverka med Karlskronahem och privata fastighetsägare i syfte att säkerställa mottagning och bosättning av nyanlända enligt bosättningslagen.	Arbetsmarknadsnämnden	Löpande/vid behov
1.11	Samverka förvaltningsövergripande med Karlskronahem.	Kommunstyrelsen (i samverkan med andra berörda nämnder)	Löpande

2. Karlskrona kommun ska ha en positiv befolkningsutveckling med ökad inflyttning

Index	Åtgärd	Ansvarig	Tid
2.01	Genomför samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter för att identifiera gemensamma utmaningar och möjligheter och uppmuntra till nytänkande i bostadsproduktionen, exempelvis vid det årliga eventet <i>Byggläge</i> .	Kommunstyrelsen (i samverkan med Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden)	Årligen
2.02	Inrätta ett permanent samverkansforum med bostadsmarknadens parter för att i ett första skede formulera gemensam vision och mål, dela information om behov, planera och genomföra pilotprojekt, samt utveckla och följa upp gemensam vision och mål.	Kommunstyrelsen (i samverkan med Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden)	2026
2.03	Arbeta för ett ökat bostadsbyggande genom att snabba på processen samt alla förberedande insatser. Detta bör ske bland annat genom dialog med fastighetsägare med målet att få befintliga detaljplaner/byggrätter genomförda.	Kommunstyrelsen, genom kommundirektör (i samverkan med Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden)	2026
2.04	Sprid resultatet från kommunens analyser av bostadsmarknaden internt och externt för en ökad kunskap om den lokala bostadsmarknaden och bostadsbehov.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Löpande
2.05	Ta fram former för årliga analyser av studentbostadsläget i dialog med studentbostadsforum.	Kommunstyrelsen	2027
2.06	Undersök möjligheter till områden för fördjupad samverkan inom Sydosttriangeln, tillsammans med Växjö och Kalmar.	Kommunstyrelsen	Senast 2028
2.07	I prioritering av detaljplaner meritera detaljplaner för bostäder som syftar till att möjliggöra för omvandling av befintliga lokaler till bostäder för att främja tillskapandet av fler bostäder på kort sikt.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Halvårsvis
2.08	Se över Karlskronahems bostadsförmedlingsprocess för att öka rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet.	Karlskronahem AB	2026
2.09	Genomför en marknadsföringsinsats med utgångspunkt i stora utvecklingsprojekt, med syftet att synliggöra Karlskrona kommun som en attraktiv plats för att leva och bo.	Kommunstyrelsen (i samverkan med Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden)	2026-2027
2.10	Arbeta med parallella processer mellan planering och projektering, samt arbeta för en ökad samverkan och samordning med statliga myndigheter för att effektivisera samhällsbyggnadsprocessen.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (i samverkan med Kommunstyrelsen)	Löpande

Index	Åtgärd	Ansvarig	Tid
2.11	Arbeta för ett tydligare samband mellan detaljplanering och investeringsbudget, samt se över systemet för kostnader för kommunala investeringar, för att säkerställa genomförbarhet och effektivisera samhällsbyggnadsprocessen.	Kommunstyrelsen (i samverkan med miljö- och samhällsbyggnadsnämnden)	2026
2.12	Arbeta för att synliggöra Karlskrona kommuns utmaningar på den nationella agendan.	Kommunstyrelsen	2026-2027

3. Karlskrona kommun ska ha attraktiva boendemiljöer

Index	Åtgärd	Ansvarig	Tid
3.01	Genomföra markanvisningar av kommunala byggrätter, enligt gällande riktlinjer för markanvisningar, för att stimulera nybyggnation som breddar bostadsutbudet i redan bebyggda områden med jämförelsevis homogen karaktär. Exempelvis genom att ställa krav att nyproduktionen ska bidra till en ökad variation av boendeformer i aktuell stadsdel, serviceort eller annan tätort.	Kommunstyrelsen (i samverkan med andra nämnder)	Löpande
3.02	Fortsätta erbjuda småhustomter via den kommunala tomtkön samt utveckla hur den kommunala tomtkön tillgängliggörs och aktuella småhustomter marknadsförs.	Kommunstyrelsen	Löpande/2027
3.03	I prioritering av detaljplaner meritera detaljplaner för bostäder som bidrar till en ökad bostadsvariation, i enlighet med framförda behov, för att stimulera rörelse i bostadsbeståndet.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Halvårsvis
3.04	Främja alternativa boendeformer genom exempelvis utveckling, och förvaltning, av kooperativa hyresrätter samt alternativa boendekoncept för unga vuxna.	Karlskronahem	Löpande
3.05	Utveckla inflyttarservice/Welcomehouse i samverkan med näringslivet, som ett stöd för nyinflyttade i Karlskrona samt ett proaktivt forum för ett Karlskrona som är attraktivt att flytta till.	Kommunstyrelsen (i samverkan med destinationsbolaget och arbetsmarknadsnämnden)	2026-2027
3.06	Fortsätta arbeta för ta fram flexibla detaljplaner som möjliggör olika bostadstyper och användningar.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Löpande

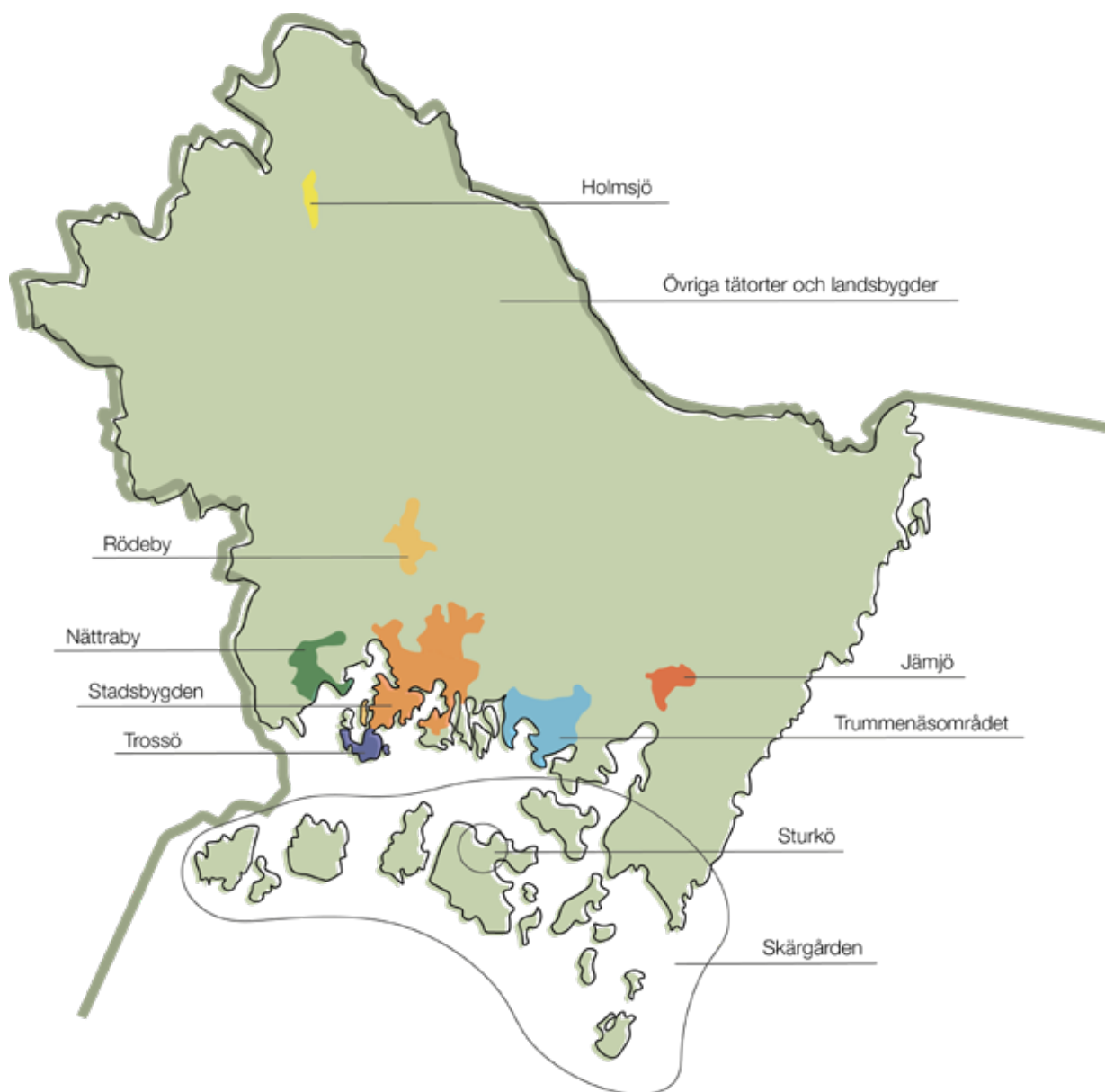
ORTSVISA BOSTADSBEHOV

Kommunens bostadsbehov redovisas i olika delområden eftersom det skiljer sig åt mellan olika platser i kommunen. För dig som vill bygga nya bostäder i Karlskrona, för kommunen och för andra aktörer är det viktigt att veta vilken typ av bostäder som behövs, eller kan efterfrågas, på olika orter. Flera av områdena i Karlskrona kommun är attraktiva för många olika målgrupper med olika bostadsbehov. I vissa områden är det befintliga bostadsbeståndet ensidigt och behöver kompletteras med en större variation i utbudet.

Den största andelen nya bostäder förväntas kunna byggas i stadsbygden och i serviceorterna Nättraby, Rödeby och Jämjö. Även i Trummenäsområdet och på Trossö bedöms en betydande del av bostadsbehovet kunna tillgodoses. Eftersom det råder brist på byggbar mark centralt, i områden där många vill bo, är det viktigt att även arbeta med alternativa lösningar. Det kan exempelvis vara att göra om befintliga lokaler till bostäder, bygga på extra våningsplan på befintliga byggnader, inreda vindsvåningar eller nyttja mark på ett ännu mer effektivt sätt.

Det gäller att fastighetsägare tänker kreativt och ser möjligheter för att Karlskrona ska kunna fortsätta utvecklas. Kommunen kan alltid ge råd och stötta med information kring vilka möjligheter som finns.

I andra mindre tätorter och i utkanten av stadsbygden går det att förtäta med småhus och småskaliga flerbostadshus för att främja rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Områden som är intressanta på grund av generationsskiften, och därmed förtätning, är exempelvis serviceorter som Rödeby och Jämjö, men även delar av stadsbygden som Spandelstorp och Hässlegården. Att tillskapa andra typer av bostäder, och framförallt bostäder attraktiva för en äldre målgrupp, är dock aktuellt på många platser i kommunen. Det är även särskilt viktigt för att skapa möjligheter för äldre att bo kvar i det aktuella området, men även för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och därmed kunna frigöra småhus till nya invånare. Mer information finns att ta del av i Bostadsmarknadsanalys Karlskrona kommun, JUNI Strategi, som utgör en bilaga till detta dokument.



Trossö

Trossö består till största delen av flerfamiljshus. Av dessa finns en större andel hyresrätter än bostadsrätter. Sett till tillgång till service och kommunikationer bör tillskott av bostäder ske i form av flerfamiljshus. Alla målgrupper kan tänkas efterfråga en bostad på Trossö även om andelen barnfamiljer är lägre än i andra områden. Inom området finns ett behov av bostadsrätter i flerfamiljshus eftersom andelen bostadsrätter är lägre än i andra jämförbara städer. Sett till prognosen med en ökad inflyttning till kommunen kommer dock hyresrätter vara ett viktigt instegsboende och något som kan tillgodoses på Trossö.

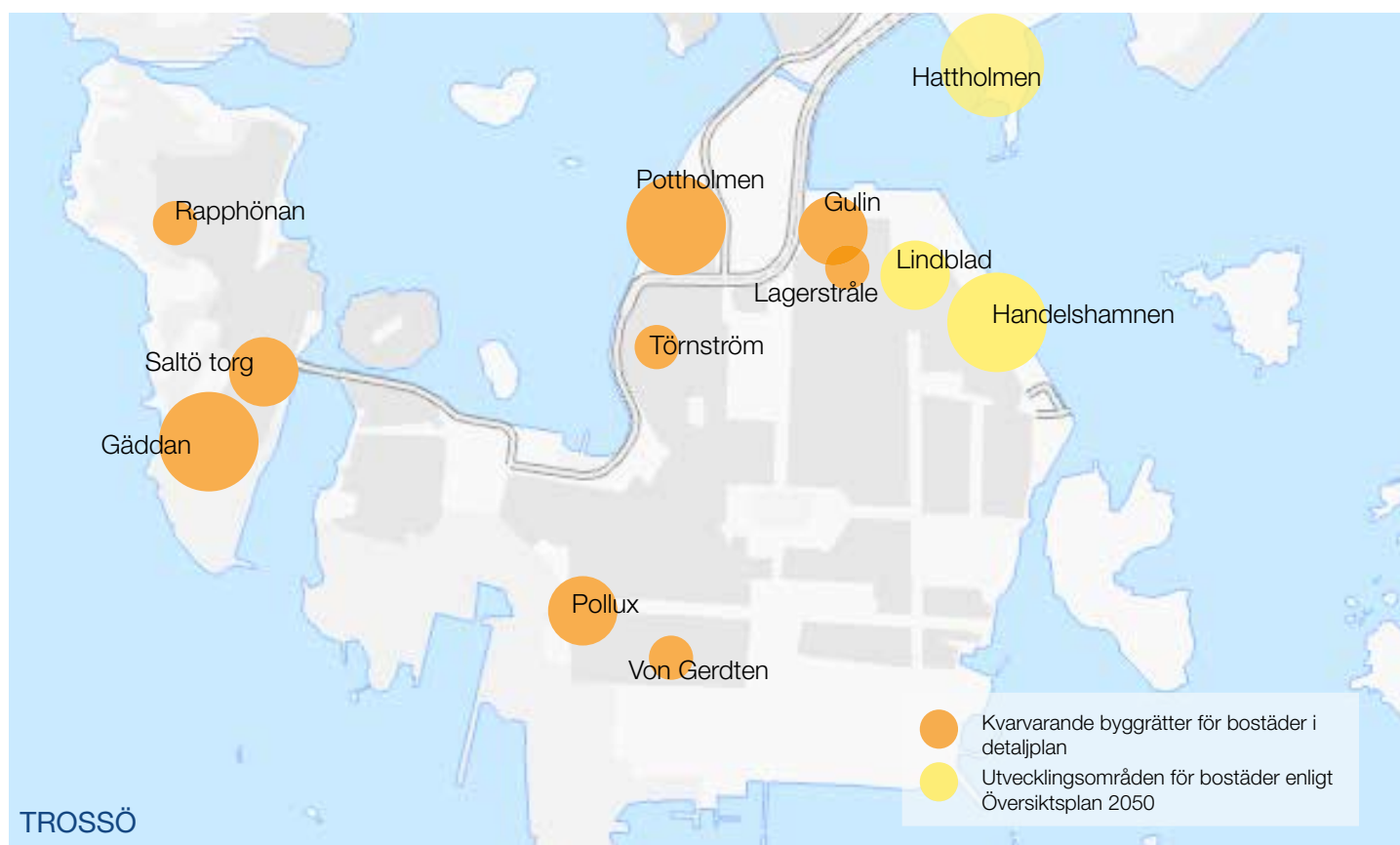
Generellt är tillkomsten av bostäder i flerfamiljshus och förtätning den huvudsakliga rekommendationen i stadsdelen. Trossö är även det område med störst potential för åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet med syftet att tillskapa nya bostäder, exempelvis genom inredande av vindar eller omvandling av kontorslokaler. Förtätning genom byggnation på lucktomter eller genom att bygga på befintlig bebyggelse kan vara aktuellt på en del platser. Många gånger handlar det om att hitta sätt att komplettera den bebyggelse som redan finns eller att omvandla byggnader som tidigare använts för andra ändamål.

På Trossö finns flera kvarvarande byggrätter för bostäder i gällande detaljplaner. Det innebär att det finns detaljplaner som inte genomförts av olika anledningar. Eftersom det råder brist på mark att bebygga på Trossö, är det av stor vikt att dessa bostadsprojekt genomförs.



Sammanfattning:

- Behov av både bostadsrätter och hyresrätter.
- Omvandling av lokaler till bostäder.
- Flerbostadshus i första hand.
- Behov av smålägenheter.
- Området intressant för alla målgrupper.



Stadsbygden

Stadsbygden delas in i tre olika områden: södra, mellersta och norra. I södra stadsbygden finns ett större inslag av flerfamiljshus kontra enbostadshus, medan situationen blir omvänd ju längre norrut området är beläget. Likaså förändras de målgrupper som kan tänkas efterfråga en bostad i området beroende på om bostaden är belägen i söder eller i norr. Södra stadsbygden, som är lokaliserad nära Trossö och har stor tillgång till diverse service och kommunikationsmöjligheter, bedöms vara attraktivt för alla målgrupper. Det beror särskilt på att det finns en blandning av boendeformer inom området. I mellersta och norra stadsbygden bedöms efterfrågan vara högst bland barnfamiljer, men även till viss del äldre och par utan barn som redan bor inom områdena idag.

Alla typer av bostäder kommer att behövas inom stadsbygden. I södra stadsbygden bör dock tillskott av bostäder ske i en tätare form, såsom flerfamiljshus eller rad-/par-/kedjehus. Här är det förtätning inom redan bebyggda områden som kommer vara fokus. Inom området finns även potentiella generationsskiftesområden, något som talar för att attraktiva bostäder för äldre är viktigt att tillgodose inom området.

I mellersta stadsbygden behövs tillskott av alla typer av bostäder. Viktigt att tänka på är att sträva efter att skapa blandade områden sett till bebyggelse typ och upplåtelseform. I homogena områden bör tillskott av en annan typ av bebyggelse typ eller upplåtelseform således övervägas. Exempelvis kan detta handla om att möjliggöra för nybyggnation av småhus eller lägenheter med bostadsrätt i ett område med stor andel lägenheter med hyresrätt, eller vice versa. En variation i bostadsutbudet ger också en robusthet för stadsdelen då man kan bo kvar i området även om bostadsbehovet förändras genom livet.

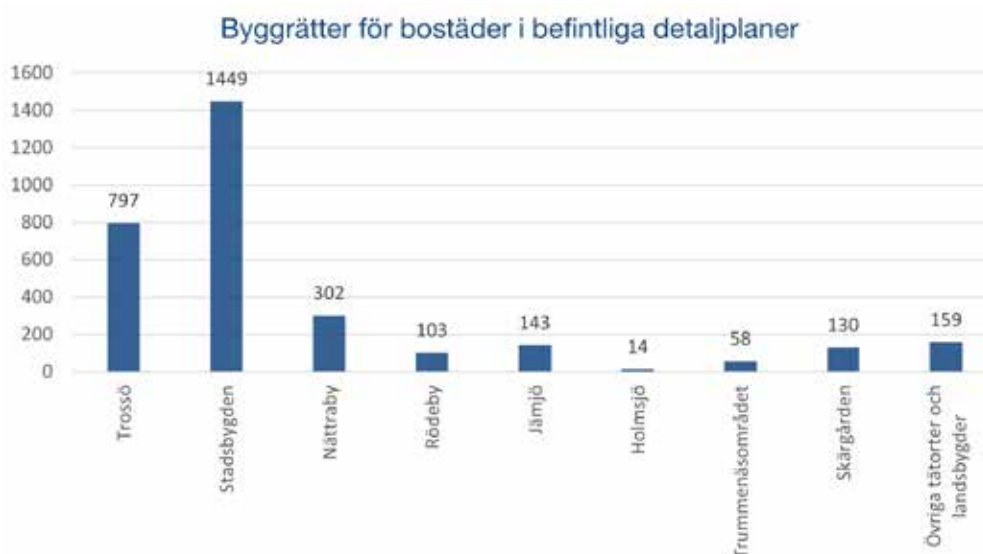


I norra stadsbygden består övervägande del av bebyggelsen av småhus. Bedömningen är att här finns främst en marknad för småhus i form av både friliggande villor och rad-/par-/kedjehus som efterfrågas. Dock finns områden med potential till generationsskifte, något som talar för att även flerfamiljshus kan vara aktuellt att addera inom området för att exempelvis frigöra befintliga småhus.

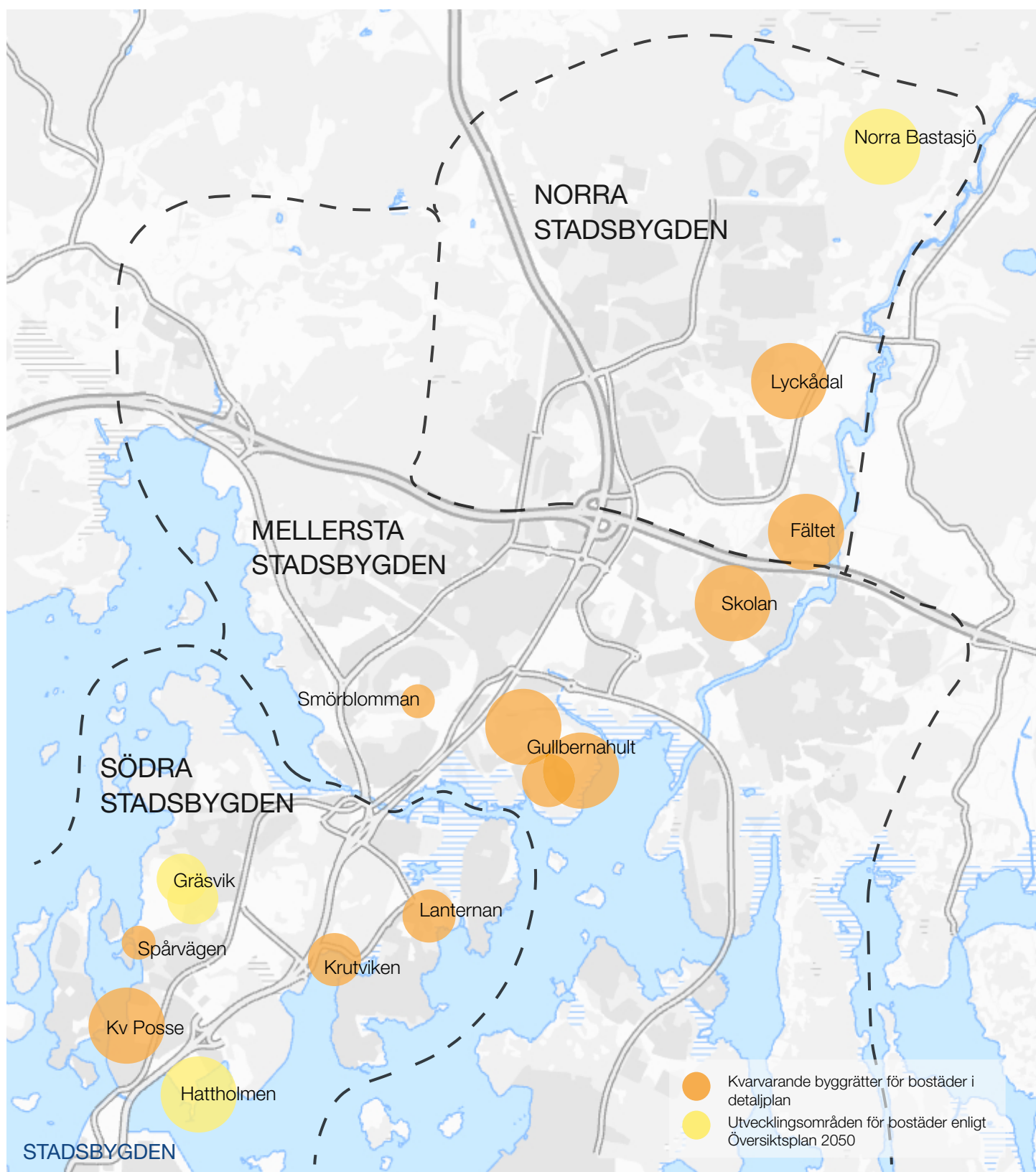
Stadsbygden är det område med störst andel kvarvarande byggrätter för bostäder i befintliga detaljplaner. Det innebär att det finns detaljplaner som inte har genomförts av olika anledningar. Därmed finns möjlighet att tillskapa en stor mängd bostäder. Majoriteten av dessa byggrätter ligger på mark som kommunen inte äger och därmed är det upp till respektive fastighetsägare att initiera och genomföra de planerade byggnationerna.

Sammanfattning:

- Områdena är intressanta för flera olika målgrupper.
- Alla typer av bostäder behövs.
- Tätare bebyggelse i södra stadsbygden.
- Viktigt med en blandning av bebyggelse typer och upplåtelseformer.
- Områden med potential för generationsskifte.



Diagrammet visar fördelning av ej genomförda byggrätter för bostäder i befintliga detaljplaner (nov 2025). Den största andelen byggrätter för bostäder finns i stadsbygden. Utöver dessa byggrätter finns detaljplaner med byggrätt för enstaka bostäder.



Nättraby, Rödeby, Jämsjö och Holmsjö

I Nättraby, Rödeby, Jämsjö och Holmsjö är största delen av bebyggelsen småhus. Den största målgruppen som kan tänkas efterfråga en bostad i någon av serviceorterna är barnfamiljer. Sekundära målgrupper är äldre ensamstående och par som redan bor i områdena idag. I Nättraby ses även en viss efterfrågan från de som befinner sig mitt i livet. Med tanke på att den största efterfrågan är från barnfamiljer så är det huvudsakliga behovet av bostäder enbostadshus, antingen i form av friliggande villor eller rad-/par-/kedjehus.

För att i kommunen möjliggöra för attraktiva boendemiljöer, där det finns potential för en ökad inflyttning till kommunen, är serviceorterna av stor betydelse. I Översiktsplan 2050 finns flera stora utvecklingsområden utpekade, där serviceorterna kan stärkas med bostäder såväl som service och andra funktioner som är av betydelse för en attraktiv boendemiljö. Vid en ökad inflyttning blir utöver småhus i olika former, även flerfamiljshus intressant som ett eventuellt instegsboende för nyinflyttade till orten.

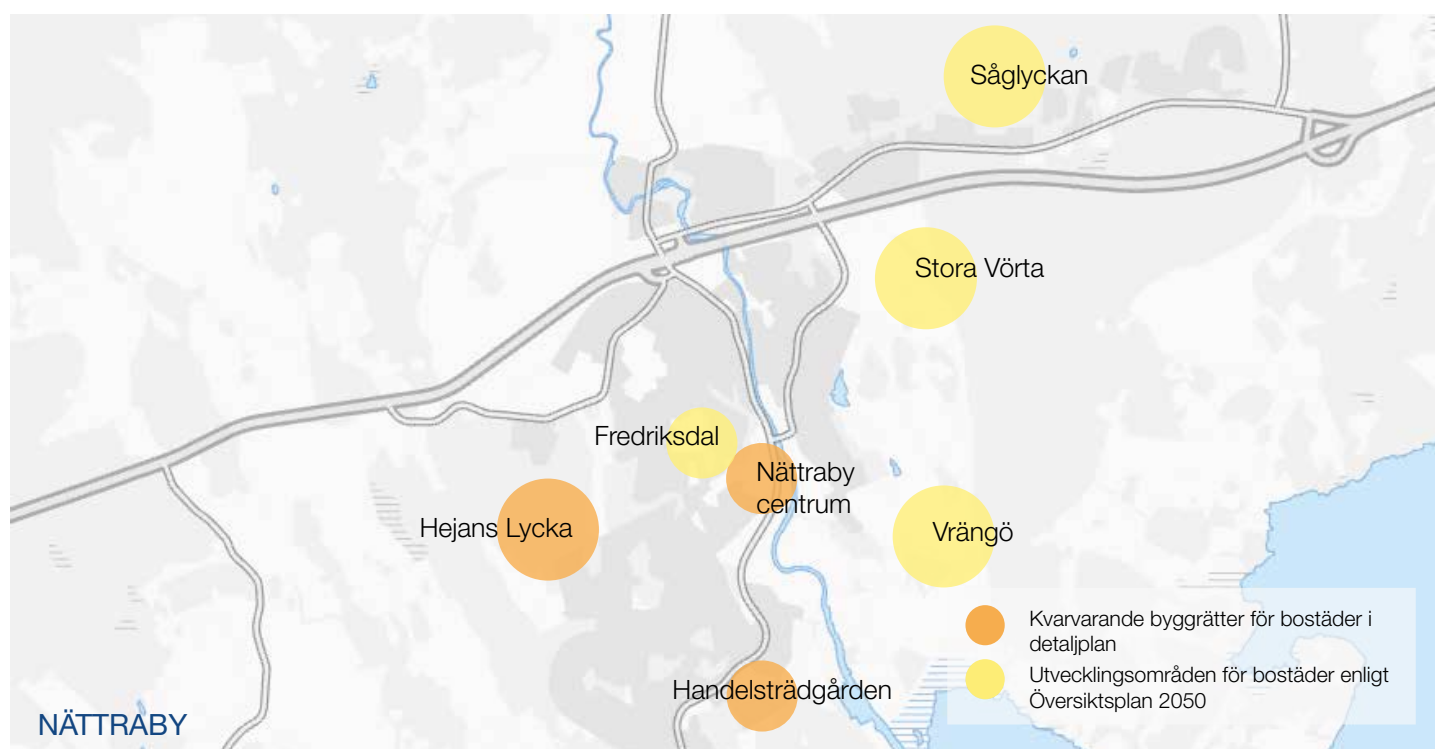
Att möjliggöra för en variation i bostadsbebyggelsen är aktuellt i samtliga serviceorter, eftersom en variation är en viktig förutsättning för attraktiva boendemiljöer och skapar även möjligheter att kunna bo kvar i orten när individens förutsättningar förändras. För dessa orter är det främst aktuellt med mindre flerfamiljshus och marklägenheter för äldre.

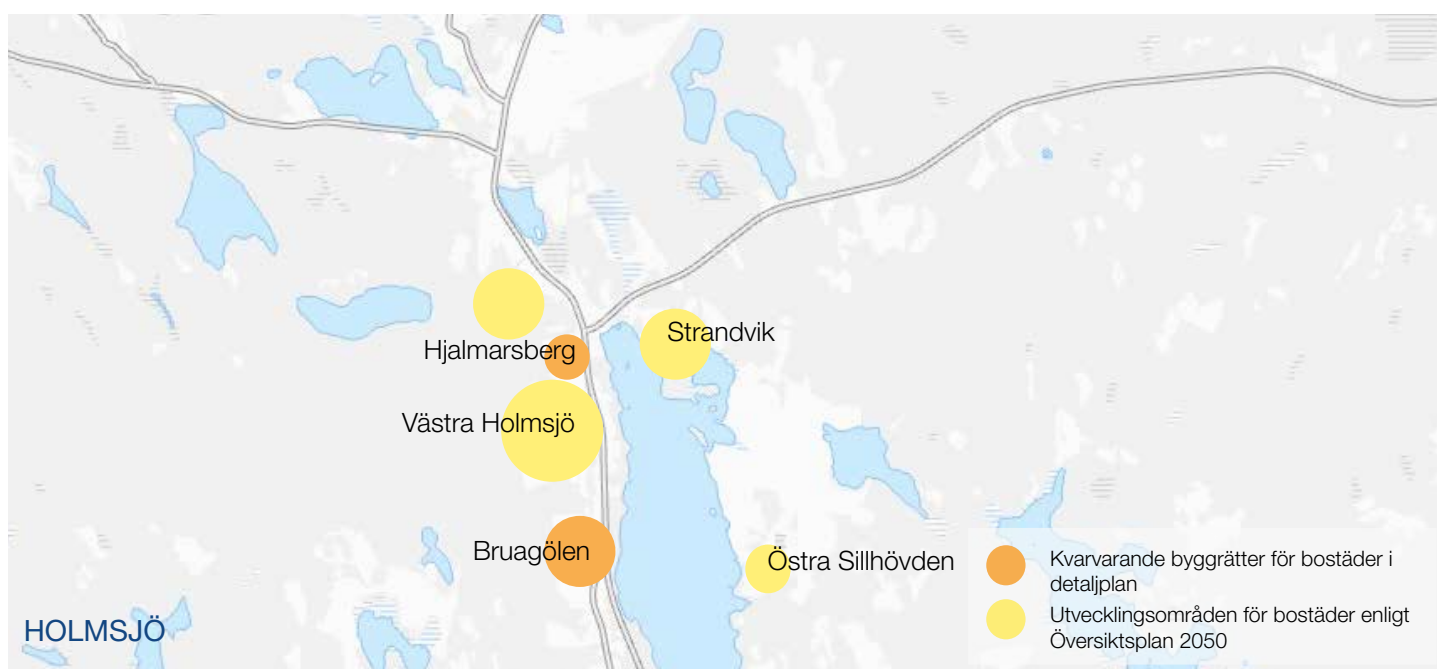
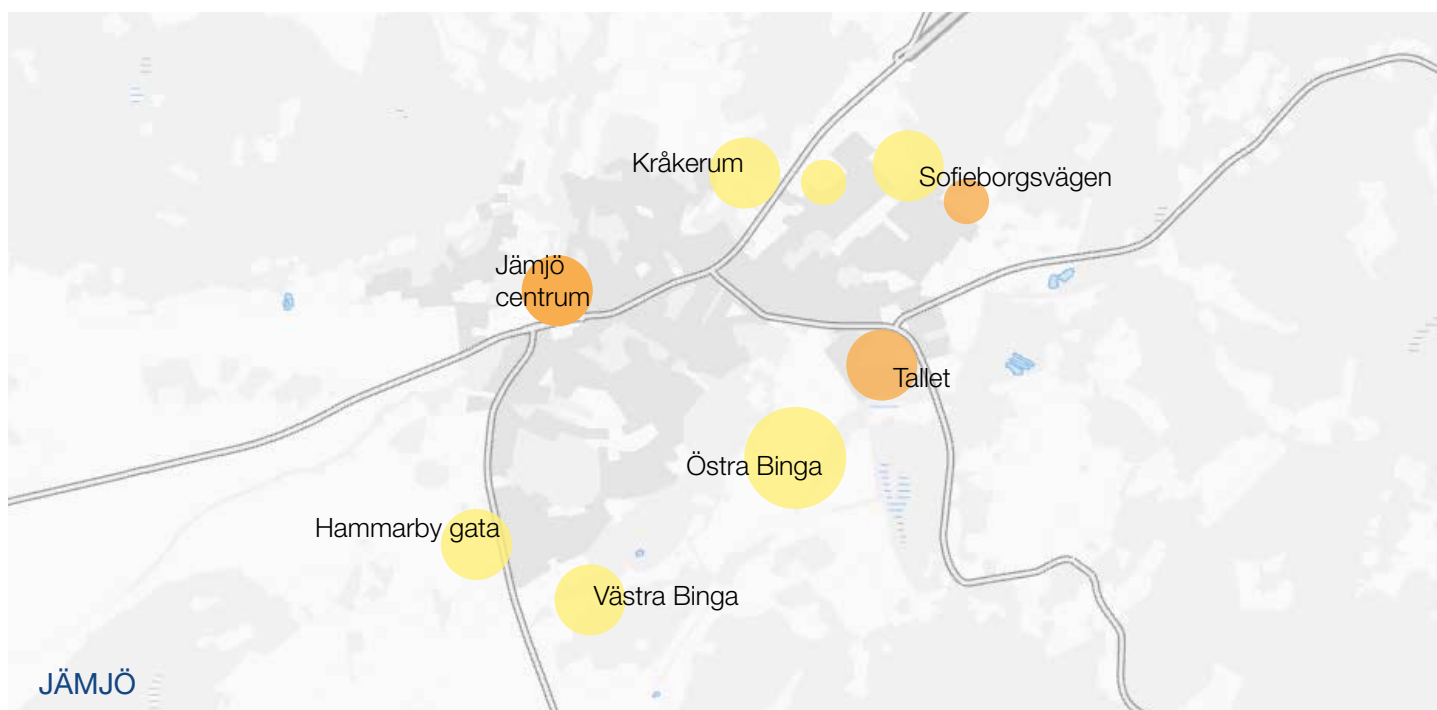
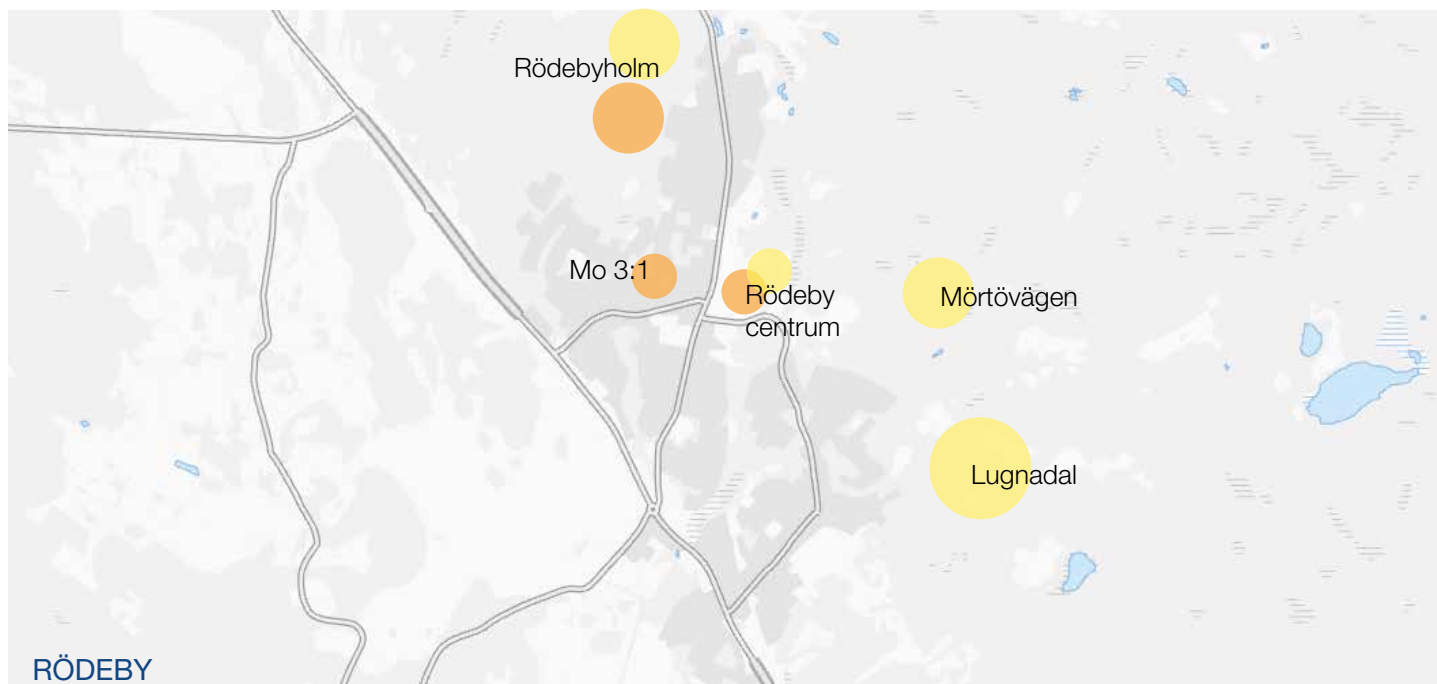
Både Rödeby och Jämsjö är utpekade i bostadsmarknadsanalysen som potentiella generationsskiftesområden, varför ett tillskott av flerfamiljshus också är relevant för orterna. Detta skulle skapa möjligheter för omflyttning inom orterna för de sekundära målgrupperna och därmed frigöra befintliga enbostadshus. Även i Nättraby är en mindre andel flerfamiljshus av vikt att tillföra då beståndet är litet idag, även om området inte har lika stor potential för generationsskiftet.



Sammanfattning:

- Den största efterfrågan är från barnfamiljer.
- Det huvudsakliga behovet är olika former av småhus.
- Även mindre flerfamiljshus och marklägenheter för äldre är aktuellt för att möjliggöra flyttkedjor.





Trummenäsområdet

Trummenäsområdet omfattar flera mindre områden, bland annat Torsnäs, Torstäva, Trummenäs och Gångletorp. Gemensamt för områdena är att de tidigare har varit fritidshusområden. Med sitt strategiska läge till stadsbygden och Trossö har området på senare tid blivit allt mer intressant för permanentusbebyggelse.

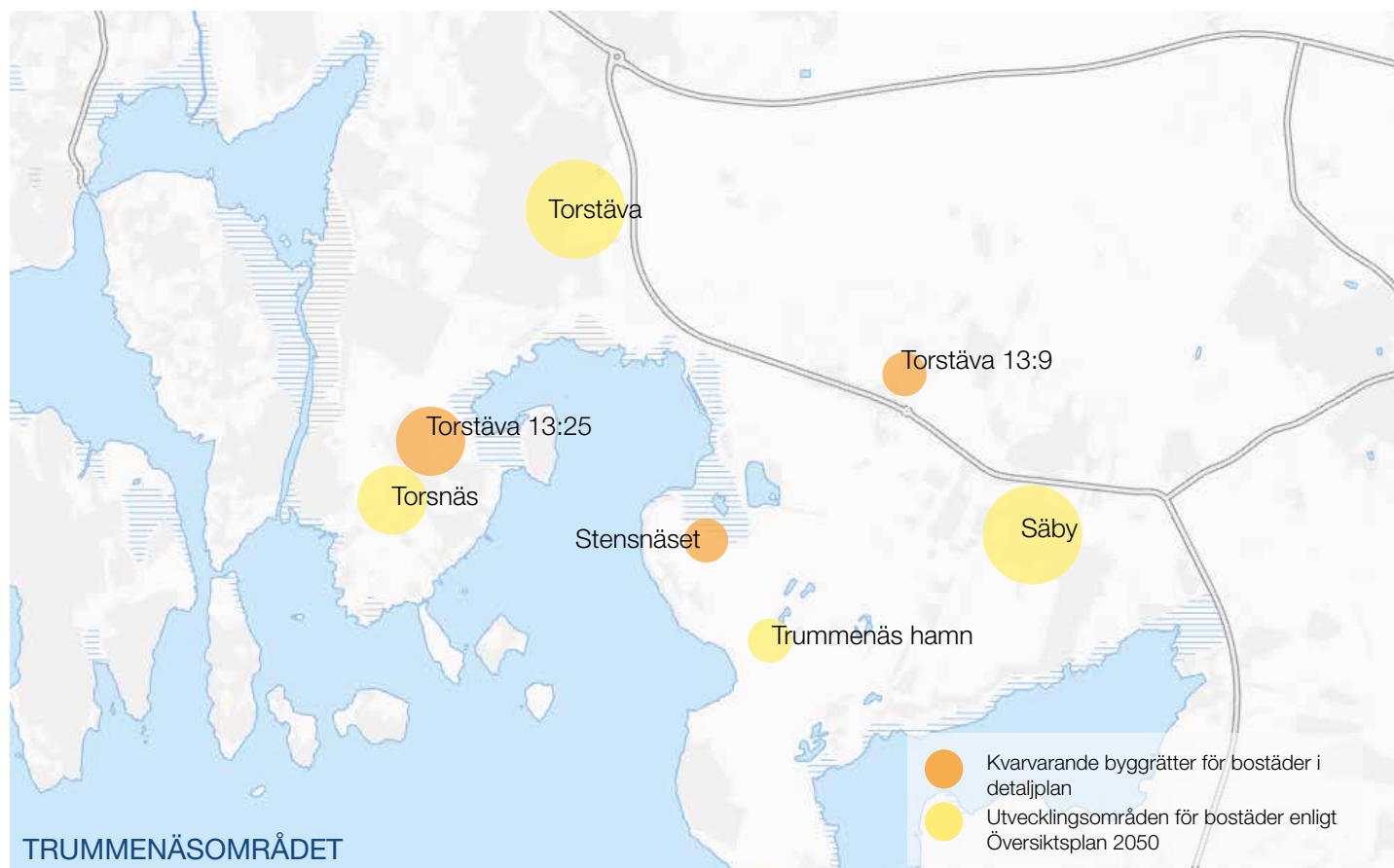
Bebyggelsen är idag homogen och består nästan enbart av småhusbebyggelse. Utbudet av bostäder behöver kompletteras med andra typer av bostäder för att skapa en variation. Efterfrågan bedöms framför allt vara friliggande villor alternativt rad-/par-/kedjehus då de huvudsakliga målgrupperna är barnfamiljer och personer mitt i livet. Dock kan området även vara intressant för pensionärer, där lägenheter med tillgänglighet till utemiljö kan vara det som behövs för att tillgodose behovet för denna grupp. En variation i bostadsutbudet är positivt även eftersom det ger en större möjlighet att bo kvar inom området när olika aspekter i livet förändras.

Inom området finns idag flera planer på större utbyggnadsområden av bostäder. I de nya områdena behöver dessa principer beaktas så att det finns en blandning mellan både bostadstyper och upplåtelseformer, för att undvika att skapa allt för homogena områden. Utöver det finns det i Trummenäsområdet ett behov av ytterligare service, för att stärka orten som en attraktiv boendemiljö. Detta kommer möjliggöras för i pågående ny detaljplan i Torstäva.



Sammanfattning:

- Finns behov av mer varierat utbud av bostäder.
- Efterfrågan är främst rad-/par-/kedjehus.
- Området kan vara intressant för äldre, och flerbostadshus kan därför vara aktuellt.



Skärgården

Karlskrona har Sveriges sydligaste skärgård med 1 650 öar, kobbar och skär – från Hasslö i väster till Utlängan i öster. Den främsta bostadsbebyggelsen går att finna på Hasslö, Aspö, Tjurkö, Sturkö och Senoren, samt i Torhamn. Här finns unika boenden och unika boendemöjligheter. De som framförallt lockas till att flytta till skärgården är personer mitt i livet, barnfamiljer och pensionärer. Bedömningen är att det huvudsakligen är enbostadshus i form av friliggande tomt/villa som är det som efterfrågas. Med tanke på att skärgården även till viss del lockar pensionärer kan även lägenheter med tillgänglighet till utemiljö efterfrågas. I skärgården är detta främst aktuellt i form av flerfamiljshus och marklägenheter för äldre i anslutning till befintlig bebyggelse.

Den största utbyggnaden i skärgården föreslås i Översiktsplan 2050 på norra Sturkö och på Senoren. I framtiden är ansatsen att norra Sturkö ska ha samma betydelse för sitt omland gällande service, bostäder och kommunikationer som övriga serviceorter. Även på Aspö och Hasslö föreslås en större utbyggnad i anslutning till befintlig bebyggelse.

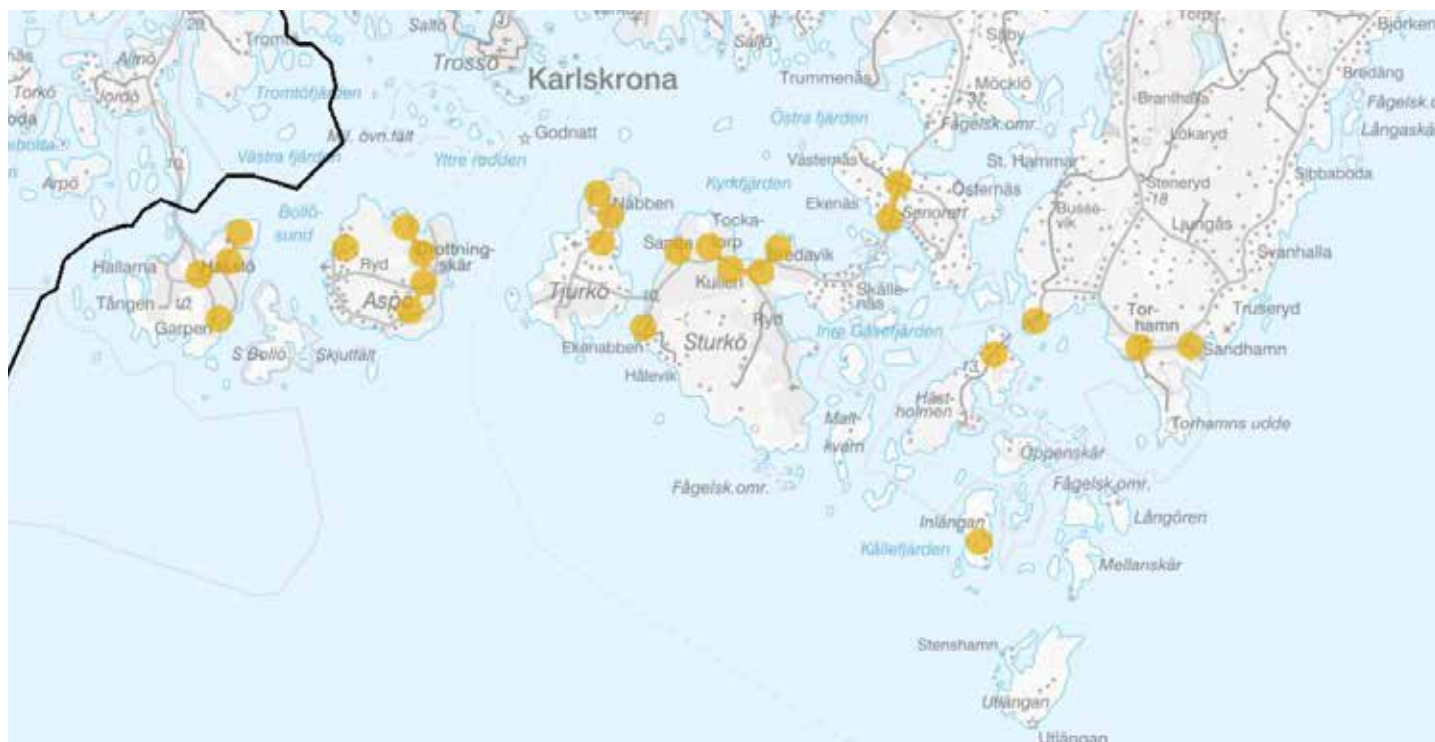
Befintlig bebyggelse i skärgården är idag relativt homogen med mindre gårdar, friliggande småhus och sommarstugor. Förslaget syftar till att bredda typen av boendeanternativ med fokus på flerfamiljshus, rad- och parhus. Ett varierat utbud av boendeformer skapar valfrihet för olika målgrupper och erbjuder människor möjligheten att bo kvar i samma område i livets olika skeden.



Tillskott av nya bostäder i skärgården sker till största delen inte genom framtagande av detaljplaner utan genom förhandsbesked och bygglov. Det finns dock befintliga detaljplaner med kvarvarande byggrätter för bostäder i exempelvis Sturkö och Torhamn/Sandhamn. Det finns även pågående processer för nya detaljplaner på Tjurkö och i Torhamn.

Sammanfattning:

- De största målgrupperna är personer mitt i livet, barnfamiljer och pensionärer.
- Friliggande villor efterfrågas inom området.
- Flerfamiljshus och marklägenheter kan vara aktuellt, särskilt bostäder anpassade för äldre.



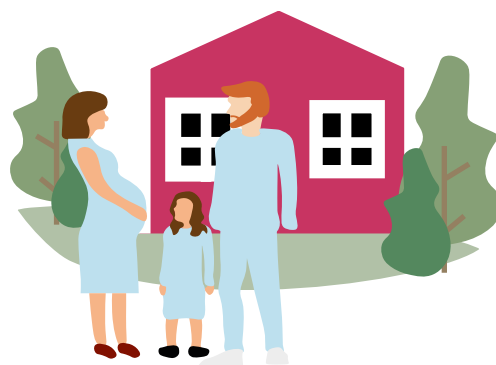
Översiktsplan 2050 pekar ut strategiska lägen och stråk i skärgården där en koncentration av bostäder och/eller verksamheter föreslås. Kartan visar utpekade nya utvecklingsområden för bostäder. Utöver detta finns utpekade områden för förtätning av befintliga bebyggelseområden.

Övriga tätorter och landsbygder

Karlskrona har ett stort omland bestående av mindre tätorter och landsbygder. Stora delar av bostadsbeståndet består av enfamiljshus men i tätorterna finns även ett visst utbud av flerfamiljshus (uteslutande hyresrätter). De som framförallt lockas till att flytta till en mindre tätort, eller i någon av landsbygderna, är huvudsakligen barnfamiljer eller familjebildare som redan bor i kommunen idag och som vill få mycket för pengarna.

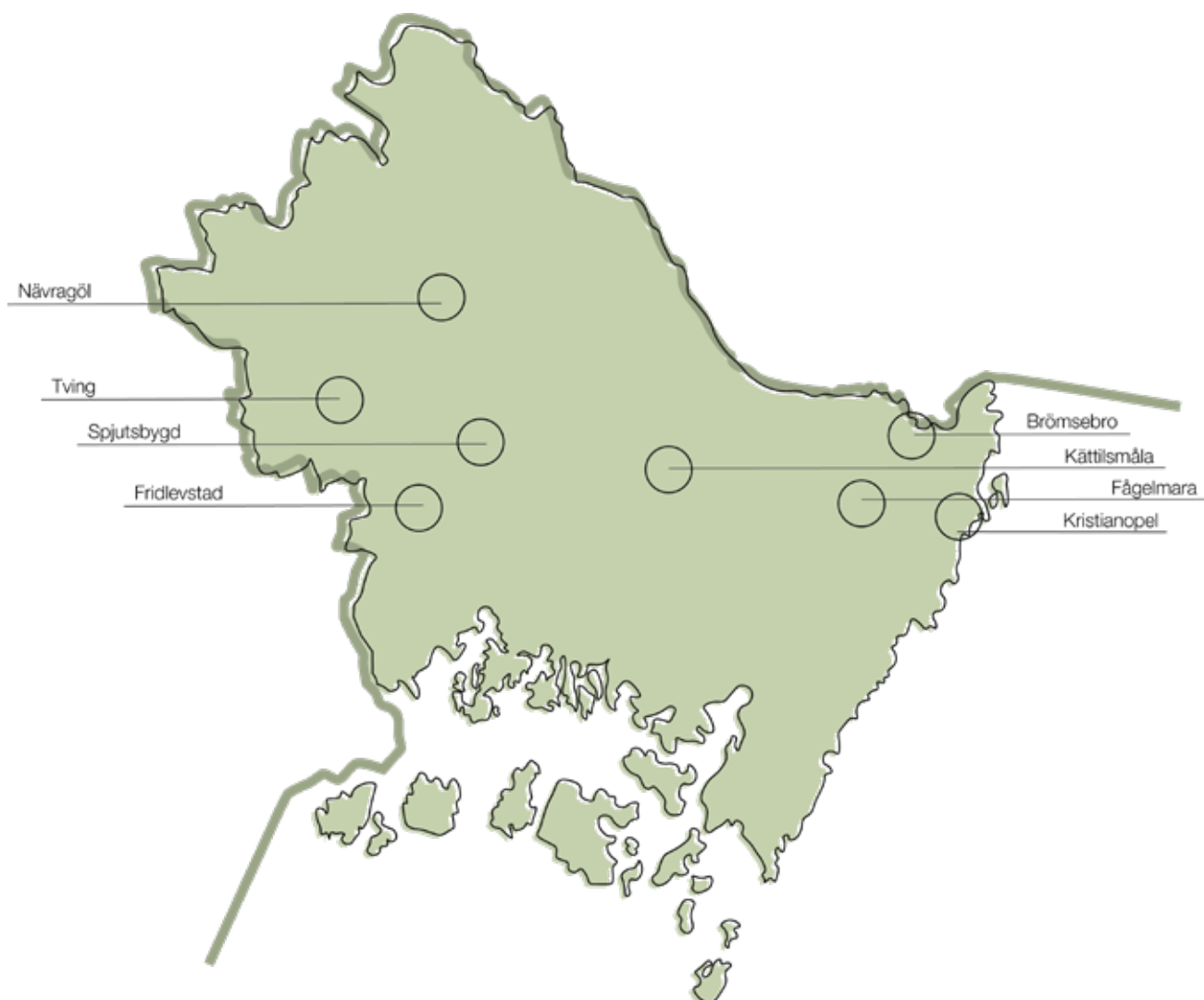
Bedömningen är att det huvudsakligen är enbostadshus i form av friliggande tomter/villor som är det som efterfrågas. Med tanke på att landsbygderna även till viss del lockar pensionärer kan även lägenheter med tillgänglighet till utemiljö efterfrågas. En variation i bostadsutbudet skapar möjligheter att kunna bo kvar i orten när individens förutsättningar förändras.

Tillskott av nya bostäder i dessa områden sker till största delen inte genom detaljplaner utan genom förhandsbesked och bygglov. Det finns dock detaljplaner med kvarvarande byggrätter i exempelvis Tving, Nävråöl, Brömsebro, Kättilsmåla och Fågelmarå.



Sammanfattning:

- Den största målgruppen är barnfamiljer och familjebildare.
- Friliggande villor är det som efterfrågas inom området.
- Mindre flerbostadshus kan vara aktuellt, särskilt bostäder anpassade för äldre.



Kartan visar de största övriga orterna i landsbygderna

KARLSKRONA KOMMUNS INSATSER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Att planera för och säkerställa bostadsförsörjningen inom kommunen är något som berör många delar av kommunkoncernen. Kommunens olika förvaltningar och bolag behöver arbeta tillsammans mot de gemensamma målen för bostadsförsörjningen, för att kunna tillgodose ändamålsenliga och attraktiva bostäder till kommunens alla nuvarande och kommande invånare.

Ansvar och roller

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar om kommunens översiktsplan och om detaljplaner av strategisk karaktär eller behov av kommunala investeringar. Vidare antar kommunfullmäktige handlingsplan för bostadsförsörjningen varje mandatperiod.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen är kommunfullmäktiges verkställande organ och ansvarar för att leda och samordna kommunens verksamhet. Kommunstyrelsen har enligt kommunallagen en särskild uppsiktsplikt över nämndernas verksamhet, men också över de kommunala bolagen. Kommunstyrelsen arbetar till största delen med övergripande planering och förutsättningar för kommunens verksamheter. Kommunstyrelsen beslutar om kommunens översiktsplan.

Kommunstyrelsen ansvarar för kommunens exploateringsverksamhet samt anvisar mark och säljer kommunal mark till byggaktörer som uppför bostäder. Beskrivning av, och riktlinjer för, detta arbete återfinns i kommunens dokument "Riktlinjer för markanvisningar". Det egna markinnehavet används för att tillgodose bland annat de bostadspolitiska målsättningarna.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är ansvarig nämnd inom Karlskrona kommun för att ta fram och ajourhålla Handlingsplan för bostadsförsörjningen. Nämnden arbetar även med andra strategiska planer som rör mark och vattenanvändning, såsom översiktsplanering på uppdrag av kommunstyrelsen. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar om detaljplaner (detaljplaner av strategisk karaktär eller med behov av kommunala investeringar beslutas av kommunfullmäktige) och bygglov.

Social- och funktionsstödsnämnden

Social- och funktionsstödsnämnden arbetar förebyggande med att förhindra vräkningar genom att stötta den enskilde vräkningsförebyggande, bland annat genom en biståndsbeviljad riktad insats. Nämnden tillhandahåller stödlägenheter som ett bistånd till personer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden samt har ett behov av stöd.

Social- och funktionsstödsnämnden kan även via bistånd hjälpa till med ett socialt kontrakt för de grupper med stora hinder som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden, i samverkan med Karlskronahem och privata hyresvärdar. Nämnden arbetar enligt modellen *Bostad först*, tillsammans med Karlskronahem i syfte att motverka hemlöshet. Nämnden har även ett särskilt ansvar för de som utsätts för våld i nära relation. För att bistånd i form av bostad ska kunna beviljas måste det finnas ett biståndsbehov. Det måste stå klart att behovet inte kan tillgodoses av den enskilde själv eller på annat sätt. Den enskilde har ett långtgående eget ansvar för sin boendesituation.

Social- och funktionsstödsnämnden ansvarar även för stöd, bistånd och service till vissa personer med fysiska och psykiska funktionsnedsättningar. Insatserna för de som behöver stöd ska vara av god kvalitet och kännetecknas av trygghet och service samt att arbetet utförs enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), socialtjänstlagen (SoL) och hälso- och sjukvårdslagen (HSL). Stöd för boende ges i boendeformerna *Bostad med särskild service* (gruppboende och servicebostad) samt *ordinarie boende*.

Äldrenämnden

Äldrenämnden ansvarar för stöd och bistånd inom socialtjänstlagen (SoL) och hälso- och sjukvårdslagen (HSL) samt bostadsanpassning för individer med funktionsnedsättning (Lag (2018:222) lag om bostadsanpassningsbidrag). Äldrenämnden strävar efter att äldre, så långt som möjligt, kan leva ett självständigt liv i den egna bostaden. När en person inte längre kan vårdas i den egna bostaden ska särskilda boendeformer med individuell omsorg och vård erbjudas.

Arbetsmarknadsnämnden

Arbetsmarknadsnämndens uppdrag och ansvar omfattar arbetsmarknadsinsatser i kommunal regi, vuxenutbildning, ekonomiskt bistånd, bosättning och mottagande av nyanlända flyktingar och kvotflyktingar samt flyktingar enligt Bosättningslagen 2016:38, bosättning och mottagande enligt massflyktsdirektivet (Förordning om ändring i utlänningsförordningen 2006:97). Arbetsmarknadsnämnden har också i uppdrag att arbeta med insatser för att möta behovet av kompetensförsörjning inom industri och välfärd samt ge service gällande inflyttande/medflyttande, vilket ofta medför frågor kring bostadsmarknaden. Arbetsmarknadsnämnden har även ett uppföljningsansvar gällande bosättning enligt Bosättningslagen 2016:38 vars främsta syfte är integration och etablering på bostadsmarknaden.

Kunskapsnämnden

Kunskapsnämnden har verksamhetsansvar för förskola, förskoleklass, grundskola, anpassad grundskola, gymnasieskola, anpassad gymnasieskola samt fritidshem och annan pedagogisk verksamhet. Med god tillgång till förskolor och skolor bidrar kunskapsnämnden till att skapa attraktiva och hållbara bostadsområden. Kunskapsnämnden vill vara delaktig i den övergripande planeringen för nya bostadsområden för att kunna förutse det framtida behovet och planera för en god förskole-/skolinfrastruktur i nära anslutning. Genom att integrera förskolor och skolor i arbetet

med handlingsplanen för bostadsförsörjningen skapar vi samhällen som är mer attraktiva och hållbara för familjer samtidigt som det främjar barn och ungdomars utveckling och välbefinnande.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden ansvarar bland annat för kommunens strategiska lokalförsörjning genom ledning, samordning, kartläggning och uppföljning av lokalbehov för kommunens olika verksamheter. Det innebär allt från behovsmatchning inom befintliga lokaler, nybyggnation, om- och tillbyggnad samt förhyrning av lokaler. Utöver detta ansvarar man även för projektering, upphandling och genomförande av kommunens bygg- och anläggningsentreprenader.

AB Karlskronahem

AB Karlskronahem är Karlskrona kommuns allmännyttiga bostadsbolag som med affärsmässig samhällsnytta ska tillgodose behovet av prisvärda och attraktiva lägenheter och lokaler av god kvalitet. Bostadsbolagets uppgift är att tillgodose ett allmännyttigt syfte. Det handlar huvudsakligen om att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i kommunen utifrån ägarens direktiv samt att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflyttande. AB Karlskronahem ägs i sin helhet av kommunen. Bostadsbolaget är Karlskronas största bostadsbolag och förvaltar cirka 4 000 hyreslägenheter varav nästan 600 utgörs av studentbostäder och ett tiotal av omsorgsboenden. Sammanlagt äger Karlskronahem drygt 30 procent av hyresrätterna i kommunen och bostäderna är spridda över hela kommunen.

Övriga nämnder

Drift- och servicenämnden och kultur- och fritidsnämnden arbetar inte direkt med bostadsförsörjningsfrågor. Nämndernas arbete påverkar dock indirekt bostadsmiljöerna inom Karlskrona kommun genom tillhandahållande av kommunal service och infrastruktur. Detta är viktiga delar för att skapa attraktiva och välfungerade boendemiljöer.



Kommunens verktygslåda

Kommunen har olika verktyg för att skapa förutsättningar för byggnation och förmedling av bostäder. Verktygen är medel för att nå de mål för bostadsförsörjningen som formulerats. Många av de åtgärder som lyfts i handlingsplanen under avsnittet *kommunövergripande åtgärder*, utgår från dessa verktyg som förutsättningar för kommunens arbete för bostadsförsörjningen. För att lyckas behöver Kommunen ha en tydlig strategi och planer framåt med en ambition att utvecklas.



Samverkan

Ett huvuduppdrag för kommunen är att ha en god samverkan med alla aktörer på bostadsmarknaden. Detta omfattar både fastighetsägare, olika föreningar och företag, statliga myndigheter, andra kommuner, länsstyrelsen, samt Region Blekinge med flera. God dialog och samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor mellan kommunen och statliga myndigheter är avgörande för möjligheten att tillgodose bostadsbehovet i kommunen. Det är oerhört viktigt med sammanvägda analyser kring olika planeringsaspekter under planerings- och byggskedet. Många gånger ställs oerhört tuffa krav i processerna vilket i sin tur riskerar att försvåra byggnation.

Dagens ekonomiska situation påverkar alla byggherrar, såväl allmännyttan som privata, och innebär även att hushållens betalningsförmåga minskat. För att lyckas med bostadsförsörjningen krävs en nära och tät dialog mellan kommunen och det privata näringslivet. Det är avgörande att kommunen förstår såväl näringslivets och byggutvecklares utmaningar som möjligheter, och vice versa. Rollerna behöver vara tydliga, men med ett gemensamt mål och framdrift. Kommunen har olika verktyg kopplade till bostadsförsörjningen, vilka beskrivs nedan. Det kommunen inte kan påverka är verkställighet av exempelvis detaljplaner och bygglov. För detta krävs en insats från näringslivet. De privata fastighetsägarna är även de som har bäst kännedom om det befintliga fastighetsbeståndet och möjlighet att kunna omvandla andra typer av lokaler till bostäder. För att nå framgång krävs det därför samverkan.

För att dela kunskap och förmedla behov kan kommunen ta initiativ till kampanjer och/eller sammankomster. Ett exempel är konferensen *Byggläge* som årligen samlar aktörer som på ett eller annat sätt arbetar inom bygg- och fastighetsbranschen. Här hålls relevanta föredrag och möjlighet ges för dialog mellan kommun och näringsliv. Kommunen skulle även kunna göra mer riktade insatser mot de fastighetsägare som har ogenomförda detaljplaner inom kommunen för att se om det är något kommunen kan stötta upp med för att fastighetsägarna ska komma till ett genomförande.

I Blekinge finns samarbetsavtal gällande akut tillfälliga boenden för våldsutsatta kvinnor. Kommunen samverkar kontinuerligt med länsstyrelsen i frågor som rör bostadsförsörjning och hemlöshet.

Rörelsefrämjande insatser

Den tydligaste rörligheten uppstår när äldre personer lämnar sitt småhus och yngre (med eller utan barn) kan flytta in och i sin tur lämnar exempelvis en mindre lägenhet. Erfarenheter visar att det är effektivt att börja med att planera för ett mindre antal attraktiva och funktionella bostäder för äldre, spridda på flera platser i kommunen. Attraktiva boendeformer för en äldre målgrupp handlar i de allra flesta fall om att söka sig till ett mer lättskött och anpassat boende. Det kan till exempel vara genom 55+ boenden, enplanshus med mindre trädgård, eller moderna flerbostadshus med hiss eller andra anpassade lösningar. Det är viktigt att lära känna målgruppen och förstå vilka kvaliteter och lägen som efterfrågas, så att nya bostäder verkligen möter behoven. Särskilt effektivt är det att rikta information och insatser till personer i det så kallade "flyttfönstret" (60–67 år), då benägenheten att byta bostad är som störst.

Nyproduktion av bostäder tar ofta lång tid. Ett alternativt sätt att tillföra bostäder är att se till det redan befintliga fastighetsbeståndet efter möjligheten att omvandla lokaler till bostäder. Lokaler som av någon anledning står oanvända skulle kunna nyttjas bättre som bostäder. Detta är positivt ur många aspekter; bostäder tillförs snabbt, fastigheter riskerar inte att stå tomma samt att det tillförs ökad befolkning vilket är positivt för underlag till service. Privata fastighetsägare bör göra en genomlysning av sitt fastighetsbestånd för att se om det finns tomma lokaler som skulle kunna passa för omvandling till bostäder. Kommunen kan här hjälpa till med att se över om det överensstämmer med detaljplanen, vad som behövs till bygglovet samt andra frågor kopplade till omställningsprocessen. I de fall omvandlingen till bostäder kräver framtagande av ny detaljplan, kan kommunen även prioritera dessa ärenden för att på så sätt bidra till att tillskapa bostäder på kort sikt.

Strategisk markpolitik

Kommunalt markinnehav kan användas för att påverka bostadsbyggande. Anvisning och försäljning av mark kan riktas åt ett visst håll, när det gäller den bebyggelse som uppförs. Markanvisningar och försäljning av mark kan vara verktyg för att stimulera byggande av hyresrätter, rimliga boendekostnader samt bostäder till äldre, studenter och andra som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Kommunens markinnehav kan även användas för att påverka och styra utbyggnadstakten, samt för att möjliggöra för kommunal service. Strategiskt markinnehav är en viktig resurs i kommunens bostads- och näringslivsutveckling. Med hjälp av strategiska markköp kan kommunens utbyggnad följa gällande översiktsplan och möjliggöra en klok förtätning och centrumutveckling. Kommunen arbetar kontinuerligt med strategiska markköp för att kunna fortsätta utveckla Karlskrona framåt, dock är mark i centrala lägen begränsad och istället beroende av privata fastighetsägares initiativ.

Kommunal mark tilldelas en byggaktör genom så kallad markanvisning. En markanvisning ger en byggaktör ensamrätt att på ett visst markområde, som kommunen äger, planera, projektera och uppföra ny bebyggelse (under en bestämd tid och under vissa förutsättningar). Mindre exploateringsprojekt på kommunal mark i Karlskrona kan markanvisas först vid färdig detaljplan och på så sätt tar kommunen den ekonomiska och tidsmässiga risken som finns i tidigt skede, vilket underlättar särskilt för mindre och nya aktörer. Större projekt kan anvisas parallellt med framtagande av ny detaljplan, ofta efter detaljplanens samrådsskede, och ge aktörer som är intresserade av att utveckla stora volymer möjlighet att bidra med sina erfarenheter och idéer för att stärka genomförandeförutsättningarna i planen.

I samband med att kommunen genomför markanvisningar, genom konkurrens- eller jämförelseförfarande (eller genom direktanvisning), ska detta ske på ett sätt så att det bidrar till att skapa en god variation av upplåtelseformer och boendeformer. Detta gäller såväl på stadsdels- som lokal områdesnivå. Karlskrona kommun kan till viss del styra inriktningen på byggandet genom markanvisningsprocessen och prissättning. Till exempel kan villkor om upplåtelseform, tidplan för genomförande och krav på förhyrning av bostäder för kommunens eget behov ställas. Kommunen ska genomföra markanvisningar som är anpassade för att öka konkurrens och ett varierat utbud. Såväl mindre som större, lokala, regionala eller nationella byggaktörer ska ges möjlighet till att delta i Karlskrona kommuns utveckling. Markanvisningar genomförs enligt gällande riktlinjer för markanvisningar.

Ett viktigt komplement till markanvisningar är den kommunala tomtkön. Genom tomtkön ges privatpersoner möjlighet att förvärva en tomt för småhus av kommunen och fritt välja byggaktör. Det är en möjlighet till valfrihet för den som vill bygga. Tomtkön bidrar till att skapa en mer inkluderande och varierad bostadsmarknad, där fler hushåll kan förverkliga drömmen om ett eget småhus. Kommunen fortsätter att erbjuda småhustomter via tomtkön som en del av arbetet för att stimulera bostadsbyggandet och möta efterfrågan på småhus i olika delar av kommunen.

Kommunalt planmonopol

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i plan- och bygglagen. Kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid användningen av lagen och utgöra underlag för bland annat översiktsplaneringen.

Det är enbart kommunen som har rätt att besluta om att anta detaljplaner, huruvida planläggning ska ske samt hur bebyggelsen inom planområdet ska utformas. Detta kallas för det kommunala planmonopolet. Genom att planera hur mark- och vattenområden ska användas skapar kommunen förutsättningar för ett tryggt samhälle och för goda livsmiljöer. Detaljplaner är också ett verktyg i kommunens arbete att erbjuda ett brett utbud av upplåtelseformer, boendetyper, prisklasser och lägen på bostäder för att kunna tillgodose alla invånares behov.

Analys av bostadsmarknaden

Utgångsläget för kommunens arbete med bostadsförsörjningen är att ha god kännedom om kommunens folkmängd, antal boende i olika delar av kommunen, åldersfördelning och boendeformer. Analyser av bostadsmarknaden, befolkningsutveckling och bostadsbehov är centrala verktyg i kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Ärligen tas befolkningsprognoser och statistik för utvecklingen fram tillsammans med uppföljning av bostadsbyggande. Vid framtagandet av handlingsplanen för bostadsförsörjning görs dessutom mer omfattande analyser av bostadsmarknaden och särskilda målgruppers behov. Dessa analyser utgör ett faktabaserat underlag för prioriteringar och beslut. En viktig del är också att sprida kunskapen om bostadsbehoven, både internt och externt.

Allmännyttigt bostadsbolag

För många kommuner utgör det allmännyttiga bostadsbolaget ett viktigt redskap i bostadsförsörjningen, både genom att bostadsbolaget tar stort socialt ansvar och för samhällsutvecklingen i stort då de kan driva bostadsbyggandet, särskilt avseende hyresrätter. Att bygga bra bostäder till rimliga kostnader för alla oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass är allmännyttans ursprungliga och mest grundläggande uppgift. Med allmännyttan kan kommunen ta socialt ansvar för bostadsutbudet.

Genom god samverkan mellan AB Karlskronahem och kommunen finns möjligheter att gemensamt arbeta för en god produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Kommunen kan även genom ägardirektiven välja att ange särskilda riktlinjer för bolagets verksamhet och dess nyproduktion. En god samverkan mellan Karlskronahem och Karlskrona kommuns nämnder är ett viktigt verktyg för att arbeta mot målet att alla i Karlskrona kommun ska ha förutsättningar att leva i goda bostäder, genom bland annat samverkan för att säkerställa mottagning och bosättning av nyanlända.

Främja alternativa boendeformer

För att möta ett varierat bostadsbehov och skapa fler vägar in på bostadsmarknaden kan kommunen arbeta med att främja alternativa boendeformer. Alternativa boendeformer kan bidra till ökad rörlighet, social gemenskap och bättre resursutnyttjande, särskilt i tider av höga byggkostnader och ekonomisk osäkerhet.

Exempel på sådana boendeformer är byggemenskaper, där en grupp människor tillsammans planerar och bygger sina bostäder, samt bostadsföreningar och kollektivboenden där vissa ytor och funktioner delas mellan de boende. Hyrköp och delägarskap är andra modeller som kan sänka tröskeln för unga och andra grupper att ta sig in på bostadsmarknaden, medan kompisboende och delningsbostäder är särskilt attraktiva för unga vuxna och studenter. Ett annat exempel är seniorbostäder. Seniorboenden är anpassade för äldre vuxna, ofta med en målgrupp på 55+, och kan erbjuda olika nivåer av vård och gemenskapsaktiviteter. Fokus är ett socialt, tryggt och anpassat boende.

Kommunen kan främja dessa former genom att tillhandahålla information och vägledning och erbjuda stöd genom hela processen. Former för delade lägenheter finns idag hos Karlskronahem i studentbostadsform vilket medför att lediga större lägenheter kan upplåtas av en målgrupp som annars efterfrågar en mindre bostad. Karlskronahem är även delaktiga i pågående projekt för att möjliggöra bostadskooperativ i nyproduktion. Genom att arbeta med dessa verktyg kan kommunen bidra till ett mer varierat och inkluderande bostadsutbud, där fler får möjlighet att hitta en boendeform som passar deras behov och livssituation.

Inflyttarservice - Welcome house

Welcome House är Karlskrona kommuns inflyttarservice och utgör ett viktigt verktyg i arbetet med att stärka kommunens attraktionskraft och underlätta etablering för nya invånare. Genom att erbjuda vägledning och stöd kring bostad, samhällsservice och vardagsliv syftar Welcome House till att göra flytten till Karlskrona enklare och mer välkomnande.

För att ytterligare möta kommunens behov av kompetensförsörjning och ökad inflyttning finns en stor potential i att utveckla Welcome House till ett mer utåtriktat och proaktivt forum. Genom att arbeta närmare tillsammans med näringslivet kan inflyttarservicen inte bara stötta dem som redan bestämt sig för att flytta, utan även aktivt nå ut till personer som ännu inte tagit steget att bosätta sig i Karlskrona kommun. Med riktade informationsinsatser, personliga kontakter och samordnade aktiviteter kan Welcome House bidra till att fler väljer att flytta till kommunen, vilket stärker både kommunens och näringslivets långsiktiga utveckling.

Sydosttriangeln

Sydosttriangeln är ett samarbete mellan Karlskrona, Växjö och Kalmar som syftar till att stärka regionens attraktivitet och tillväxt. Genom samverkan kring infrastruktur och marknadsföring kan kommunerna dra nytta av varandras styrkor. Inom Sydosttriangeln finns också möjlighet att genomföra gemensamma projekt och satsningar, vilket kan skapa bättre förutsättningar för kompetensförsörjning och en starkare bostadsmarknad i hela regionen.



BOSTÄDER OCH BEFOLKNING

Karlskrona kommun arbetar ständigt med analys av befolkningen och dess förändringar i antal och struktur samt bedömningar om framtida folkmängd genom befolkningsprognoser och scenarier. För att få ytterligare underlag för kommunens bostadsförsörjning har kommunen upphandlat en fördjupad analys om bostadsmarknaden med kompletterande scenarier av den möjliga utvecklingen framåt. Här sammanfattas resultatet, men hela rapporten från JUNI Strategi finns som bilaga till Handlingsplanen för bostadsförsörjningen.

Befolkningsutveckling – prognos och scenarier

JUNI Strategis rapport baseras på statistik till och med år 2022 vilket ligger till grund för en analys av, och scenarier för, bland annat befolkningsökning. I texten nedan presenteras statistik till och med år 2024. JUNI Strategis analyser bedöms fortfarande aktuella, bland annat eftersom analysen är uppbyggd på olika scenarier. Utifrån rådande konjunktur- och omvärldsläge finns det en del osäkerheter i tidpunkt för förverkligande av planerade projekt.

Diagrammet nedan visar befolkningsförändringar i kommunen under 2012-2024, totalt samt fördelat på födelsenetto, inrikes- och utrikes flyttnetto. Det är främst ett utrikes flyttnetto (arbetskraftsinvandring, asylsökande, med mera.) som stått för befolkningsökningen i Karlskrona kommun. Under åren 2014–2017 kan en kraftig ökning ses, som under senare år har minskat. Tidigare har även ett svagt födelseöverskott kunnat ses i kommunen, dock har trenden vänt sedan 2020. Vidare sker en större inrikes utflyttning än inflyttning till kommunen med undantag för år 2015.

Totalt har befolkningen ökat med cirka 2 600 invånare mellan åren 2012 och 2024, motsvarande en tillväxttakt om ca 0,4 procent per år.

Enligt bostadsmarknadsanalysen (JUNI Strategi) uppgår det beräknade antalet hushåll som årligen vill och kan efterfråga en nyproducerad bostad till drygt 200, vilket är cirka 70 fler än det demografiskt drivna bostadsbehovet som kommunens prognos ger upphov till (124). Därtill är det i linje med det behov som Scenario 1 (1 500 nya arbetstillfällen) medger, men uppgår enbart till ca hälften av det behov som Scenario 2 (5 000 nya arbetstillfällen) medger.

Beräkningarna visar att det demografiskt drivna bostadsbehovet enligt kommunens prognos är relativt jämnt fördelat mellan de olika bostadstyperna med en viss tyngd mot hyresrättslägenheter. Scenarioanalysen visar vidare att det vid arbetskraftsinflyttning uppstår ett särskilt stort behov av småhus, vilket följer av antagandet att åldersfördelningen hos de inflyttade är relativt normalfördelad, exklusive äldre (65+ år) och inklusive inflyttning av medföljande barn.



Bostadsbestånd och byggande

I Karlskrona kommun bor cirka hälften av kommuninvånarna i småhus med äganderätt och ca 45 procent bor i flerbostadshus. Av det totala antalet bostäder som finns är cirka 6 procent specialbostäder (specialbostad för äldre/funktionsvarierade, studentbostäder och övriga specialbostäder). Andelen småhus kontra flerbostadshus skiljer sig åt mellan delområden inom kommunen med stor andel flerbostadshus på Trossö samt i södra och mellersta stadsbygden. I övriga områden överväger andelen småhus.

Av de bostäder i flerbostadshus som finns i kommunen är cirka 70 procent hyresrätter. Då hyresrättslägenheter utgör en stor del av beståndet i flerbostadshus innebär det således också att det beräknade behovet viktas mot denna bostadstyp. Till exempel skulle en viss andel av bostadsbehovet som uppstår för hyresrätter med sannolikhet även kunna tillgodoses genom bostadsrättslägenheter.

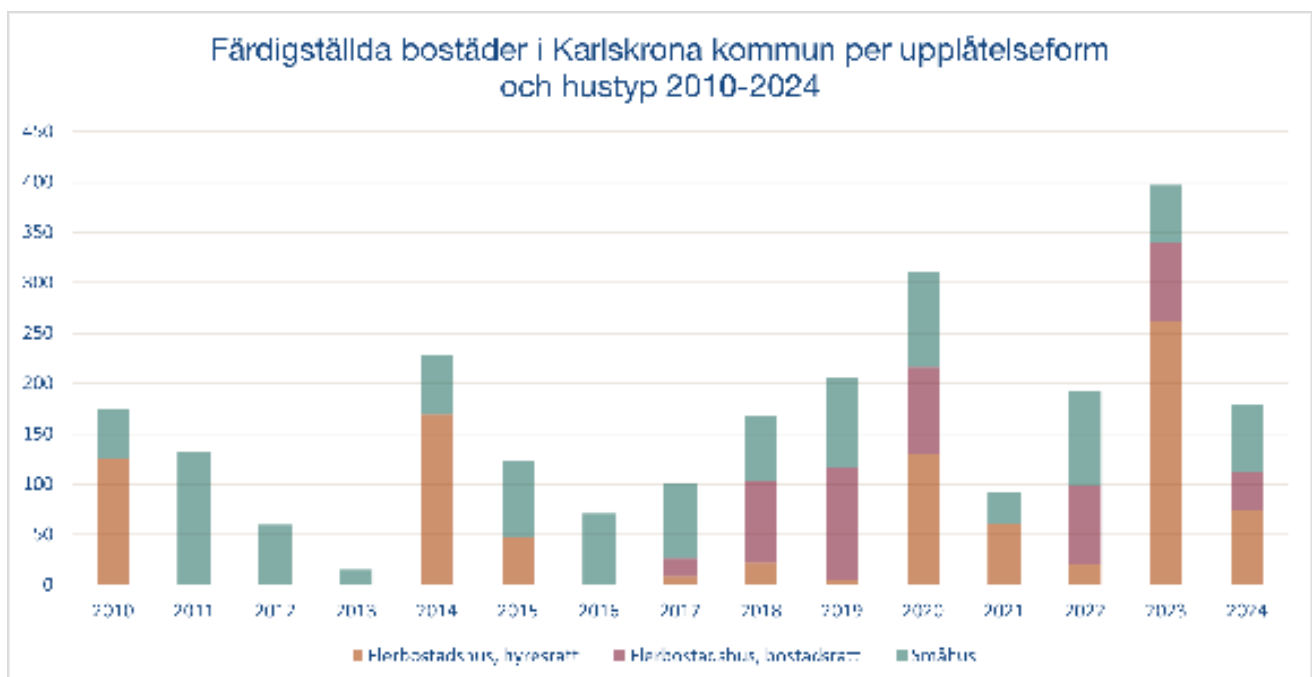
Under perioden 2010 till 2024 har antalet färdigställda bostäder i Karlskrona kommun i snitt legat på 70 enheter per år. Byggtakten har varierat från år till år, men var som högst under år 2023. Under perioden har 42 procent av de färdigställda bostäderna i nybyggda hus varit småhus, 47 procent i flerbostadshus med hyresrätt och 20 procent i flerbostadshus med bostadsrätt. Därutöver har det sedan 2016 tillkommit sammanlagt 200 bostäder genom ombyggnation av exempelvis kontor.

Utifrån JUNI Strategis analys så behövs det, i enlighet med Karlskrona kommuns prognos, en nyproduktion på i snitt 124 bostäder per år. Sett till de senaste årens byggande är detta rimligt att genomföra utan större förändringar i arbetssätt.



Sett till de två olika scenarier som studerats i bostadsmarknadsanalysen skulle det dock behövas mellan 220 och 560 bostäder i snitt per år. Detta är en kraftig ökning sett till de senaste årens genomsnittliga produktionstakt. Vid en sådan målsättning krävs därför att såväl nyproduktionstakt av bostäder som omvandling av bostäder från andra typer av lokaler ökar. Det kan även finnas behov av tillfälliga boendelösningar för att tillgodose ett stort bostadsbehov på kort sikt som sedan kan byggas ikapp.

Olika bedömningar och scenarier ger tydligt olika nivåer på behov av bostadsbyggande, men det är kommunens beredskap som blir det avgörande. Bostadsbyggande är en väldigt viktig faktor för att skapa förutsättningar för befolkningsutveckling och tillväxt.



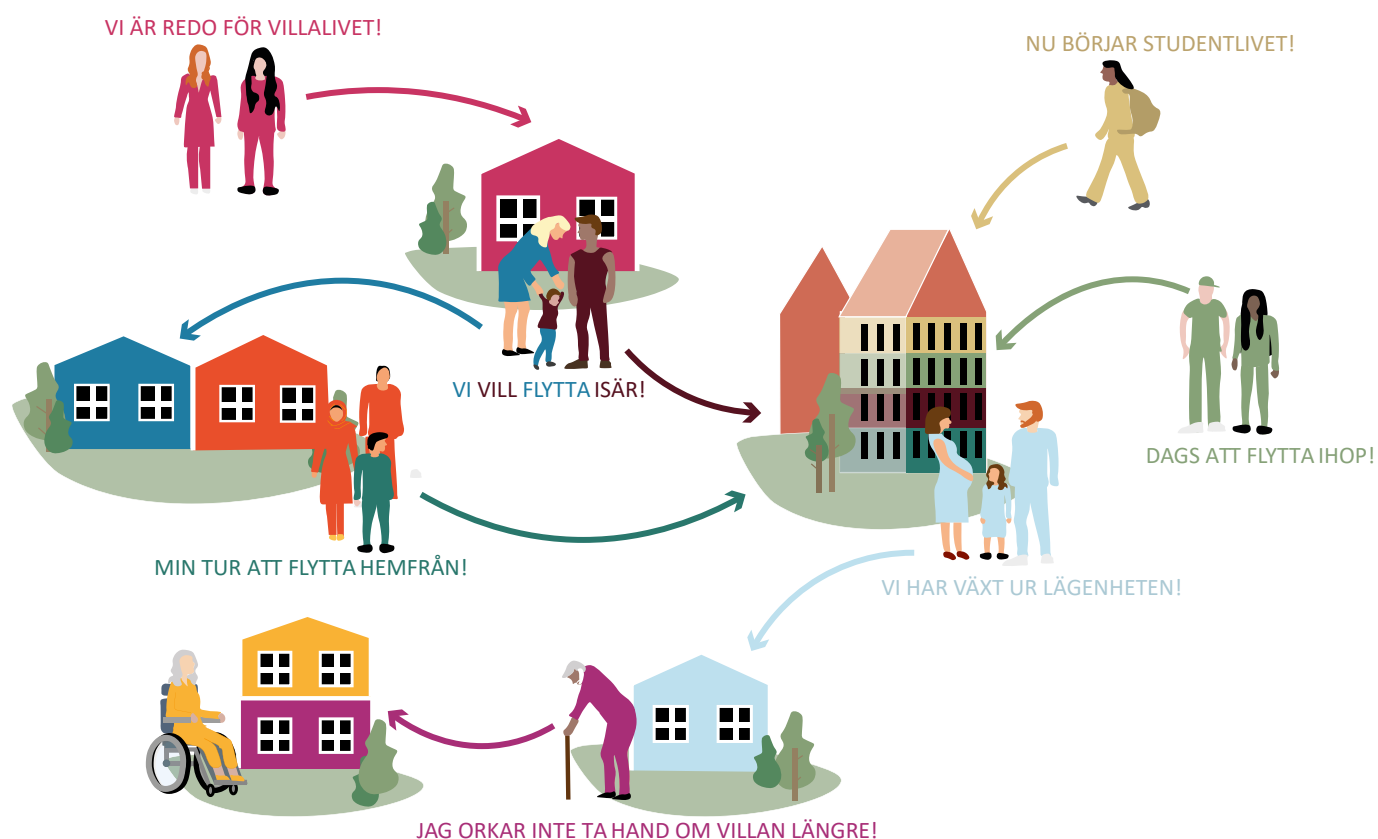
Blandat bostadsbestånd

Forskning visar att en blandning av bostadsutbud samt upplåtelseform på stadsdelsnivå ökar integrationen och därmed jämlikheten i samhället. Dessutom främjar det en mer robust bostadsstruktur på lång sikt. För att de som vill flytta ska kunna det krävs attraktiva boendebalternativ till rimlig kostnad, annars blir resultatet en inlåsningsseffekt på marknaden.

Genom att ha ett blandat bostadsbestånd med olika typer av boende över hela kommunen kan exempelvis äldre som vill bo kvar i sitt närområde flytta inom stadsdelen till en mindre marklägenhet med de funktioner som behövs. Genom att skapa attraktiva boenden för denna målgrupp i form av mindre, mer lättskötta bostäder, i närområdet och inte enbart i form av flerbostadshus i stadsbygden, skapas attraktiva boenden för denna målgrupp som därmed inte behöver bo kvar i sin villa. Villan kan sedan köpas av exempelvis en barnfamilj.

Genom ett blandat bostadsbestånd kan flera flytta till kommunen. Dels då fler bostäder byggs, dels då olika former av boendemöjligheter kan locka människor med olika behov och förutsättningar. Ett blandat bostadsbestånd kan generera flyttkedjor inom kommunen, vilket bidrar till att redan befintliga bostäder tillgängliggörs och en minskad segregation. Nya boendeformer, såsom konceptboenden, nya sätt att bo i kollektiv och gemensamhetsboenden anpassade för äldre är något som bör möjliggöras.

Det finns idag en nationell utmaning i att bygga bostäder som alla kan ha råd med. Inte alla som är i behov av en bostad har råd att betala vad nyproduktion kostar. I detta glapp har allmännyttans bostadsbolag en viktig funktion att fylla. Genom att äga mark kan kommunen även reglera vilken typ av bebyggelse som ska ske på ytor. Vid start av detaljplaner kan boendeformer som gynnar socialt hållbara strukturer prioriteras. Det är viktigt att det finns bostäder för alla.



Bilden illustrerar hur flyttkedjor kan fungera.

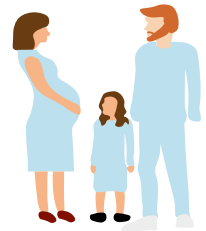
Boendepreferenser

Boendepreferenser är ofta väldigt individuellt (sett till olika personer), dock finns vissa preferenser som tenderar att vara mer vanligt bland olika åldersgrupper. Utifrån detta kan slutsatser dras kring vilken typ av bostäder som bör planeras på olika platser i kommunen. Det eftersträvas dock att alltid ha en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer för att personer i olika åldrar och med olika förutsättningar ska kunna bo i samma områden och motverka homogenitet, såväl i bostadstyperna som i befolkningen.



Unga vuxna har ofta som mål att kunna skaffa den första egna bostaden. Här är det en mindre bostad som efterfrågas, ofta en lägenhet. I övrigt har denna grupp inte så höga krav på sin bostad men man uppskattar att bostaden ligger nära service och kommunikationer. Unga vuxna bor ofta kortare tid i sin bostad än andra grupper, flyttar är därmed mer vanligt.

När unga vuxna går över till familjebildare förändras preferenserna och nu blir det viktigt att bo på en plats som är trygg för barn att växa upp, men som samtidigt fungerar i livspusslet. Närhet till arbete, service, kommunikationer, barnomsorg/skola och aktiviteter blir därför av stor vikt. Här är en flytt innan barnen börjar skolan vanligt, efter det sjunker flyttfrekvensen drastiskt. Småhus tilltalas av den här gruppen, alternativt bostadsrätt om det finns bra tillgång till säker utomhusmiljö för barnen.



När vi blir äldre och hamnar mitt i livet är det få som flyttar från det boende man skaffat sig sedan innan. Detta beror ofta på att man bor bra och prissvärt. Barnen har ofta flyttat ut och bostaden som efterfrågas är inte lika stor och det är viktigt med en lättskött bostad. Här kan personerna mitt i livet avvakta länge i väntan på den rätta bostaden, de har ingen stress med att flytta.

Pigga seniorer söker ofta ett lättskött och mindre boende som man kan bo kvar i när man åldras. Därför är tillgängligheten viktig. Dock är det få som flyttar, uppgiften kan kännas för stor och det kan vara svårt att motivera en flytt när man bor billigt. Vid en flytt är det viktigt med en anknytning till området eftersom man spenderar mycket tid i och i anslutning till bostaden. Närhet till service och naturområden uppskattas.



När vi blir ännu äldre går flytten oftast till ett anpassat boende (omsorgsboende) och flytten är då oftast inte initierad av en själv utan av närstående.

Bostadsbehov för särskilda grupper

Förutsättningar och behov kopplat till bostäder varierar för olika grupper av hushåll på bostadsmarknaden. De grupper som har svårare än andra att få tillgång till en bostad beskrivs i detta avsnitt.

Särskilda bostäder för äldre

Den allra största delen av de som bor i särskilda boenden för äldre i Karlskrona kommun idag är 80 år eller äldre. Av kommunens invånare som är 80+ år så är det idag dock bara 16 procent som har beslut om permanent särskilt boende. Idag är det balans mellan tillgång och behov av särskilt boende för äldre, men det finns risk för en brist till år 2030.

Kommunens prognos för åldersgruppen 80+ år visar på en årlig ökning om cirka 160 personer för perioden 2023–2030, därefter avtar ökningen då åldersgruppen 65–79 år i stället börjar öka. Baserat på befolkningsökningen behövs cirka 25 nya platser i särskilt boende årligen fram till 2032, men behovet är som allra störst de närmsta åren. För kommunen är det även viktigt med proaktiva insatser för att uppmuntra äldre, framför allt de som bor i småhus, att flytta till ett mer anpassat boende i tid. Utifrån det kommer nya boenden för äldre att framförallt tillkomma i strategiska serviceorter i kommunen. Lokalisering av nya boenden baseras även på status på befintliga boenden och efterfrågan.

Bostäder med särskild service enligt LSS

I Karlskrona kommun är det idag glapp mellan utbud och behov av särskilda bostäder inom ramen för LSS, men behovet förväntas vara mött inom 1- 2 år. Totalt är det idag drygt 500 individer som har någon typ av insats i Karlskrona, varav drygt 200 bor på ett särskilt boende.

Behovet framöver bedöms följa befolkningsutvecklingen i stort, men innebär en relativt liten ökning i behov för bostäder inom ramen för LSS. För framtida nya bostäder finns en efterfrågan för bostäder i ett centralt läge. Utbudet av särskilda bostäder inom ramen för LSS bör sträva efter att kunna erbjuda samma variation som den ordinarie bostadsmarknaden då personer med funktionshinder som efterfrågar en särskild bostad enligt LSS är en varierad grupp i olika delar av livet. Gemensamt är dock att nya bostäder bör prioriteras till områden med goda kommunikationer.



Ofrivilligt hemmaboende unga vuxna

Baserat på en studie som Hyresgästföreningen i Blekinge genomförde år 2021 framkom att det skulle kunna finnas drygt 600 unga vuxna i åldern 20–27 år som är ofrivilligt hemmaboende. Antalet unga vuxna som är hemmaboende har minskat kontinuerligt i kommunen sedan 2016. Utifrån genomförd bostadsmarknadsanalys går det att dra slutsatsen att målgruppen ofta efterfrågar ett mindre och billigare boende. Dessa boenden efterfrågas av flera grupper och konkurrensen blir därför stor. Ett tillskott av små lägenheter med låg hyra behövs, gärna i centrala lägen i bland annat södra och mellersta stadsbygden. För denna särskilda grupp finns det därför även ett möjligt intresse för alternativa boendeformer, exempelvis möjlighet att hyra en lägenhet flera tillsammans.

Personer i behov av skyddat boende

Skyddat boende är ofta ett viktigt första steg för våldsutsatta att komma bort från våldsutövaren. Skyddat boende är en tillfällig boendeinsats för personer i behov av stöd och skydd till följd av hot, våld eller andra övergrepp. Den vanligaste orsaken till behov av skyddat boende är våld i nära relation, där kvinnor och barn är särskilt utsatta.

Den 1 april 2024 trädde lagen om placering av barn i skyddat boende i kraft. Den nya lagen syftar till att förbättra skyddet och stödet till personer som behöver skyddat boende samt att stärka barnrättsperspektivet. En kartläggning utförd av Socialstyrelsen 2024 visar att antalet vuxna som bott minst en natt på skyddat boende har ökat de senaste åren medan medföljande antal barn kraftigt minskat.

Den som utsätts för våld i nära relation befinner sig i en utsatt situation som kan göra det svårt att ta över den gemensamma bostaden eller ta sig in på en ansträngd bostadsmarknad. Att våldsutövaren utövar kontroll och makt genom ekonomiskt våld är inte ovanligt, vilket gör att våldsutsatta har svårigheter till att få ett hyreskontrakt på den reguljära bostadsmarknaden på grund av skuldbilden.

För att öka våldsutsatta personers möjlighet att lämna en våldsam relation finns det ett behov av att kommunen och hyresbolag har en god samverkan för personernas möjlighet till stadigvarande boende.

Hemlösa

Antalet personer som inte har en bostad är relativt konstant över tid. I djupintervjuer i bostadsmarknadsanalysen framkommer dock att andelen individer med skulder och betalningsanmärkningar som behöver hjälp med bostad ökar.

Karlskronahem och Karlskrona kommun har tecknat en överenskommelse som ska hjälpa personer ur hemlöshet. Till grund för överenskommelsen ligger "Bostad först", en modell där hemlösa personer kan erbjudas en egen permanent bostad. Det finns ett behov av att fortsätta arbeta för att motverka hemlöshet. Ett sätt är att se över möjligheten till ett härbärge eller boendelösning som kan motsvara funktionen av ett härbärge inom kommunen.

Nyanlända och ensamkommande

Mottagandet av nyanlända har minskat de senaste åren. Men inom gruppen finns behov av permanenta bostäder/kontrakt efter etableringstiden och stöd för långsiktiga bostadslösningar. Sverige har skrivit ned migrationsprognosen väsentligt framöver, men oro och krig i omvärlden kan innebära nya flyktingströmmar. De ensamkommande barn som kommer hit får boende genom familjehem alternativt stödboende om de är äldre.

Ansträngd boendekonomi och trångboddhet

Ansträngd boendekonomi är en beskrivning av hushållens möjlighet att betala boende och egen konsumtion. Trångboddhet beskriver istället om bostaden har tillräcklig yta i förhållande till antal personer i hushållet. Genom att studera de hushåll som är både trångbodda och har en ansträngd boendekonomi går det att delvis särskilja trångbodda hushåll som troligen har en begränsad valfrihet och/eller begränsade möjligheter att ändra sin boendesituation på egen hand. Detta kan beskrivas som behovsbaserad bostadsbrist.

Störst andel hushåll med ansträngd boendekonomi i Karlskrona kommun återfinns bland yngre (18–24 år) och äldre (80+) enligt Boverket. Andelen trångbodda hushåll är som störst bland de yngre åldrarna, under 34 år, något som skulle kunna förklaras med att dessa ålderskategorier hänger samman genom att yngre föräldrar bor trångt med sina barn då de ännu inte kunnat flytta till en större bostad. Om studenter, äldre och andra som i hög grad redan bor i specialbostäder och har olika typer av stöd exkluderas återfinns den största andelen trångbodda som också har en ansträngd boendekonomi inom hushållstyperna ensamstående med barn. Historiskt har andelen varit något högre bland kvinnor. Vid 2021 låg den på 8,7 procent för kvinnor, och 8,1 procent för män. Karlskrona kommun ligger ungefär som snittet för både länet och riket vad gäller hushåll med ansträngd boendekonomi. Barn är dessutom en del av gruppen som är extra utsatta vid en ansträngd ekonomi. Enligt barnkonventionen har varje barn rätt till en levnadsstandard som är tillräcklig för barnets utveckling, vilket inkluderar tillgång till lämpliga boendeförhållanden.

Vad gäller trångboddhet finns det två mått att studera, men undersöks trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi (Kvar-Att-Leva-På-kalkyl) ligger Karlskrona på en nivå om 2,7 procent vilket motsvarar drygt 860 hushåll.

Drabbade hushåll har sannolikt fått ännu mer ansträngd ekonomi under de senaste åren till följd av inflation och ökade levnadskostnader. Det finns ett behov av billigare bostäder och främst hyresrätter för att möta dessa gruppers behov. Gruppen är inte homogen och därför kan sägas att behovet finns i hela kommunen, men med betoning i centrala lägen och lägen med god försörjning av kollektivtrafik och service. Då byggproduktionskostnaderna har gått upp tenderar även nyproducerade hyresrätter att vara så dyra att den aktuella gruppen inte har möjlighet att efterfråga dessa bostäder. Det är därför av stor vikt att se till alternativa sätt att tillgängliggöra fler billiga hyresrätter, exempelvis genom omvandling av lokaler som idag inte används till bostäder.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Lagar

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Syftet med handlingsplanen är att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder, samt att säkerställa att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs. Handlingsplanen ska redovisa kommunens mål för bostadsförsörjningen och de planerade insatserna för att nå dessa mål. Handlingsplanen är ett strategiskt dokument som kan ses som en konkretisering av översiktsplanen, där frågor som rör bostadsförsörjning tydliggörs och planeras. Kommunfullmäktige ska anta handlingsplanen varje mandatperiod.

Socialtjänstlagen (2025:400)

Av Socialtjänstlagen (2025:400) framgår att en person som inte själv kan tillgodose sina behov, eller få dem tillgodosedda på annat sätt, har rätt till försörjningsstöd som bland annat ska täcka skäligena kostnader för boende. Utöver detta ålägger Socialtjänstlagen också kommunen ett ansvar att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre samt för fysiskt och psykiskt funktionsnedsatta med behov av särskilt stöd.

Enligt Socialtjänstlagen ska socialnämnden främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning. Det innebär inte att socialnämnden har en skyldighet enligt lag att tillgodose behovet av bostad till bostadslösa i allmänhet som kan bero på bostadsbrist i kommunen. I särskilda situationer kan socialnämnden ha en skyldighet att bistå med hjälp att hitta bostad när en person är helt bostadslös och/eller har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

Enligt Socialtjänstlagen ska barnets bästa särskilt beaktas vid åtgärder som rör barn. Alla utredningar som rör barnfamiljers behov av bostad, särskilt beaktande tas kring vilka följder olika beslut får för barnet (som barn räknas personer under 18 år).

Äldreomsorgen är i huvudsak kommunens ansvar och regleras i socialtjänstlagen (2025:400). Socialtjänsten ska arbeta förebyggande och verka för att äldre personer får goda bostäder, kan leva ett självständigt liv och ha en trygg tillvaro. Kommunen ska erbjuda lättillgängligt stöd och insatser som främjar delaktighet och trygghet. Vid behov ska kommunen kunna tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre personer som behöver särskilt stöd. Insatserna ska vara kunskapsbaserade och utformas med respekt för individens behov och rättigheter.

Barnkonventionen (2018:1197)

Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter är ett internationellt avtal som fastställer barns grundläggande rättigheter, däribland rätten till en trygg och säker bostad. Den erkänner att varje barn har rätt till en levnadsstandard som är tillräcklig för barnets utveckling, vilket inkluderar tillgång till lämpliga boendeförhållanden. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag, vilket stärker dess roll i att skydda barns rättigheter i samhället. Handlingsplan för bostadsförsörjning är en del i att säkerställa att barn har tillgång till adekvata boendeförhållanden som är förenliga med barnkonventionens principer. I samband med framtagandet av Översiktsplan 2050 har en dialog genomförts med barn och unga.

Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade

Lagen är en rättighetslag som finns till för personer inom någon av följande tre personkretsar:

1. med utvecklingsstörning, autism eller autismsliknande tillstånd.
2. med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom.
3. 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.

Ansvaret för att utföra insatsen om LSS-bostad ligger på kommunen och de insatser som berör bostäder är:

- boende i familjehem eller bostad med särskild service för barn eller ungdomar som behöver bo utanför föräldrahemmet.
- bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna.

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Lagen reglerar kommunernas skyldighet att ta emot och bosätta nyanlända flyktingar och kvotflyktingar samt flyktingar enligt massflyktsdirektivet som anvisats av Migrationsverket. Arbetsmarknadsnämnden ansvarar för att Karlskrona kommun uppfyller regleringar i lagen.

Nationella och regionala mål och strategier

Regeringens bostadspolitiska mål

Regeringens mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Sedan 2013 utgör bostadsförsörjning ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagens 2 kap. Detta till följd av den nationella situationen kring tilltagande bostadsbrist. Bostadsbyggandet i Karlskrona kommun har under flera år legat på en mycket lägre nivå än jämförbara kommuner. Detta leder till att befolkningen inte har möjlighet att växa i tillräcklig omfattning och bostadsbrist uppstår. Bostadsbyggande är en proaktiv förutsättning för befolkningsutveckling och tillväxt i stort.

Bostadsbrist medför svårigheter för etablerade hushåll att byta till en mer lämplig boendeform om behoven förändras. Det får även som effekt att vissa särskilda grupper får det ännu svårare att etablera sig på bostadsmarknaden.

Agenda 2030

I september 2015 antog FN:s generalförsamling en resolution med 17 globala mål för en bättre värld; Agenda 2030. Alla medlemsländer i FN har förbundit sig att tillsammans uppnå en socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar utveckling. Agenda 2030 syftar till att, utifrån gemensamma målsättningar, avskaffa fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen. Dessa inkluderar även målsättningar kring hållbara städer, hav och marina resurser samt ekosystem och biologisk mångfald. Handlingsplanen för bostadsförsörjningen berör i första hand mål 1 - Ingen fattigdom, mål 5 - Jämställdhet, mål 10 - Minskad ojämlikhet och mål 11 - Hållbara städer och samhällen.

Regional utvecklingsstrategi

Region Blekinge har det regionala utvecklingsansvaret i Blekinge. I uppdraget ingår ansvar för att tillsammans med Blekinges aktörer ta fram en strategi för regionens utveckling och samordna insatser för att förverkliga strategin. I den regionala utvecklingsstrategin, Växtplats Blekinge, som antogs 2022 har fyra förhållningssätt arbetats fram som både genomsyrar strategin och som skall beaktas i kommande satsningar i länet. De fyra förhållningssätten är; hållbar tillväxt och utveckling, folkhälsa, strategiska noder samt digital omställning.



Koppling till andra styrdokument

Kommunens vision Karlskrona 2030

Karlskrona 2030 är den övergripande visionen för hela kommunens utveckling och ska fungera som en ledstjärna för alla kommunens verksamheter vid styrning och beslutsfattande.

Vision för Karlskrona 2030 lyder:

"Med sitt unika läge är Karlskrona ett nav i en växande region. Här finns det goda livet och de bästa förutsättningarna för ett expansivt näringsliv. Genom samarbete skapar vi en framtid som håller."

Vision 2030 tar sikte på år 2030 och beskriver en önskad framtid i kommunen där fokus ligger på att kommunen ska växa och att vi tillsammans ska utveckla kommunen på ett hållbart sätt. Syftet med visionen är att skapa en tydlig framtidsbild och en utstakad väg att nå dit. Karlskrona 2030 är en framtidsbild som medborgare, näringsliv och politiker tagit fram tillsammans. I visionen prioriteras fem utvecklingsområden:

- Attraktiv livsmiljö
- Snabba kommunikationer
- Utbildning och kunskap
- Upplevelsernas Karlskrona
- Näringslivets Karlskrona

Attraktiv livsmiljö handlar om att vi ska ta vara på våra unika miljöer med skärgården, staden och landsbygder. Karlskrona ska sjuda av aktivitet och ha ett kreativt och öppet kulturliv med en internationell atmosfär. Med olika sorters boenden i attraktiva miljöer får alla möjlighet till ett aktivt liv, oavsett ålder. Målen i Handlingsplan för bostadsförsörjningen är kopplade till Vision 2030.

Översiktsplan 2050

I Översiktsplan 2050 undersöks hur det på ett hållbart sätt kan möjliggöras för en ökad befolkning i kommunen. Ambitionen är att översiktsplanen ska skapa möjlighet för en stark befolkningstillväxt och skapa planberedskap över tid för att främja en hållbar befolkningsutveckling. Syftet är att ligga steget före när det gäller utvecklingen av mark- och vattenanvändningen i kommunen och undvika ogenomtänkta beslut. Genom att göra medvetna val kan den tillkommande bebyggelsen på olika sätt främja hållbara strukturer, inte minst sett till sociala aspekter. I översiktsplanen framförs att ett av dess syften är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Det är även viktigt att det finns och byggs bostäder i olika prisklasser för att människor med olika ekonomiska möjligheter ska kunna finna bostäder.

Inte sällan står bostadsförsörjning i konflikt med andra intressen. Det kan exempelvis handla om att städer förtätas och att fler användningar ska samsas på en begränsad yta eller att ny mark behöver tas i anspråk för att bostäder ska kunna tillföras. Det är därför av stor vikt att nyproduktion sker på ett effektivt och medvetet sätt och att samhällen utvecklas på ett socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbart sätt. Det ska finnas utrymme för grundläggande service som exempelvis förskola, skola och kommersiell service, samt att området kan försörjas med kollektivtrafik och ha goda gång- och cykelförbindelser. Servicefunktioner kräver ett visst befolkningsunderlag och därför är förtätning i redan etablerade stadsdelar och samhällen att föredra. Natur- och kulturmiljö ska också vägas in för att få en hållbar utveckling.

Översiktsplanen lyfter även fram vikten av socialt hållbart byggande. Flera av kommunens bostadsområden är homogena sett till bebyggelsestyperna. Ofta består de olika bostadsområdena av en koncentration av antingen lägenheter i flerbostadshus eller av småhus. Även upplåtelseformer är i flera områden av homogen karaktär. Det vill säga att ett område mestadels består av hyresrätter eller av bostadsrätter. Segregationen av bostadsområden kan i vissa fall skapa problem.

På grund av att det inte finns andra boendeanternativ inom områdena är trenden att de som bor inom området ofta flyttar därifrån när de får arbete eller en bättre ekonomisk situation. De kan helt enkelt inte göra bostadskarriär inom sitt hemområde. Konsekvensen är att området i sig inte lyfts ut ur segregationen utan blir kvar i samma status. Förtätning med andra bostadstyper i segregerade områden är därför av stor vikt. Genom detta kan segregationen minska och det blir även möjligt att flytta inom ett område även när livssituationen förändras. Karlskronaanalysen har utgjort underlag för de ställningstaganden som gjorts kring socialt hållbart byggande i Översiktsplan 2050. I Karlskronaanalysen kan man se att Karlskronas olika kommundelar skiljer sig åt på olika sätt. Karlskronaanalysen bidrar till att förstå skillnaderna och få kunskap kring exempelvis segregation har ökat eller minskat över tid.

De mål för bostadsförsörjningen som presenteras i denna handlingsplan är en konkretisering av de övergripande ambitionerna i Översiktsplan 2050. Handlingsplanen omsätter översiktsplanens strategiska inriktning till mer operativa mål och åtgärder. På så sätt blir handlingsplanen ett verktyg för att genomföra översiktsplanens intentioner inom bostadsförsörjningsområdet.

SLUTSATSER

En av de viktigaste uppgifterna för kommunen är att möjliggöra för andra aktörer att genomföra byggnation av bostäder. Det är därför av största vikt att kommunen har god samverkan med alla aktörer på bostadsmarknaden. Detta omfattar både fastighetsägare, olika föreningar och företag, statliga myndigheter, andra kommuner, länsstyrelsen, samt Region Blekinge med flera.

God dialog och samverkan mellan kommunen och statliga myndigheter är avgörande för möjligheten att tillgodose bostadsbehovet i kommunen. Det är viktigt med sammanvägda analyser kring olika planeringsaspekter under planerings- och byggskedet. Många gånger ställs tuffa krav i processerna vilket i sin tur riskerar att försvåra byggnation.

Dagens ekonomiska situation påverkar alla byggherrar, såväl allmännyttan som privata, samt att hushållens betalningsförmåga minskat. För att lyckas med bostadsförsörjningen är det avgörande att kommunen förstår såväl näringslivets och byggutvecklarens utmaningar som möjligheter, och vice versa. Rollerna behöver vara tydliga, men med ett gemensamt mål och framdrift.

Kommunen har olika verktyg kopplade till bostadsförsörjningen. Det kommunen inte kan påverka är verkställighet av exempelvis detaljplaner och bygglov. För detta krävs en insats från näringslivet. De privata fastighetsägarna är även de som har bäst kännedom om det befintliga fastighetsbeståndet och möjlighet att kunna omvandla andra typer av lokaler till bostäder. För att nå framgång krävs det därför samverkan.



Kommunalt markinnehav kan användas för att påverka bostadsbyggandet. Kommunen arbetar kontinuerligt med kommunala markförvärv i strategiska lägen utpekade i bl.a. den kommunala översiktsplanen ÖP2050 men även framtagande av detaljplaner, markanvisningar och utbyggnad av infrastruktur för väg och vatten för att därigenom möjliggöra för en god utveckling av kommunen.

På kort sikt finns flera åtgärder kommunen kan jobba med för att öka antalet bostäder, skapa större variation i utbudet av bostäder och främja ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Exempel på detta finns med i de kommunövergripande åtgärder som listas på s 5-8 i handlingsplanen för bostadsförsörjningen.

Uppföljning och process för revidering

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har ansvar för framtagandet av handlingsplanen för bostadsförsörjningen och projektleder en arbetsgrupp där representanter från kommunledningsförvaltningen, fastighetsförvaltningen, social- och funktionsstödsförvaltningen, kunskapsförvaltningen, äldreförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen och Karlskronahem deltar.

De kommunövergripande åtgärder som framförs i handlingsplanen för bostadsförsörjningen ska omhändertas av respektive kommunal nämnd samt arbetas in i de kommunala förvaltningarnas verksamhetsplanering och budget. Dessa insatser och åtgärder ska följas upp och aktualiseras vid uppdatering av riktlinjerna.

Kommunfullmäktige ska varje mandatperiod anta handlingsplanen för bostadsförsörjningen eller besluta om att upprätta och anta en ny handlingsplan.

Processen med att upprätta ny handlingsplan för bostadsförsörjningen startar med en analys av kommunens förutsättningar när det gäller:

- den demografiska utvecklingen
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningarna

Analysen ligger sedan till grund för de målsättningar, åtgärder och bedömningar av bostadsbehov som framförs i handlingsplanen för bostadsförsörjningen. Analysen underlättar i sin tur genomförandet av åtgärder och uppföljning av kommunens bostadsutveckling. Enligt lag ska handlingsplanen för bostadsförsörjningen innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå uppsatta mål och hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program.

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

Slutrapport Bostadsmarknads- och behovsanalys

Karlskrona kommun 2024-01-22

Sammanfattning ordinarie bostadsmarknaden

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

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

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

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

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

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

Sammanfattning särskilda grupper

Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

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

Rapportens innehåll

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

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

Bakgrund om uppdraget

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

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

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

Statistikbearbetning- Sammanställning och analys av statistik från ett antal utvalda källor, främst SCB, Booli Pro, Mäklarstatistik, Värderingsdata, Boverket och Karlskrona kommun.

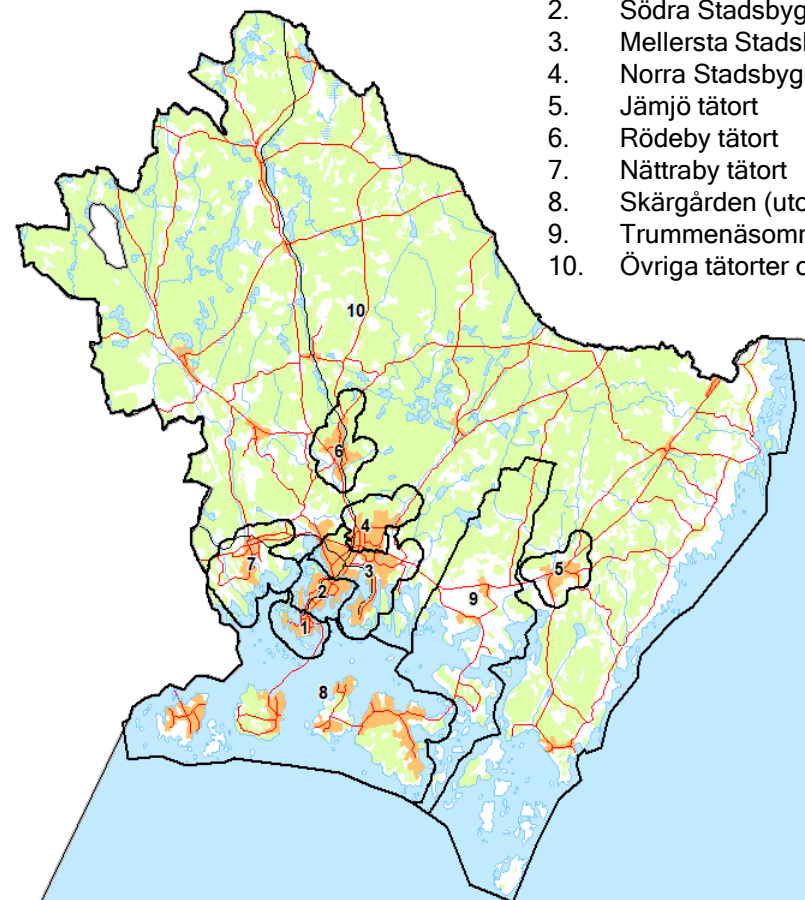
Beräkningsmodeller - Tillämpning och analys genom två modeller för beräkning av framtida bostadsbehov och efterfrågan, varav en modell är framtagen av Juni Strategi, dessa beskrivs mer på kommande sidor.

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

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

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

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



Karta och underlag från
Karlskrona kommun

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and numerous windows. The building has several balconies with dark metal railings. In the foreground, there are green trees and a paved walkway. The overall scene is bright and sunny.

Del 1: Nulägesbeskrivning ordinarie bostadsmarknaden

Konjunktur och omvärld

Så påverkas vi av olika osäkerhetsfaktors utveckling

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

- Inte särskilt
- Något negativt
- Särskilt negativt

Högre energipriser

Bor/efterfrågar främst lägenheter i flerbostadshus, vilket inte i lika stor utsträckning innebär ökade elkostnader som för boende i småhus.

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

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

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

Högre inflation och ränta

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

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

Målgruppen har generellt sett en låg belåningsgrad, vilket gör att de påverkas i mindre utsträckning av högre räntenivåer.

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

Negativ börsutveckling och sparande

Inflation och negativ börsutveckling påverkar sparandet i hög utsträckning, vilket är den enskilt viktigaste finansieringsformen för målgruppen.

Börsens utveckling under de senaste åren och minskade reallöner påverkar gruppens möjlighet till att finansiera sitt nästa boende.

Har generellt sett en lägre belåning och skuldkvot. Sparandet är således inte en lika vital del vid ett nytt bostadsköp.

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

Försämrade arbetsmarknad

Historiskt drabbas unga i högre utsträckning på arbetsmarknaden vid lågkonjunkturer, vilket påverkar förmågan att efterfråga en bostad.

Drabbas historiskt också i en förhållandevis stor utsträckning vid lågkonjunktur. Däremot inte i lika hög utsträckning som unga.

Drabbas inte lika mycket som övriga åldersgrupper. Har fortsatt goda möjligheter efterfråga nyproducerade bostäder sett ur ett arbetsmarknadsperspektiv.

Ej på arbetsmarknaden.

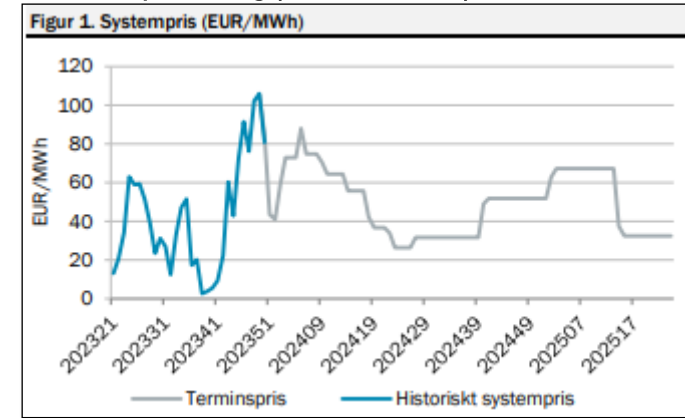
Prognoser för olika osäkerhetsfaktorer

Styrränta, arbetslöshet, reala inkomster och elpriser

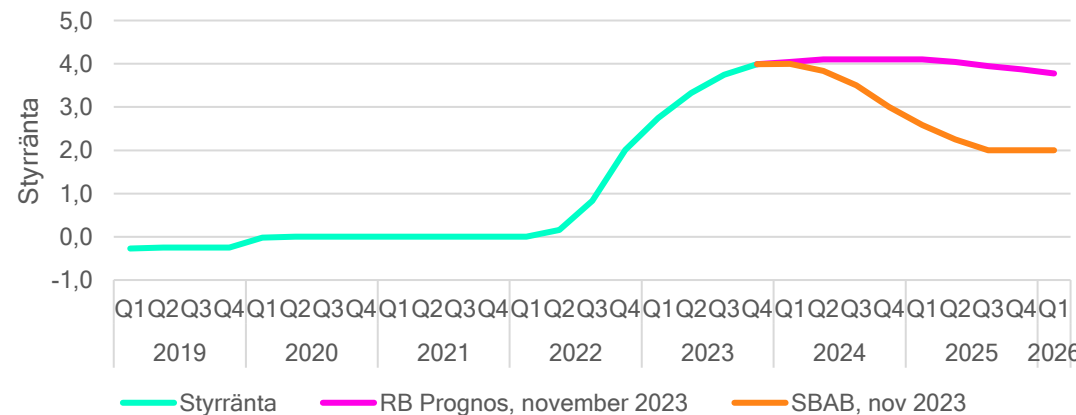
Enligt Riksbanken väntas styrräntan ligga kvar på nivån om 4 % till och med Q3 2025 då försiktiga sänkningar väntas påbörjas. Marknaden och svenska storbanker väntar sig dock att räntan börjar sänkas under 2024 för att t.ex. enligt SBABs förväntningar nå 2 % under 2025. Nedjustering(ar) av styrräntan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

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

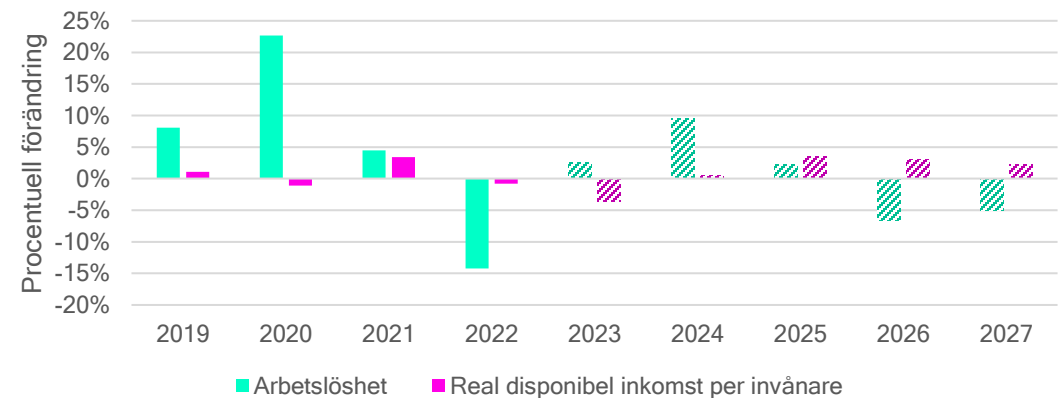
Elpris per vecka, historiskt och prognos enligt marknadspriser idag (vecka 50, 2023) för 2024



Historisk styrränta inkl. prognoser



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



Förutsättningar utbudssidan

Bostadsbeståndets struktur

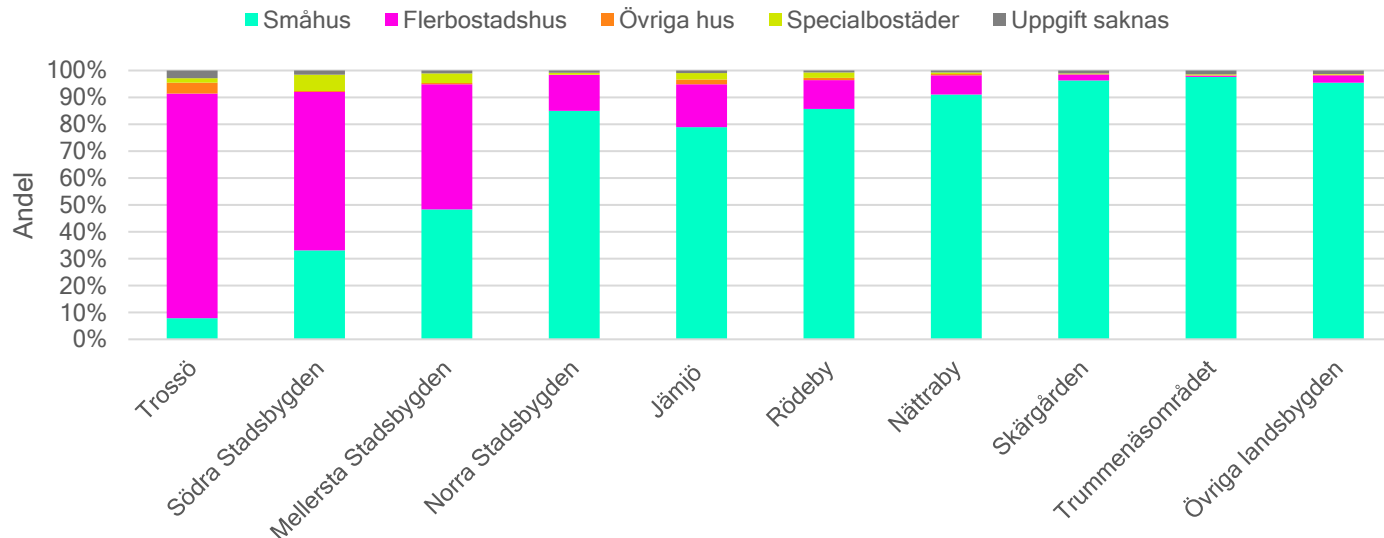
Fördelning av bostadsbeståndet

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

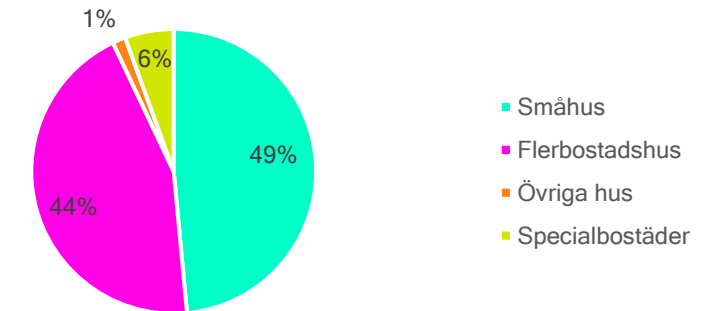
Ser man till fördelning av beståndet per hustyp är ca 50 % boende i småhus, och ca 45 % boende i flerbostadshus. Av de flerbostadshus som finns i kommunen är ca 70 % hyresrätter.

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

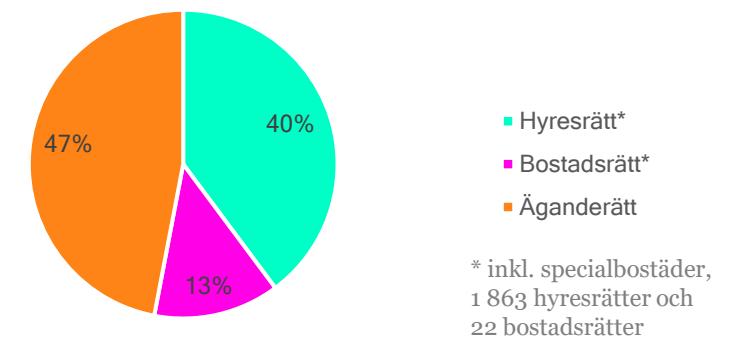
Andel personer efter hustyp och ort, 2022



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



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

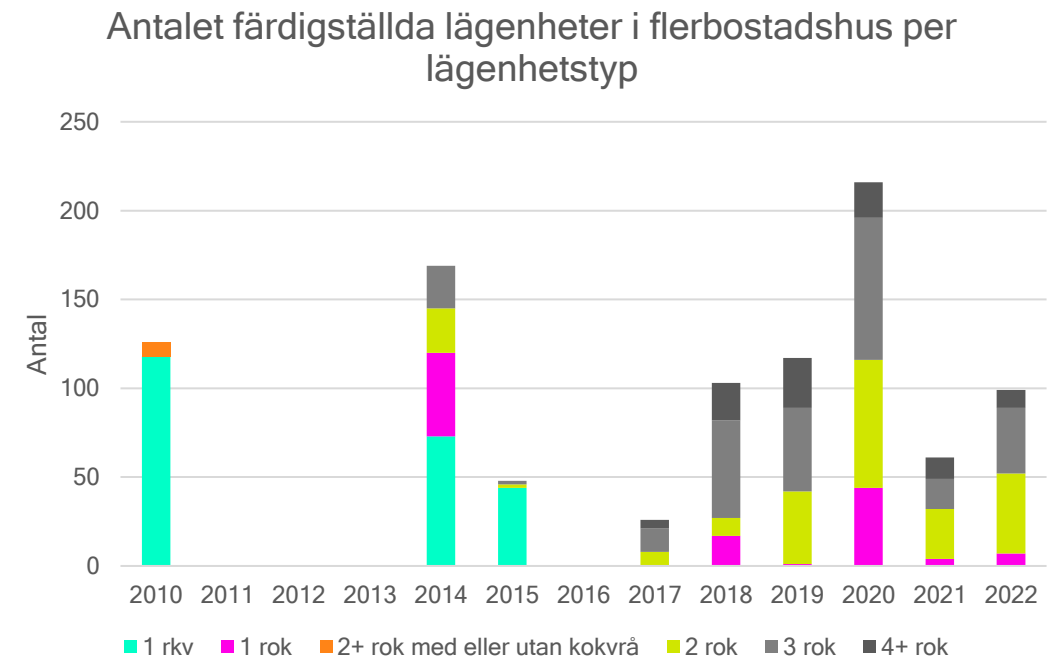
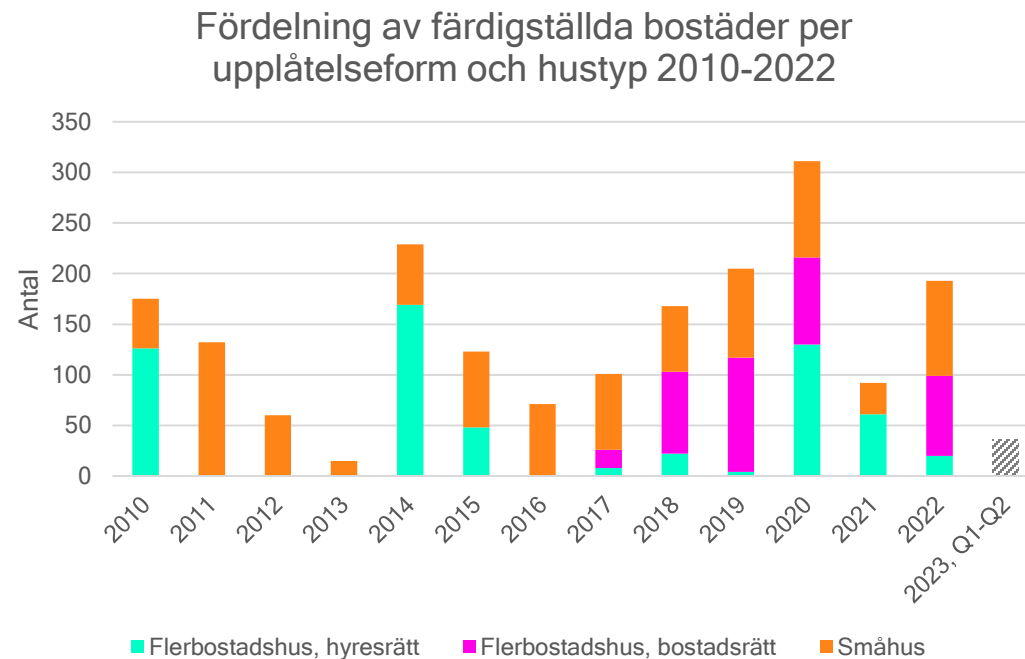


* inkl. specialbostäder, 1 863 hyresrätter och 22 bostadsrätter

Övergripande om byggandet i kommunen

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

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



Marknaden för ägda bostäder

Bostadsrätter och äganderätter

Andrahandsmarknaden för bostadsrättslägenheter

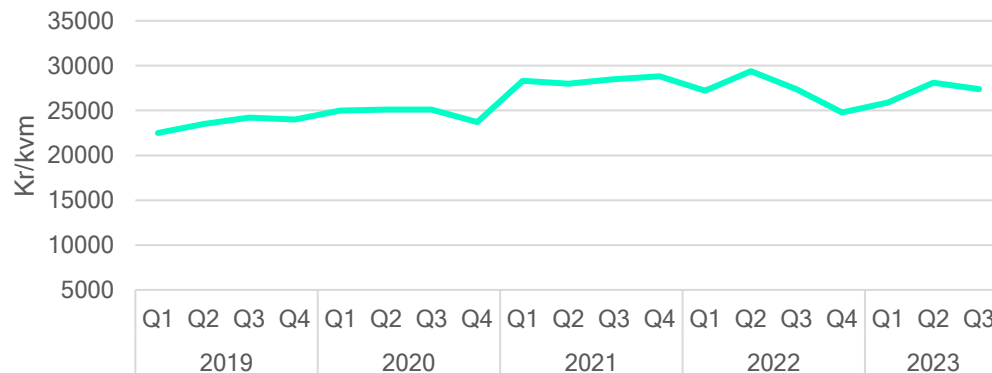
Bostadsrättslägenheter, jan 2019 - nov 2023

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

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

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

Prisutveckling (kr/kvm) bostadsrättslägenheter, Karlskrona kommun



Andrahandsförsäljningar per ort, jan 2022-nov 2023

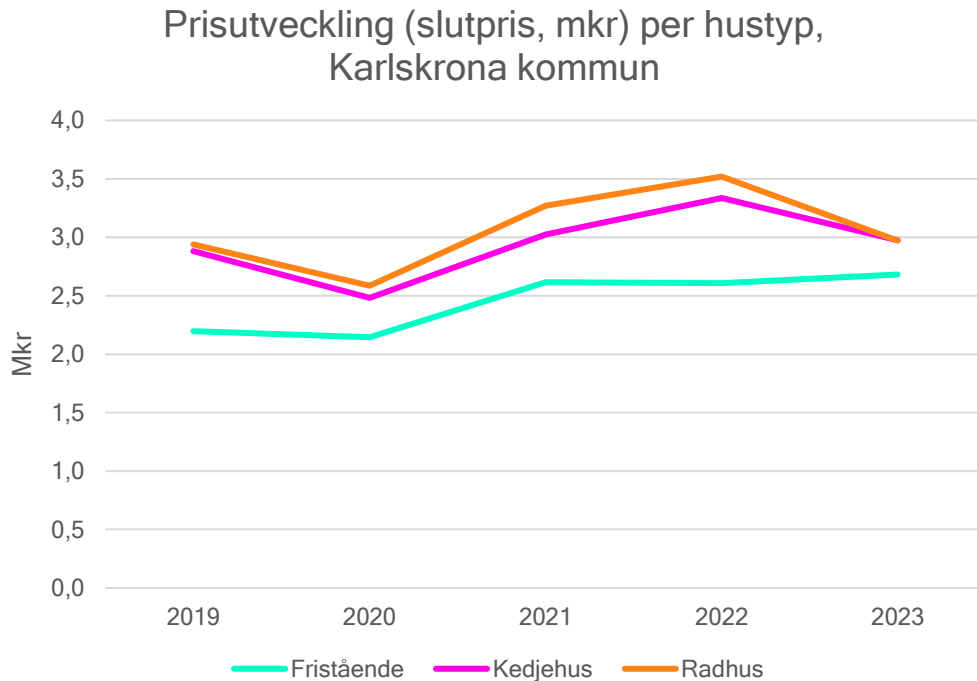
Område	Antal försäljningar	Boarea (snitt)	Kr/kvm (snitt)	Avslutpris (snitt)	Årsavgift/kvm (snitt)
Mellersta Stadsbygden	39	75	15 850	1 254 872	855
1 rok	6	41	16 627	688 333	887
2 rok	16	66	10 494	683 125	959
3 rok	7	75	17 748	1 320 714	884
4 rok	8	101	22 877	2 360 625	667
5+ rok	2	133	21 617	2 875 000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

Andrahandsmarknaden för äganderätter

Äganderätter, jan 2019 - nov 2023

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

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



Andrahandsförsäljningar per ort, jan 2022-nov 2023

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

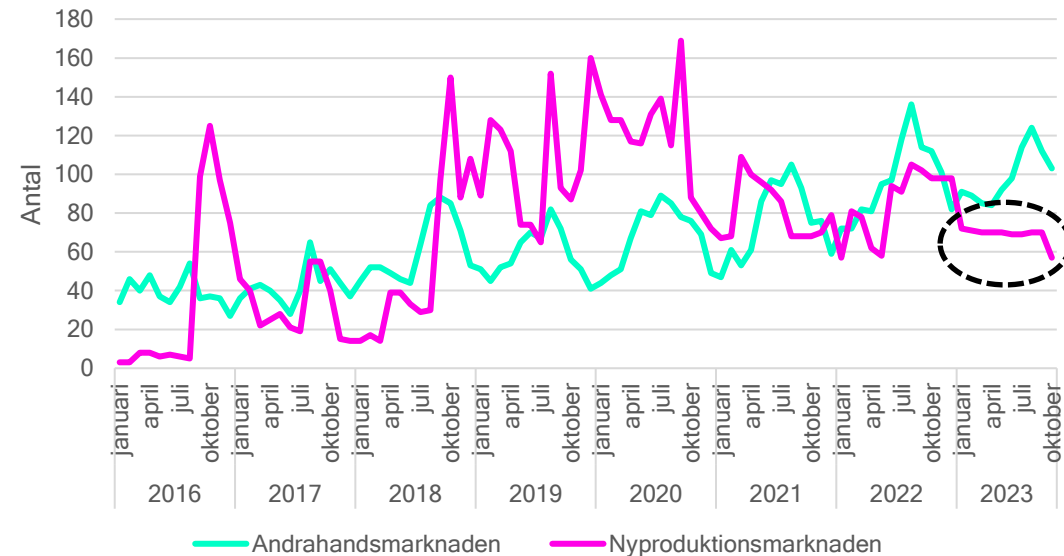
Utbudet på nyproduktions- resp. andrahandsmarknaden

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

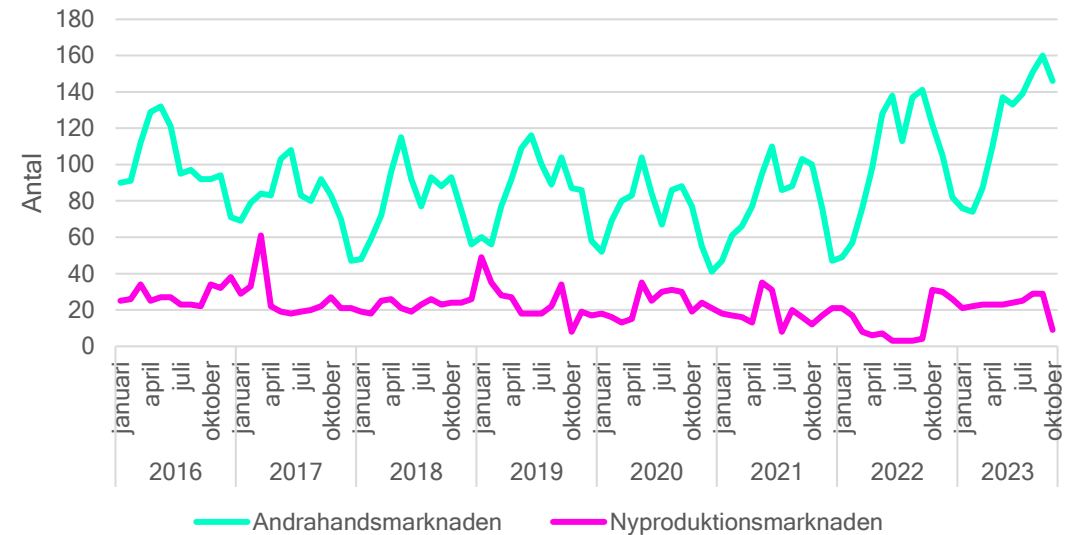
Utbudet av nyproducerade bostadsrättslägenheter i kommunen har stundvis legat över utbudet för andrahandsmarknaden. I samband med att ett bostadsprojekt släpps ökar utbudet då flera lägenheter oftast släpps samtidigt vilket förklarar topparna. I grafen går att utläsa att få försäljningar av nyproducerade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

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

Antal utannonserade objekt per år,
bostadsrättslägenheter, Karlskrona kommun



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



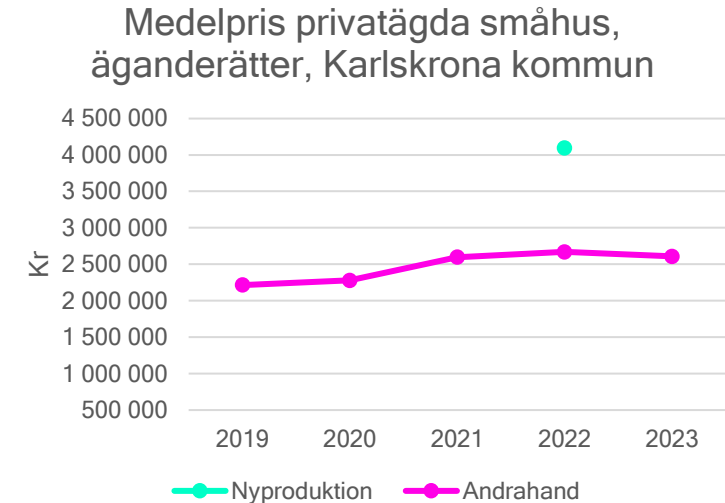
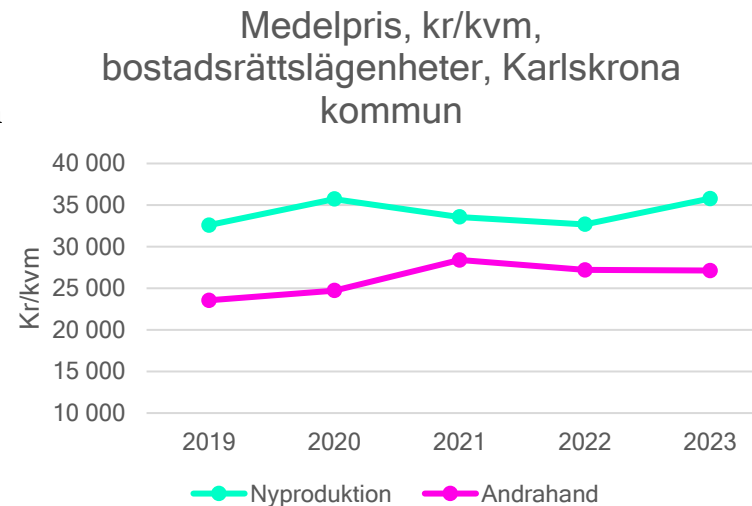
Översikt utbudspriser och nyligen aktuella projekt

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

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

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

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



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

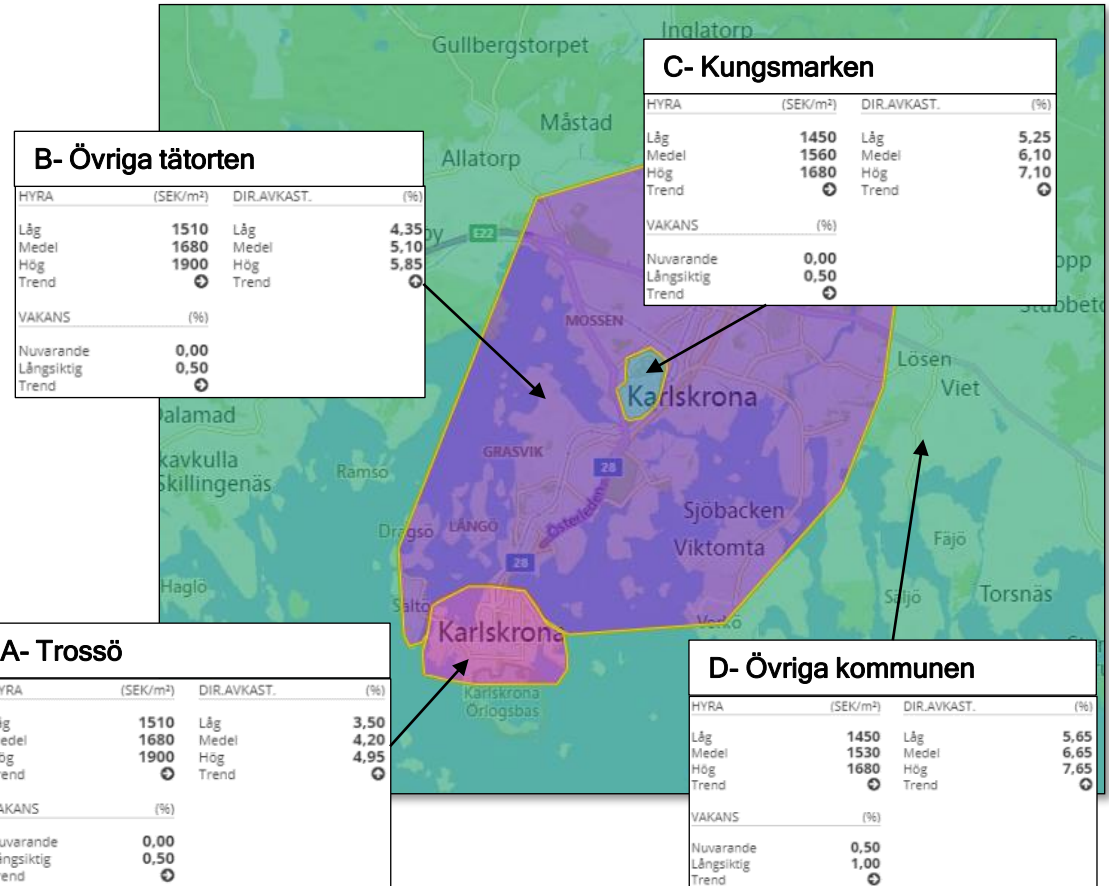
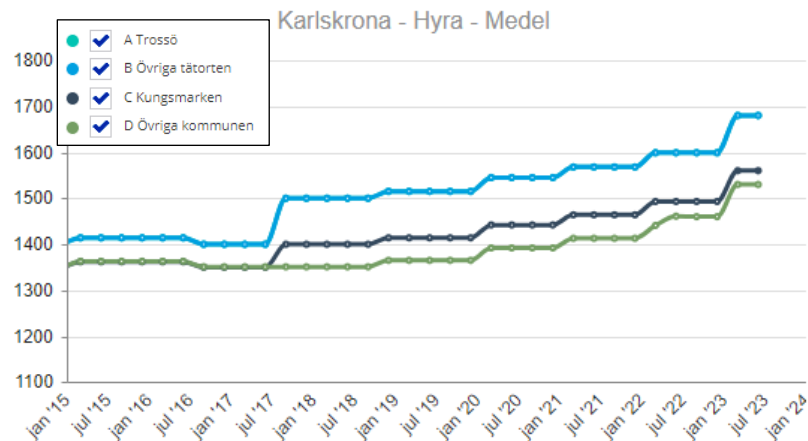
Marknaden för hyresbostäder

Attraktivitetsnivå & marknadsinformation

Hyresrättsbostäder, Karlskrona kommun

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

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

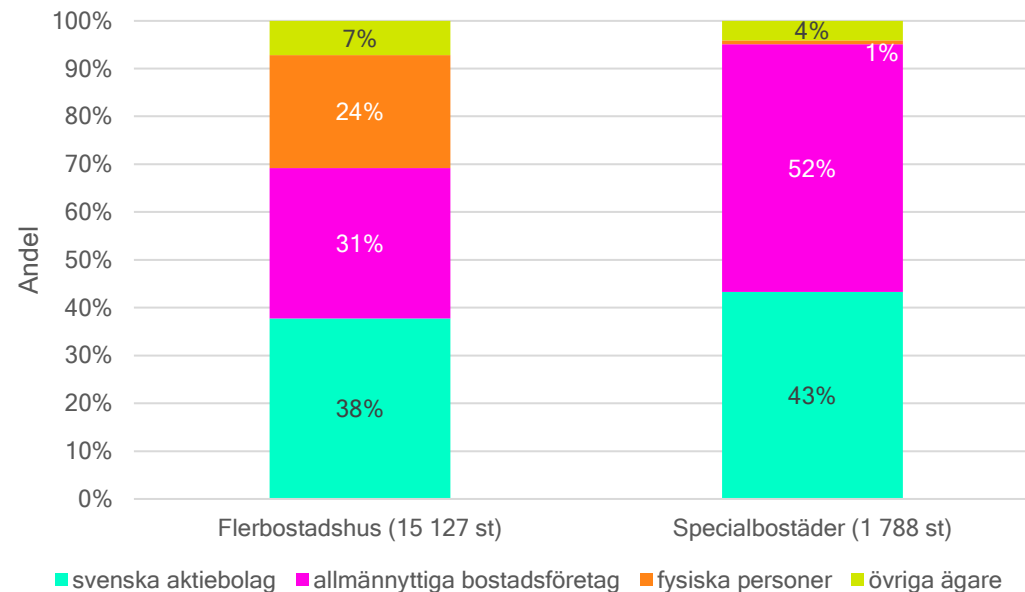


Utveckling av hyresnivån i kommunen

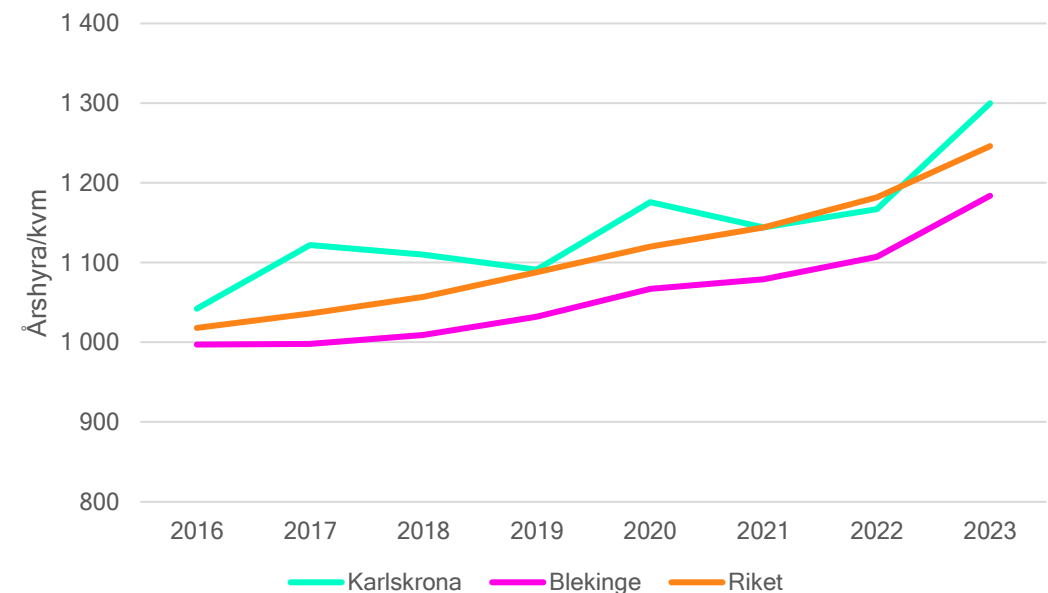
Till vänster visas den procentuella fördelningen av hyresbeståndet i flerbostadshus samt specialbostäder per ägarkategori i kommunen. Allmännyttan har en ägandeandel på ca 31% medan privata fastighetsägare har en andel på ca 38%.

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

Fördelning av hyresrätter per ägarkategori, 2022



Median årshyra i hyreslägenhet, 2016-2023



Källor: SCB

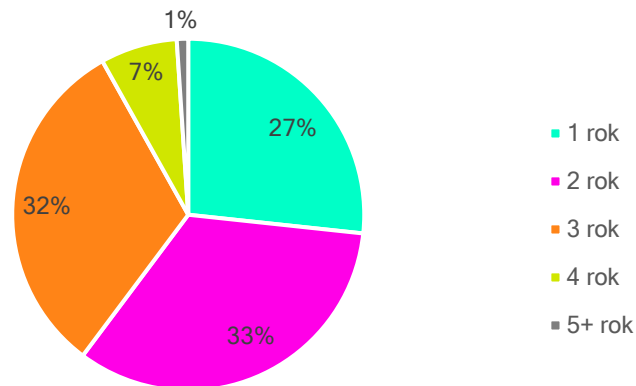
Karlskronahems bostadsbestånd

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

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

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

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



AB KARLSKRONAHEM (5561146662) Gå till hyresgästsummering				
TAX. VÄRDE	TAXERAD AREA	FASTIGHETER	LÄGENHETER	LOKALSLAG
2 900 145 kSEK	259 678 m ²	80	4 008	Bostäder

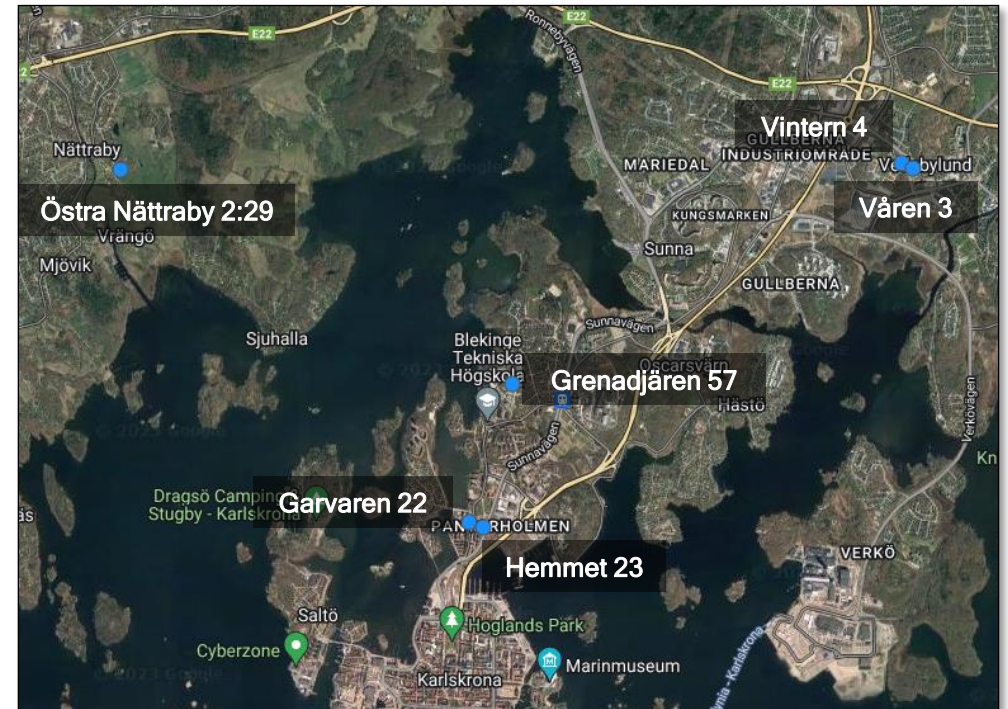
Områdesindelning enligt Karlskronahem	Genomsnittlig kötid år 2023	Antal förmedlade kontrakt år 2023
Stumholmen	9,9 år	13
Pantarholmen	9,0 år	17
Trossö	7,6 år	43
Björkholmen	6,3 år	7
Galgamarken	5,5 år	36
Saltö	5,2 år	9
Lyckeby	5,1 år	84
Nättraby	5,0 år	37
Hasslö	4,8 år	5
Sturkö	3,5 år	4
Holmsjö	3,3 år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

Hyresfastigheter med byggår ≥ 2010

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

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

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



Nyproduktion hyresrätter



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

Hyrer 4 933 kr- 9 665 kr

Blåportshöjden - HSB

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



Fakta

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

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

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

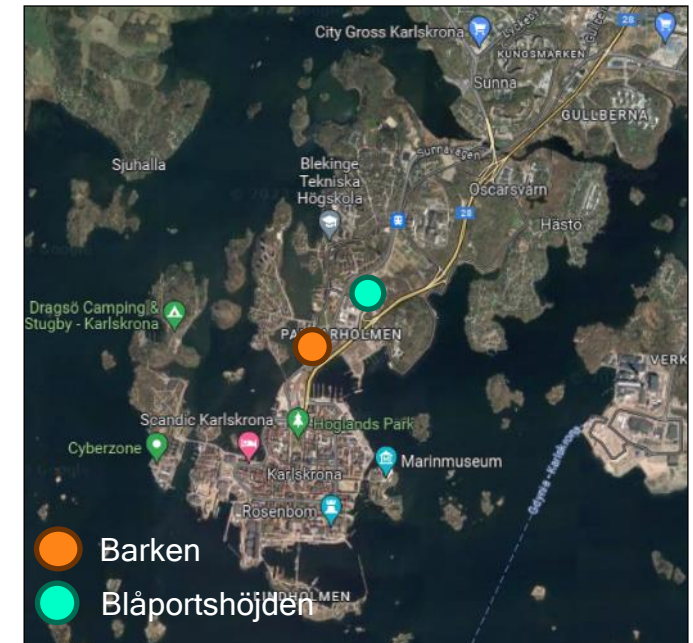
Byggstart: 2022-05-01

Planerad uthyrning: 2023-11-06

Planerad tillträde: 2024-02-01

Barken - Karlskronahem

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



Källor: HSB, Karlskronahem

Demografiska förutsättningar

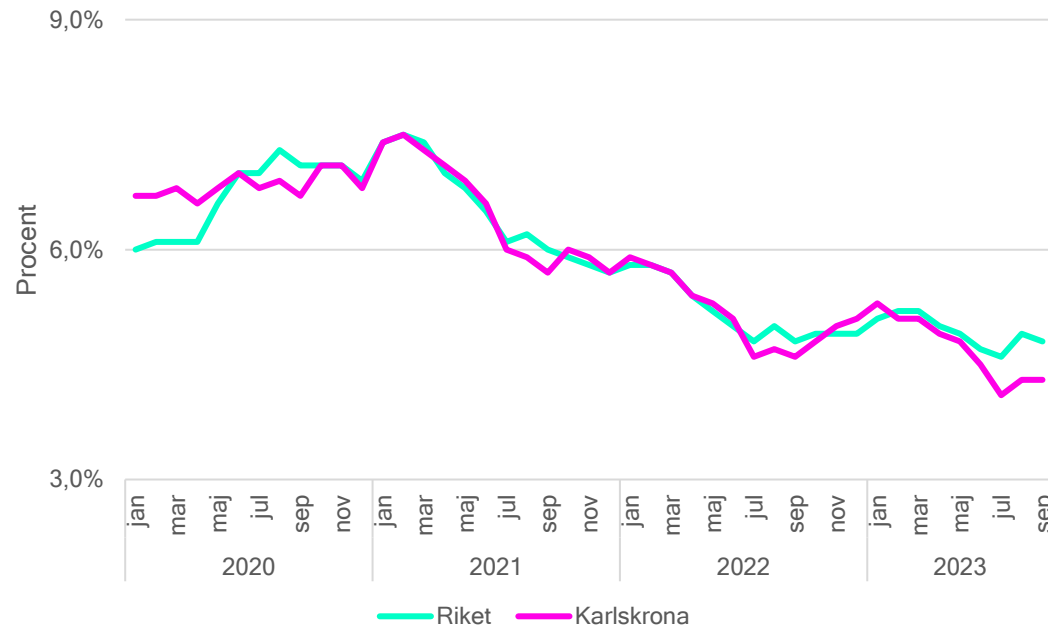
Arbetsmarknad & hushållens inkomster

Arbetsmarknaden

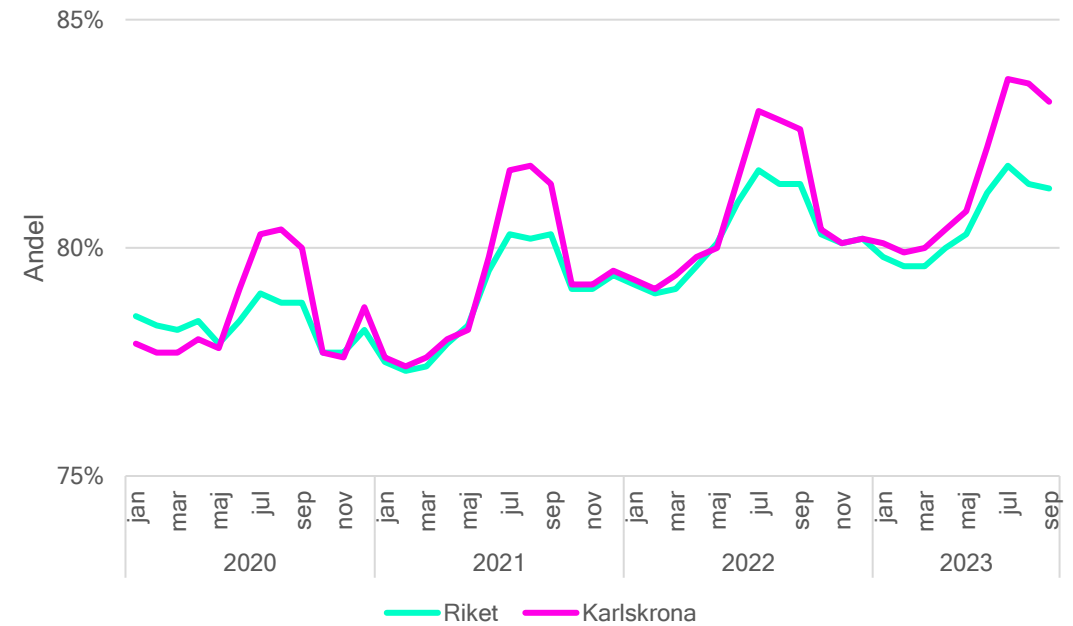
Översikt

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

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



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



Pendling

In- och utpendling samt pendlingsnetto

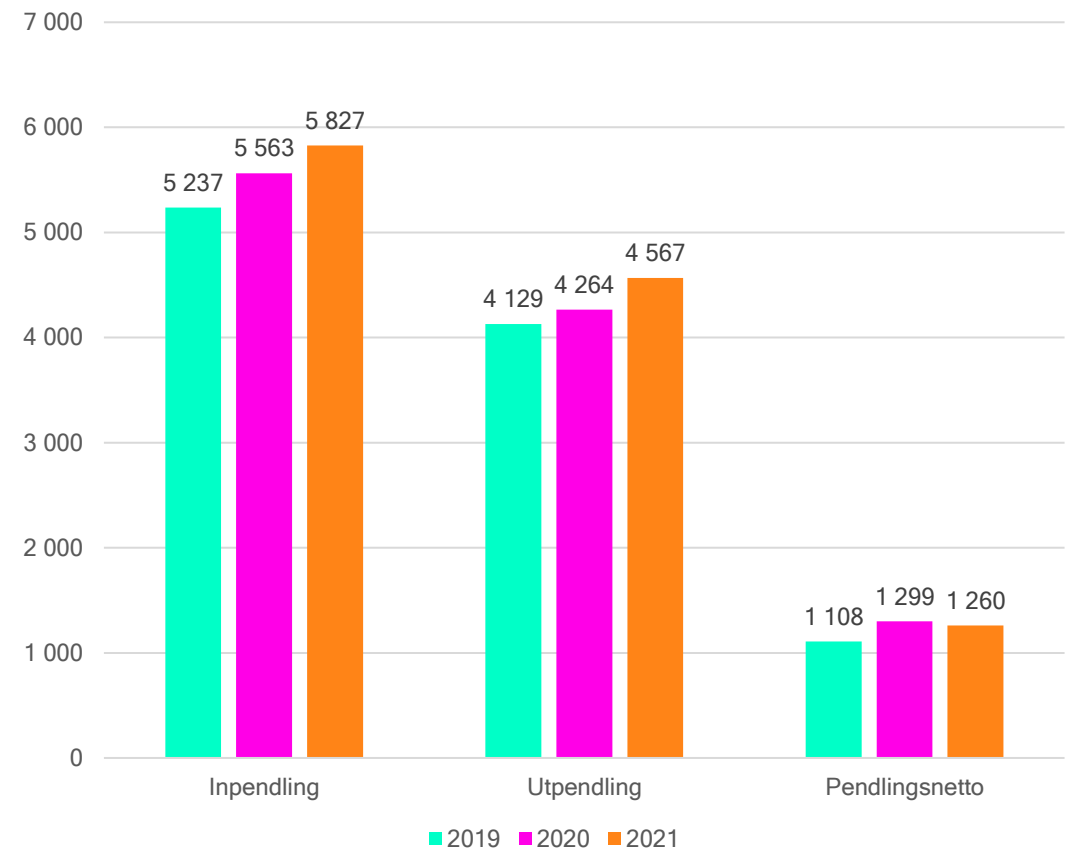
Såväl in- som utpendlingen har ökat till Karlskrona kommun de senaste 3 uppmätta åren. Pendlingsnettot är positivt om ca 1 260 personer.

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

De 15 största kommunerna vad gäller inpendling till Karlskrona år 2021

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

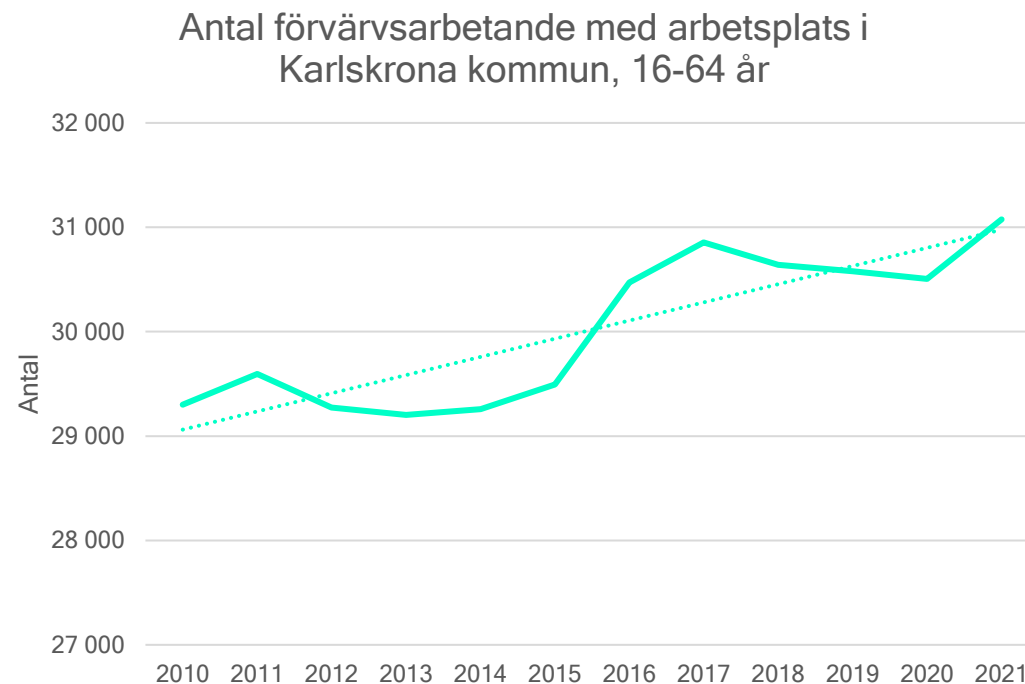
In- och utpendling samt pendlingsnetto till och från Karlskrona 2019-2021



Arbetsmarknad

Antal förvärvsarbetande & största arbetsgivare

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



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

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

Hushållens inkomstnivå

Karlskrona kommun, 2021

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

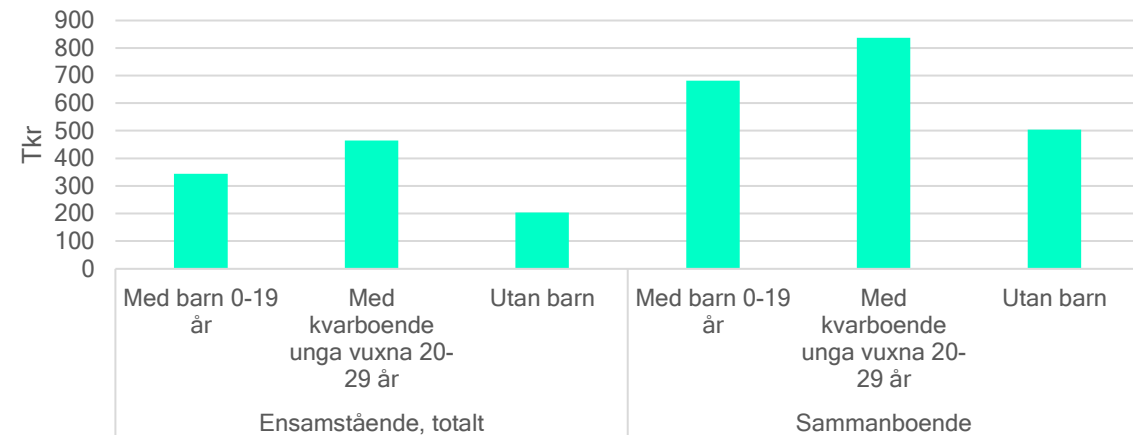
Sett till olika hushållstyper finns stora skillnader vad gäller inkomstnivå, naturligt sett är hushållsinkomsten lägre i ensamstående hushåll och högre i sammanboende hushåll. Som högst är hushållsinkomsten i samboende hushåll med kvarboende unga vuxna 20-29 år. Lägst inkomstnivå har ensamstående hushåll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

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

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



Disponibel hushållsinkomst (median) per hushållstyp, 18+ år



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

Medianinkomst och inkomstfördelning per åldersgrupp

Karlskrona kommun, 2021

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

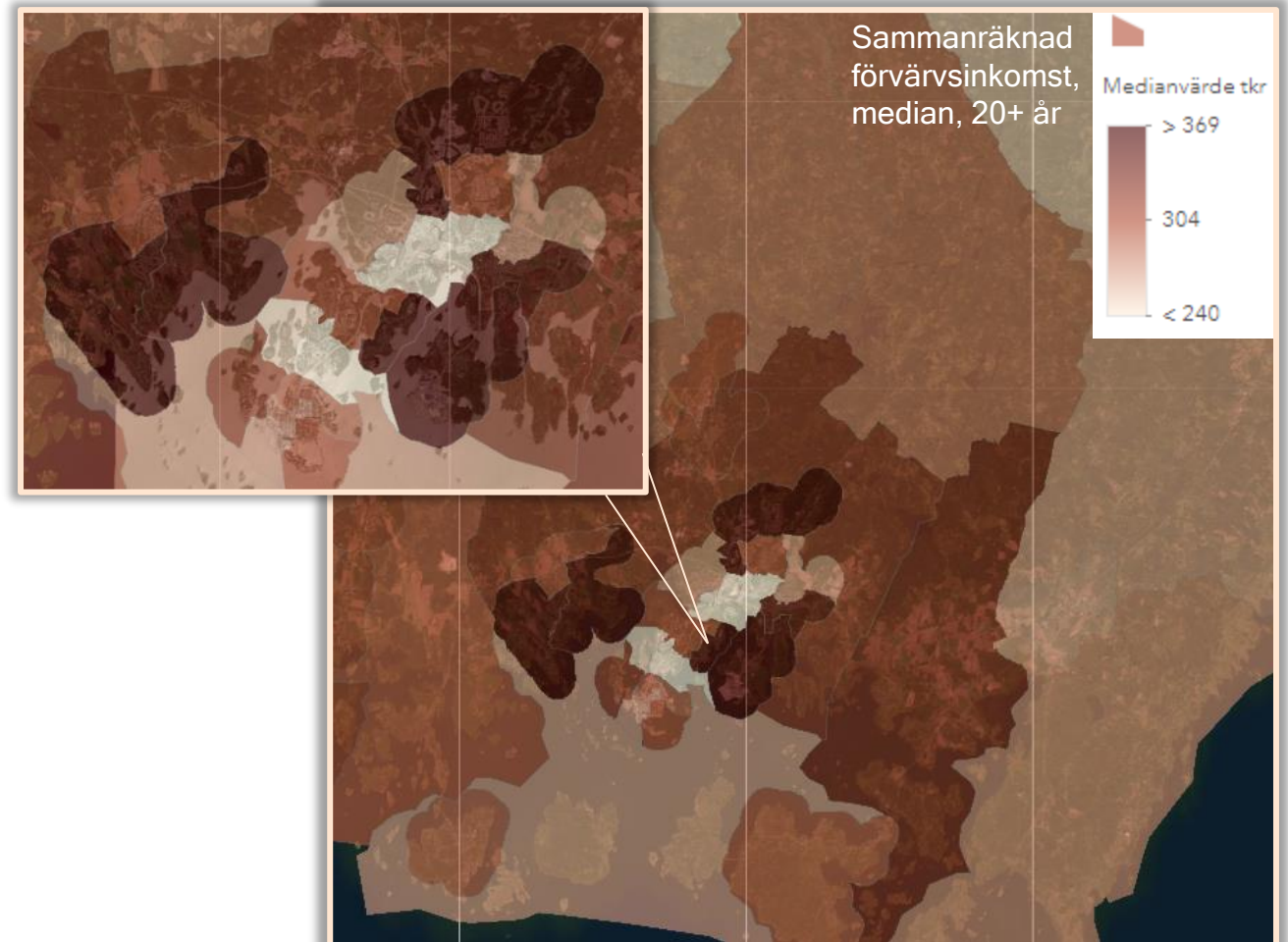
Ålder	Medianinkomst 2021	≥0	≥1 tkr	≥20 tkr	≥40 tkr	≥60 tkr	≥80tkr	≥100 tkr	≥120 tkr	≥140 tkr	≥160 tkr	≥180 tkr	≥200 tkr	≥220 tkr	≥240 tkr	≥260 tkr	≥280 tkr	≥300 tkr	≥320 tkr	≥340 tkr	≥360 tkr	≥380 tkr	≥400 tkr	≥500 tkr	≥600 tkr	≥800 tkr	≥1000 tkr
20-24 år	134,4	100%	87%	81%	75%	68%	62%	58%	52%	49%	45%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

Medianinkomst per ort

Orter i Karlskrona kommun, 2021

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

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



Hushållens sammansättning och boende

Hushållsstrukturen i kommunen

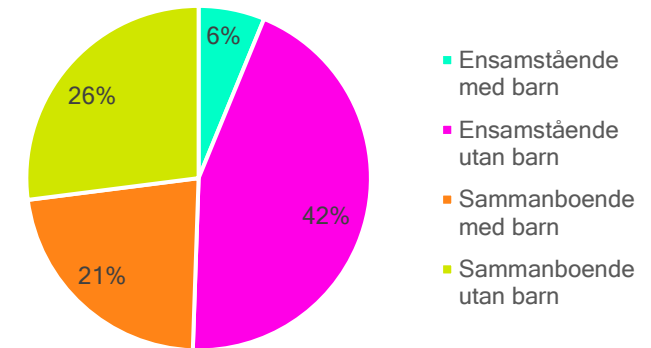
Karlskrona kommun

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

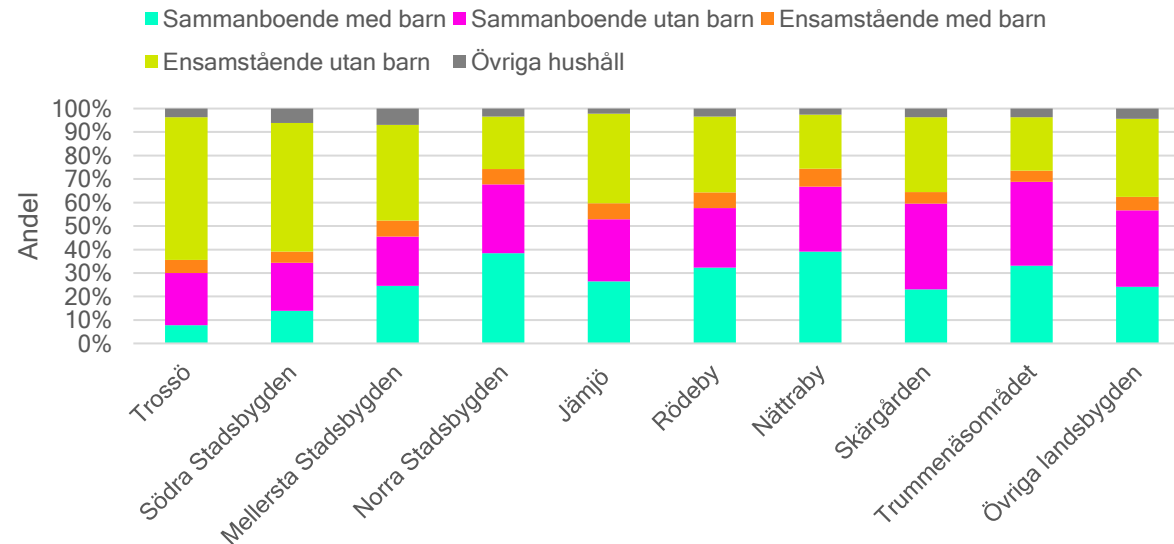
Totalt sett utgör andelen barnfamiljer ca en tredjedel av kommunens hushåll, andelsmässigt per ort bor högst andel barnfamiljer i Norra stadsbygden och Nättraby – i absoluta tal bor dock flest i Mellersta stadsbygden och övriga landsbygden. Av barnfamiljerna i kommunen, oberoende hushållstyp, har de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

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

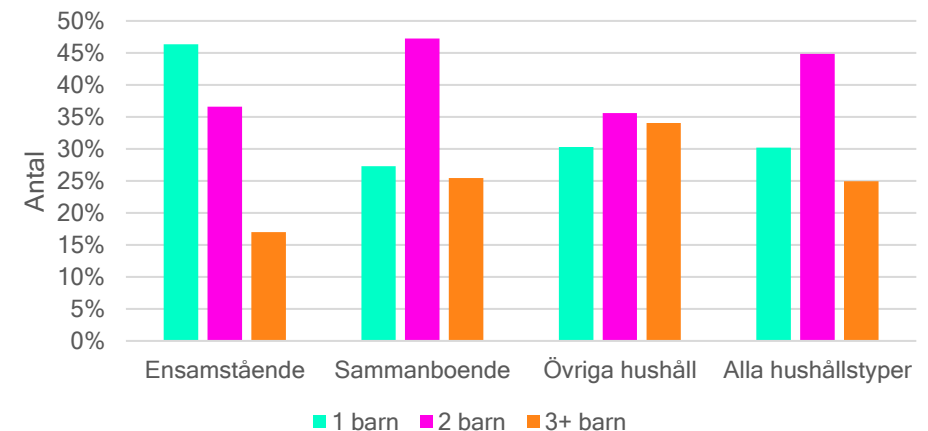
Andel hushåll per hushållstyp, 2022



Andel hushåll per hushållstyp och ort, 2022



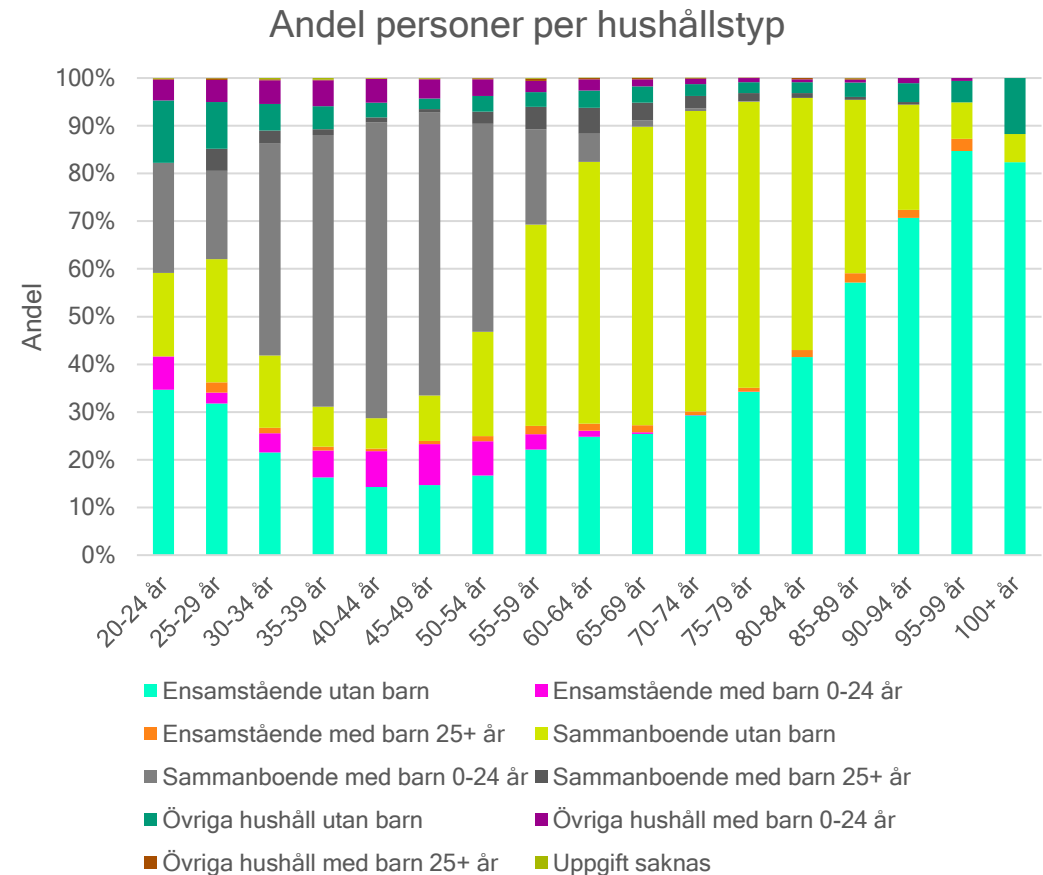
Fördelning av barnfamiljer per antal barn i hushållet, 2022



Hushållssammansättning per åldersgrupp

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

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



Hushållsstorlek och bostadstyp

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

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

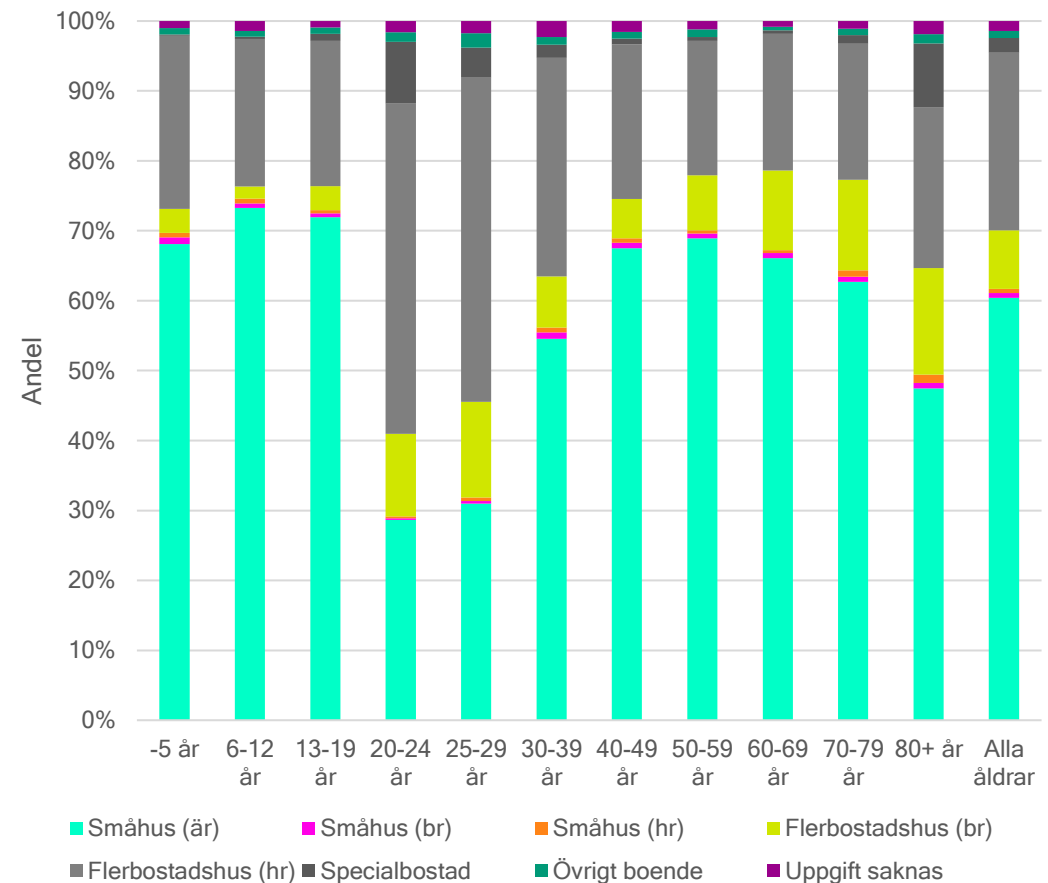
I tabellen nedan visas hushållsstorlekarna per hustyp.

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

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

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

Typ av boende per åldersgrupp

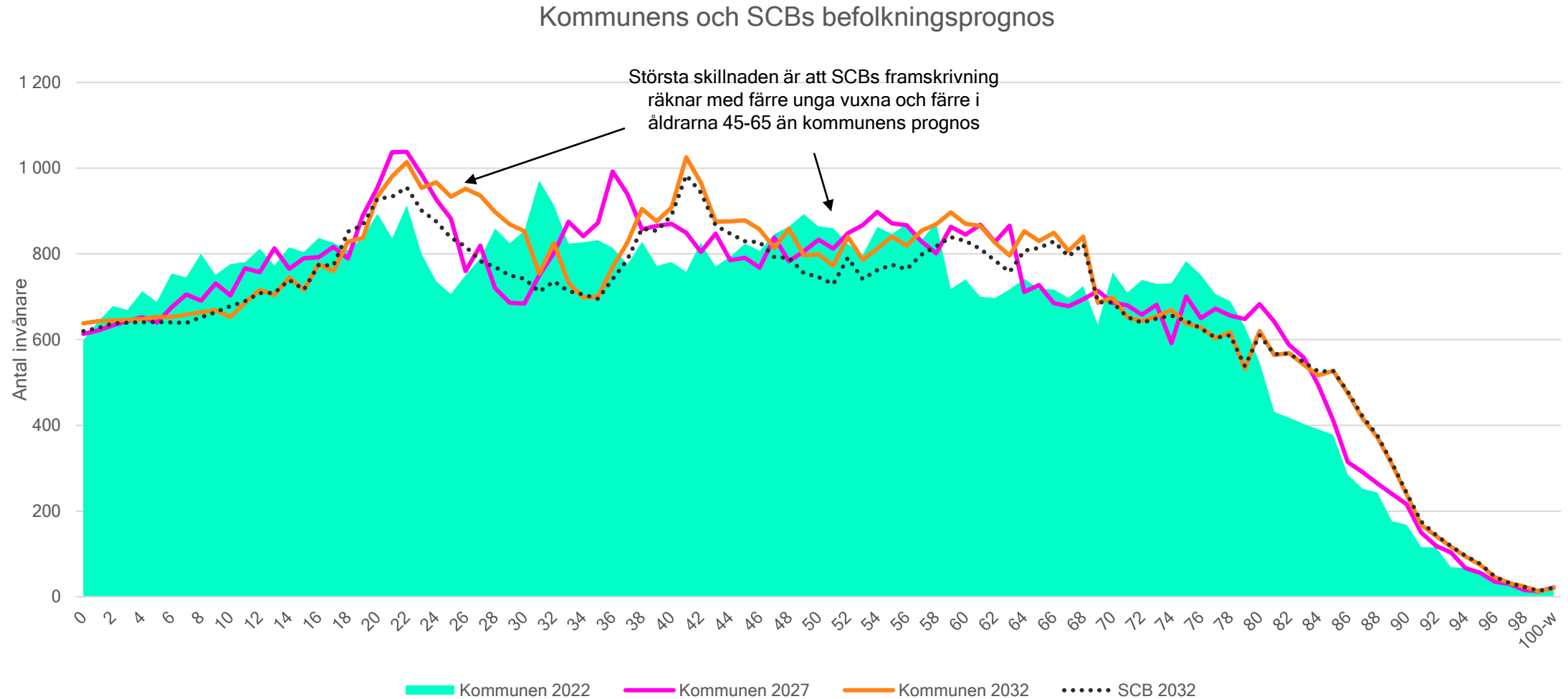


Källa: SCB & Juni Strategi

Befolkning och flyttströmmar i tätorterna

SCB befolkningsframskrivning och kommunens prognos

Åldersstruktur 2022-2032



Åldersstruktur per ort

Karlskrona kommun samt orter, 2022

Tabellen nedan visas respektive Orts befolkningsstruktur (2022) 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 högre andel barn och unga i områdena Mellersta och Norra Stadsbygden samt Rödeby och Nättraby. Unga vuxna bor framför allt på Trossö. Sett till andelar bor det något fler pensionärer kring Jämjö, Skärgården och övriga landsbygden (som till antal är absolut flest, ca 2 400 st.).

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

Bostadsområde med potentiellt generationsskifte

Karlskrona kommun

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

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

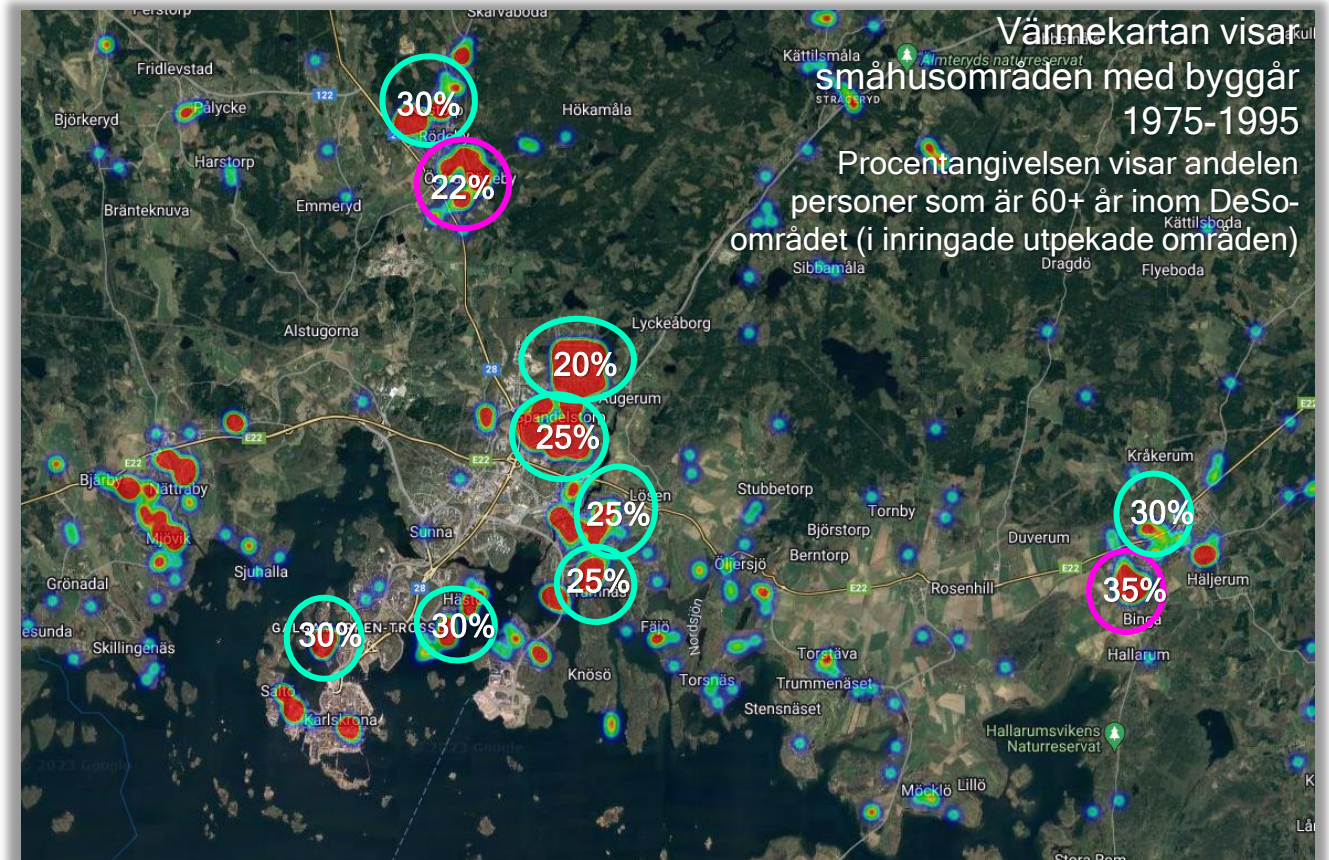
I inringande områden visas även andelen personer som är 60+ år inom DeSo-områdena*. I rosa områden finns äldreboende/gruppboende som troligtvis bidrar till en högre andel 60+ år.

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

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

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

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



Befolkningsutveckling & dess sammansättning

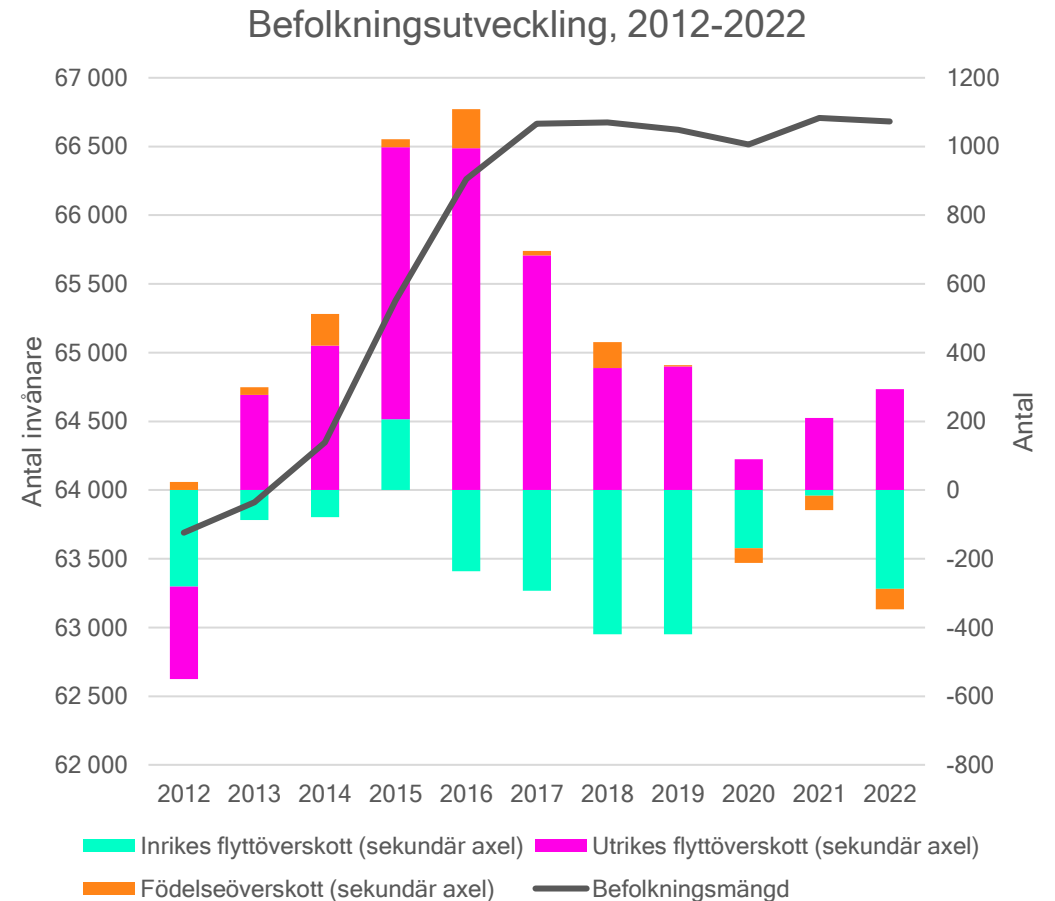
Karlskrona kommun, 2012-2022

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

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

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

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

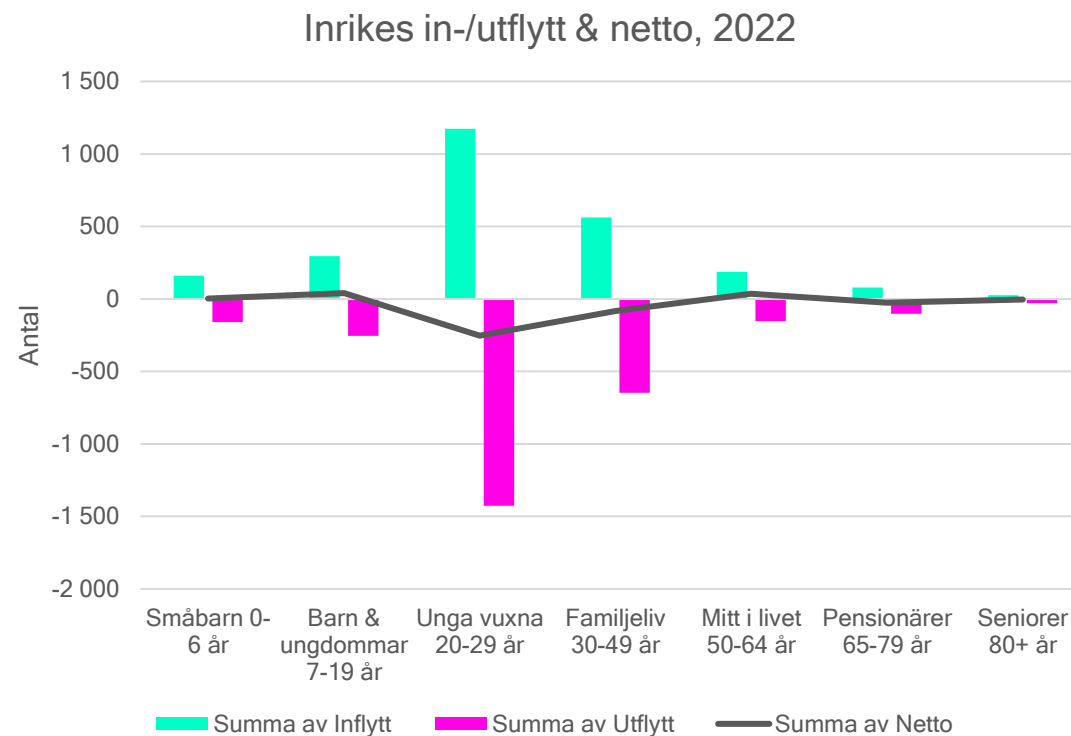
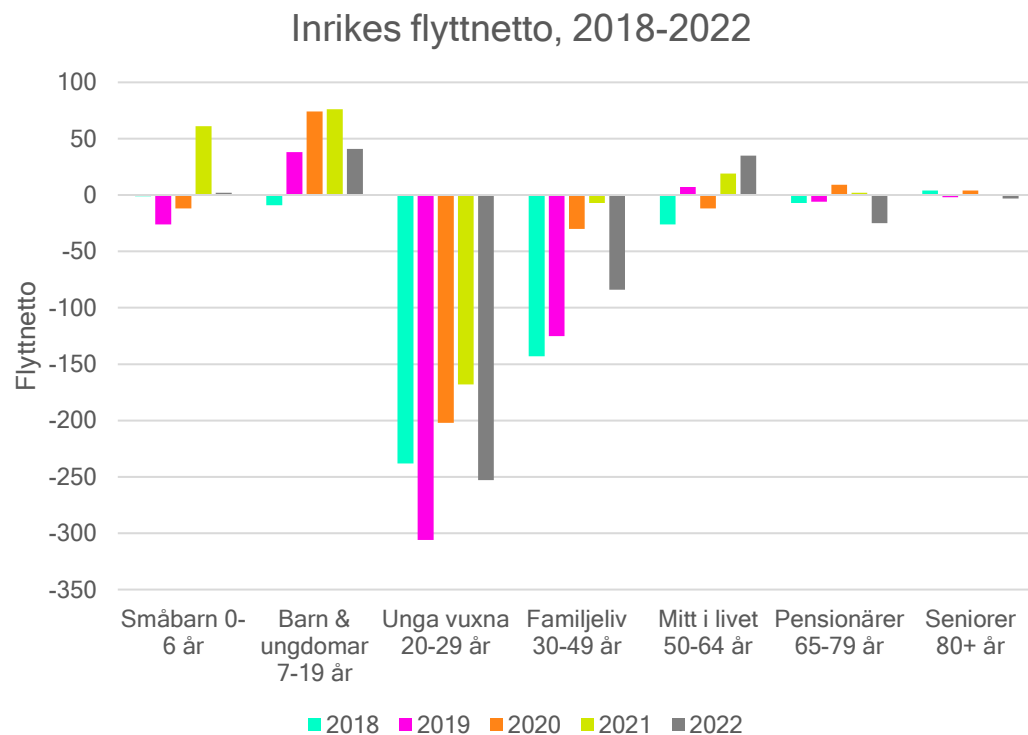


Flyttströmmar

Karlskrona kommun

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

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



Flyttströmmar inom länet

Kommunnivå

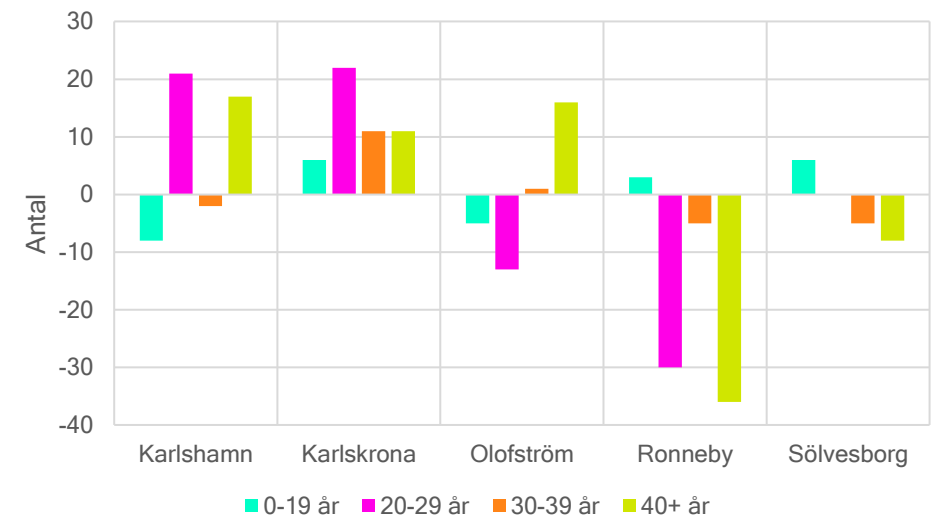
Flyttar till

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

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

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

Flyttnetton inom länet, kommunnivå 2020



Källa: SCB via Region Blekinge

Geografisk fördelning av inflyttade

Kommunnivå & kommunhuvudorter

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

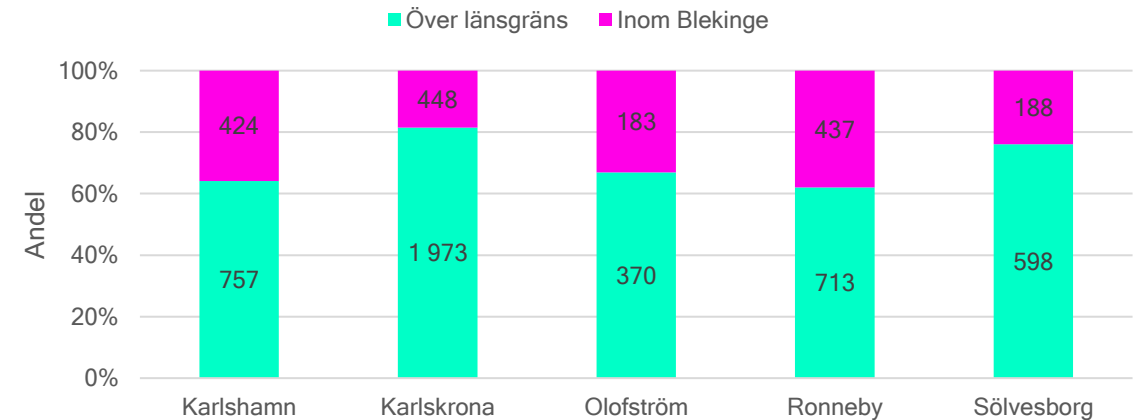
I tabellen nedan presenteras de främsta upptagningsområden per kommun under 2020, alltså därifrån flest inflyttar sker till respektive kommun. Karlskrona och Karlshamn får inflyttning från fler kommuner (större upptagningsområde).

Främsta ursprungskommuner för inflyttare (2020)

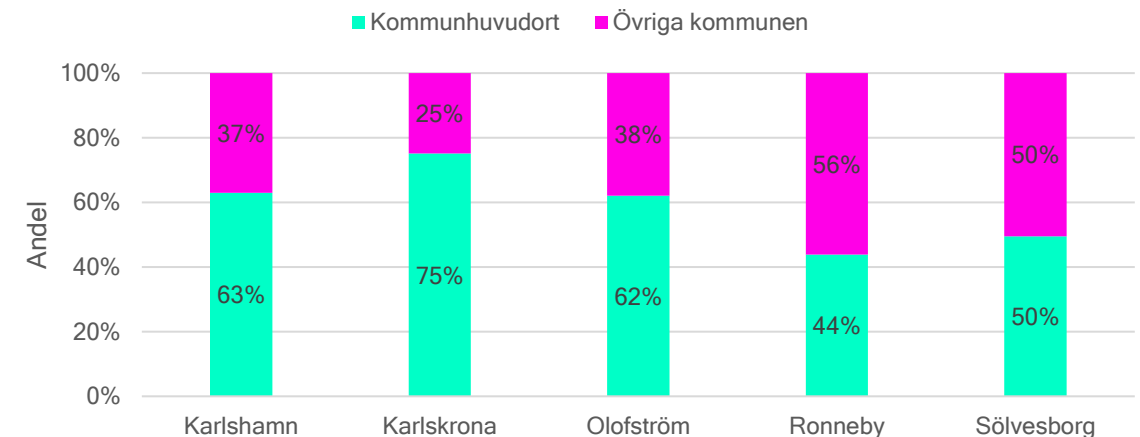
Karlshamn	Karlskrona	Olofström	Ronneby	Sölvesborg
Ronneby Sölvesborg Olofström Malmö Karlskrona Bromölla Stockholm	Ronneby Malmö Stockholm Göteborg Växjö Kalmar Lund Karlshamn	Karlshamn Bromölla Sölvesborg	Karlskrona Karlshamn Växjö	Bromölla Kristianstad Karlshamn

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

Fördelning av inflyttade till kommunen, 2018-2020



Andel inflyttar som sker till kommunhuvudorten 2020



Livsfaser, bostadsbehov & efterfrågade kvaliteter



Unga vuxna

Livsfas: Självständig.

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

Utmaningar: Föränderligt liv, kortsiktig bostadsplanering. Ekonomi.

Område: Nära service, utbud och kommunikationer.

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

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

Familjeliv

Livsfas: Familjebildare/Småbarnsfamilj.

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

Utmaningar: Livspusslet och ekonomi (delvis).

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

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

Övriga insikter: Traditionellt villaliv eller urbant småbarnsliv.

Mitt i Livet

Livsfas: Villasäljare/Andra frihetstiden

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

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

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

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

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

Pigga seniorer

Livsfas: "Passionär" (65+).

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

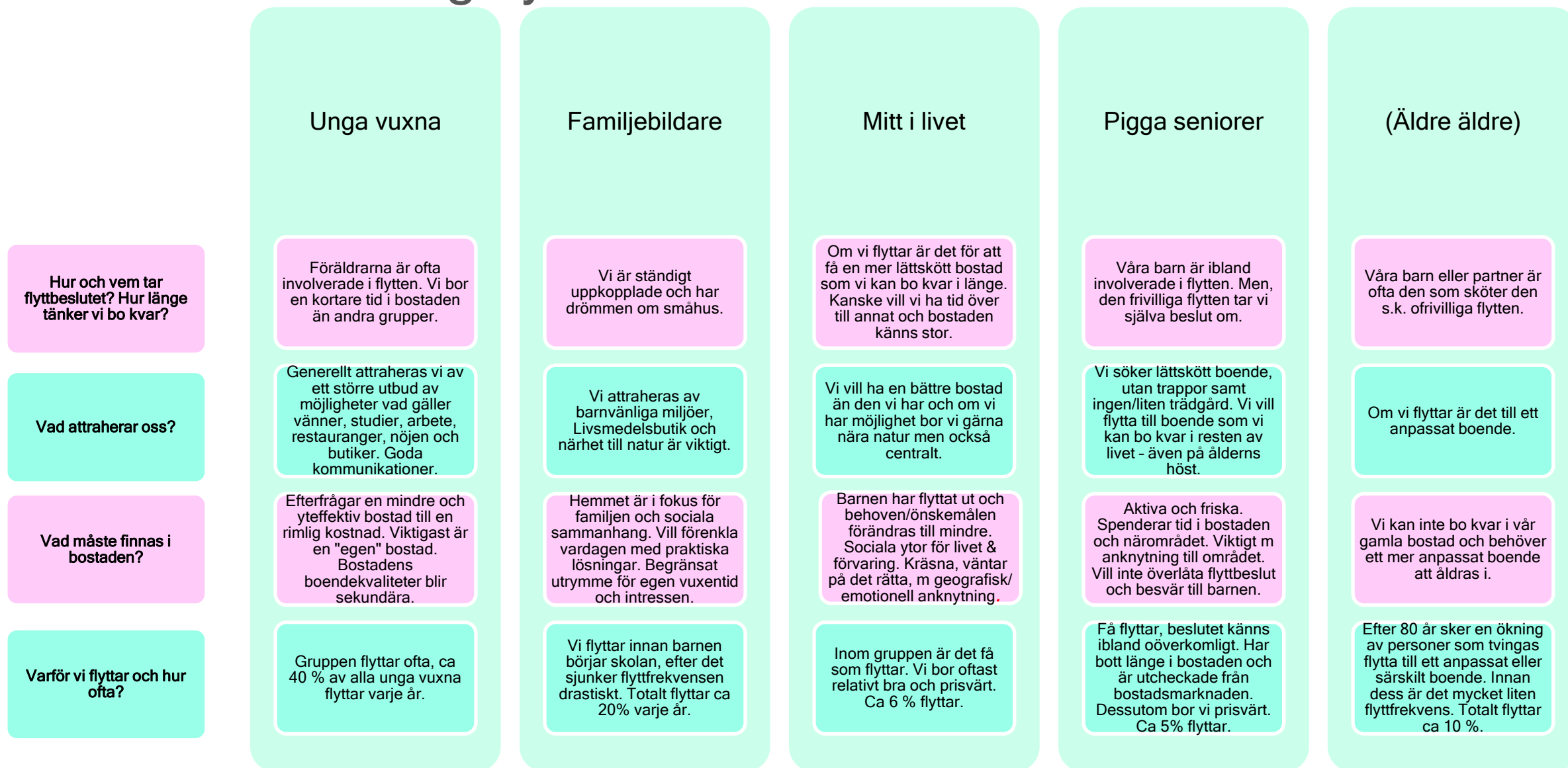
Utmaningar: Flyttbeslutet. Ekonomi. Bor ofta billigt. Vill få pengar över efter försäljning och nytt köp.

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

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

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

Drivkrafter kring flytt



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

Läges- och boendepreferenser - var vill man bo?



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

Sammanfattning nulägesanalys

Ordinarie bostadsmarknad

Sammanfattning nulägesbeskrivning

Karlskrona kommun

Förutsättningar utbudssidan	Förutsättningar efterfrågesidan	Arbetsmarknad & inkomster
Bostadsbyggande & bestånd - Ca 50% av kommunens invånare bor i småhus och 45% bor i flerbostadshus. - I de flesta orterna bor en klar majoritet i småhus, med undantag för Trossö, Södra- och Mellersta stadsbygden. - Snittet av färdigställda bostäder har under perioden 2010-2022 legat på ca 145 bostäder per år.	Hushållens sammansättning och boende - Ca 40% av hushållen i kommunen utgörs av ensamstående utan barn. Sammanboende med barn utgör ca 20%. - Andelsmässigt per ort bor högst andel barnfamiljer i Norra stadsbygden och Nättraby. - Andelen boende i småhus är som störst bland barnfamiljer. - Ca 45% av kommunens 80+ åringar är boende i småhus.	Arbetsmarknad och inkomstnivå - Under 2023 har arbetslösheten i Karlskrona kommun legat något under nivåerna för riket. Tidigare har kommunen legat strax över eller i linje med riket. - Sysselsättningsgraden i kommunen har under år 2023 legat på nivåer över riket. Sammantaget visar sig arbetsmarknaden i Karlskrona ännu stå sig något starkare än den i riket under 2023. - Mellan 2010-2021 har antalet förvärvsarbetande i kommunen (16-64 år) ökat med ca 1 800 personer, eller i genomsnitt ca 160 personer per år. - Största arbetsgivarna i kommunen är bland annat Karlskrona kommun och Region Blekinge. - Inkomstnivån är som högst i åldrarna 40-59 år i kommunen. - Medianinkomst (brutto, åldern 20+ år) i Karlskrona är ca 309 tkr/år.
Ägda bostäder - Under år 2023 ligger genomsnittligt kvadratmeterpris på bostadsrättslägenheter på andrahandsmarknaden på ca 27 000 kr. - För äganderätter ligger genomsnittet på 2,7 mkr för andrahandsförsäljningar - under perioden 2022-2023. - Utbudet av nyproducerade bostadsrätter har stundvis legat över utbudet på andrahandsmarknaden. Under 2023 har få försäljningar skett av nyproduktion.	Befolkning och flyttströmmar - Kommunens prognos framöver visar på en förväntad ökning av unga vuxna och personer i 45-65 års åldern. - På grund av förskjutningar i åldersstrukturen prognosticeras också en ökning av 80+ åringar framöver. - Åldersstrukturen i de olika orterna varierar något, men är för det mesta relativt lik. På Trossö och Södra stadsbygden bor en högre andel unga vuxna jämfört med andra orter. - Det är främst ett utrikes flyttnetto som stått för befolkningsökningen i kommunen. - Inomregionala flyttströmmar visar på starka strömmar mellan Karlskrona och Ronneby. - I regionen har Karlskrona störst utomregionalt upptagningsområde.	Pendling - Såväl in- som utpendlingen har ökat till Karlskrona kommun de senaste 3 uppmätta åren. - Utbytet sker främst med de närliggande kommunerna, exempelvis Ronneby och Karlshamn, men även Sveriges större städer och stora kommuner.
Hyresbostäder - Allmännyttan har en ägarandel om ca 31% och privata aktiebolag har en andel om ca 38%. - Under 2023 återfinns högst genomsnittlig kötid i Karlskronahems bestånd på Stumholmen och Pantarholmen. - Karlskronahem färdigställer ett nyproduktionsprojekt på Pantarholmen, Barken, där planerat tillträde är Q1 2024.		

The background of the slide is a photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and numerous windows. The building has several balconies with dark metal railings. In the foreground, there are green trees and a paved walkway. The overall scene is bright and sunny.

Del 2: Nulägesanalys: Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Kvalitativ studie

Grupper utanför ordinarie bostadsmarknaden

Kvalitativa intervjuer om särskilda grupper

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

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

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

De som intervjuats är:

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



Situationen idag

Resultat djupintervjuer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

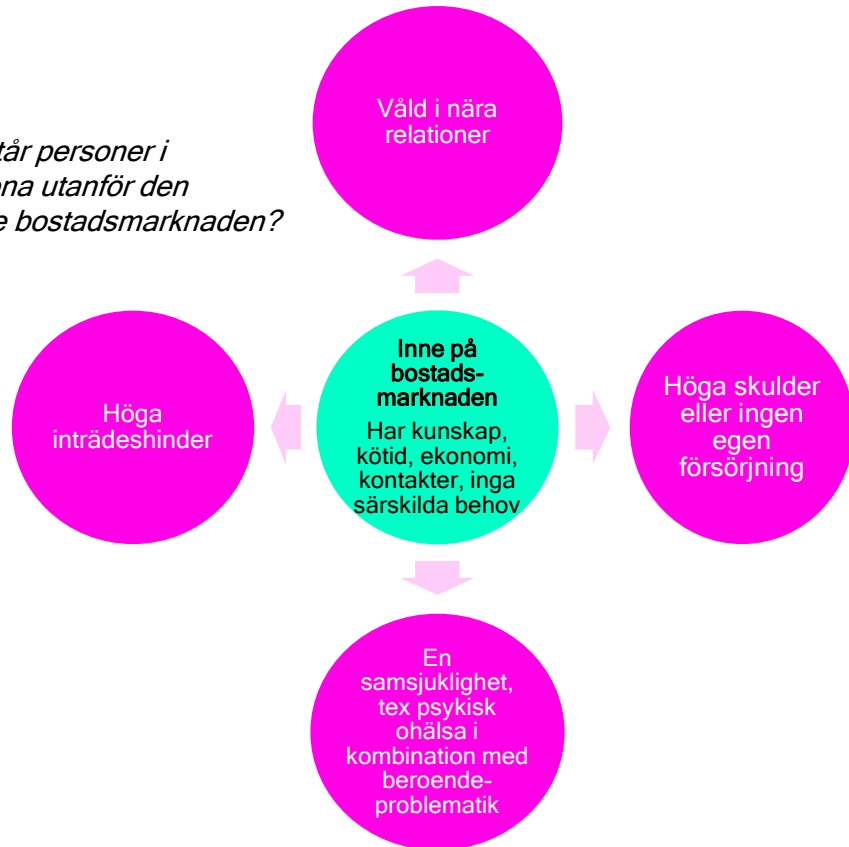
Det är en balans mellan utbud och efterfrågan idag gällande särskilt boende. Det finns dock ett framtida ökat behov, då fler blir äldre.

Utmaningar

Resultat djupintervjuer

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

Varför står personer i Karlskrona utanför den ordinarie bostadsmarknaden?



En utmanande bostadsmarknad

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

Olika behov från olika grupper

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

Möjligheter

Resultat djupintervjuer

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

Samverkan

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

Tillföra nyproduktion

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

Tillgång till bostäder

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

Källor: Djupintervjuer

Kvantitativ studie

Grupper utanför ordinarie bostadsmarknaden

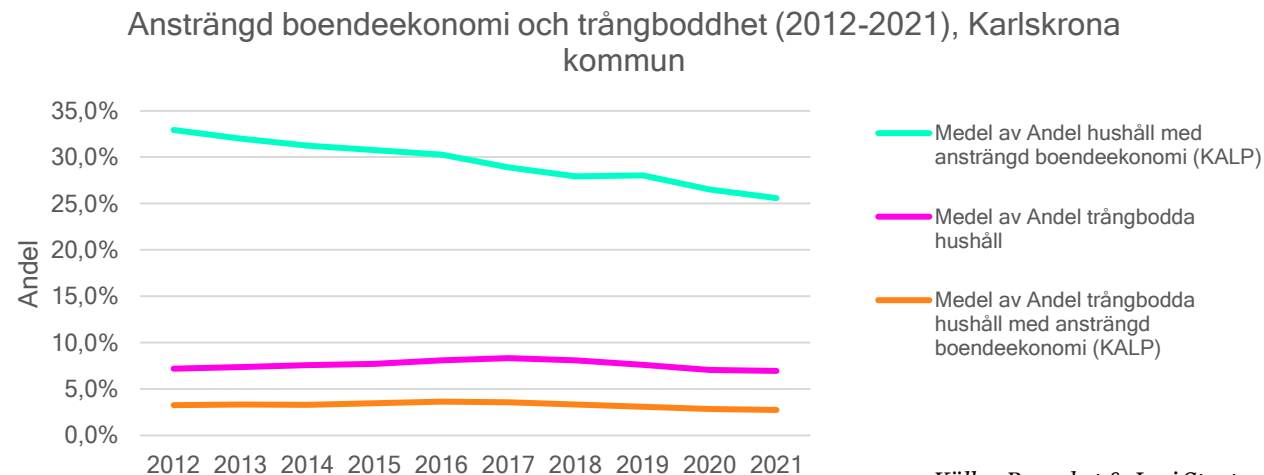
Boverkets underlag för bostadssociala frågor

Boverkets underlag för bostadssociala frågor

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

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

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



Källa: Boverket & Juni Strategi

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

Samtliga mått i Boverkets statistik

Karlskronas kommun jämfört med Blekinges kommuner och riket, år 2021

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

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

Ansträngd boendekonomi och trångboddhet

Karlskrona kommun per åldersgrupp och boendetyper, år 2021 Boverkets underlag

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

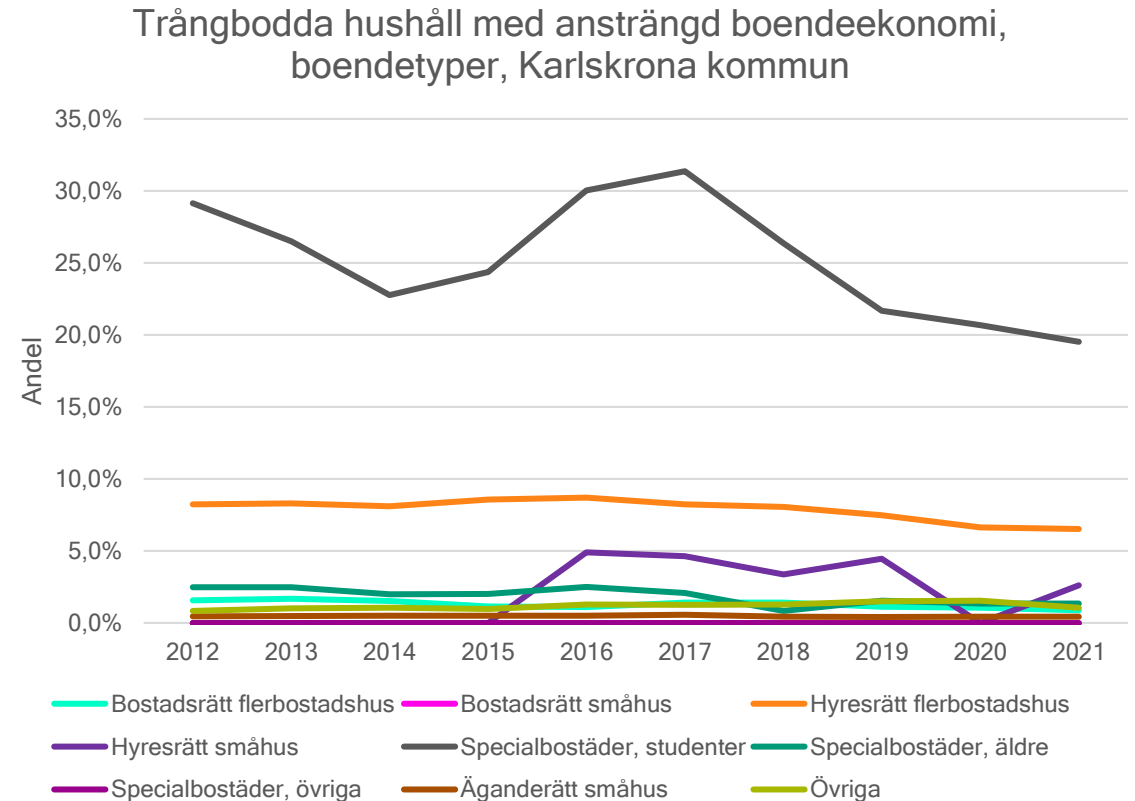
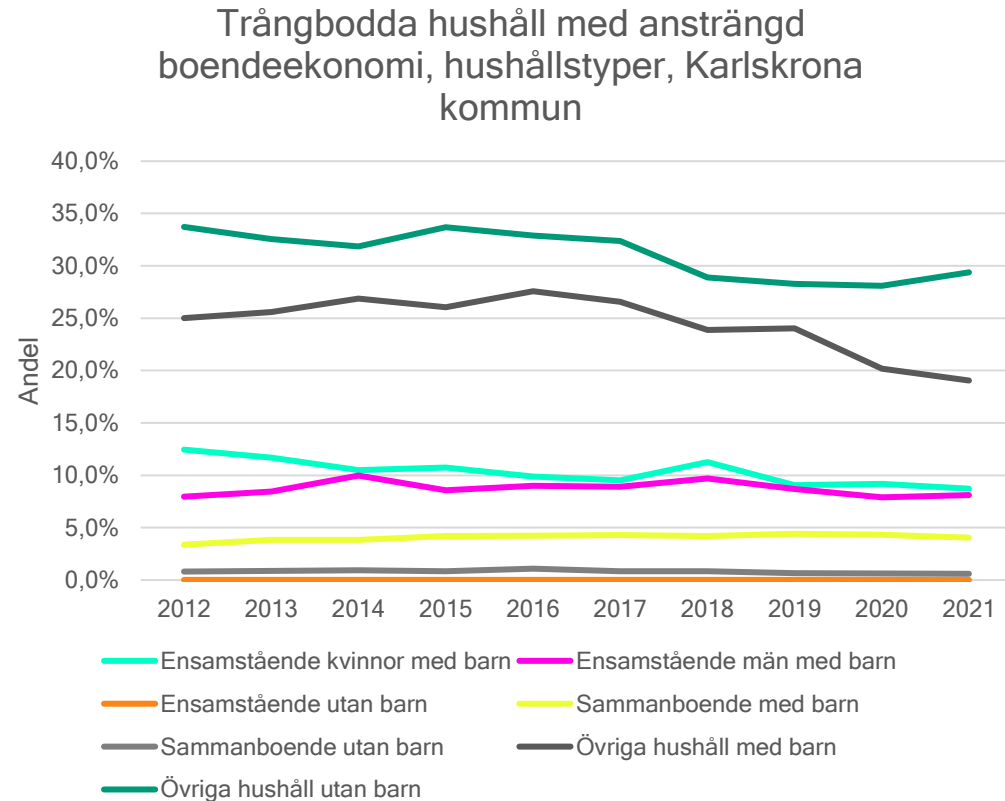
	Andel hushåll med ansträngd boendekonomi	Andel hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP)	Andel trångbodda hushåll	Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi	Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP)	<u>Antal</u> /trångbodda individer med ansträngd boendekonomi (KALP)
0-5 år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

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

Trångboddhet & ansträngd boendeekonomi

Per hushåll och boendetyp, Boverkets underlag för bostadssociala frågor

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



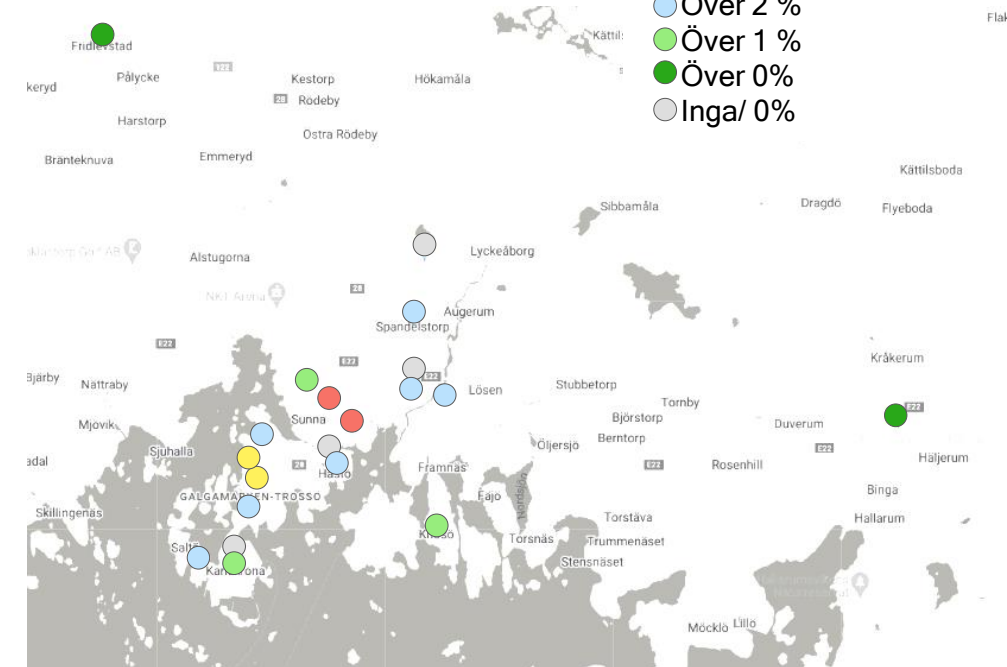
Trångbodda hushåll med ansträngd boendeeekonomi

Regionala Statistikområden (RegSo), Boverkets underlag för bostadssociala frågor

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

Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeeekonomi (KALP)

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



Särskilda grupper som står
utanför ordinarie
bostadsmarknad

Särskilda bostäder för äldre

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

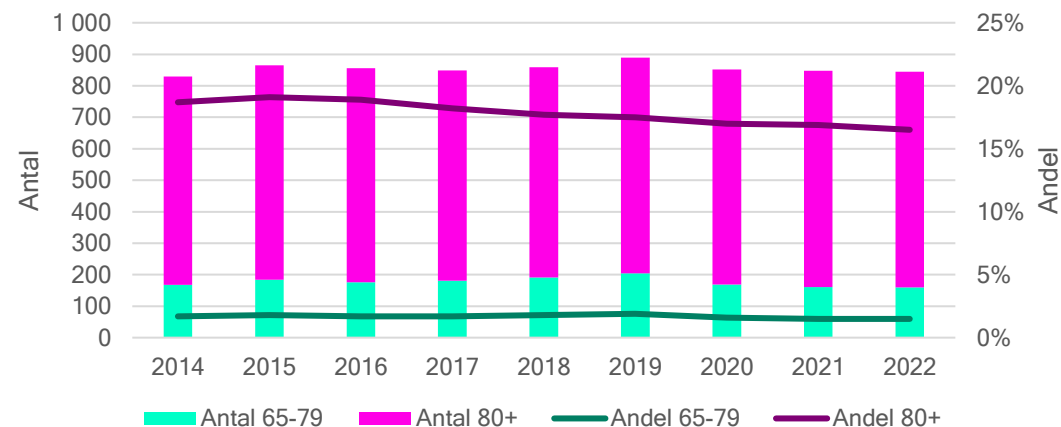
I Boverkets bostadsmarknadsenkät uppger kommunen att det i dagsläget är balans på bostadsmarknaden för äldre, men att risk för brist finns om 5 år.

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

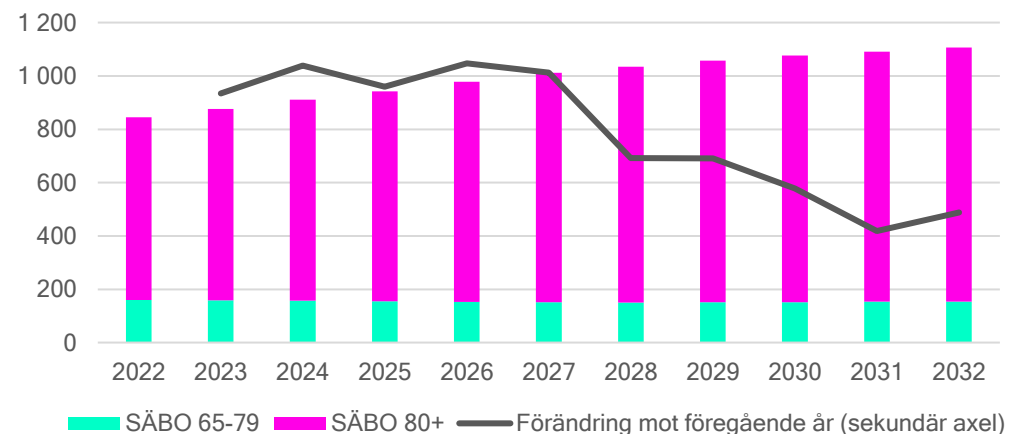
Antagandes att lika stor andel inom åldersgrupperna kommer ha behov av SÄBO framöver motsvarar det ett teoretiskt bostadsbehov om ytterligare ca 26 särskilda boenden för äldre per år mellan 2023-2032. Motsvarande beräkning gjord mot SCBs prognos visar samma tal.

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

Antal och andel äldre boende i särskilt boende, Karlskrona kommun



Teoretiskt framräknat behov av särskilda bostäder för äldre

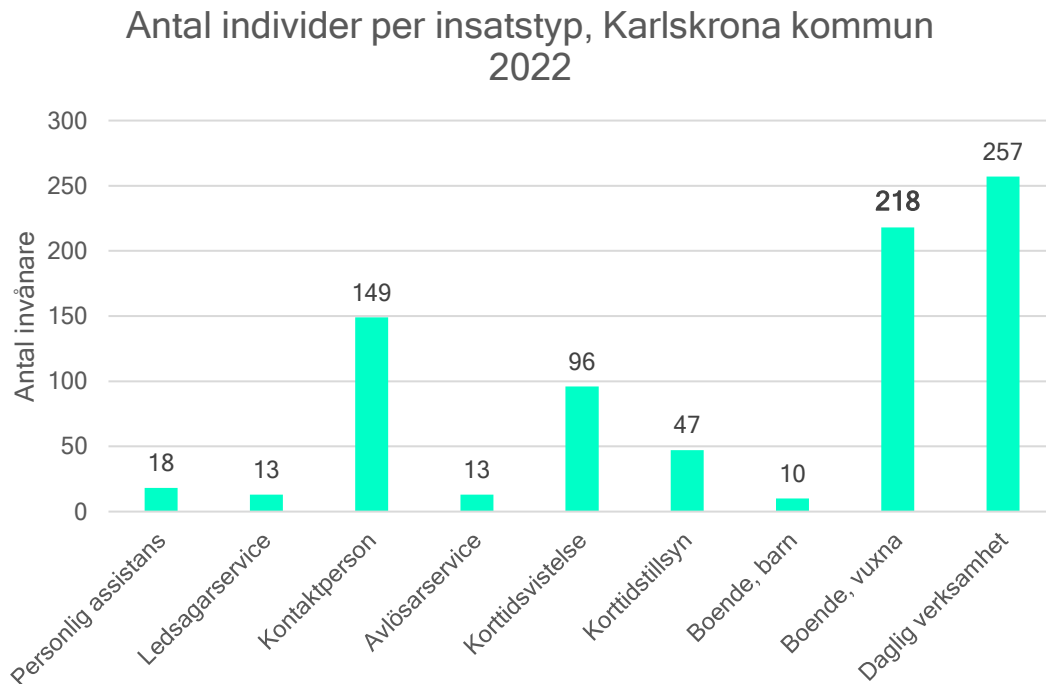


Källa: Socialstyrelsen, SCB, Karlskrona kommun & Juni Strategi

Särskilt boende för personer med funktionsvariation

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

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



Antal individer med insats enligt LSS per personkrets, Karlskrona 2022

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

Förklaring från Socialstyrelsen

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

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

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

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

Ofrivilligt hemmaboende unga vuxna

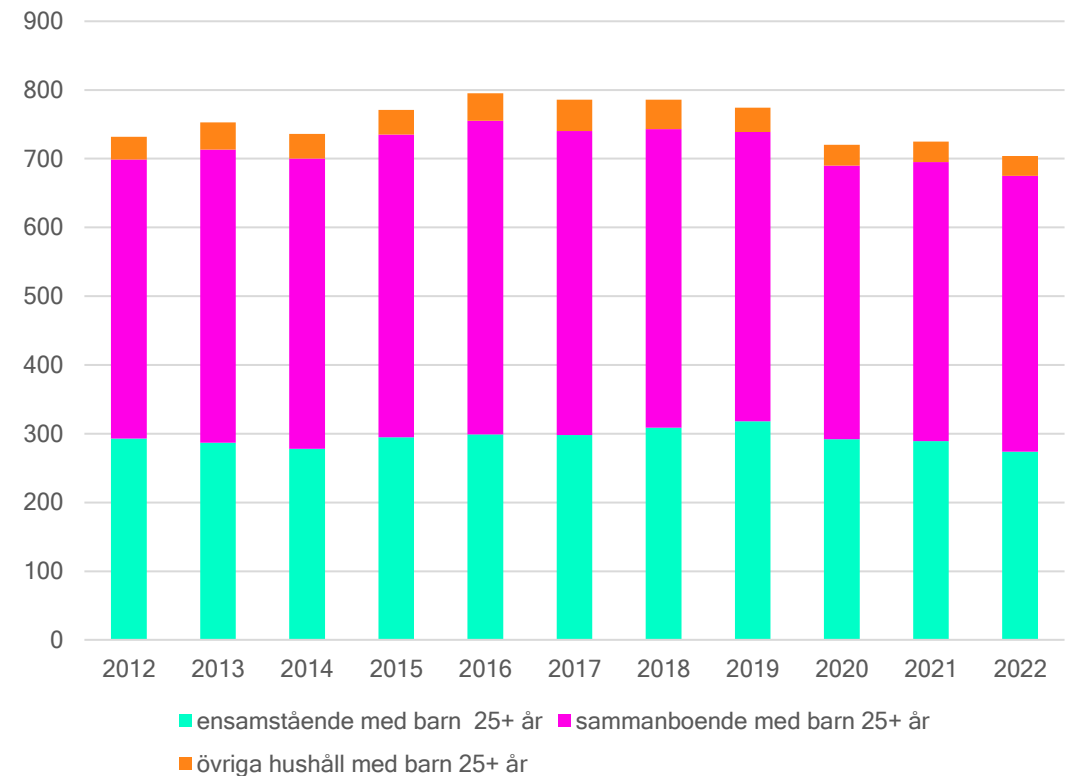
År 2021 genomförde Hyresgästföreningen en studie i Blekinge kring unga vuxnas boende och hur stor andel som var ofrivilligt hemmaboende. Studien baserades på ca 450 insamlade svar i Blekinge.

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

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

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

Hushåll med hemmaboende barn över 25 år i Karlskrona kommun



Personer i behov av skyddat boende

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

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

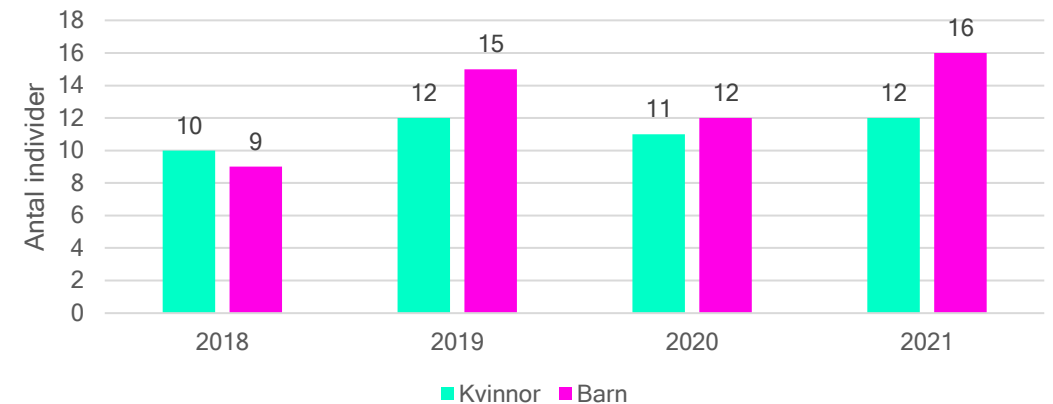
I oktober 2023 beslutade regeringen om en proposition som föreslår att skyddat boende ska bli en ny placeringsform som omfattas av tillståndsplikt och kvalitetskrav. Förslagen stärker även rättigheterna för medföljande barn. Lagändringarna föreslås träda i kraft 1 april 2024.

Reformen innebär bland annat att:

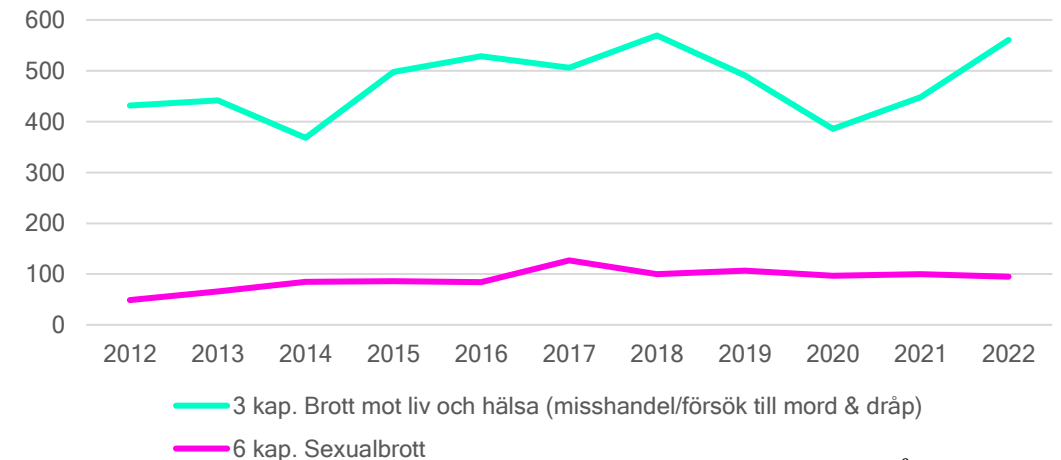
- Skyddat boende införs som en ny boendeinsats i socialtjänstlagen
- Varje kommun ansvarar för att det finns tillgång till skyddade boenden
- Barnrättsperspektivet stärks: barn som följer med en vårdnadshavare ska få egna beslut om insatser, ökad rätt till skolgång samt möjlighet till hälsoundersökning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

Källa SKR

Antal kvinnor och barn boende vid kvinnojouren
Karlskronas skyddade boende



Anmälda brott i Karlskrona kommun (Brå)



Källor: Kvinnojouren, BRÅ, Regeringen, SKR

Hemlöshet i Sverige

Ny nationell kartläggning 2023, publiceras februari 2024



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

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

I strategin anges fyra mål för att motverka hemlöshet:

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

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

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

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

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

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

Hemlöshet i Karlskrona

Bostad först

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

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

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

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

Öppna jämförelser 2023 - Motverka hemlöshet och utestängning

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

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

Nyanlända och ensamkommande

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

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

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

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and numerous windows. The building has several balconies with dark metal railings. In the foreground, there are green trees and a paved walkway. The sky is blue with some clouds.

Del 3: Scenarioanalys

Förutsättningar för tillväxt

Stark tillväxt inom flertalet verksamheter i Karlskrona

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

Bekräftat arbetskraftsbehov på kort sikt

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

Förväntan om fortsatt stark tillväxt på längre sikt

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



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

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

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

Företags- och försvarssatsningar i kommunen (1/2)

NKT

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

Saab Kockums

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

Försvarsmakten

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

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

PUBLICERAD 18 MARS 2023

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

Fabrikssatsning i Karlskrona – 500 nya jobb



Bild: Johan Nilsson/TT

Ekonomi (TT)

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

Karlskrona får nytt krigsförband

UPPDATERAD 11 NOVEMBER 2022 PUBLICERAD 11 NOVEMBER 2022

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

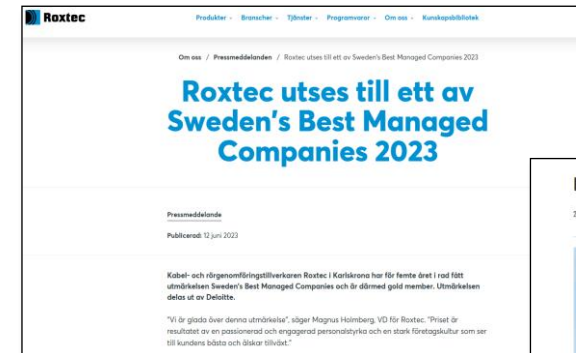
Från årskiftet kommer marinen få två nya krigsförband, vid Karlskrona och Haninge garnison. De första värnpliktiga till de två nya krigsförbanden rycker in i augusti 2023 och totalt handlar det om cirka 200 personer.

Källor: Försvarsmakten, SVT, BLT, Tidningen Näringslivet

Företags- och försvarssatsningar i kommunen (2/2)

Roxtec

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



Försvarets materielverk (FMV)

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

Kustbevakningen

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

NATO, Diana

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

Förstärkt budget ger förutsättningar för fortsatta satsningar framåt

21 september 2023 12:23



Data

Kontakt

Relaterade länkar

PRESSMEDDELANDE - 15 NOVEMBER 2023 07:00

Karlskronas marina ekosystem rekommenderat som testcenter inom NATO DIANA - Inbjudan till presskonferens



I ett svar från Försvarsmakten och Vinnova till Förvarsdepartementet rekommenderas Karlskronas marina ekosystem Marine Technology Center of Sweden som ett testcenter inom NATO DIANA för teknikutveckling och innovation inom yt- och undervattensdomänen. Testcentret har två huvudområden; försvar samt havsbaserad energi. Ett område som fått ökad nationell betydelse är övervakning av kritisk infrastruktur på havsbotten.

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

Framgångsfaktorer för att klara hög tillväxttakt

Kvalitativa intervjuer

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

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

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

Förutsättningar och tillväxt

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

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

Tillväxten innebär en befolkningsökning på ca en procent om året.

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

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

Mod och kreativa lösningar

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

Viktigt att lyfta självbilden som en del av Sveriges tillväxtmotor.

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

Insatser på bostadsmarknaden

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

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

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

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

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

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

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

Scenarios för befolkningsutvecklingen och bostadsbehov 2022-2032

Modell för befolkningsökning vid nya arbetstillfällen

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

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



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

Antagande om de inflyttades åldersfördelning och bostadsbehov

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

Modellen utgår från:

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

Faktorer utanför modellen som påverkar bostadsbehovet

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



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

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

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

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

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

Aktuella scenarios för befolkningsutvecklingen

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

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

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

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

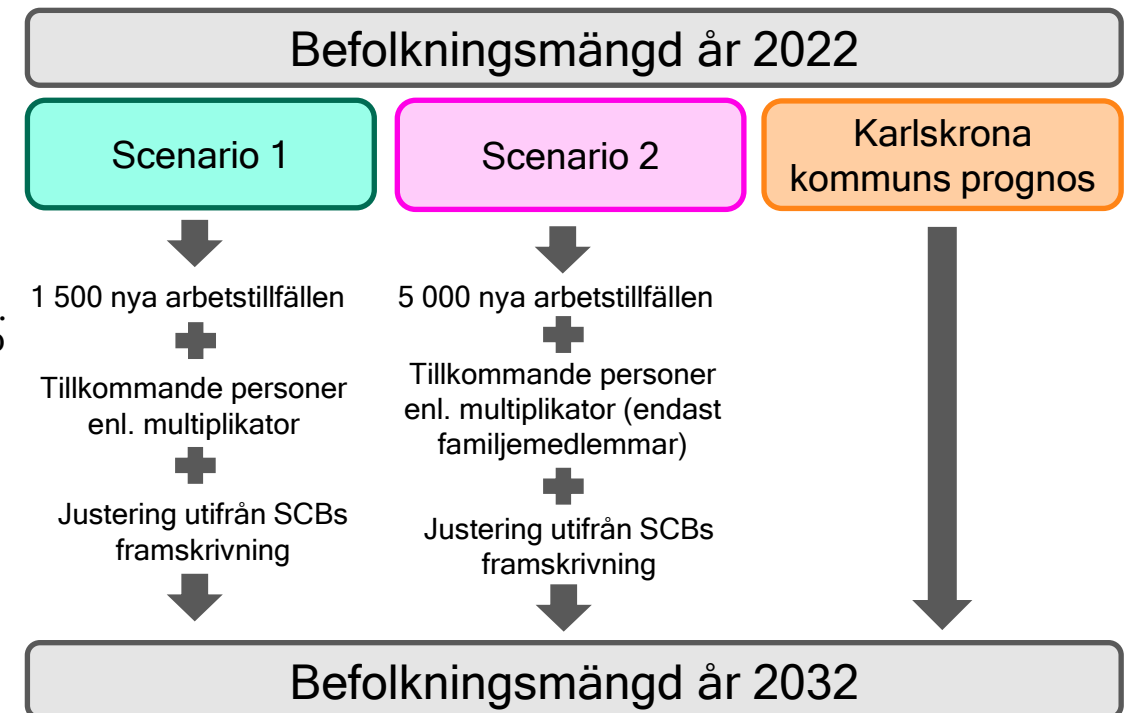
Detta scenario baseras på ett behov om ca 5 000 personer för nya direkta arbetstillfällen fram till 2030. Detta scenario innefattar en mer omfattande arbetskraftsinflyttning med anledning av att det inkluderar satsningar och projekt hos verksamheter som ännu inte blivit verklighet eller ännu bekräftats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

Karlskrona kommuns befolkningsprognos

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

Arbetskraftsmultiplikators effekt på befolkningsutvecklingen

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



Prognosutfall för respektive scenario

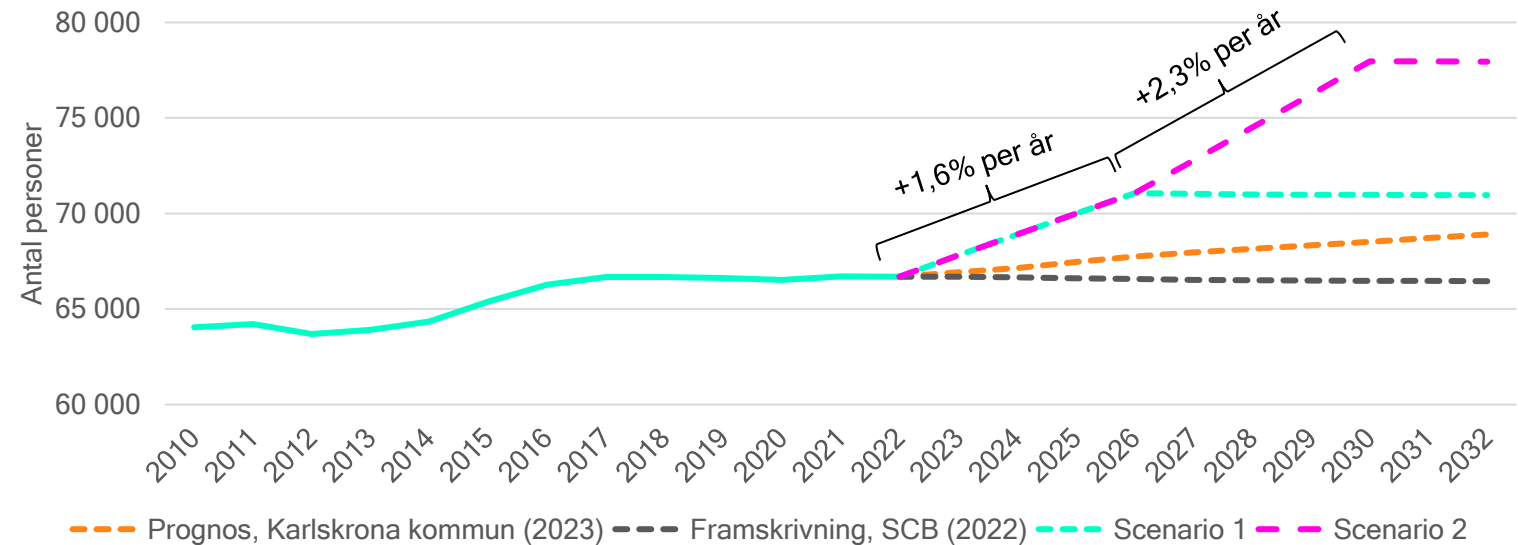
I grafen och tabellen till höger visas prognosutfallet för respektive scenario.

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

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

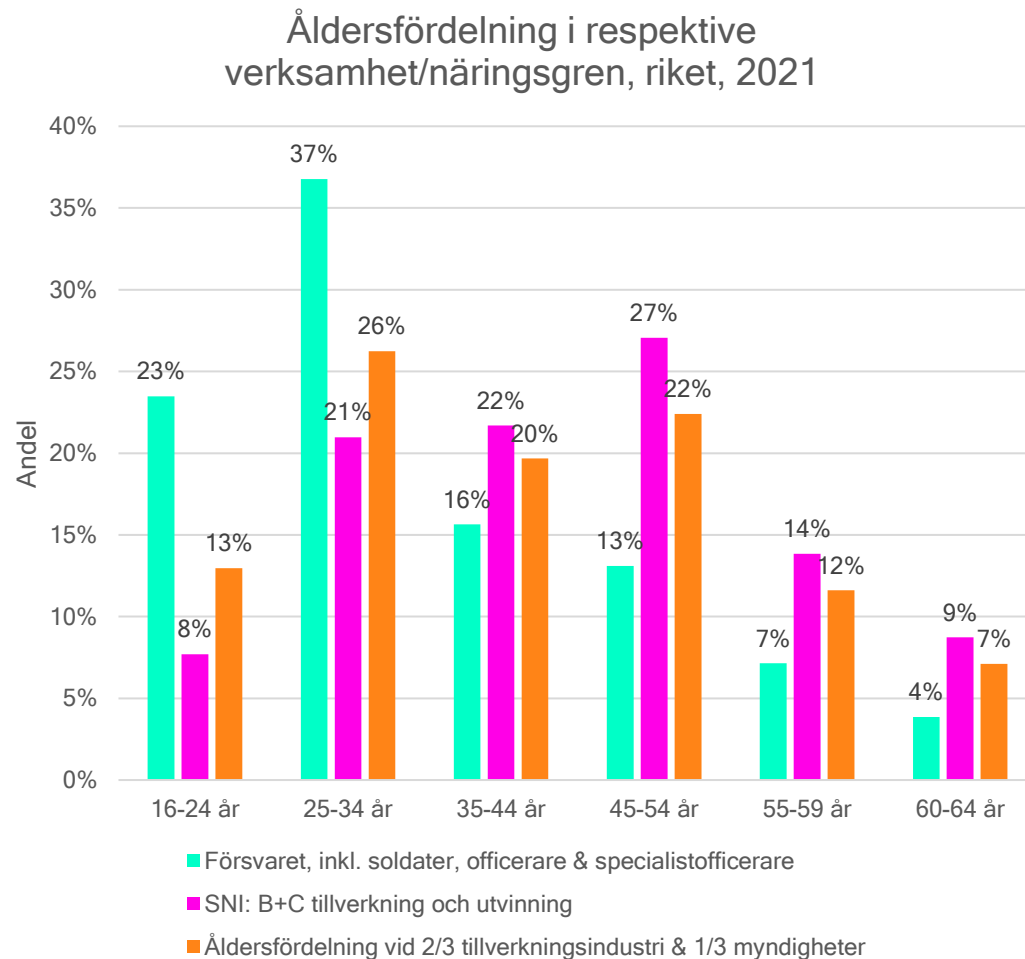
Dessa scenarios innebär en befolkningsökning om ca 6%, respektive ca 17% t.o.m. 2032, att jämföra med kommunens egna prognos om en tillväxt på totalt ca 3,3%.

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



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

Åldersfördelning hos den inflyttande arbetskraften



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

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

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

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

Fördelning av arbetskraftsbehovet mellan myndigheter och tillverkningsindustri

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

Åldersfördelning totalt inklusive övriga inflyttade

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

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

Ensamboende,
1 person



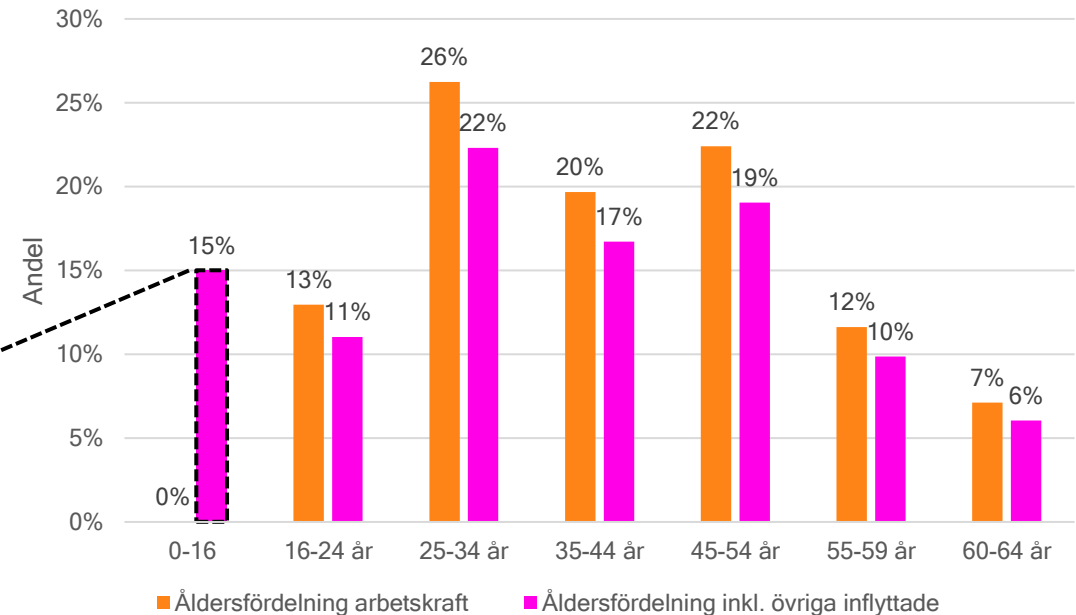
Sammanboende,
2 personer



Sammanboende med barn,
3 personer



Åldersfördelning för inflyttad arbetskraft och inkl. övriga inflyttade





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

Demografiskt drivet bostadsbehov

Metod för beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov

Hushållskvotsmetoden

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

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

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

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

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

Källa: Boverket

Beräkningsmetod demografiskt drivet bostadsbehov



Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032

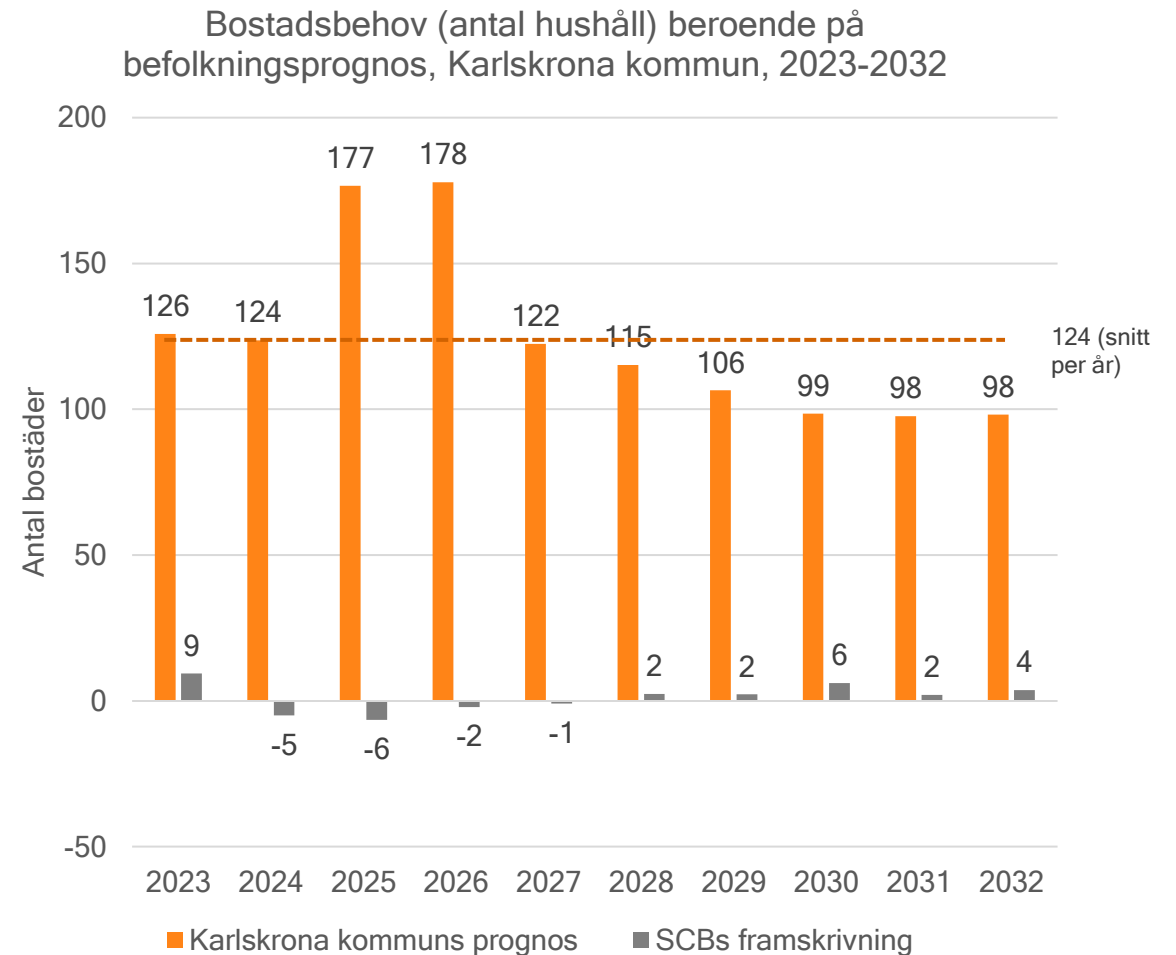
Baserat på Karlskrona kommuns befolkningsprognos & SCBs framskrivning

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

Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032, Karlskrona kommun

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

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



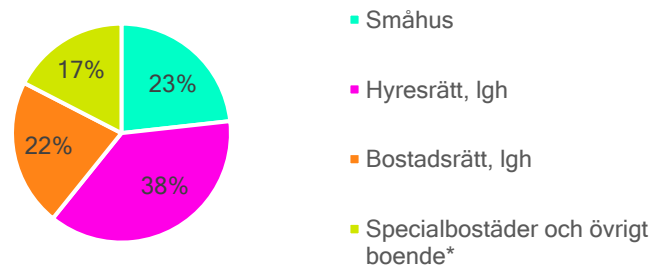
Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032

Baserat på Karlskrona kommuns befolkningsprognos

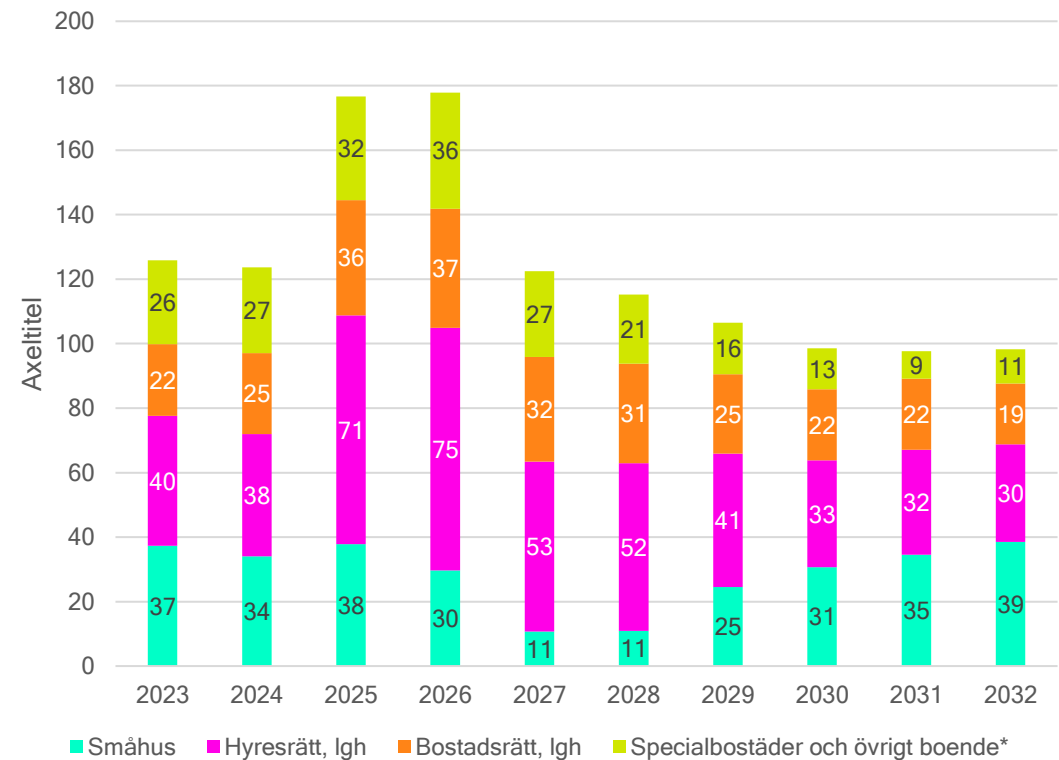
Majoriteten av bostadsbehovet under de kommande åren i Karlskrona kommun utgörs av bostäder i flerbostadshus (ca 60%), där störst andel utgörs av hyresrättslägenheter (38 % vs 22 % för bostadsrättslägenheter). Behovet av småhus är i sin tur lika stort över hela tidsperioden som behovet av bostadsrättslägenheter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

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

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



Demografiskt drivet bostadsbehov per bostadstyp och år



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

Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032

Baserat på alternativa scenarios för befolkningsutvecklingen

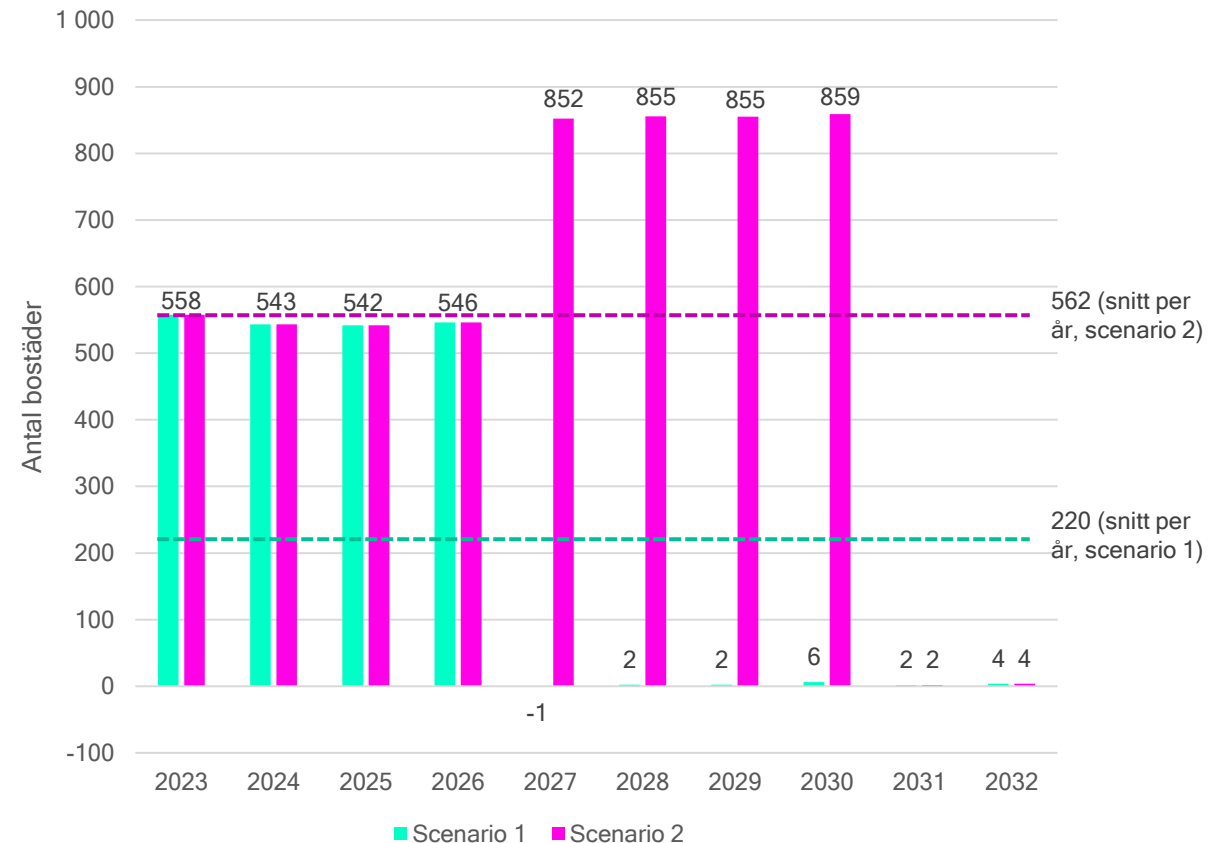
I grafen till höger visas det demografiskt drivna bostadsbehovet för Karlskrona kommun under tidsperioden 2023-2032 baserat på de alternativa scenarios som Juni Strategi tagit fram för befolkningsutvecklingen i kommunen, vilka baseras på en ökad arbetskraftsinflyttning. I nedan tabell redovisas hur behovet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

Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032, Karlskrona kommun

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

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

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

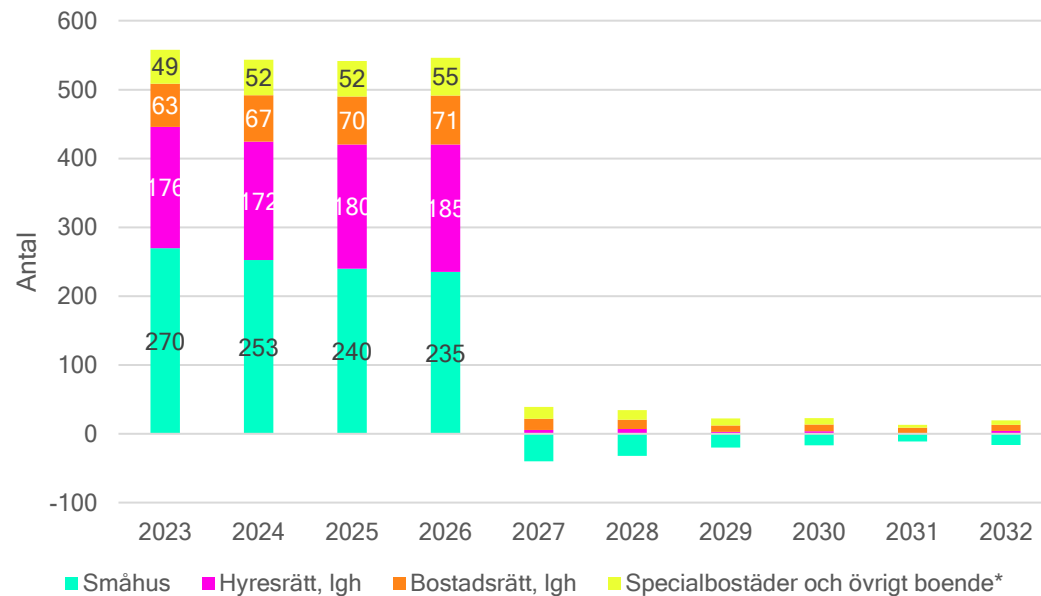


Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032

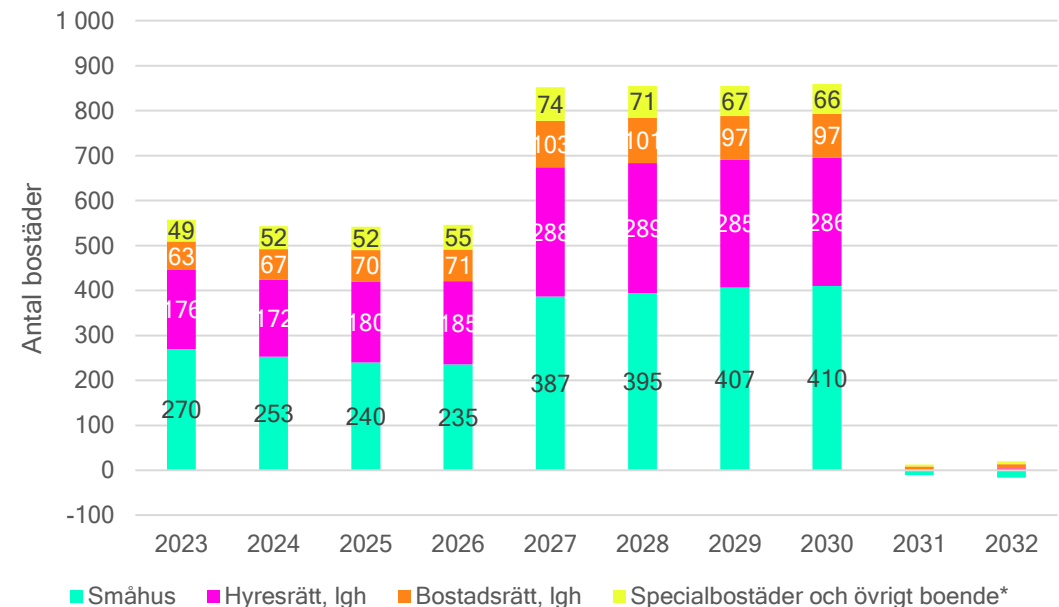
Baserat på alternativa scenarios för befolkningsutvecklingen

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

Demografiskt drivet bostadsbehov per bostadstyp och år, Scenario 1



Demografiskt drivet bostadsbehov per bostadstyp och år, Scenario 2



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

Demografiskt drivet bostadsbehov, 2023-2032

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

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

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

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

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

Beräkning efterfrågan för nyproduktion

Metod för beräkning av efterfrågan på nyproduktion

Antal med ekonomisk möjlighet och vilja att efterfråga nyproduktion

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

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

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

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

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

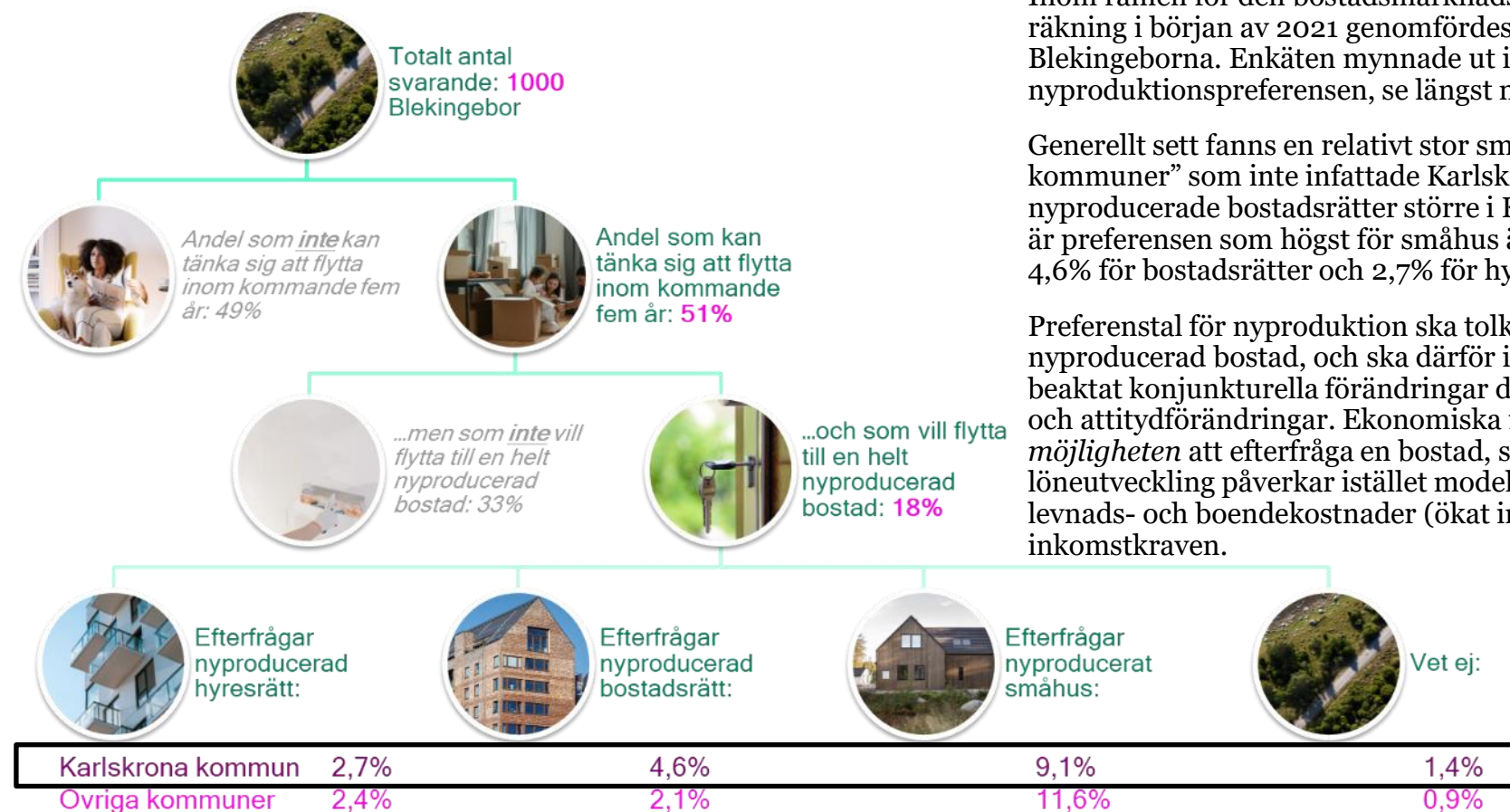
Nyckeltal som ligger till grund för beräkningen

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



Olika preferenstal för olika boendeformer

Från enkätundersökning med Blekingebor 2021



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

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

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

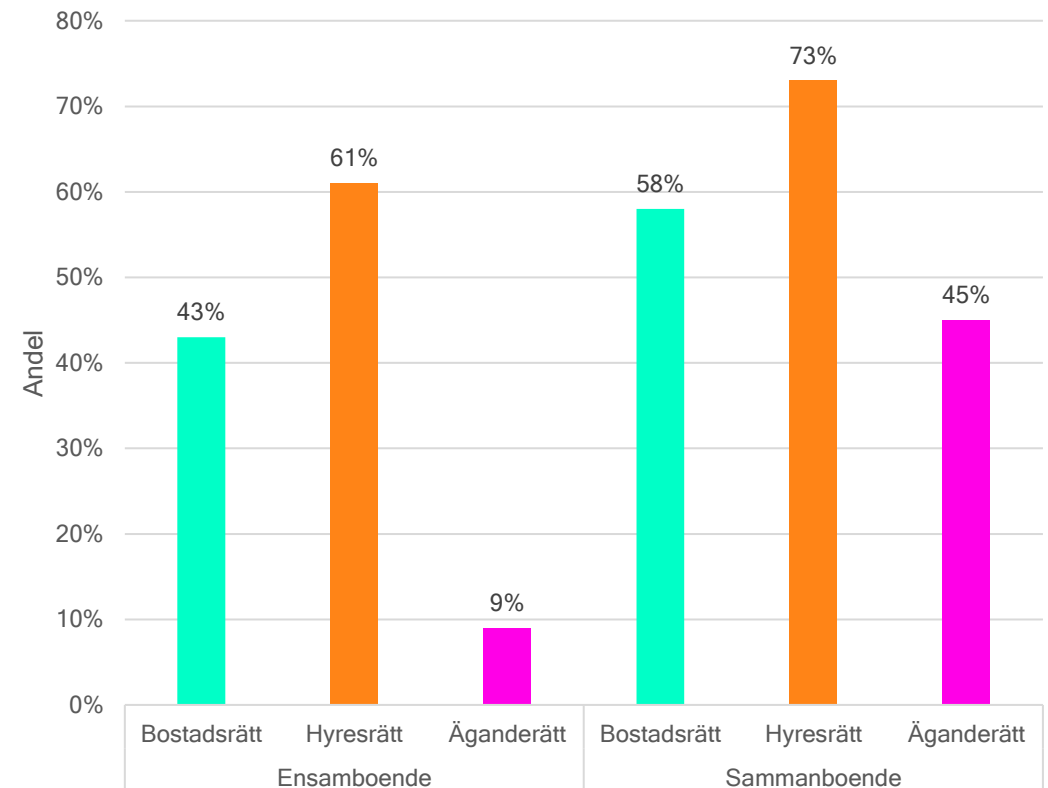
Andelen Karlskronabor som klarar av inkomstkraven

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

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

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

Andel Karlskronabor som har ekonomisk möjlighet att efterfråga nyproduktion



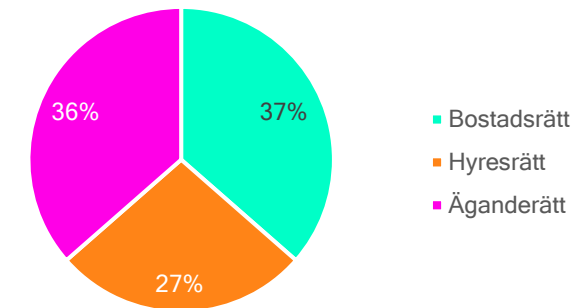
Resultat beräknad potentiell efterfrågan i Karlskrona

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

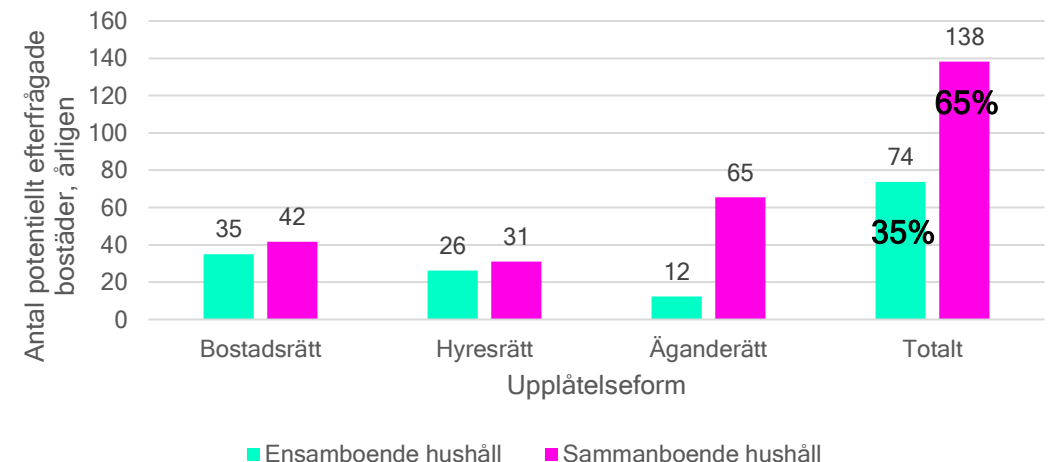
Beräkningen mynnar ut i ett mått på kommunens årliga absorptionsförmåga vad gäller nyproduktion till tidigare presenterade hyres- och prisnivåer. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än till ett reellt bostadsbehov.

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

Fördelning per upplåtelseform



Marknadsdjup per hushållstyp & upplåtelseform



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

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and numerous windows. The building has several balconies with dark metal railings. In the foreground, there are green trees and a paved walkway. The sky is blue with some clouds.

Del 5: Slutsatser & rekommendationer

Sammanfattning - behov & efterfrågan

Antal bostäder som behövs och efterfrågas

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

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

Typen av bostäder som behövs och efterfrågas

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

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

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

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

Sammanfattning särskilda grupper

Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

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

Målgrupper, lägeskvaliteter & efterfrågade bostadstyper

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

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

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

Rekommendationer

Befintligt bestånd och flyttmönster

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

Förtätning för att främja rörligheten

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

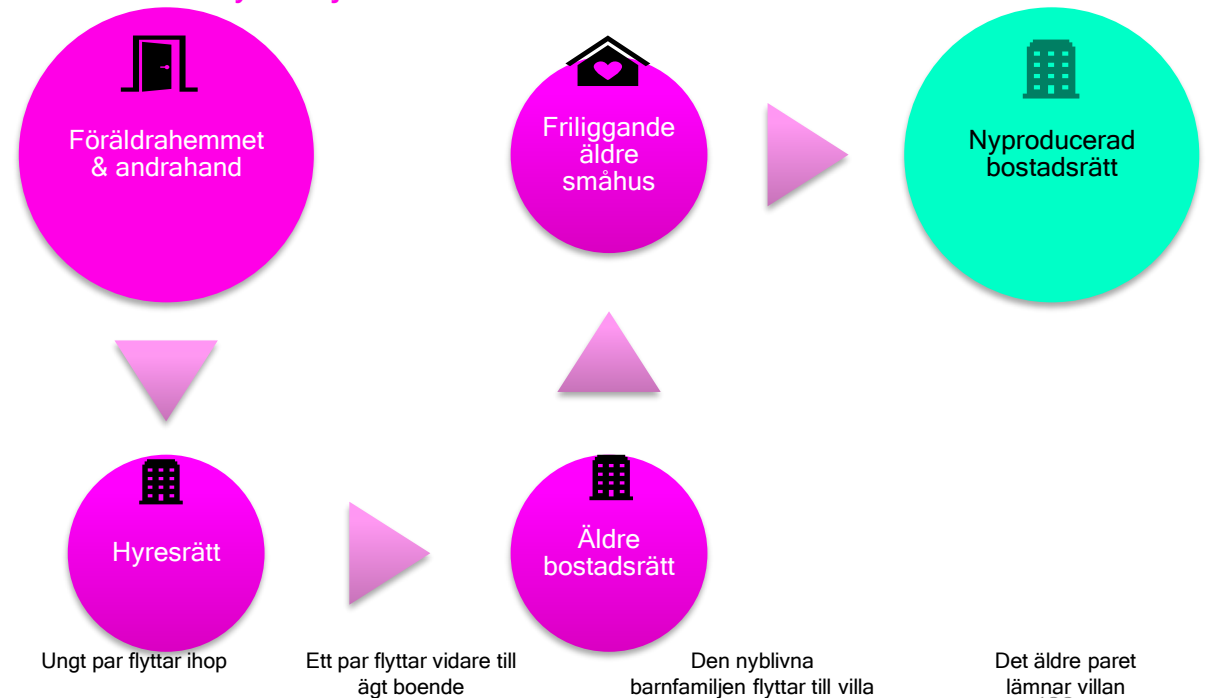
Många äldre som skulle kunna vara en målgrupp har varit ”utcheckade” från bostadsmarknaden under många år och ofta finns en hög tröskel för att starta processen med att flytta till ett nytt boende. Det handlar inte därför om att bara kunna erbjuda bostäder i kommunen, utan även om att förse invånare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

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

Andra medel och verktyg för att möta kortsiktigt behov

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

Illustration flyttkedja



Rekommendationer

Exploatering och byggbar mark

Brist på byggbar mark centralt

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

Förtäta både centralt och i tätorter

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

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

Tillgodose ett stort behov på kort sikt

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

Nyttja nya stöd och nya regler

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

Nytt stöd från Boverket

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

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

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

Källa: Regeringskansliet

Förslag för sjönära bebyggelse

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

Källa: Regeringskansliet

Rekommendationer

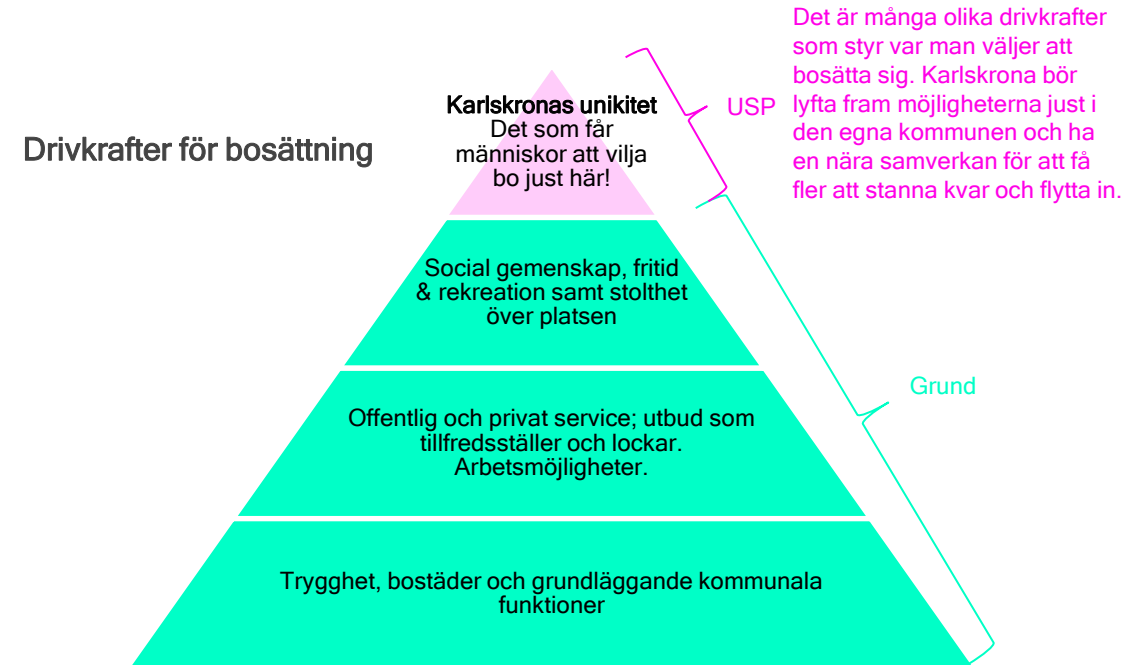
Tillväxt och samverkan genom konjunkturer

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

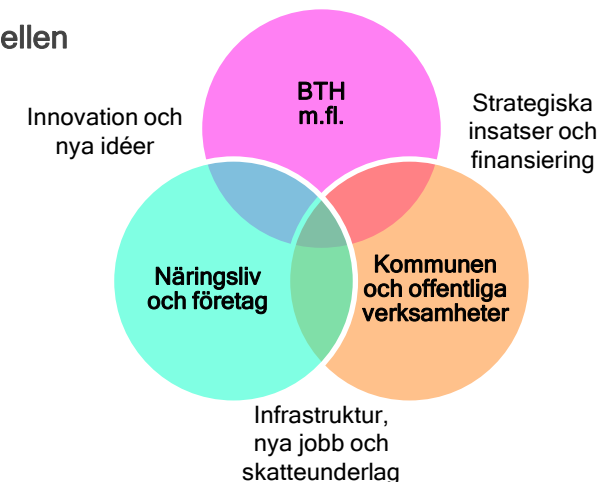
Scenarioberäkningarna visar att om arbetskraften även bosätter sig i Karlskrona så tillkommer ett relativt stort behov av bostäder, särskilt på kort och medellång sikt. För att arbetskraften även ska bosätta sig i kommunen (och stanna kvar) krävs att grundläggande behov och förväntningar uppfylls – se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

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

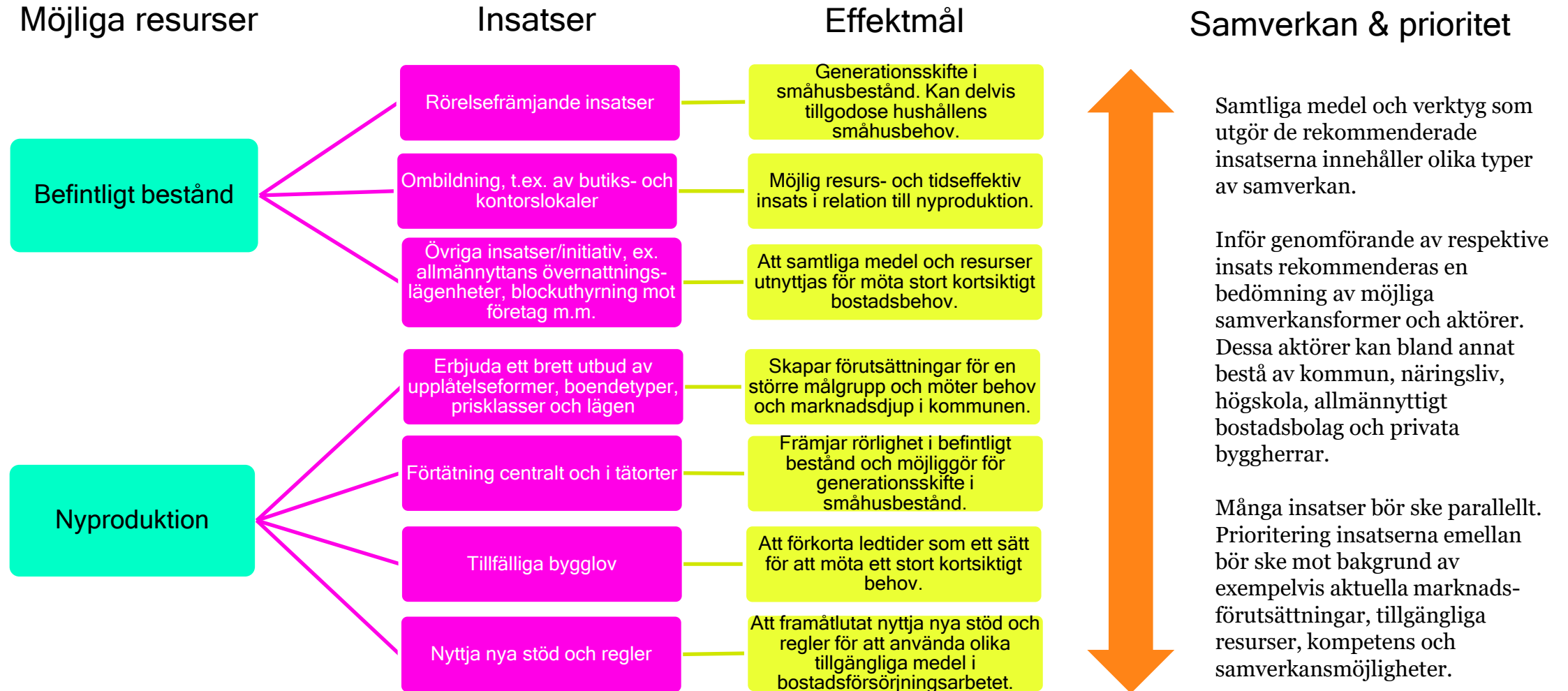
Summa summarum, för att nå framgång krävs en nära samverkan mellan akademi, kommunen och näringsliv (och civilsamhället). I det läge som är nu kan aktörerna tillsammans genom ett nära samarbete badda för en snabb uppväxling när konjunkturen och förutsättningar på bostadsmarknaden förbättras.



Triple helix-modellen



Sammanfattande rekommendationer



Goda exempel på bostadsförsörjningsinsatser

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

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

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

Tack!
www.junistrategi.se



Användning av information

Uppdragsgivarens roll och ansvar

- Uppdragsgivaren ansvarar för att Juni Strategi har blivit informerad/delgiven för uppdragsgivaren känd information om uppdraget som kan ha påverkan för slutsatser 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 analysens disposition och layout.

Karlskrona kommun i siffror

Befolkningsprognos 2023–2032



Kommunledningsförvaltningen

Kontakt: Pia Kronengen, 0455-30 30 15
kommunledningsforvaltningen@karlskrona.se

www.karlskrona.se/befolkning

BEFOLKNINGSPROGNOS FÖR KARLSKRONA KOMMUN 2023–2032

INLEDNING

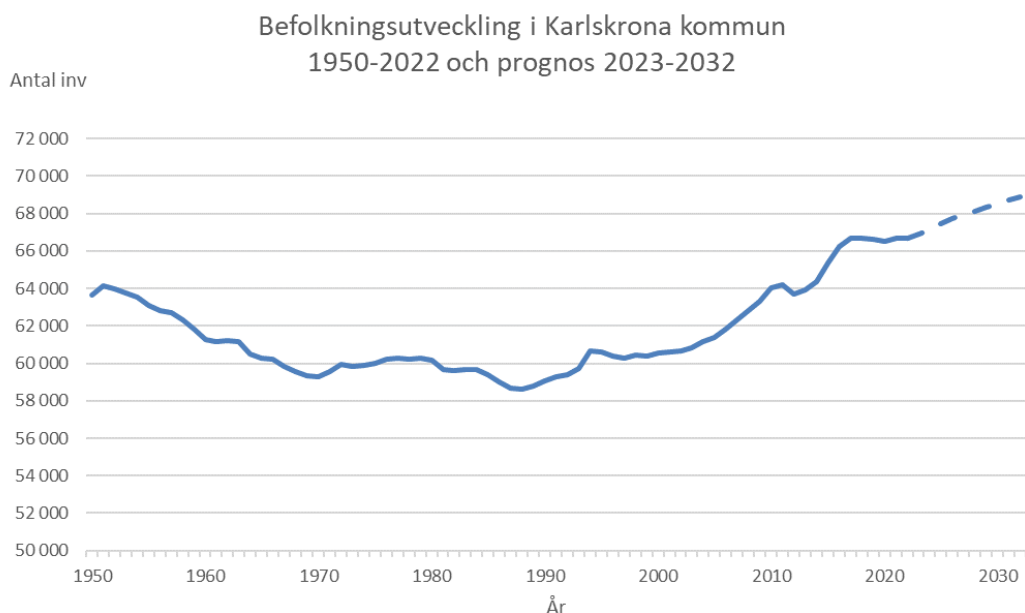
Denna rapport redovisar en befolkningsprognos för Karlskrona kommun 2023–2032 som gjorts av kommunledningsförvaltningen med befolkningen i kommunen 2022-12-31 som startfolkmängd. Det som presenteras är en kommunprognos samt en delområdesprognos på grov nivå. Utskrifter av andra åldersklasser kan göras efter önskemål.

Befolkningsprognosen och de antaganden som ligger bakom presenterades för kommunstyrelsens allmänna utskott/budgetberedningen i april 2023. Avstämning av utfall görs löpande under året.

BEFOLKNINGSUTVECKLING 1950–2022

I början av 1950-talet hade Karlskrona kommun en befolkning kring 64 000 personer. Därefter minskade folkmängden konstant fram till 70-talet till nivåer kring 60 000 invånare. I mitten av 80-talet sjönk invånarantalet till de lägsta nivåerna, under 59 000 personer. Sedan slutet av 80-talet har kommunen haft ett ökande invånarantal, till stor del beroende på inflyttning som följd av etableringen av högskolan och framväxten av TelecomCity samt även på ökad invandring. Utvecklingen av befolkningen har till stor del koppling till expansion och omstrukturering av det lokala näringslivet, till utvecklingen av högskolan samt till förändringar i omvärlden.

Utvecklingen under den senaste tioårsperioden har inneburit en nettoökning med 2 990 personer på tio år. Antalet födda har under perioden i medeltal varit 671 barn per år; antalet döda har i medeltal uppgått till 651 per år och flyttningarna har i medeltal medfört ett plus på 267 personer per år. Under den gångna tioårsperioden har det skett stora fluktuationer mellan åren med ett stort flyttunderskott 2012, stort inflyttningsoverskott 2015 och 2016, flyttunderskott 2018–2020, positivt flyttnetto 2021 och marginell ökning 2022. Allt påverkar nettot över tid. Stora osäkerheter i omvärlden påverkar även framgent underlagen och möjligheterna att göra träffsäkra prognoser och framskrivningar.



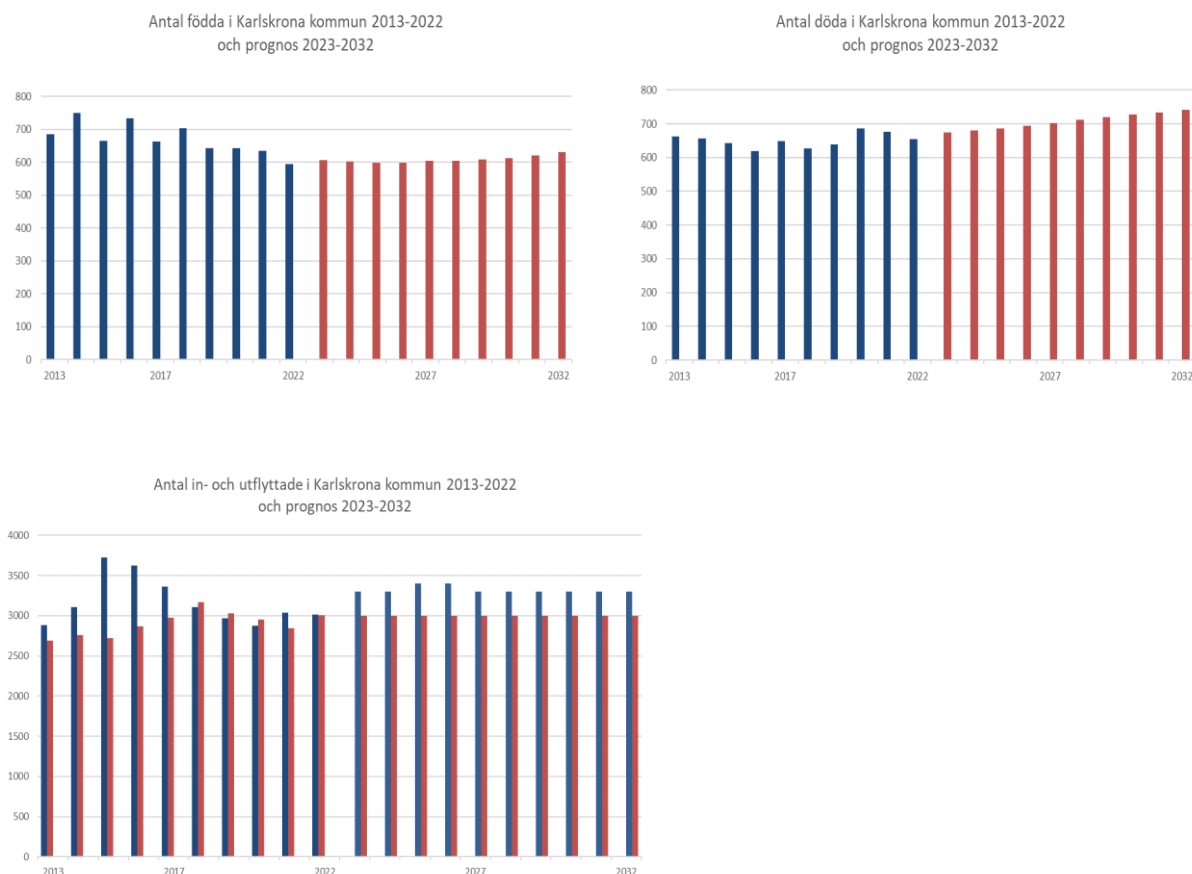
PROGNOSANTAGANDEN

Då en befolkningsprognos utarbetas måste, utöver den raka framskrivningen av befolkningen, prognosen tillföras antaganden om fruktsamhet, dödsrisker samt flyttningarnas storlek med ålders- och könsfördelning.

Efter åren med coronapandemin och nu med krig och lågkonjunktur så är det fortsatta osäkerheter i framtidsbedömningarna. De bedömningar som ligger till grund för årets befolkningsprognos tar dessa osäkerheter i beaktande samtidigt som det fortsätter att komma mer optimistiska signaler om ekonomi, arbetsmarknad och näringsliv. Sammantaget leder de antaganden som gjorts till en fortsatt försiktigt positiv prognos. För Karlskrona kommun har en stor del av inflyttningen de senaste åren utgjorts av studenter till Blekinge Tekniska Högskola. Studentinflyttning är till en del en osäkerhetsfaktor eftersom det ofta handlar om tillfälliga bosättningar i studieorten.

Antagandena i årets prognos utgår från utjämnade medelvärden av kommunens förändringar för de tre senaste åren, med viss anpassning till indexering. För antaganden om fruktsamhet ligger de kommande årens antaganden lägre än genomsnittet för de senaste tre åren. När det gäller dödsrisker utgår vi från SCB:s prognos för riket, med indexering för kvinnor respektive män.

Antagandena kring flyttsiffror utgår från utjämnade värden 2020–2022 vad gäller åldersstruktur och könsfördelning med antal anpassade till bedömningarna ovan.



BEFOLKNINGSPROGNOS 2023–2032

Under perioden beräknas befolkningen i kommunen komma att öka från 66 682 personer vid årsskiftet 2022/23 till 68 895 personer vid slutet av år 2032. Befolkningsökningen blir härigenom ca 2 215 personer. Sammantaget kan årets prognos ses som fortsatt försiktigt positiv.

Förändringsfaktorer 2013–2022 samt prognos 2023–2032

	Födda	Döda	Födelsenetto	Inflyttade	Utflyttade	Flyttnetto	Netto
2013	685	663	+ 22	2 881	2 691	+ 190	+ 221
2014	749	656	+ 93	3 104	2 763	+ 341	+ 436
2015	665	642	+ 23	3 721	2 723	+ 998	+ 1 032
2016	734	620	+ 114	3 628	2 869	+ 759	+ 882
2017	662	649	+ 13	3 363	2 973	+ 390	+ 404
2018	703	627	+ 76	3 106	3 171	- 65	+ 9
2019	643	639	+ 4	2 971	3 031	- 60	- 53
2020	643	686	- 43	2 874	2 953	- 79	- 107
2021	635	677	- 42	3 036	2 842	+ 194	+ 193
2022	594	654	- 60	3 015	3 008	+ 7	- 26
2023	607	675	- 68	3 300	3 000	+ 300	+ 232
2024	603	681	- 78	3 300	3 000	+ 300	+ 222
2025	599	687	- 88	3 400	3 000	+ 400	+ 312
2026	598	695	- 97	3 400	3 000	+ 400	+ 303
2027	604	703	- 99	3 300	3 000	+ 300	+ 201
2028	605	711	- 106	3 300	3 000	+ 300	+ 194
2029	608	719	- 111	3 300	3 000	+ 300	+ 189
2030	613	727	- 114	3 300	3 000	+ 300	+ 186
2031	621	734	- 113	3 300	3 000	+ 300	+ 187
2032	630	742	- 112	3 300	3 000	+ 300	+ 188

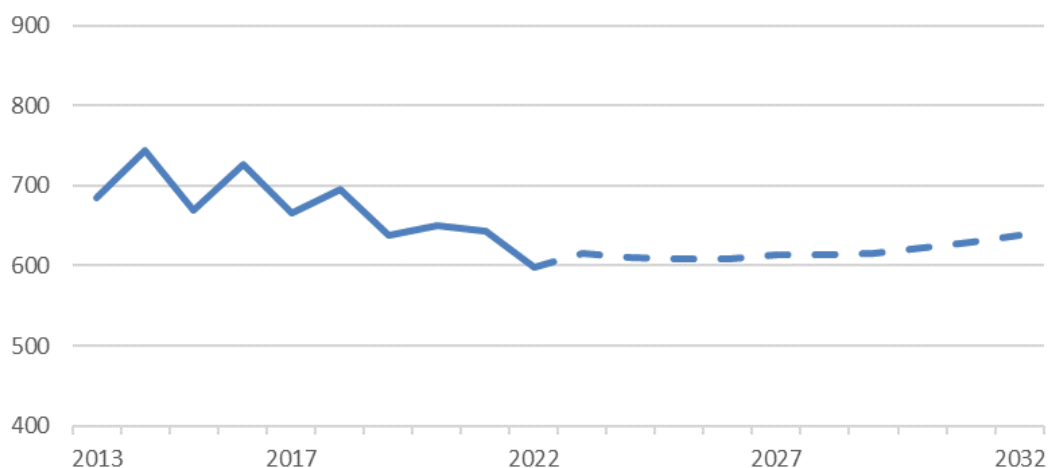
De skilda åldersklasserna får olika effekter av prognosens antaganden, se diagrammen på följande sidor. Eftersom den största delen av kommunens verksamhet baseras på det demografiska underlaget, dvs. befolkningens storlek och sammansättning, påverkas den av fluktuationerna över tiden. Detta ställer krav på en ökad flexibilitet såväl inom som mellan olika verksamhetsområden såsom barnomsorg och skola. Hur utvecklingen kommer att ske får därför väldigt stor betydelse för kommunens ekonomi och planering.

BERÄKNAD FOLKMÄNGD EFTER PROGNOÅR OCH ÅLDER

Befolkning i Karlskrona kommun 2022 samt prognos för år 2027 och 2032 efter ålder

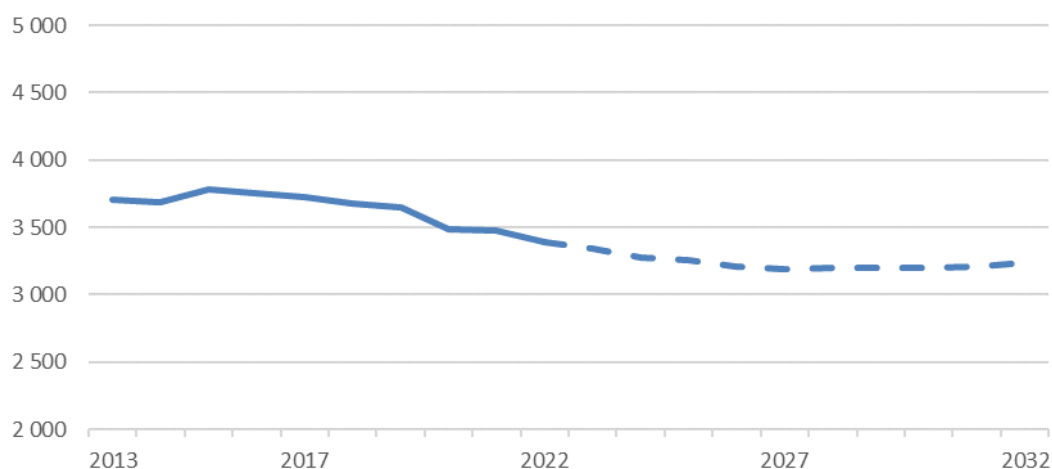
Ålder	2022	2027	2032
0	598	615	640
1–5	3 390	3 190	3 235
6–9	3 050	2 805	2 645
10–12	2 369	2 225	2 055
13–15	2 392	2 370	2 165
16–19	3 309	3 285	3 200
20–29	8 109	8 805	9 435
30–44	12 340	12 630	12 590
45–64	16 177	16 590	16 700
65–79	10 716	10 120	10 345
80–89	3 523	4 485	4 910
90-w	709	830	975
Totalt	66 682	67 955	68 895

Antal barn 0 år 2013-2022 och
prognos 2023-2032



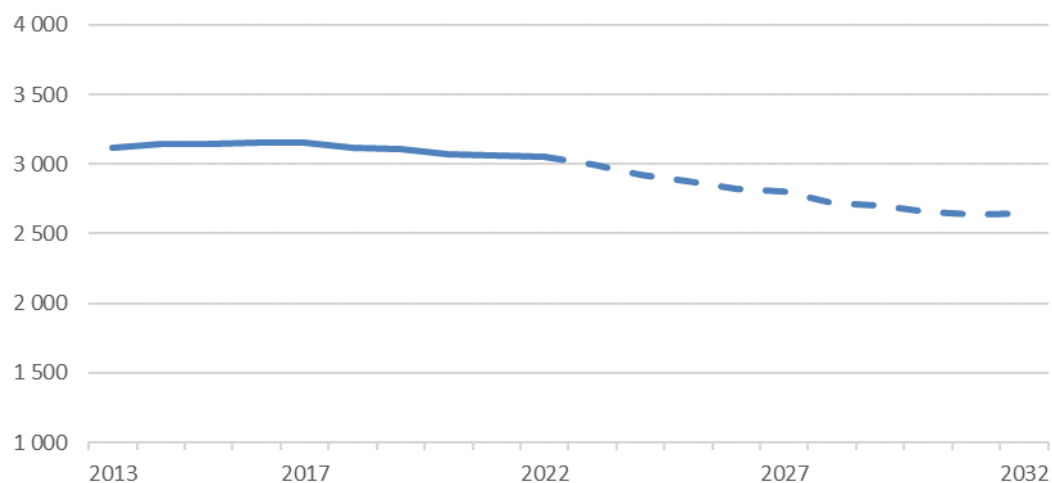
Antalet födda barn har fluktuerat mycket mellan åren med en topp i den så kallade babyboomen 1991. Efter låga födelsetal i slutet av 90-talet föddes det under perioden 2004–2018 mellan 700 och 750 barn per år, vilket efter något år haft stor påverkan på antalet barn i förskoleåldern. Stora variationer och fluktuationer mellan antalet födda är det normala. Nivåerna har sjunkit de senaste åren och i prognosen antas antalet ligga på en relativt konstant nivå under perioden med strax över 600 barn per år.

Antal barn 1-5 år 2013-2022 och
prognos 2023-2032



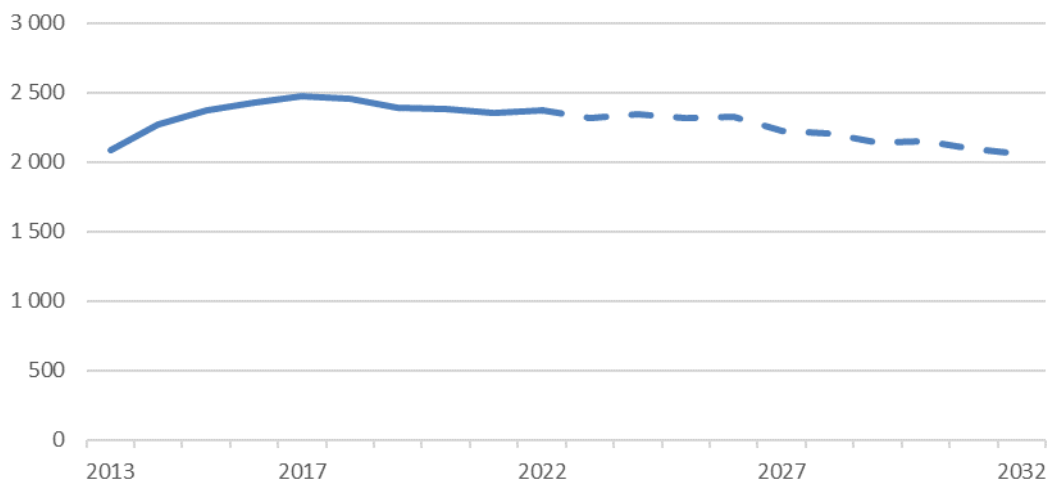
Antalet barn i förskoleåldern har under de senaste tio åren legat relativt konstant på en hög nivå efter stora fluktuationer tidigare. Under de kommande tio åren i prognosperioden antas åldersklassen fortsätta ligga på en något lägre, men relativt oförändrad nivå.

Antal barn 6-9 år 2013-2022 och
prognos 2023-2032



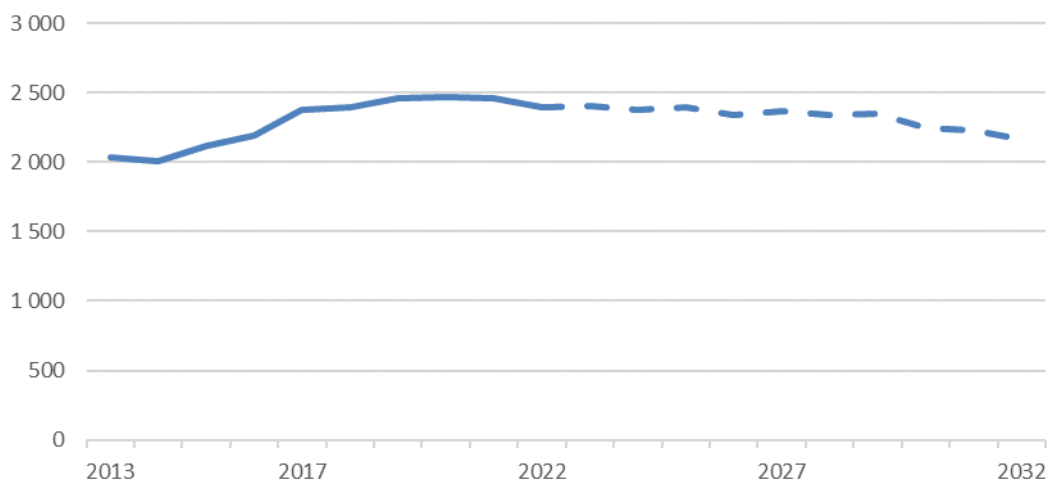
Antalet barn i åldern 6–9 år, som ökat mycket under tidigare år samt legat på en relativt konstant hög nivå under den senaste tiden, antas enligt den aktuella befolkningsprognosen minska med ca 400 barn under perioden.

Antal barn 10-12 år 2013-2022 och
prognos 2023-2032



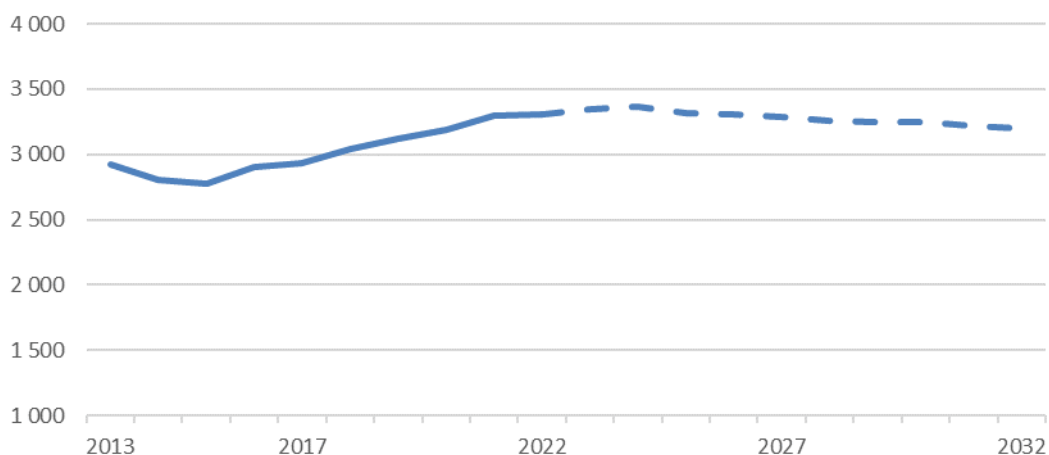
Antalet barn i åldern 10–12 har ökat under de senaste åren, men antas enligt den aktuella befolkningsprognosen ligga på en konstant nivå med en minskning i antalet mot slutet av prognosperioden till år 2032.

Antal ungdomar 13-15 år 2013-2022 och
prognos 2023-2032



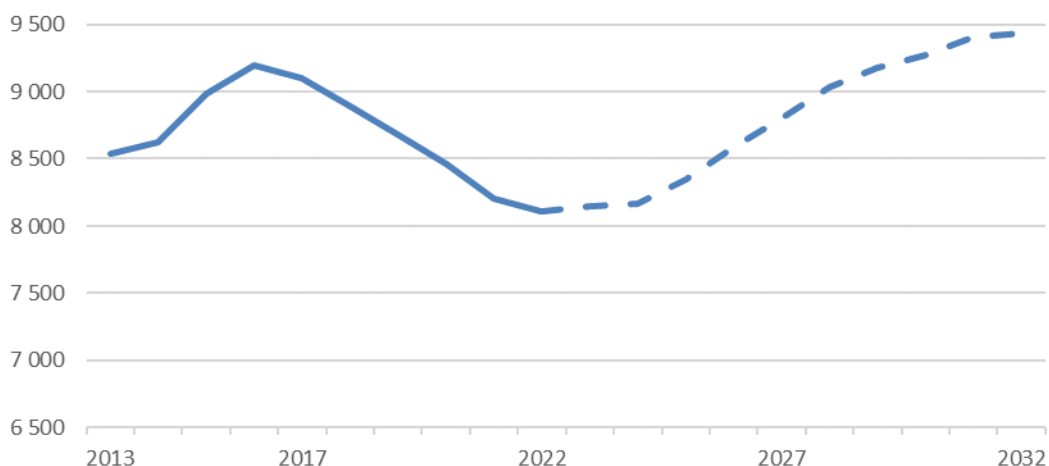
Antalet ungdomar i åldern 13–15 år har ökat under tidigare år och antas de kommande åren ligga kvar på en relativt konstant hög nivå under prognosperioden.

Antal ungdomar 16-19 år 2013-2022 och
prognos 2023-2032



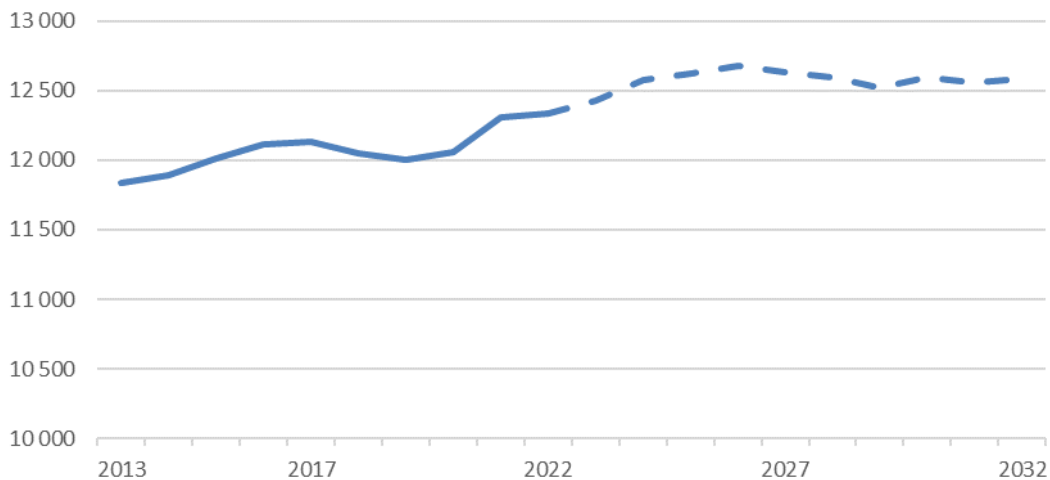
Antalet ungdomar 16–19 år, som efter att minskat en del fram till 2015 och därefter ökat, antas ligga på en relativt konstant, fortsatt hög nivå fram till slutet av prognosperioden 2032.

Antal personer 20-29 år 2013-2022 och
prognos 2023-2032



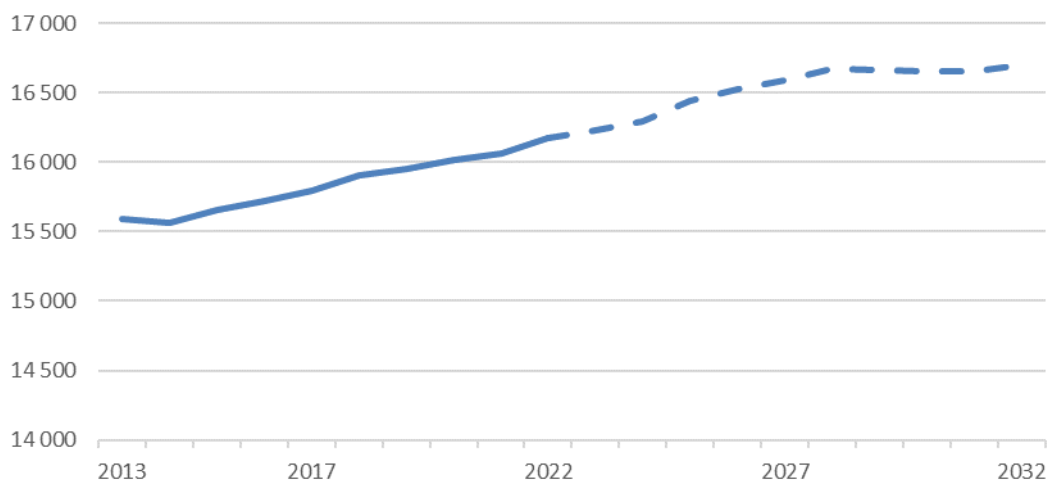
Den minskning av antalet invånare i åldern 20–29 som skedde under 2012 bland annat som en följd av ändringar i antalet studenter vid högskolan avstannade under 2013 och antalet ökade under 2014–2016. Under 2017–2020 skedde återigen en minskning i åldersklassen, men den avstannade under 2022. Från 2024 antas åldersklassen öka igen för att mot slutet av prognosperioden 2032 ha ökat med sammanlagt ca 1 330 personer. En stor andel av flyttningarna till och från kommunen sker i denna åldersklass och i gruppen ingår bland annat studenter och militärer. Förändringar i omvärlden påverkar på olika sätt hur utvecklingen blir och skillnaderna i utvecklingen kan variera, vilket syns i diagrammet ovan.

Antal personer 30-44 år 2013-2022 och
prognos 2023-2032



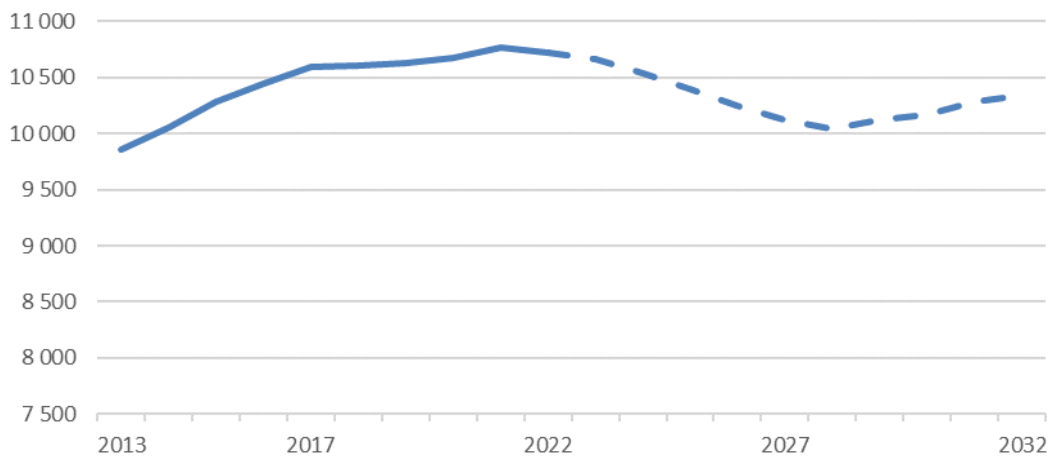
Antalet personer i åldern 30–44 år, som sedan år 2013 med något undantag har ökat, antas fortsätta öka något under kommande år, totalt med ca 340 personer fram till år 2026 för att sedan ligga på en relativt konstant nivå mot slutet av prognosperioden år 2032.

Antal personer 45-64 år 2013-2022 och
prognos 2023-2032



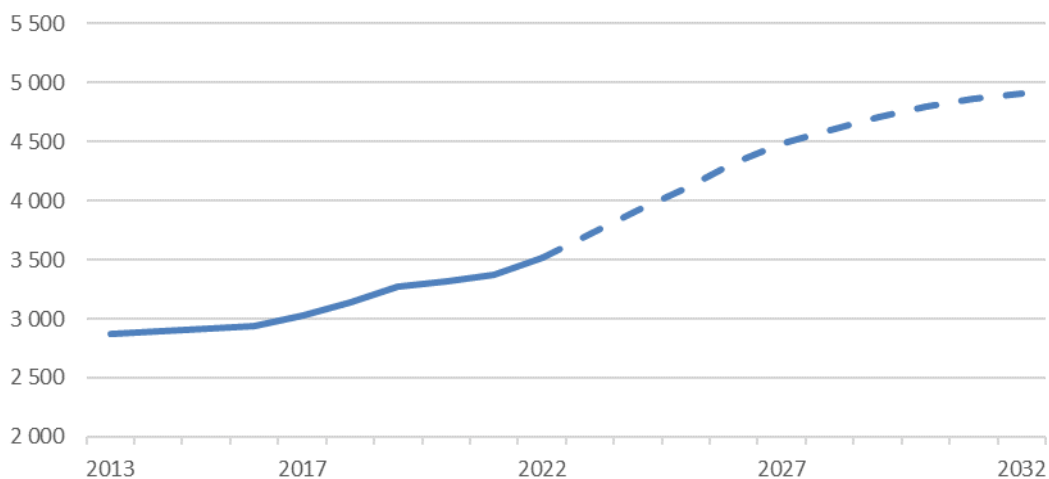
Antalet personer i åldern 45–64 år förväntas fortsätta öka under prognosperioden, totalt med 525 personer fram till år 2032. I denna åldersklass ingår den relativt stora kullen med personer födda under 60-talet.

Antal personer 65-79 år 2013-2022 och
prognos 2023-2032



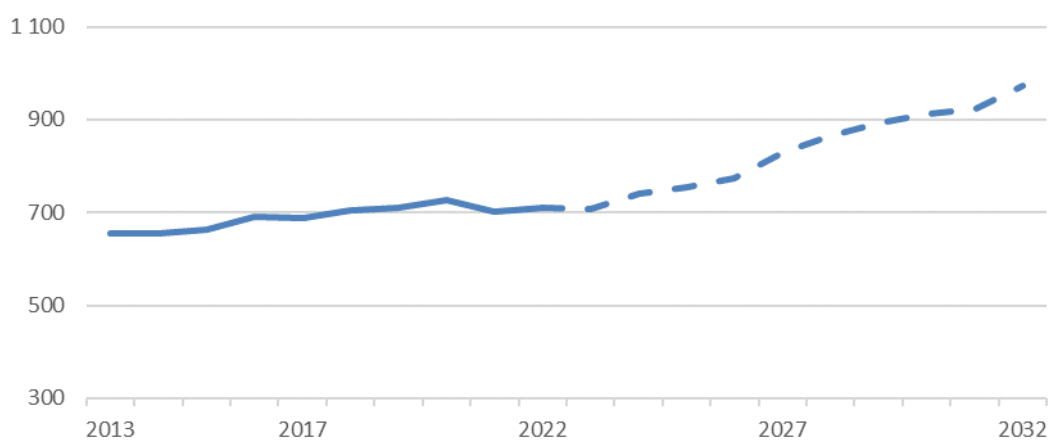
Antalet personer i åldern 65–79 år i Karlskrona kommun har ökat stort de senaste tio åren. I takt med att de stora årskullarna födda under 40-talet nu går in i nästa åldersklass förväntas klassen 65–79 år minska med ca 675 personer till år 2028, för att därefter öka igen mot slutet av prognosperioden 2032.

Antal personer 80-89 år 2013-2022 och
prognos 2023-2032



Antalet personer i åldern 80–89 år förväntas fortsätta att öka kraftigt med ca 1 390 personer fram till slutet av prognosperioden år 2032, motsvarande en ökning med 39 %. De första ”40-talisterna” blev 80 år under år 2020, och det fortsätter att bidra till ökningen av storleken hos denna åldersklass även på längre sikt.

Antal personer 90 år och äldre 2013-2022 och
prognos 2023-2032



Antalet personer i åldern 90 år och äldre antas fortsätta att öka under hela prognosperioden, fram till år 2032. Totalt förväntas en ökning med 260 personer i denna åldersklass, motsvarande en ökning med 37 %.

BEFOLKNINGSPROGNOS FÖR KARLSKRONA KOMMUN 2023–2032

ÅR	0	1–5	6–9	10–12	13–15	16–19	20–29	30–44	45–64	65–79	80–89	90-w	Totalt
2022	598	3 390	3 050	2 369	2 392	3 309	8 109	12 340	16 177	10 716	3 523	709	66 682
2023	615	3 340	3 000	2 315	2 405	3 345	8 145	12 430	16 235	10 655	3 720	710	66 915
2024	610	3 275	2 930	2 340	2 380	3 365	8 170	12 580	16 295	10 535	3 915	740	67 135
2025	610	3 255	2 875	2 315	2 395	3 320	8 350	12 620	16 445	10 400	4 110	755	67 450
2026	610	3 210	2 820	2 330	2 345	3 305	8 585	12 680	16 530	10 245	4 320	775	67 750
2027	615	3 190	2 805	2 225	2 370	3 285	8 805	12 630	16 590	10 120	4 485	830	67 955
2028	615	3 200	2 725	2 210	2 345	3 255	9 030	12 590	16 670	10 040	4 600	865	68 145
2029	615	3 200	2 700	2 140	2 350	3 245	9 175	12 525	16 665	10 120	4 705	895	68 335
2030	620	3 200	2 655	2 145	2 250	3 245	9 270	12 595	16 655	10 165	4 805	910	68 520
2031	630	3 210	2 635	2 095	2 235	3 215	9 405	12 555	16 655	10 285	4 865	925	68 710
2032	640	3 235	2 645	2 055	2 165	3 200	9 435	12 590	16 700	10 345	4 910	975	68 895

DELOMRÅDESPROGNOS 2023–2027

Karlskrona kommun har för redovisning av befolkningsprognosen på delområdesnivå delats in i fem olika geografiska områden. Karta över delområdenas geografiska indelning bifogas. Utskrift av annan områdesindelning kan göras efter önskemål.

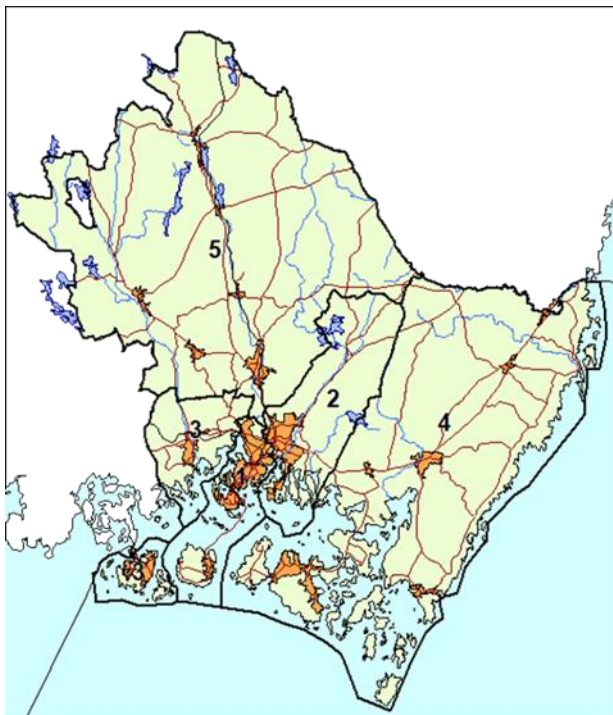
Område 1: Centrala Karlskrona och Aspö

Område 2: Lyckeby m.m.

Område 3: Västra kommundelen

Område 4: Östra kommundelen

Område 5: Norra kommundelen



Framskrivning av folkmängden i varje område görs med hänsyn till ett antal faktorer som påverkar befolkningsutvecklingen i området. Befolkningsförändringar i skilda bostadsområden sammanhänger dels med förändringar av befolkningsstrukturen inom det befintliga bostadsbeståndet, dels med förändringar av bostadsbeståndet, exempelvis nybyggnation.

Framför allt nybyggnation får stor tyngd i delområdesprognosen. Resultatet av delområdesprognosen stäms av med resultatet av totalprognosen för att summorna ska stämma överens.

För varje område anges den verkliga folkmängden 2022-12-31 som startfolkmängd. Om totalsummorna för varje år och område i tabellerna skiljer sig från summering av respektive rad beror det på att modellen räknar med kvoter och avrundar till hela personer.

Ju fler år man gör en delområdesprognos på desto större osäkerhet får man räkna med i resultatet, beroende på såväl antaganden som storlek på områden och åldersklasser. Därför bör delområdesprognosens resultat alltid hanteras med visst mått av försiktighet.

Område 1: Centrala Karlskrona och Aspö

	0–5	6–15	16–24	25–44	45–64	65–79	80-w	0-w
2022	1 308	2 307	3 974	7 470	5 716	3 948	1 721	26 444
2023	1 325	2 255	4 115	7 590	5 735	3 945	1 785	26 745
2024	1 355	2 180	4 210	7 730	5 780	3 940	1 860	27 060
2025	1 405	2 105	4 240	7 950	5 825	3 945	1 905	27 375
2026	1 445	2 050	4 300	8 150	5 860	3 940	1 995	27 735
2027	1 510	2 020	4 275	8 460	5 920	3 935	2 080	28 205

Området beräknas öka sin befolkning under perioden med ca 1 760 invånare, motsvarande ca 7 %. De åldersklasser som ökar mest är 0–5, 16–24, 25–44 år och 80 år äldre. Vissa osäkerheter kan dock finnas i bedömningarna, såväl totalt, som för de olika åldersklasserna.

Område 2: Lyckeby m.m.

	0–5	6–15	16–24	25–44	45–64	65–79	80-w	0-w
2022	783	1 890	1 188	2 649	3 177	1 907	704	12 298
2023	755	1 810	1 270	2 530	3 230	1 890	725	12 210
2024	715	1 785	1 325	2 495	3 265	1 850	760	12 200
2025	685	1 740	1 400	2 435	3 340	1 795	815	12 205
2026	660	1 680	1 505	2 435	3 420	1 755	855	12 310
2027	605	1 630	1 520	2 355	3 440	1 700	895	12 145

Området beräknas under perioden fram till år 2026 minska med ca 150 invånare. De åldersklasser som förväntas öka mest under perioden är 16–24 år, 45–64 år och 80 år och äldre. Åldersklasserna 0–5, 6–15, 25–44 samt 65–79 år förväntas minska under perioden utifrån de bedömningar som gjorts i prognosen.

Område 3: Västra kommundelen

	0–5	6–15	16–24	25–44	45–64	65–79	80-w	0-w
2022	537	1 071	666	1 607	1 867	1 029	371	7 148
2023	535	1 080	680	1 600	1 905	1 015	395	7 210
2024	510	1 075	705	1 565	1 910	995	420	7 185
2025	485	1 075	720	1 515	1 945	970	445	7 165
2026	455	1 100	730	1 485	1 955	960	465	7 155
2027	450	1 090	745	1 465	1 975	960	485	7 175

I område 3, västra kommundelen, ingår Nättraby och Hasslö. Befolkningen beräknas vara relativt konstant under perioden. Störst ökning förväntas i åldersklassen 16–24 år, 80 år och äldre samt 45–64 år. Det kan finnas en del osäkerheter i bedömningarna som kan ge annan utveckling.

Område 4: Östra kommundelen

	0–5	6–15	16–24	25–44	45–64	65–79	80-w	0-w
2022	751	1 253	814	2 363	2 888	2 211	777	11 057
2023	740	1 290	810	2 355	2 845	2 210	830	11 075
2024	715	1 330	820	2 310	2 820	2 190	870	11 060
2025	705	1 370	815	2 295	2 830	2 150	930	11 100
2026	685	1 380	850	2 260	2 815	2 090	985	11 070
2027	670	1 410	865	2 240	2 810	2 060	1 010	11 060

I område 4, östra kommundelen, ingår Sturkö, Torhamn, Ramdala, Jämjö och Kristianopel. Området beräknas under prognosperioden ligga på en relativt konstant nivå, med en större ökning inom Ramdala med Trummenäsområdet. En ökning förväntas i åldersklasserna 6–15, 16–24 år samt 80 år och äldre.

Område 5: Norra kommundelen

	0–5	6–15	16–24	25–44	45–64	65–79	80-w	0-w
2022	608	1 270	834	2 145	2 511	1 618	658	9 644
2023	600	1 270	820	2 100	2 505	1 595	695	9 585
2024	595	1 255	820	2 075	2 500	1 555	740	9 545
2025	585	1 275	800	2 060	2 485	1 540	765	9 510
2026	570	1 260	800	2 005	2 455	1 500	795	9 390
2027	565	1 230	810	1 940	2 430	1 465	840	9 275

I område 5, norra kommundelen, som omfattar Fridlevstad, Tving, Rödeby, Holmsjö och Flymen beräknas befolkningen minska med ca 370 personer, motsvarande ca 4 %. Den enda åldersklass som förväntas öka i kommundelen under perioden är 80 år och äldre, medan övriga åldersklasser antas minska.

Karlskrona kommun – delområdesprognos grov delområdesindelning

