



Ronneby
KOMMUN

JUNI™

Bilaga 1

Analys av bostadsbehov och efterfrågan i Ronneby kommun

Ronneby kommun, 2023-02-10

Foto: [visitblekinge.se/Ronneby](https://www.visitblekinge.se/Ronneby)

Rapportens innehåll

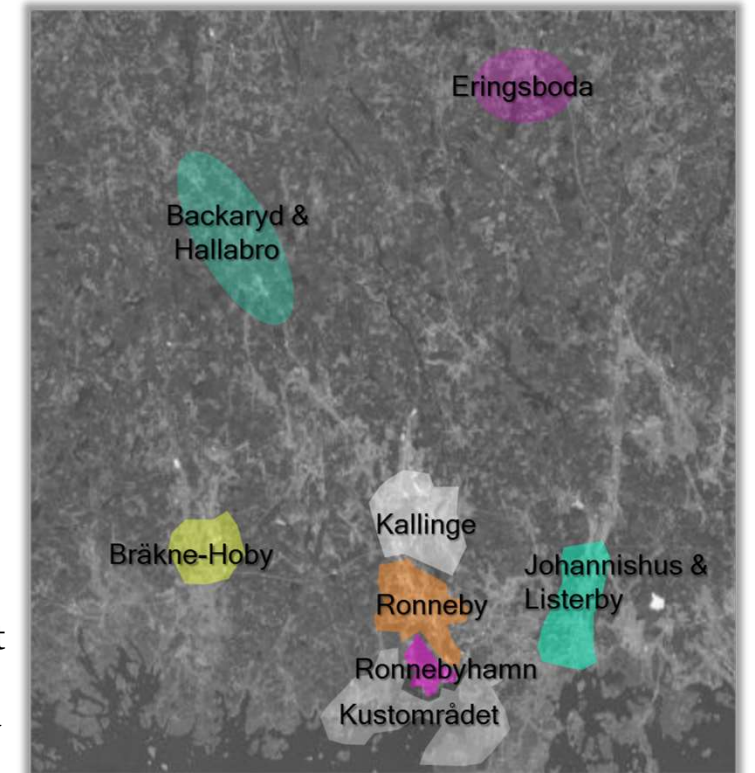
Kapitel	Sida	Kapitel	Sida
Sammanfattning	3-4	Del 3: Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan	56
Om rapporten & metod	5	Beräkning demografiskt driver bostadsbehov	57
Del 1: Omvärldsfaktorer som påverkar bostadsmarknaden	10	Beräkning av marknadsdjup/nyproduktionsefterfrågan	61
Konjunktur & energipriser	11	Del 4: Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden	66
Regionalt perspektiv	14	Kvalitativ studie	68
Del 2: Ordinarie bostadsmarknaden	19	Kvantitativ studie	73
2:1 Förutsättningar utbudssidan	20	Del 5: Slutsatser och rekommendationer	85
Bostadsbeståndets struktur	21	Ordinarie bostadsmarknad: Sammanfattande slutsatser av beräkningar	87
Ägda bostäder	24	Ordinarie bostadsmarknad: Viktiga målgrupper för rörlighet	88
Hyresbostäder	29	Ordinarie bostadsmarknad: Rekommenderade bostadstyper i studerade orter	89
Planerat byggande	34	Ordinarie bostadsmarknad: Efterfrågade lägeskvaliteter	90
2:2 Demografiska förutsättningar	36	Särskilda grupper: Identifierade behov idag och i framtiden	93
Hushållens sammansättning och boende	37	Särskilda grupper: Övergripande slutsatser	94
Befolkning och flyttströmmar i kommundelarna	45	Bilaga	
Sammanfattning: Nulägesanalys bostadsförsörjning ordinarie bostadsmarknad	53	Metodbeskrivning för beräkning av bostadsbehov och efterfrågan	96

Sammanfattning 1/2

Bostadsbehov och marknadsdjup ordinarie bostadsmarknaden

- Resultatet visar att det finns större möjlighet för utveckling av nyproduktion än vad den demografiska utvecklingen medger. Befolkningsframskrivningen visar ett negativt behov om 36 bostäder årligen, medan beräkningen för marknadsdjupet summerar till en potentiell efterfrågan om ca 95 bostäder per år (beräknat utifrån basåret 2022).
- Sett till lagkravet om att bedöma vilka bostadsbehov som eventuellt inte tillgodoses till följd av den demografiska utvecklingen visar alltså analysen att Ronneby inte har något uppdämt eller prognostiserat bostadsbehov, varken idag eller kommande 10-årsperiod.
- Men, då det finns grupper som ökar i och med att de träder in i nya livsfaser väntas nya bostadsbehov uppstå i kommunen under perioden 2022-2032. Behovet i dessa grupper väger relativt tungt mot specialbostäder (drivs av äldre), men även mot småhus.
- Beräkningarna visar att både behov och efterfrågan på småhus står sig stark och bör således fortsatt spela en viktig roll i framtida bostadsproduktion. Men det finns god potential att framöver öka andelen bostadsrätter i jämförelse med historiskt byggande (och bestånd).

- Generellt sett är de stora kommande målgrupperna för bostäder i Ronneby barnfamiljer (efterfrågan) & äldre (behov). Barnfamiljerna efterfrågar främst småhus, både som äganderätt och bostadsrätt, men flerbostadshus i olika upplåtelseform bedöms också vara en viktig del beaktat den potentiella efterfrågan.
- Lyckas man med att rikta insatser mot ”pigga” seniorer och skapa attraktiva väl anpassade bostadsalternativ för dessa, samtidigt som nyproduktionen fortsatt beaktar en stor efterfrågan från familjebildare, bedömer Juni Strategi att det finns goda möjligheter att behålla fler kommuninvånare och på sikt även attrahera nya!
- Småhus är som tidigare nämnt framträdande både utifrån ett behov- och efterfrågeperspektiv, och denna typbebyggelse ser Juni Strategi lämpar sig i samtliga orter. Dock i olika utföranden med hänsyn till målgrupp!
- Vad gäller flerbostadshus av olika upplåtelseform så är detta främst att rekommendera i Ronneby, Ronnebyhamn och Kallinge.



	Demografiskt drivet bostadsbehov 2023-2032		Marknadsdjup 2022
	Årligt bostadsbehov baserad på SCBs prognos 2023-2032 (totalt)	..fördelning av behov i de åldersgrupper som faktiskt ökar	Potentiell nyproduktions-efterfrågan år 2022
Flerbostadshus (hr)	- 10 (-103)	1%	25
Flerbostadshus (br)	0 (3)	9%	22
Småhus	- 28 (-278)	61%	47
Spec. bostäder	2 (17)	29%	-
Summa	-36 (-362)	100%	95

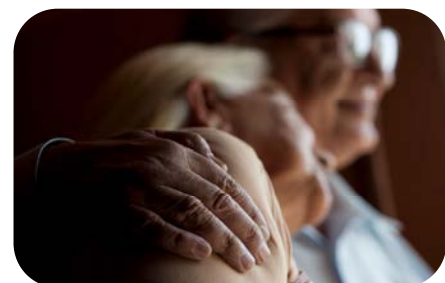
Rekommendation för prioritering av nyproduktion	Unga vuxna 20-29 år	Familjebildare 30-44 år	Mitt i livet 45-59 år	Pensionärer 60-79 år	Seniorer 80+ år
		Sekundär målgrupp	Högt prioriterad grupp	Sekundär målgrupp	Högt prioriterad grupp
Utgör idag en utmärkande stor del i...	Ronneby	Ronneby, Kallinge, Listerby & Johannishus	Ronnebyhamn & Kustområdet	Bräkne-Hoby, Ronnebyhamn, Backaryd-Hallabro, Eringsboda, Kustområdet	

	Småhus, br+hr+är	Bostadsrätt, lgh	Hyresrätt, lgh
Bräkne-Hoby	X	(X)	(X)
Ronneby	X	X	X
Ronnebyhamn	X	X	X
Kallinge	X	X	X
Backaryd & Hallabro	X		
Eringsboda	X		
Listerby & Johannishus	X	(X)	(X)
Kustområdet	X		

Sammanfattning 2/2

Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Genom djupintervjuer och statistikanalys har även grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden undersökts (se Del 4). Övergripande insikter kring nuläge och behov framöver presenteras här.



Äldre: Idag bor knappt 350 personer inom gruppen i permanent särskilt boende. Gruppen kommer öka kommande år, men sedan avtar ökningen.

Baserat på befolkningsökningen behövs ca 10 nya platser i särskilt boende årligen. 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. Juni Strategi ser framförallt att behovet finns inom service- och trygghetsboenden, men potentiellt även inom 55+ boenden med olika upplåtelseformer för att locka fler att flytta tidigare; en frivillig flytt snarare än en tvungen.



Personer med funktionsnedsättning: Antalet i behov av boende inom ramen för LSS växer i takt med befolkningen i stort. Idag är ca 84 individer i behov av boendestöd 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.



Hemmaboende unga vuxna: Ca 260 personer som är 25-39 år bor kvar hos föräldrarna (frivillighet framgår ej). En ökning i antal skedde 2012-2017, därefter finns en stillastående/svagt nedåtgående trend.

Inom gruppen finns ett visst bostadsbehov men andelen hemmaboende minskar. Fokus i byggandet har historiskt inte varit till gagn för gruppen, samtidigt utgör unga vuxna en mycket begränsad del av kommuninvånarna.



Låginkomsttagare: Störst andel låginkomsttagare återfinns bland ensamstående med barn, därefter ensamstående hushåll utan barn. Andelen trångbodda hushåll med ansträngdekonomi uppgår till 290 hushåll, här handlar det främst om sammanboende med barn.

Om möjligt bör situationen för denna grupp särskilt undersökas närmre med nyckeltal och siffror som specifikt rör Ronneby för att fånga upp eventuella behov av särskilda bostadsförsörjningsinsatser. Dessa grupper har små möjligheter att lösa sin bostadssituation genom "vanlig" nyproduktion eller inom den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns ett behov av billigare bostäder och främst hyresrätter för att möta dessa gruppers behov.



Hemlösa: Det finns fler barnfamiljer som lever i hemlöshet i Sverige enligt Rädda Barnen och i djupintervjuer framkommer att unga med psykisk/social problematik ökat något i kommunen. Just nu pågår en utredning kring hemlösa i Ronneby, men antalet uppskattas till ett 10-tal individer.

Inom gruppen finns ett fåtal individer. Antalet barn i hemlöshet har generellt ökat enligt Rädda Barnen, varför denna grupp blir än mer prioriterad att fokusera framöver. Intervjuerna visar på att samordning mellan olika instanser förebygger hemlöshet.



Nyanlända: Kommunen har mottagit ca 30 nyanlända under 2021, och ca 20 fram till oktober 2022. Sverige har skrivit ned migrationsprognosen väsentligt framöver, men kriget i Ukraina ger flyktingar i närtid.

I gruppen finns behov av permanenta bostäder/kontrakt efter etableringstiden. Långsiktiga bostadslösningar bör prioriteras samt stödsinsatser som möjliggör självförsörjande och öppnar för egna bostadsval utifrån behov och preferenser.



Kvinnor i behov av skyddat boende: Under pandemiåret ökade fall av kvinnomisshandel väsentligt världen över, men specifik statistik för Ronneby saknas. Kvinnor med egen missbruks- och beroendeproblematik är extra utsatta.

Socialstyrelsen bedömer att mer stöd och insatser till våldsutsatta kvinnor i missbruk- och beroende behövs. Genom intervjuer uppges att utsatta kvinnor i regionen ofta tvingas flytta till en ny kommun vilket försvårar etablering.

Om rapporten & metod

Bakgrund

Bakgrund

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

Uppdrag

Juni Strategi genomför en bostadsmarknads- och behovsanalys för kommunen som helhet och åtta orter i kommunen. Analysen utgår från dagsläget samt den utveckling som kan förväntas framöver. Mot bakgrund av ingående material och fakta ges rekommendationer kring bostadsutveckling, fördelning av bostäder på upplåtelseform och bostadstyp och särskilda gruppers behov. Fokus har även lagts på vilka grupper och hur stor andel som har möjlighet att efterfråga nyproduktion i rådande marknad, s.k. marknadsdjup.

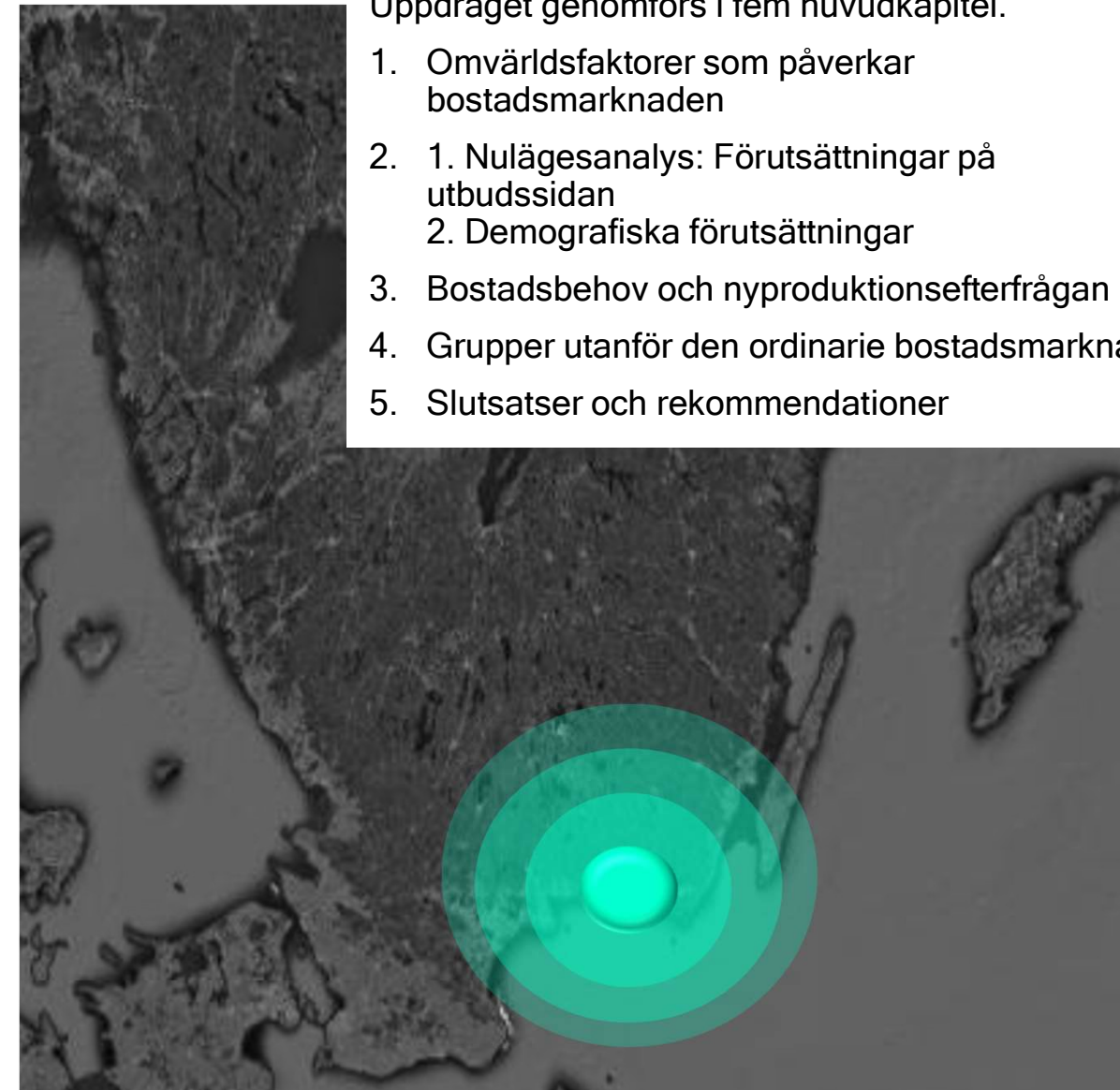
Inom ramen för uppdraget har ett antal djupintervjuer gjorts med utvalda personer för att få fördjupad insikt kring utsatta grupper på bostadsmarknaden i Ronneby kommun.

Uppdragsgivare är Ronneby kommun. Denna rapport och analys har genomförts av Maria Hiller, Linnea Nilsson och Mona Kjellberg på Juni Strategi under november-januari 2022. Under projektets gång har Maria Andersson Barrdahl vid Ronneby kommun varit kontaktperson.

Disposition

Uppdraget genomförs i fem huvudkapitel.

1. Omvärldsfaktorer som påverkar bostadsmarknaden
2. 1. Nulägesanalys: Förutsättningar på utbudssidan
2. Demografiska förutsättningar
3. Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan
4. Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden
5. Slutsatser och rekommendationer



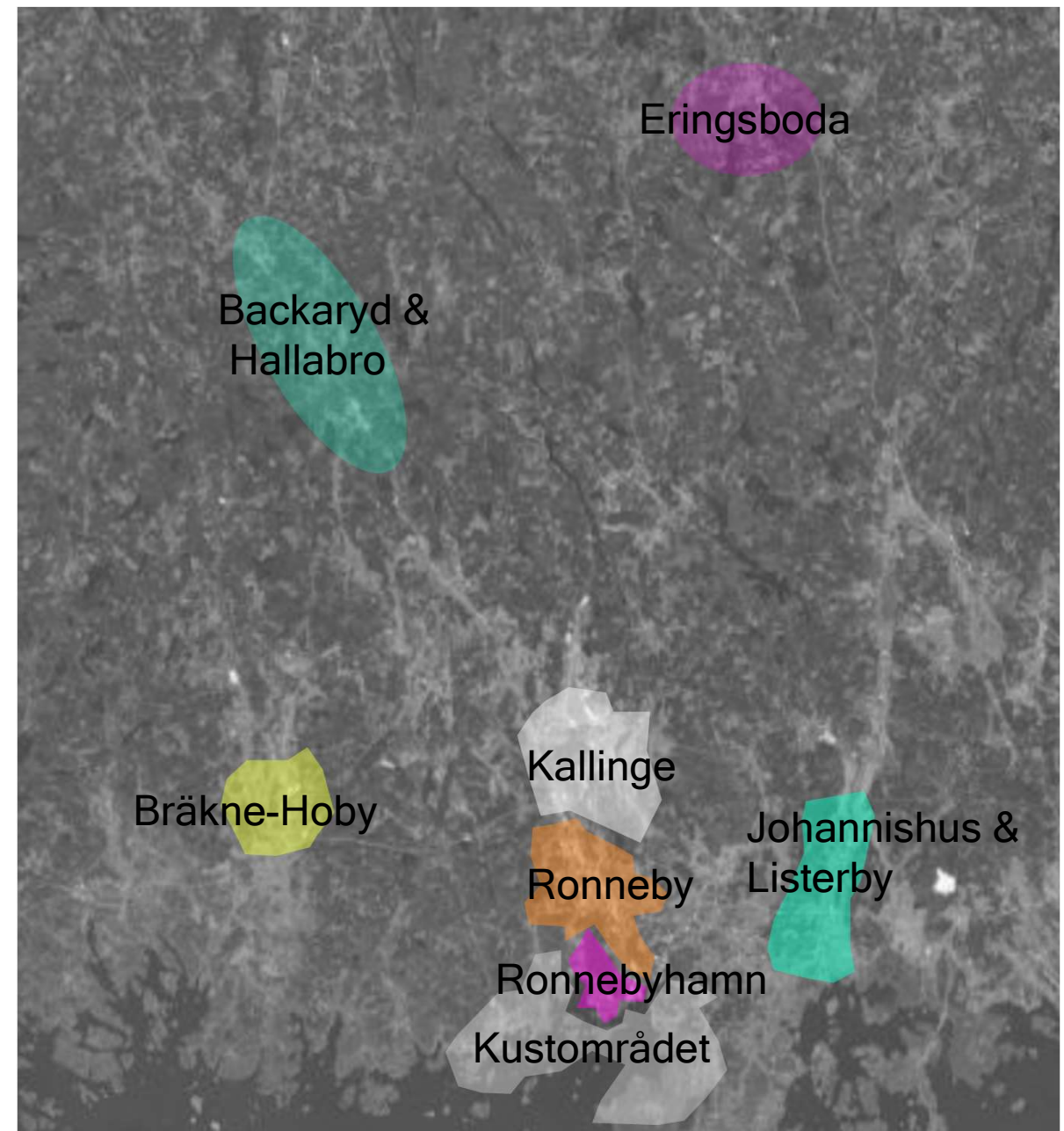
Analys av kommunen som helhet och aktuella orter

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

Markeringarna på kartan visar befintliga DeSo-områden för de orterna som i samråd med representanter från kommunen har valts ut till analysen. DeSo-områdena för Backaryd & Hallabro och Eringsboda täcker in ett större område än bara orten, men majoriteten av invånarna inom de DeSo-områdena bor i den undersökta orten.

Då det rör sig om relativt små statistikområden sett till antal invånare i de olika orterna görs en helhetsbedömning av kommunen. För orterna görs en kvalitativ bedömning snarare än en kvantitativ i rapportens slutskede.

Orter	Antal invånare (2021)
Bräkne-Hoby	1 793
Ronneby	11 613
Ronnebyhamn	2 000
Kallinge	6 329
Backaryd & Hallabro	1 523
Listerby & Johannishus	1 900
Kustområdet	1 701
Eringsboda	1 338
Kommunen	29 189



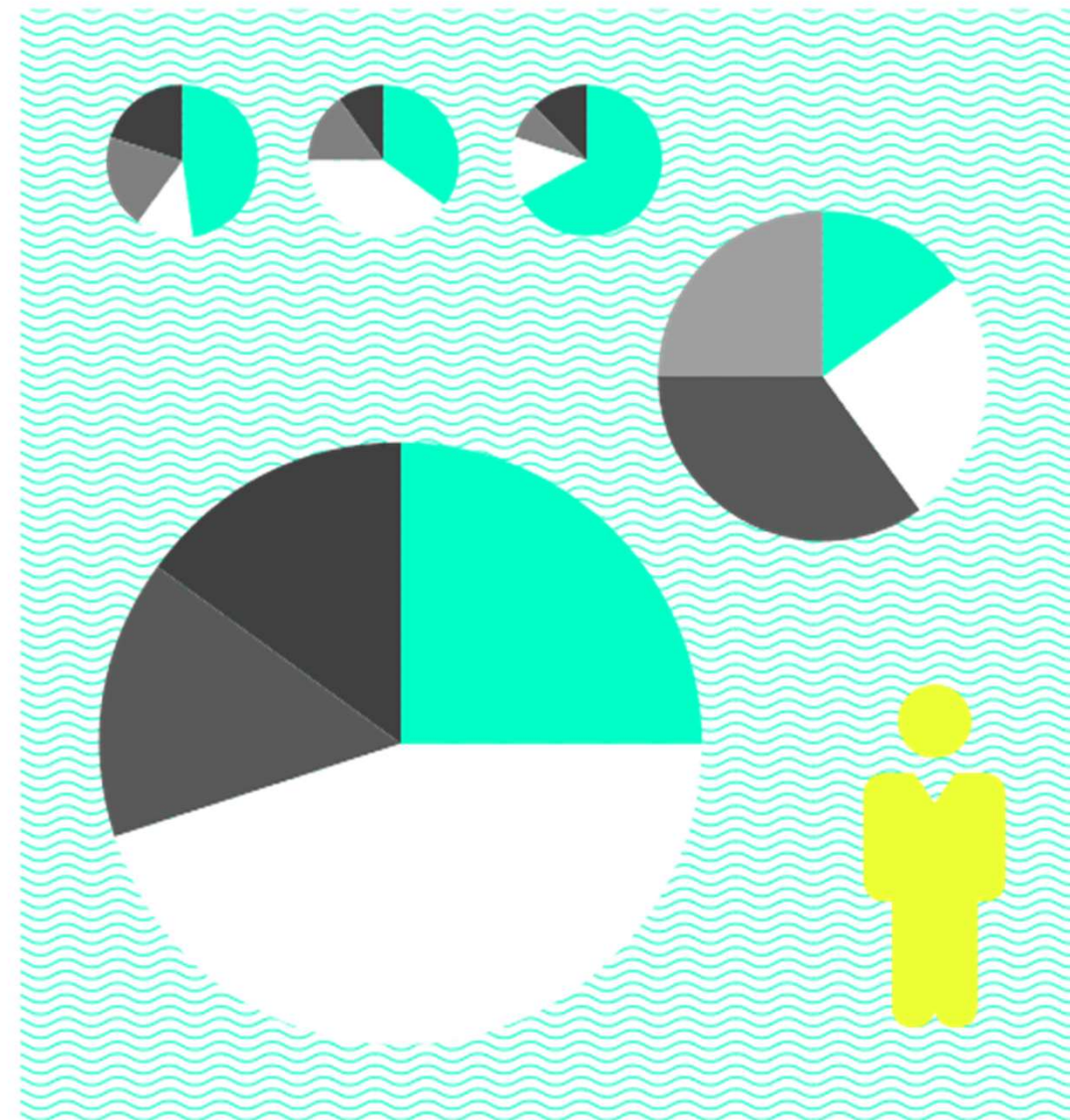
Ett tvärvetenskapligt angreppssätt

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

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

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.



Två olika beräkningsmetoder - med två olika syften

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

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

Inom ramen för en generell övergripande modell kan inte avvikelser inom varje ort tas i beaktning, då detta skulle öka modellens komplexitet så pass mycket att resultatet blir osäkert. Med en generell metod är det därför svårt att få ett resultat som fullt ut beskriver behovet för mindre orter, dit Ronneby räknas. För mindre orter krävs därför en fördjupad analys kring lokala förhållanden som ett stöd för en framskrivning för att fullt ut förstå både behovet av och efterfrågan för nyproduktion. I slutet av denna rapport finner ni den fördjupade analysen med Ronnebys specifika förutsättningar.

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

Lokala förutsättningar kan inte helt fångas upp i en generell metod

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

Ju mindre ort, desto större felmarginal

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

A photograph of a residential street at dusk. The sky is a mix of purple, pink, and blue. The houses are illuminated from within, and streetlights are on. The foreground is a cobblestone path. The text "Del 1: Omvärldsfaktorer som påverkar bostadsmarknaden" is overlaid in white, bold, sans-serif font across the middle of the image.

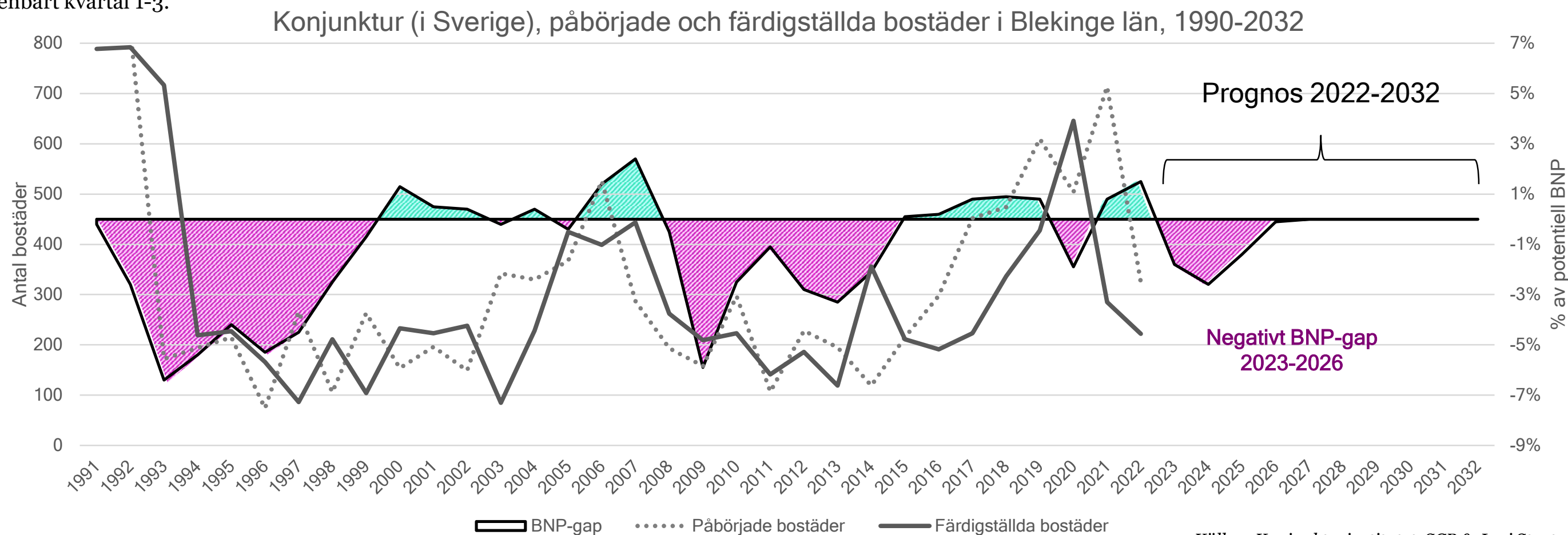
Del 1: Omvärldsfaktorer som påverkar bostadsmarknaden

Konjunktur och energipriser

Konjunktur och byggande

I diagrammet till höger presenteras det konjunktorella läget (i form av BNP-gap*) samt antalet färdigställda och påbörjade bostäder i Blekinge län mellan åren 1990-2022. Nedan visas BNP-gapet samt den prognosen för densamma, gjord av Konjunkturinstitutet. För år 2022 prognosticerar BNP-gapet att vara positivt, men under kommande år förväntas det att vara negativt – dvs. indikation på lågkonjunktur. BNP-gapet prognosticeras att vara negativt fram till och med 2026, med en vändning under 2025, och därefter att ligga på 0%.

I diagrammet syns hur antalet påbörjade bostäder har följt konjunkturernas fluktuationer särskilt under 90-talet och kring 2008. Antalet påbörjade bostäder anpassar sig snabbt till en nedåtgående konjunktur men har en mer långsam anpassningsförmåga när utvecklingen vänder uppåt igen. Detsamma gäller antalet färdigställda bostäder, men med en något förskjuten tidslinje. Detta beror bland annat på de långa ledtiderna för att färdigställa påbörjade bostadsprojekt, samtidigt som det går snabbare att dra in på påbörjade projekt. Under 2021 var byggandet i Blekinge på klart lägre nivåer i jämförelse med 2019 och 2020. Siffrorna för 2022 omfattar ännu enbart kvartal 1-3.



Höga energipriser

När restriktionerna lättade efter pandemin steg efterfrågan på energi i Europa i snabb takt. I kombination med Rysslands invasion av Ukraina och landets åtstramning av gasleveranser till Europa ökade elpriserna kraftigt. Under 2023 prognosticeras elpriserna att vara fortsatt höga men med en negativ trend.

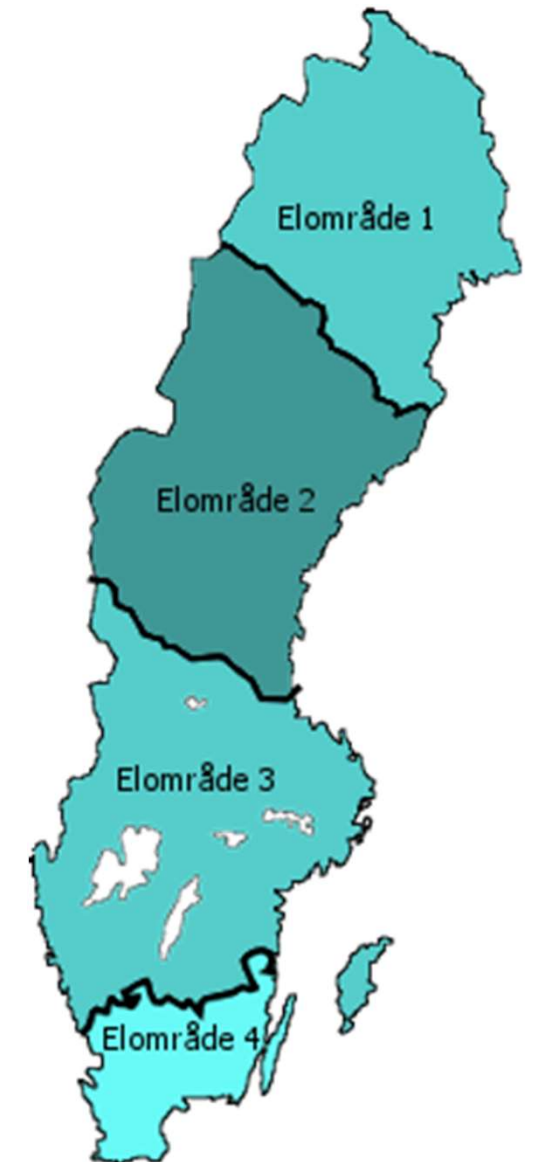
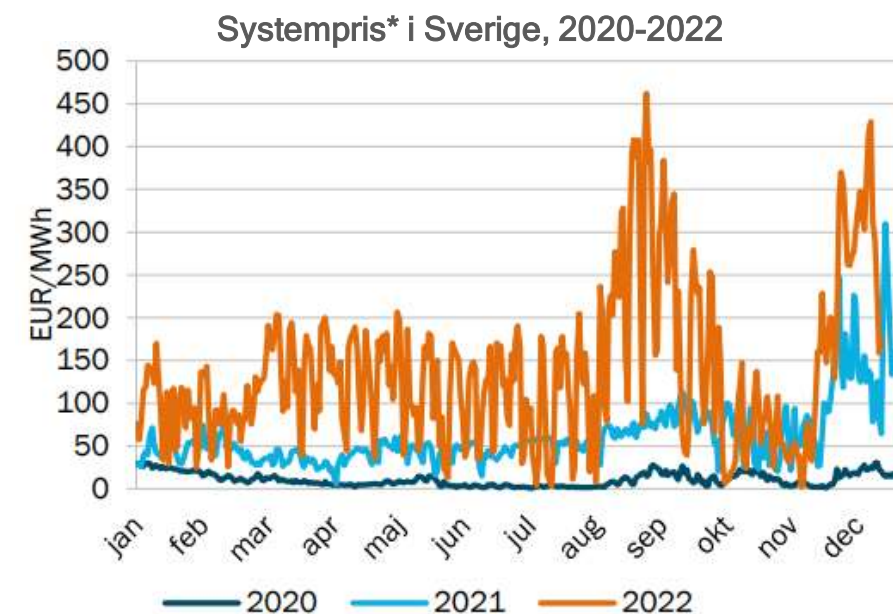
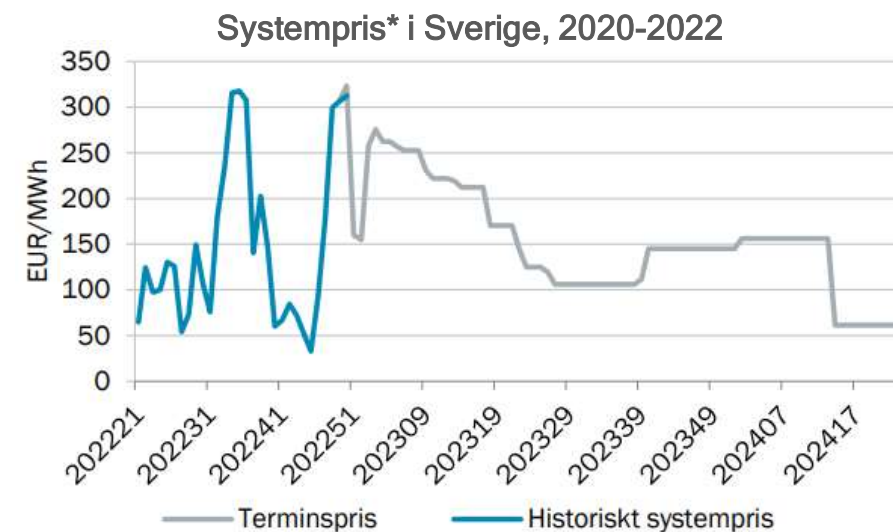
Den 30 november 2022 meddelade regeringen att ett högkostnadsskydd för elpriserna införs och att stöd kommer att betalas ut, i ett första steg till hushållen med start i februari 2023. Stödet baseras utifrån hur mycket el ens elanläggning tagit ut från elnätet under perioden oktober 2021-september 2022. Stödet riktar sig enbart till elområde 3 och 4, regeringen har också aviserat ett elstöd för november och december förra året, då för alla hushåll och även de i elområde 1 och 2. Detaljerna kring det stödet är dock inte klara. Regeringen har även beslutat om ett uppdrag till Svenska kraftnät om att göra en ny ansökan till Energimarknadsinspektionen om att kunna betala ut pengar till företag och organisationer.

För att få ta del av stödet ska man:

- har ett eget elnätsavtal direkt med ett elnätsföretag
- för en elanläggning (uttagspunkt) i södra Sverige (elområde 3 eller 4)
- stod på elnätsavtalet den 17 november 2022

Beroende på elområde är stödet olika:

- Elområde 3: 50 öre x elförbrukningen i kWh under oktober 2021-september 2022
- Elområde 4: 79 öre x elförbrukningen i kWh under oktober 2021-september 2022



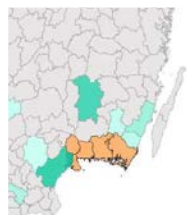
*Används som referenspris för den nordiska elbörsen

Källor: Energimarknadsinspektionen, Regeringen, Svenska kraftnät

Regionalt perspektiv

Sammanfattning

Juni Strategi genomförde under 2021 en fördjupningsanalys av flyttströmmar för Region Blekinges räkning, syftet var att studera flyttströmmar till, från och inom länet för att få ökad kunskap och förståelse.



Upptagningsområden

UPPTAGNINGSMÅL OMRÅDEN FÖR INFLYTTNING

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

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

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

INOM LÄNET

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



Målgrupper

UNGA VUXNA DOMINERAR

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

BARNFAMILJER GER POTENTIAL

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



Pendlingsmönster

UTPENDLINGEN GER POTENTIAL

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

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

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



Efterfrågade boendekvaliteter

UNGA VUXNA

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

FAMILJEBILDARE

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

MITT I LIVET

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

PIGGA SENIORER

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

ÄLDRE ÄLDRE

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

Sammanfattade slutsatser

Juni Strategi genomförde under 2021 en fördjupningsanalys av flyttströmmar för Region Blekinges räkning, syftet var att studera flyttströmmar till, från och inom länet för att få ökad kunskap och förståelse.

Olofström

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

Sölvesborg

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

Karlshamn

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

Ronneby

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

Karlskrona

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

Resultat från bostadsmarknadsanalys Blekinge (2021)

Våren 2021 genomförde Juni Strategi en bostadsmarknadsanalys på uppdrag av Region Blekinge. Syftet var att undersöka bostadsbehov och efterfrågan för kommunerna samt dess olika orter på ett mer övergripande plan. I tabellen nedan visas de resultat som togs fram vad gäller prioriterade målgrupper, demografiskt drivet bostadsbehov och beräknad efterfrågan.

För Ronnebys del beräknades det demografiskt drivna bostadsbehovet till -12 bostäder för perioden 2021-2030, detta mot bakgrund av en historiskt svag och prognostiserad negativ befolkningsutveckling.

Vad gäller den beräknade efterfrågan för nyproduktion så uppgick den till knappt 90 bostäder årligen, småhusen utgjorde en betydande del följt av hyresrätt och sedan bostadsrätt.

På nästa sida visas resultat för två av frågorna som ställdes i enkätundersökningen som genomfördes inom ramen för analysen.

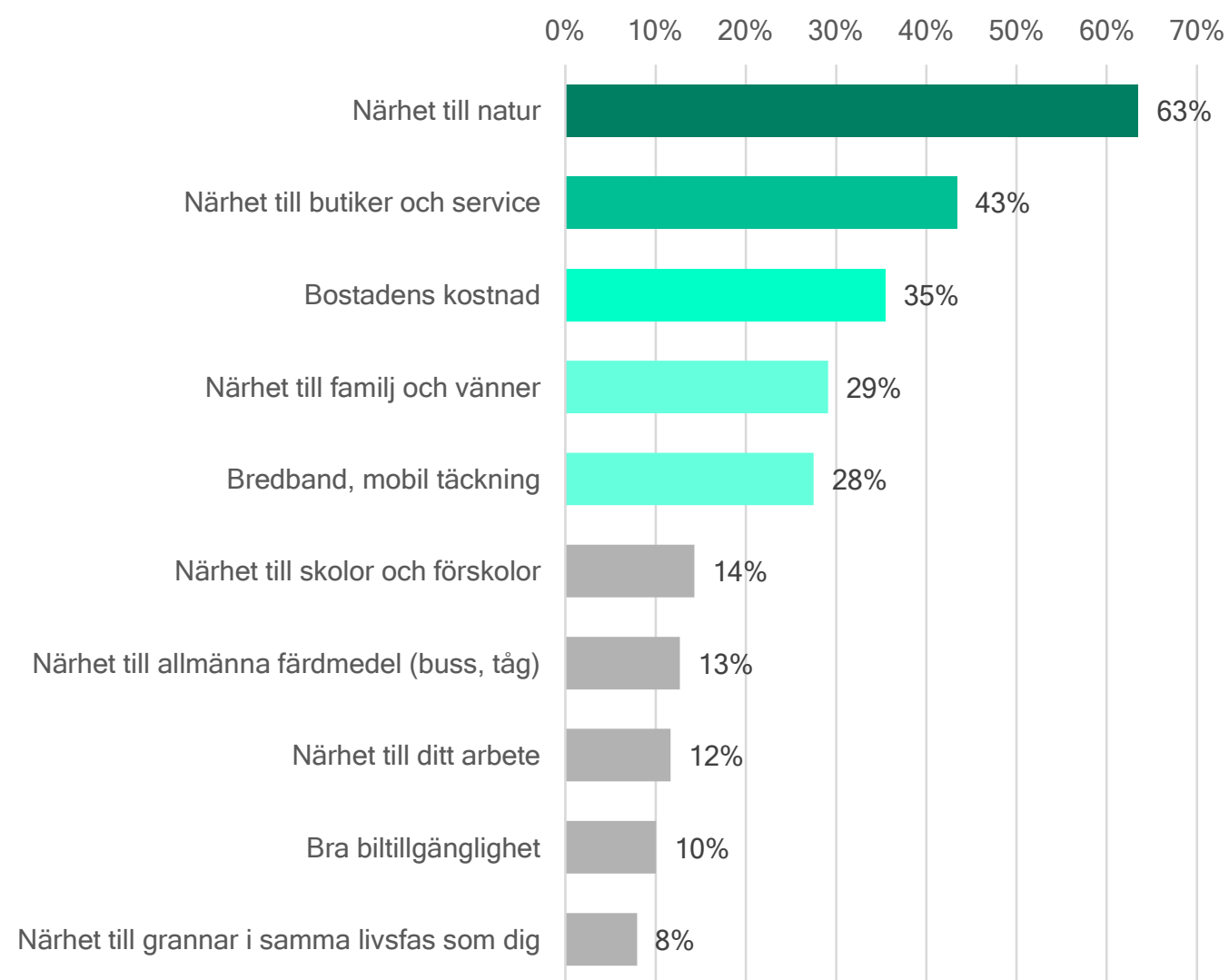


	Demografiskt drivet bostadsbehov	Juni Strategis beräknade efterfrågan, 2020				
		Hyresrätt, lgh	Bostadsrätt, lgh	Äganderätt, småhus	Totalt	Scenario med försvagad betalningsförmåga
Olofströms kommun	-2	11	6	28	45	34
Karlskrona kommun	87	66	66	69	201	141
Ronneby kommun	-12	23	12	54	89	68
Karlshamns kommun	63	34	18	75	127	101
Sölvesborgs kommun	19	12	7	28	48	37
Totalt länet	154	146	109	255	510	381

Resultat från attitydundersökningen

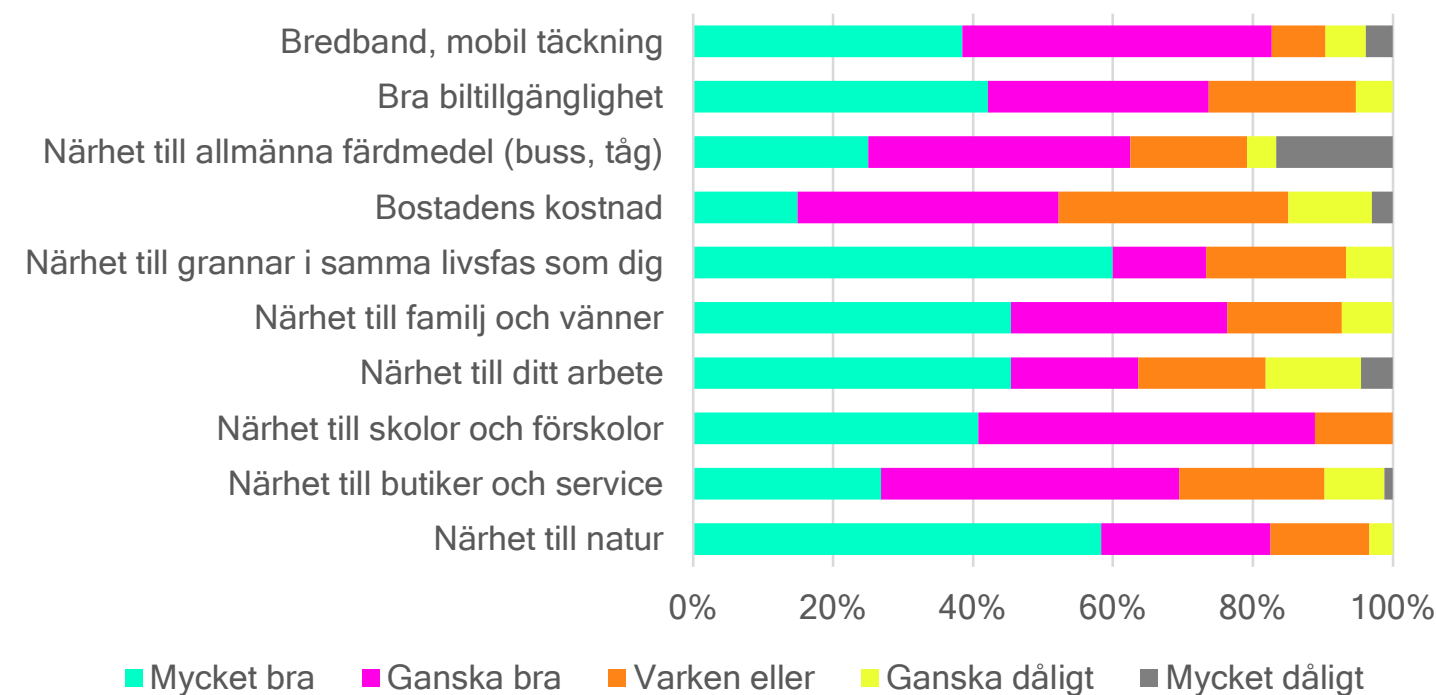
Respondenter i Ronneby 2020

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



I den enkätundersökning som genomfördes med Blekingeborna (2020) stod respondenter från Ronneby för 189 svar. Två av frågorna var; Vilka kvaliteter är mest avgörande vid val av bostad? (vänster), och Hur väl tycker du att din kommun uppfyller dessa krav? (nedan). Tydligt är att närheten till natur toppar prioritetslistan – vilket många upplever att kommunen uppfyller mycket bra. Därefter kommer kvaliteten att ha nära till butiker och service, följt av ett attraktivt pris/kostnad för boendet.

Hur väl tycker du din kommun kan uppfylla dina krav?



The background image shows a street scene at dusk. On the left, there are yellow wooden houses with white window frames. On the right, there are white wooden houses with dark window frames. In the center, a red house is visible. The sky is a mix of purple, blue, and orange, indicating sunset. The street is paved with cobblestones and has some circular patterns. A street lamp is visible on the left side of the street.

Del 2: Nulägesanalys: Ordinarie bostadsmarknaden

A grayscale photograph of a residential street at dusk or dawn. The street is lined with houses, some with porches and awnings. The sky is overcast with soft clouds. The overall mood is quiet and somewhat somber.

Del 2.1: Förutsättningar utbudssidan

Bostadsbeståndets struktur

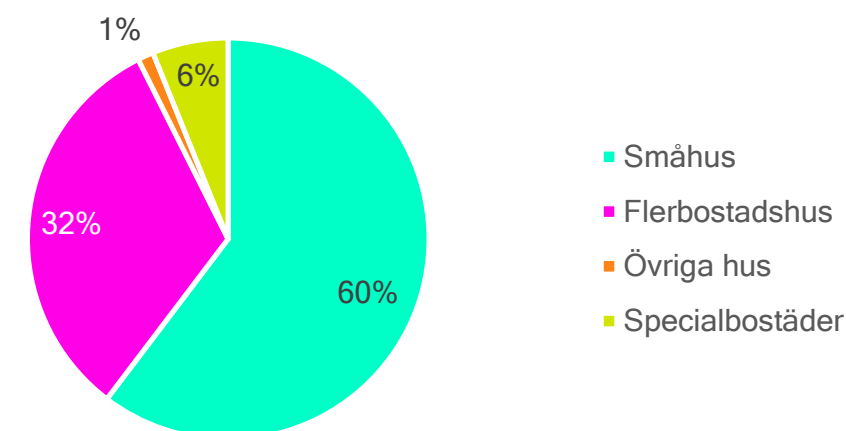
Fördelning av bostadsbestånd

I Ronneby kommun är den dominerande boendeformen småhus med äganderätt. Av de hyresrätter som finns är ca 910 (17 procent) specialbostäder (specialbostad för äldre/funktionsvarierade, studentbostäder och övriga specialbostäder).

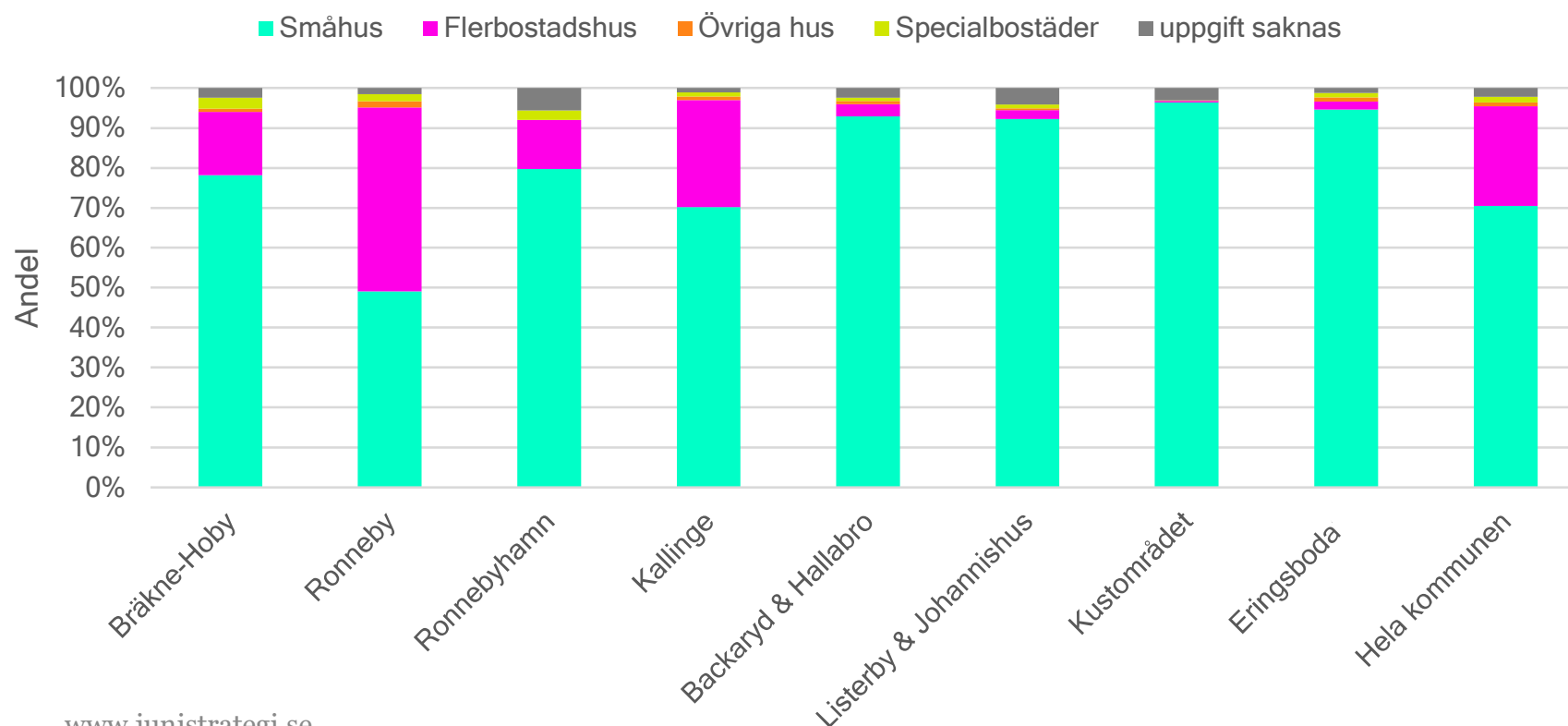
Ser man till fördelningen av beståndet per hustyp är 60 % småhus och ca 30 % flerbostadshus. Av de flerbostadshus som finns i kommunen är ca 80 % hyresrätter.

I stapeldiagrammet nedan visas även andel personer efter hustyp och ort samt för hela kommunen. I samtliga orter bor en klar majoritet i småhus, med undantag för centrala Ronneby där 50 % bor i småhus och 46 % i flerbostadshus.

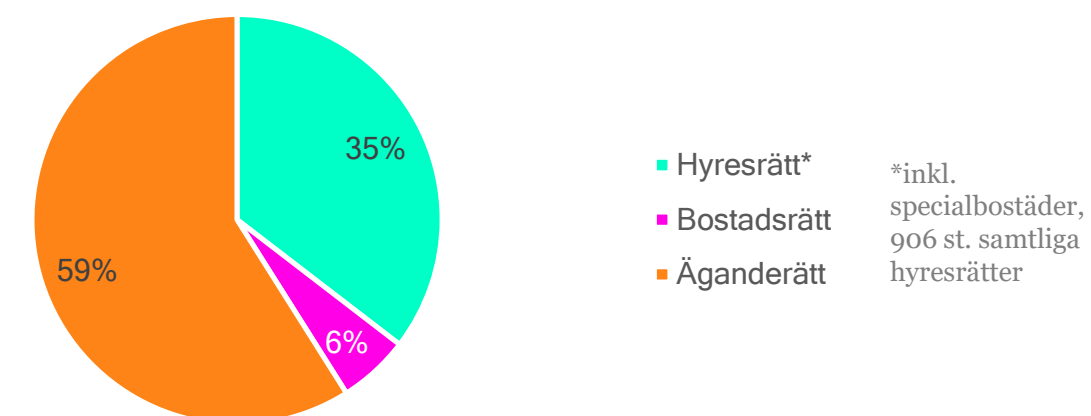
Fördelning av beståndet per hustyp, hela kommunen 2021 (N= 14 775)



Andel personer efter hustyp och ort, 2021



Fördelning av beståndet per upplåtelseform (N= 14 775), hela kommunen, 2021

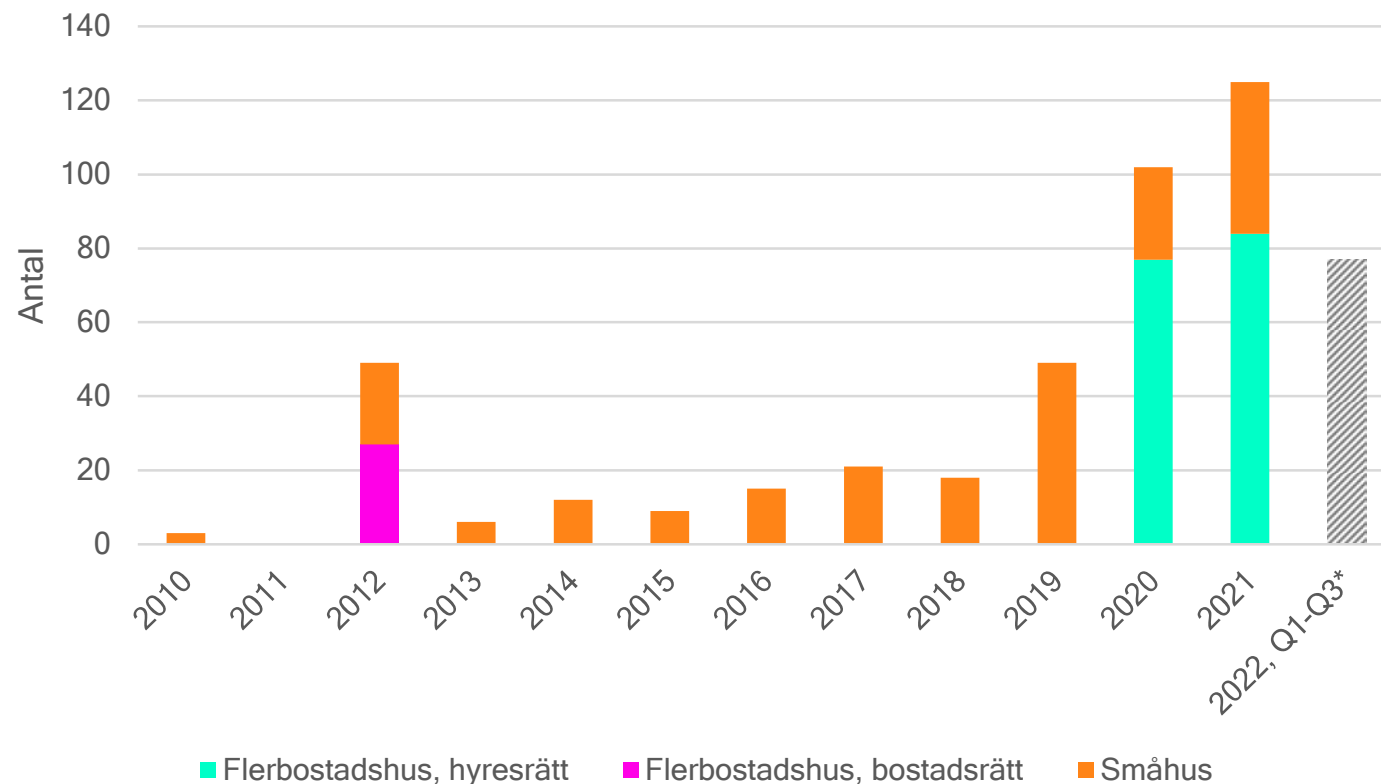


Övergripande om byggandet i kommunen

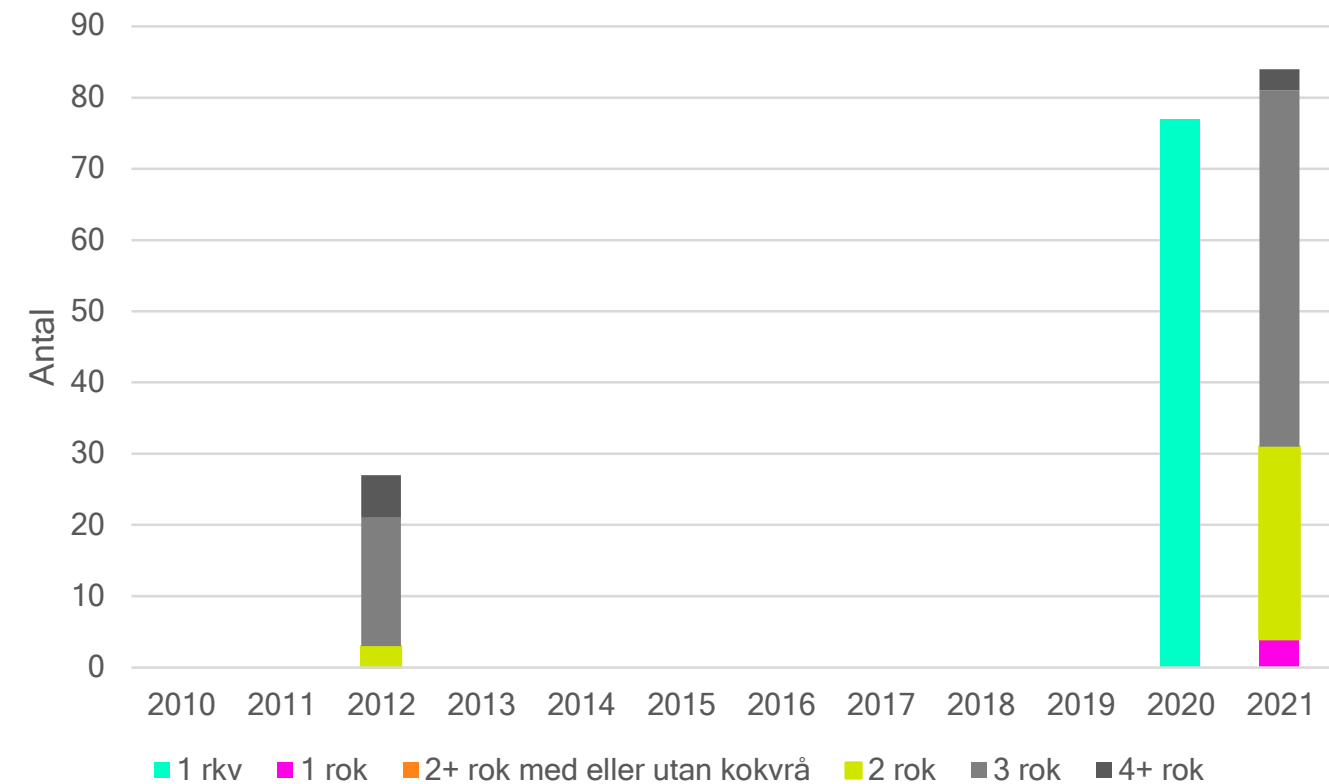
Mellan 2010-2021 har antalet färdigställda bostäder i Ronneby kommun i snitt legat på 34 enheter per år, byggtakten har varit tydligt högre de två senaste helåren än tidigare år. Under hela den studerade perioden har 54 procent varit småhus och 39 procent flerbostadshus med hyresrätt och 7 procent i bostadsrätt. Fram till 2019 har majoriteten av det som färdigställts varit äganderätter, men efter 2019 har majoriteten istället utgjorts av hyresrätter. Preliminära uppgifter för Q1-Q3 2022 indikerar vidare att 17 stycken småhus har färdigställts och 60 bostäder i flerbostadshus, men i vilken upplåtelseform framgår ej av statistiken.

Ser man till fördelningen mellan olika lägenhetstyper i flerbostadshus i det högra diagrammet var det framför allt treor som färdigställdes bland bostadsrätterna 2012, och 1 rum och kokvrå för hyresrätterna som färdigställdes 2020 (vårdbostäder) och sedan fokus på 2-3 rok år 2021.

Fördelning av färdigställda bostäder per upplåtelseform och hustyp, 2010-2022



Antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus per lägenhetstyp



Marknaden för ägda bostäder

Bostadsrätter och äganderätter

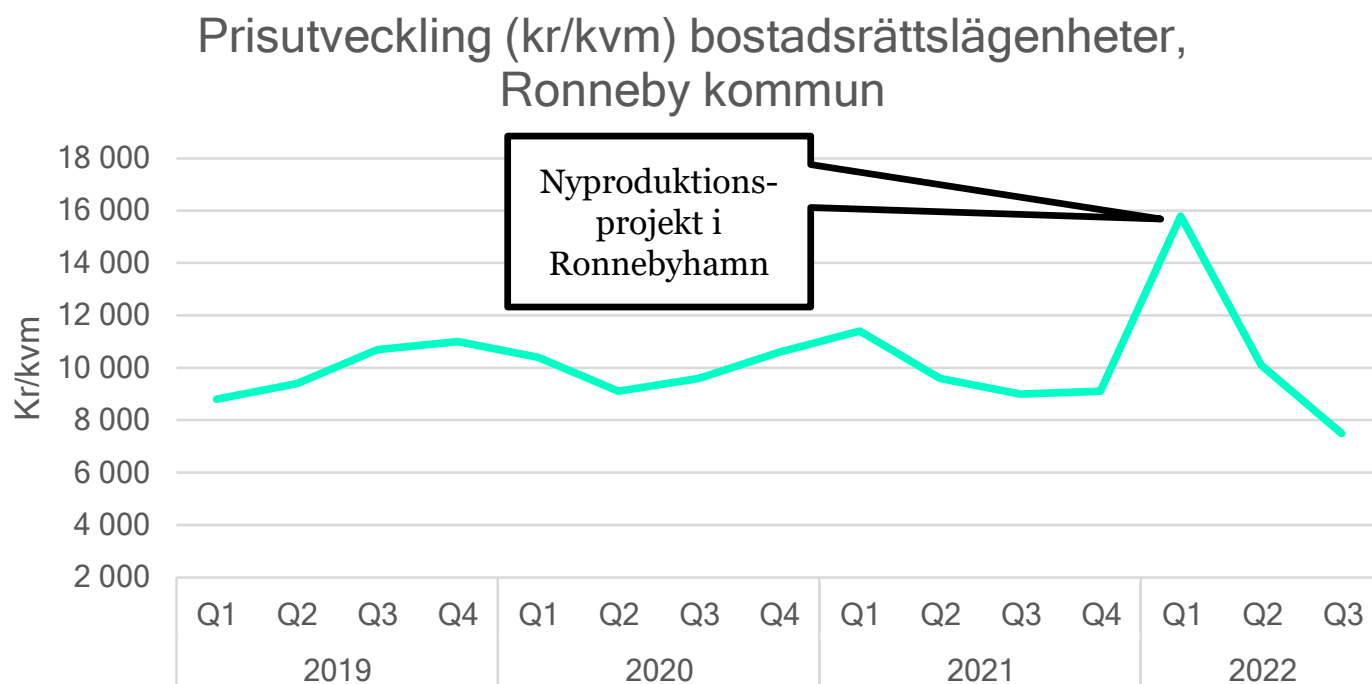
Andrahandsmarknaden för bostadsrättslägenheter

Bostadsrättslägenheter

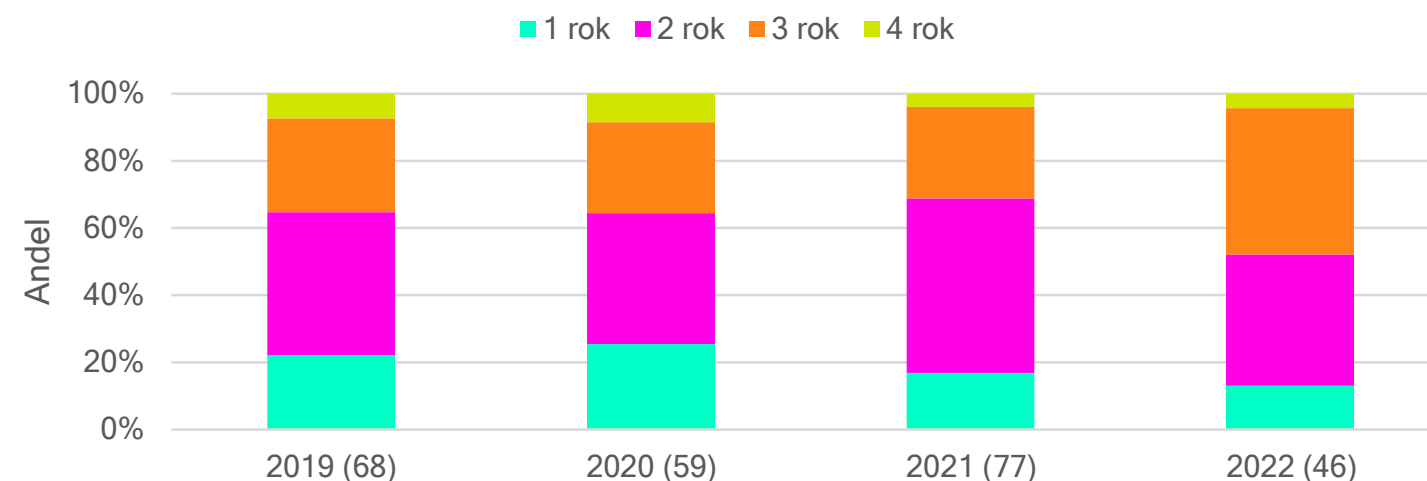
Samtliga försäljningar av bostadsrättslägenheter under den studerade perioden har varit i Kallinge, Ronneby eller Ronnebyhamn. Under hela perioden har det genomförts totalt 250 försäljningar i samtliga områden. I diagrammet längst ner till vänster visas prisutvecklingen (kr/kvm) per kvartal och år i Ronneby kommun. Genomsnittligt kvm-pris under de senaste fyra åren ligger på ca 10 400 kr/kvm med en årlig prisutveckling om ca 2%.

Under samtliga år har det genomförts flest försäljningar av tvåor. Under år 2022 har dock andelen tvåor minskat till förmån för en större andel treor.

I tabellen längst ner till höger visas försäljningsstatistik över bostadsrättslägenheter per delområde i Ronneby kommun mellan jan 2021 – dec 2022.



Andel försäljningar per lgh-typ & år, Ronneby kommun (antal försäljningar inom parentes)



Andrahandsförsäljningar per ort, jan 2021 - dec 2022

Område	Antal försäljningar	Boarea (snitt)	Kr/kvm (snitt)	Avslutspris (snitt)	Årsavgift/kvm (snitt)
Kallinge	29	67	6 791	448 414	658
1 rok	2	41	6 895	275 000	733
2 rok	16	58	7 195	423 375	676
3 rok	9	81	6 580	537 778	606
4 rok	2	96	4 406	420 000	667
Ronneby	94	62	11 060	708 351	711
1 rok	17	39	7 990	312 941	699
2 rok	42	58	11 433	660 357	728
3 rok	32	76	12 485	964 219	697
4 rok	3	111	8 032	891 667	688
Ronnebyhamn	12	94	22 906	2 141 667	566
3 rok (nyproduktion)	12	94	22 906	2 141 667	566
Totalt/snitt	135	66	11 196	779 919	687

Andrahandsmarknaden för äganderätter

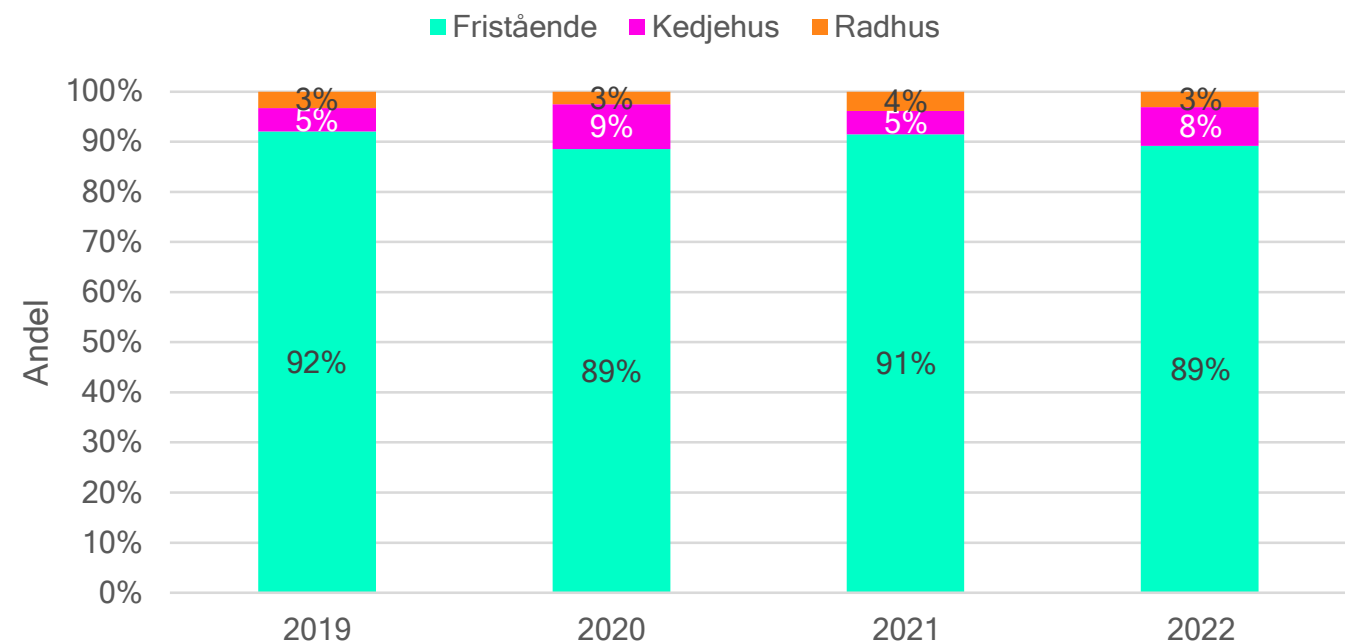
Småhus

Under den studerade perioden har prisutvecklingen på fristående småhus varit positiv, en årlig prisutveckling motsvarande ca 8%.

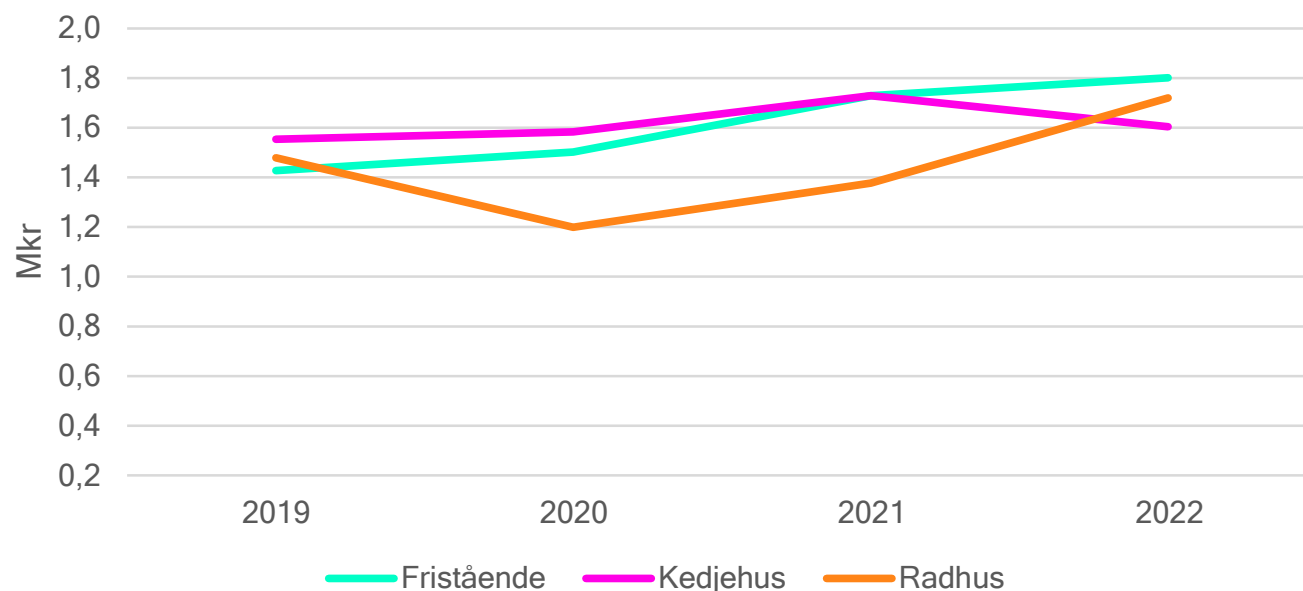
I den översta grafen till höger visas även andel försäljningar per hustyp och som går att utläsa är en klar majoritet av de försäljningar som görs på fristående hus. Endast ett fåtal objekt är kedjehus och radhus.

Sett till delområde har flest försäljningar gjorts i centrala Ronneby under perioden jan 2021 – dec 2022. Däremot råder högsta genomsnittligt slutpris i Ronnebyhamn och därefter längs med kustområdet, 3,8 respektive 3,2 mkr.

Andel försäljningar per hustyp, Ronneby kommun



Prisutveckling (slutpris, mkr) per hustyp, Ronneby kommun



Andrahandsförsäljningar småhus (äganderätter) per delområde, jan 2021 - dec 2022

Område	Antal försäljningar	Boarea (snitt)	Avslutspris mkr (snitt)	Kr/kvm (snitt)
Backaryd & Hallabro	21	140	0,8	5 749
Bräkne-Hoby	56	115	1,3	11 934
Eringsboda	9	125	0,8	6 420
Kallinge	98	105	1,1	11 130
Kustområdet	35	90	3,2	39 589
Listerby & Johannishus	34	103	1,4	13 501
Ronneby	196	123	1,9	15 852
Ronnebyhamn	21	140	3,8	28 881
Totalt/snitt	470	116	1,8	15 948

Utbudet på nyproduktions- resp. andrahandsmarknaden

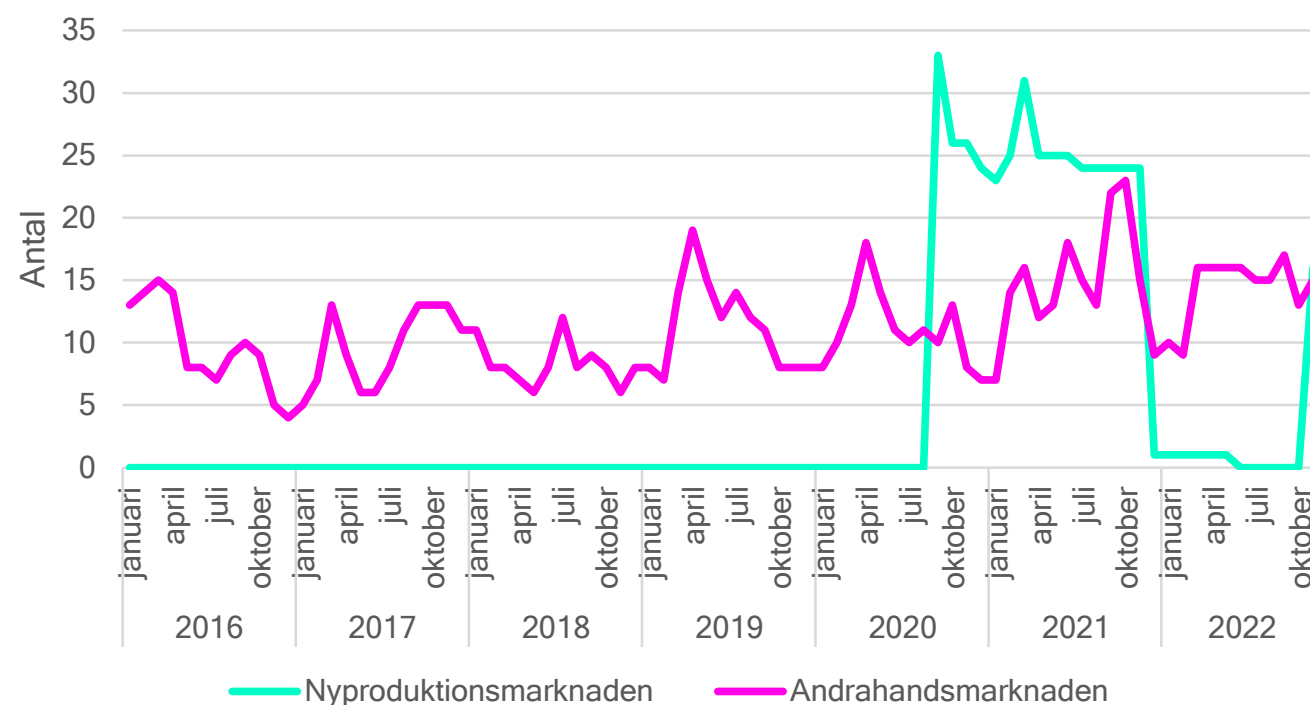
Ronneby kommun

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

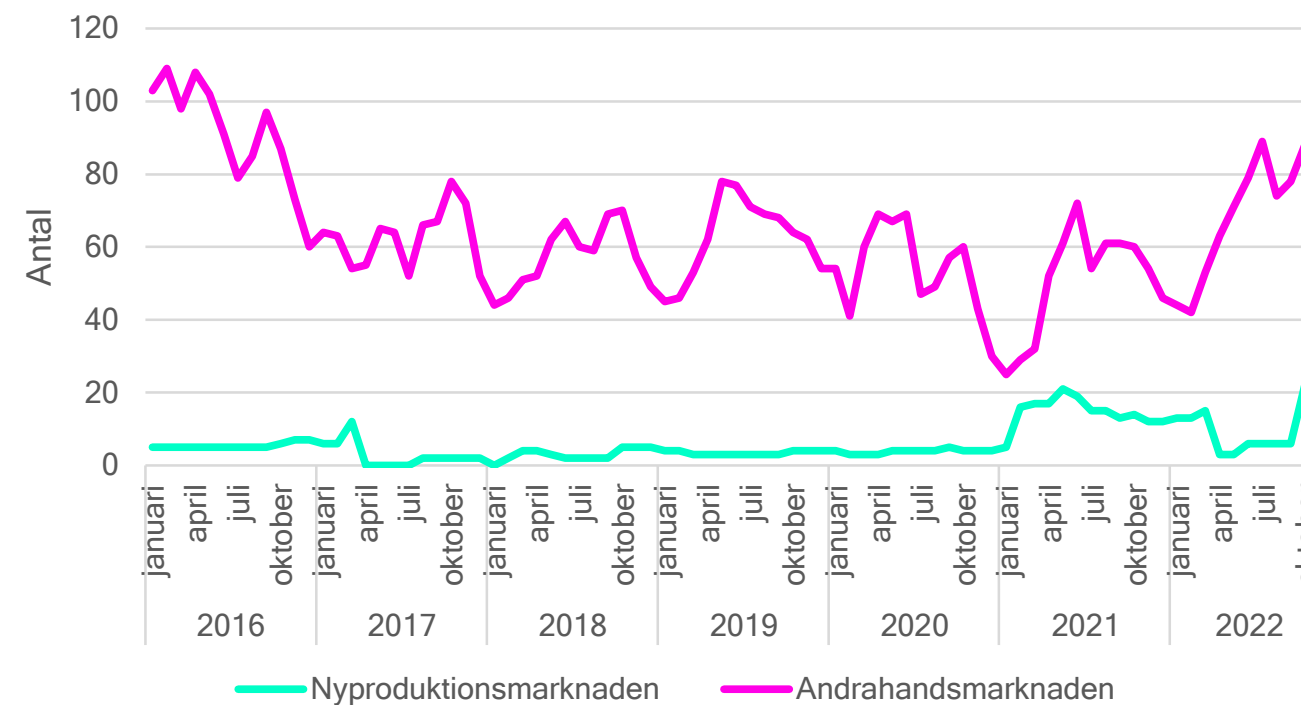
Från 2016 till mitten av 2020 har utbudet på andrahandsmarknaden legat över marknaden för nyproducerade lägenheter. Från 2020 ökade dock utbudet av nyproducerade bostadsrättslägenheter i kommunen i och med ett flertal säljstarter av enstaka projekt under 2020, 2021 och 2022. Utbudet på andrahandsmarknaden har legat relativt stabilt under perioden, i genomsnitt ca 11 lägenheter i månaden.

Utbudet av nyproducerade småhus, både med bostadsrätt och äganderätt, har under de senaste åren legat omkring 5 objekt i månaden. Under 2021 ökade dock utbudet något och har sedan dess legat på ett snitt om ca 12 småhus. Utbudet på andrahandsmarknaden är däremot betydligt större.

Antal utannonserade objekt per år, bostadsrättslägenheter



Antal utannonserade objekt per år, småhus (bostadsrätt & äganderätt)



Översikt utbudspriser och nyligen aktuella projekt

Ronneby kommun

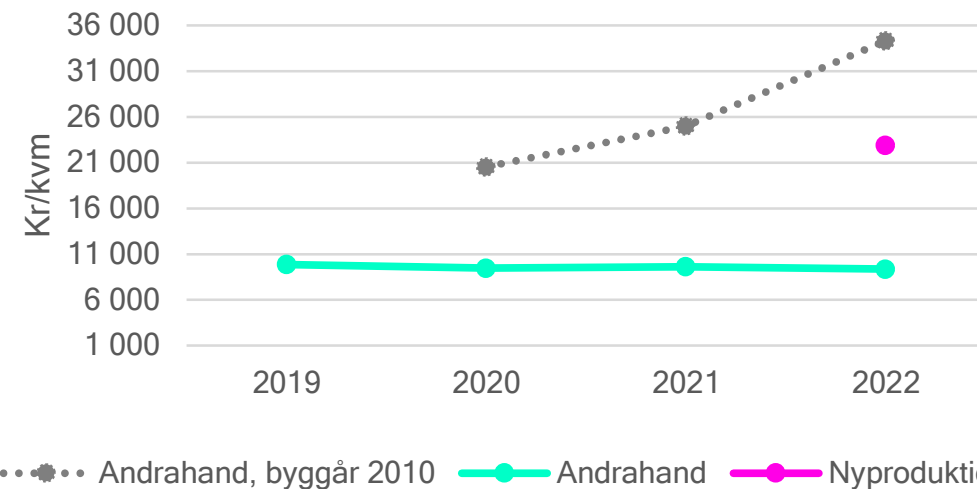
I diagrammen visas genomsnittliga utbudspriser av den nyproduktion som funnits tillgänglig på marknaden de senaste åren. I jämförande syfte visas även genomsnittligt avslutspris för andrahandsförsäljningar.

Snittpriserna för nyproduktionen är klart högre än för andrahandsmarknaden för såväl bostadsrätter som äganderätter. Under 2022 låg nyproduktionspriserna för bostadsrättslägenheter 145% över andrahandsmarknaden och för äganderätter 108%.

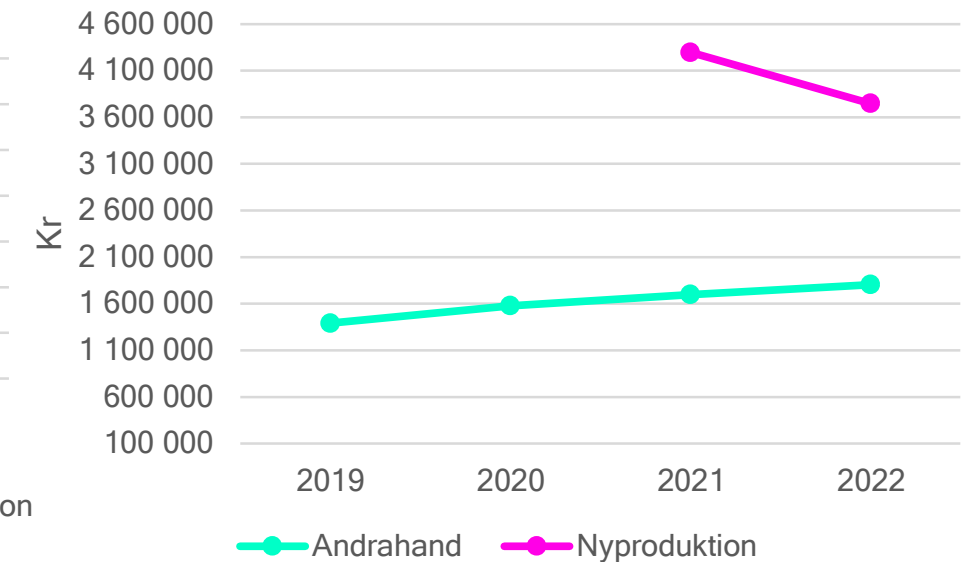
Över tid finns även en positiv trend för andrahandsförsäljningar med senare byggår på marknaden för bostadsrätter (byggår 2010), men det rör sig om mycket få försäljningar för perioden.

I tabellen visas även de aktuella projekt som enligt Boolipro ligger under försäljning, är planerade eller nyligen slutsålda i skrivande stund (december 2022). Här rör det sig om priser mellan 23-26 tkr/kvm.

Medelpris, kr/kvm, bostadsrättslägenheter, Ronneby kommun



Medelpris privatägda småhus, äganderätter, Ronneby kommun



Aktuella nyproduktionsprojekt

Fas	Område	Byggherre	Projekt	Antal	Till salu	Boarea (snitt)	Insats (snitt)	Kr/kvm (snitt)	Årsavgift /kvm	Säljstart	Slutsålt
Under försäljning	Ronneby	Okänd	Brf Släggan 1	16	12	55	1 423 000	26 000	727	2022-11-07	-
	Ronneby	Obos	Brf Kompassen, etapp 1, radhus	6	4	117	2 745 000	23 500	-	2022-10-13	-
	Ronneby	Obos	Brf Kompassen, etapp 2, radhus	12	12	116	2 716 000	23 500	-	2022-10-13	-
	Slättanäs	Myresjöhus	Slättanäs, tomter	23	16	142	707 000	-	-	2018-04-04	-
Planerat	Ronneby	C4 Hus	Brf Kilen	33	-	-	-	-	-	Beräknad säljstart till våren	-
Slutsålt	Ronnebyhamn	C4 Hus	Brf Slänten Droppemåla	12	0	94	2 142 000	22 900	567	2021-02-03	2022-05-12

Källa: BooliPro

Marknaden för hyresbostäder

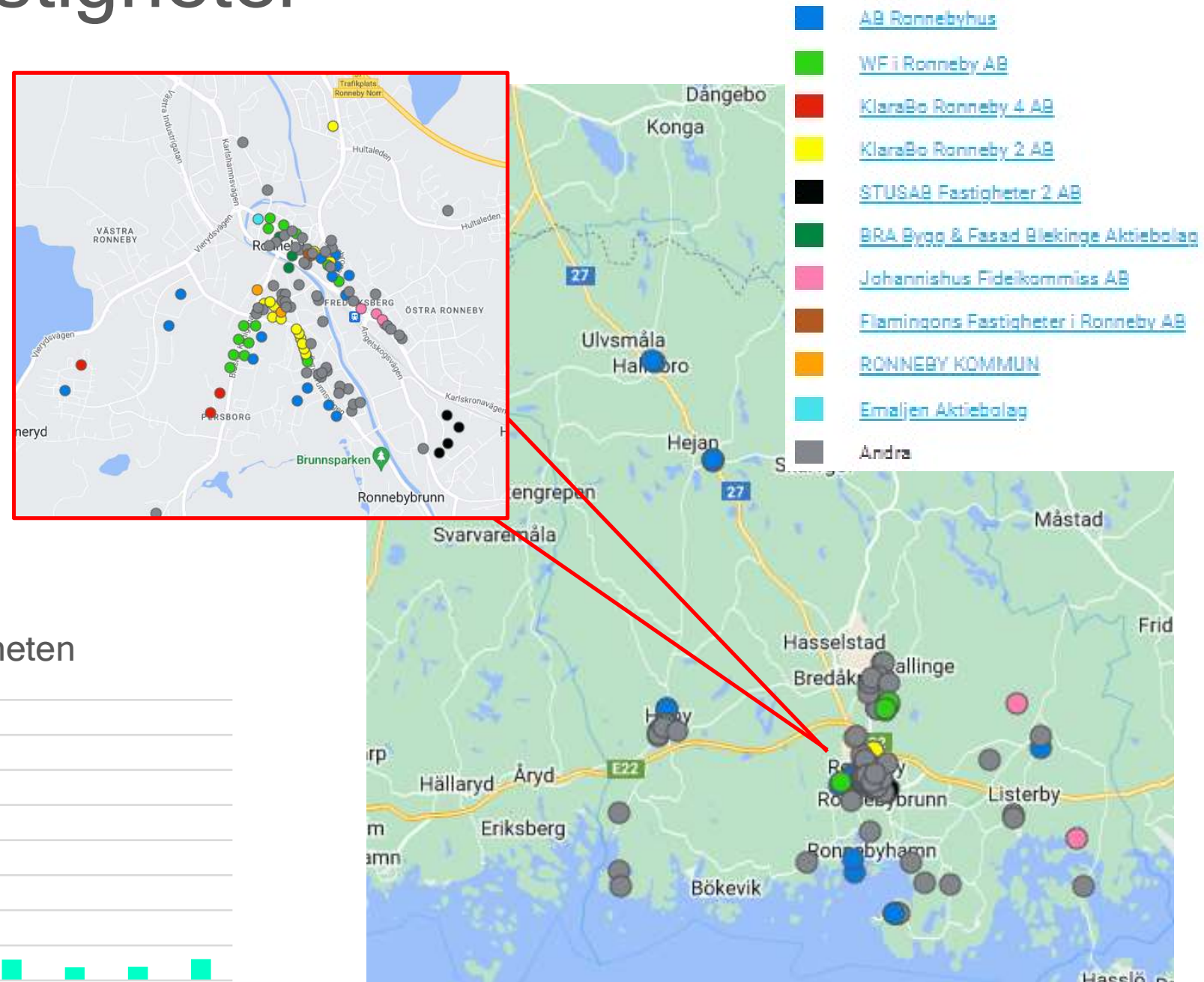
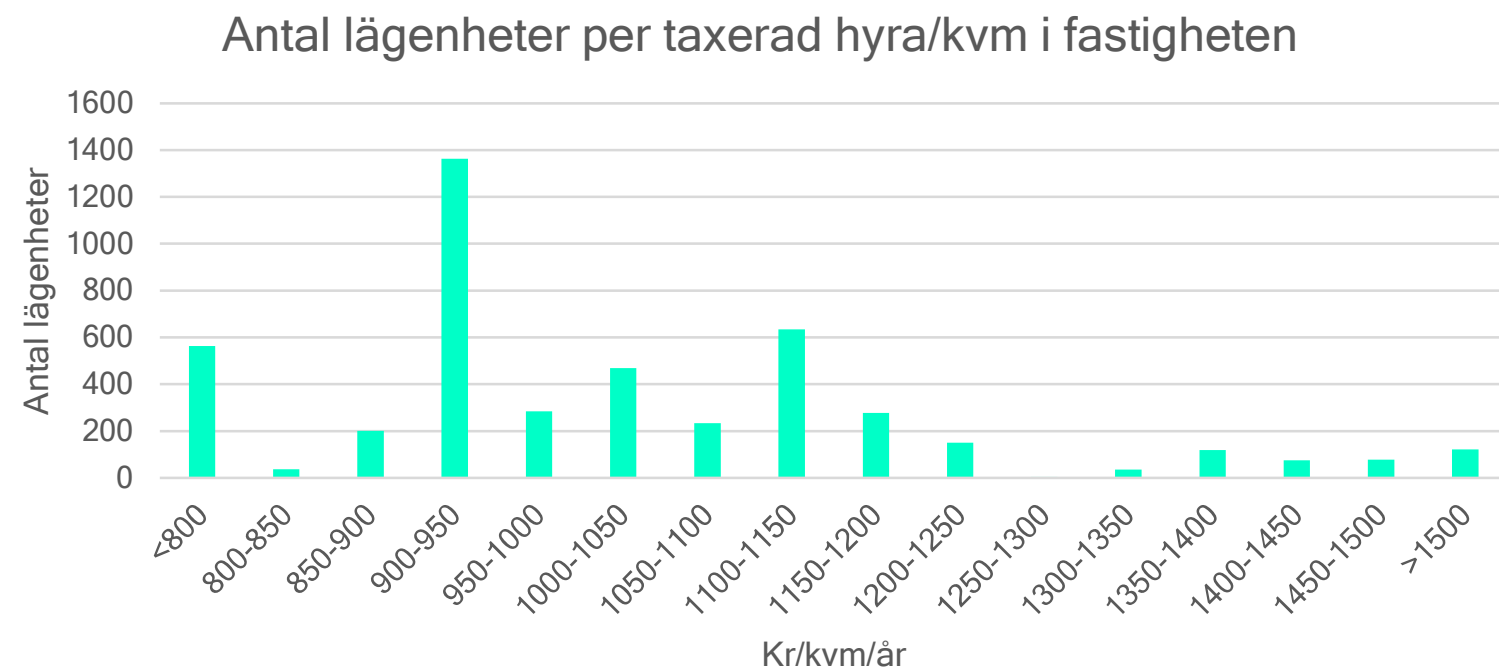
Översikt hyresbostadsfastigheter

Ronneby kommun

På kartan visas de fastigheter som är flerbostadshus med minst 5 lägenheter och som inte ägs av bostadsrättsföreningar – därav hyresrätter i flerbostadshus.

De färgade och listade fastighetsägarna är de 10 största sett till total bruttoarea inom det markerade området (hela kommunen). Totalt sett står det kommunala bostadsbolaget för störst andel av beståndet, av alla bostäder i flerbostadshus som inte är bostadsrätter ägs ca 45% av Ronnebyhus.

I diagrammet nedan visas spridningen av hyreslägenheter med hänsyn till genomsnittlig taxerad hyresintäkt i fastigheten. En majoriteten av lägenheterna har en taxerad årshyra under 1000 kr/kvm. Ungefär en tredjedel av hyresbeståndet är byggt under 70-talet.



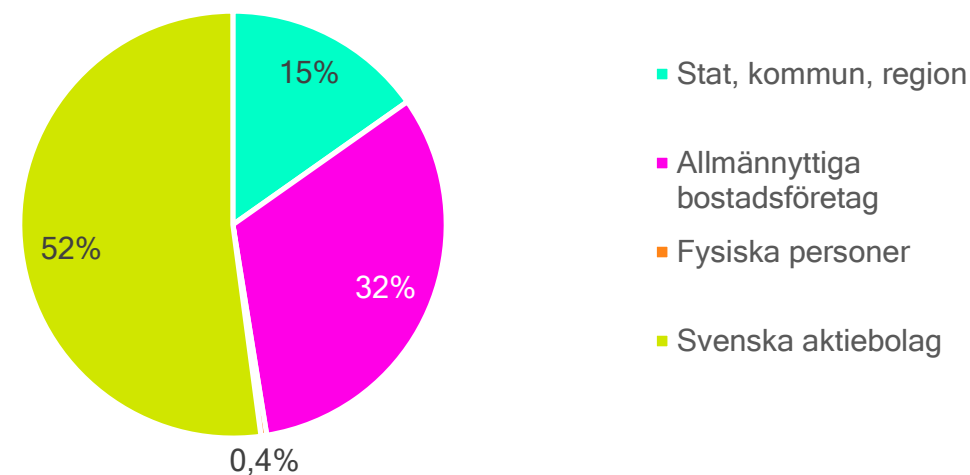
Andel hyresbostäder per ägarkategori

Ronneby kommun

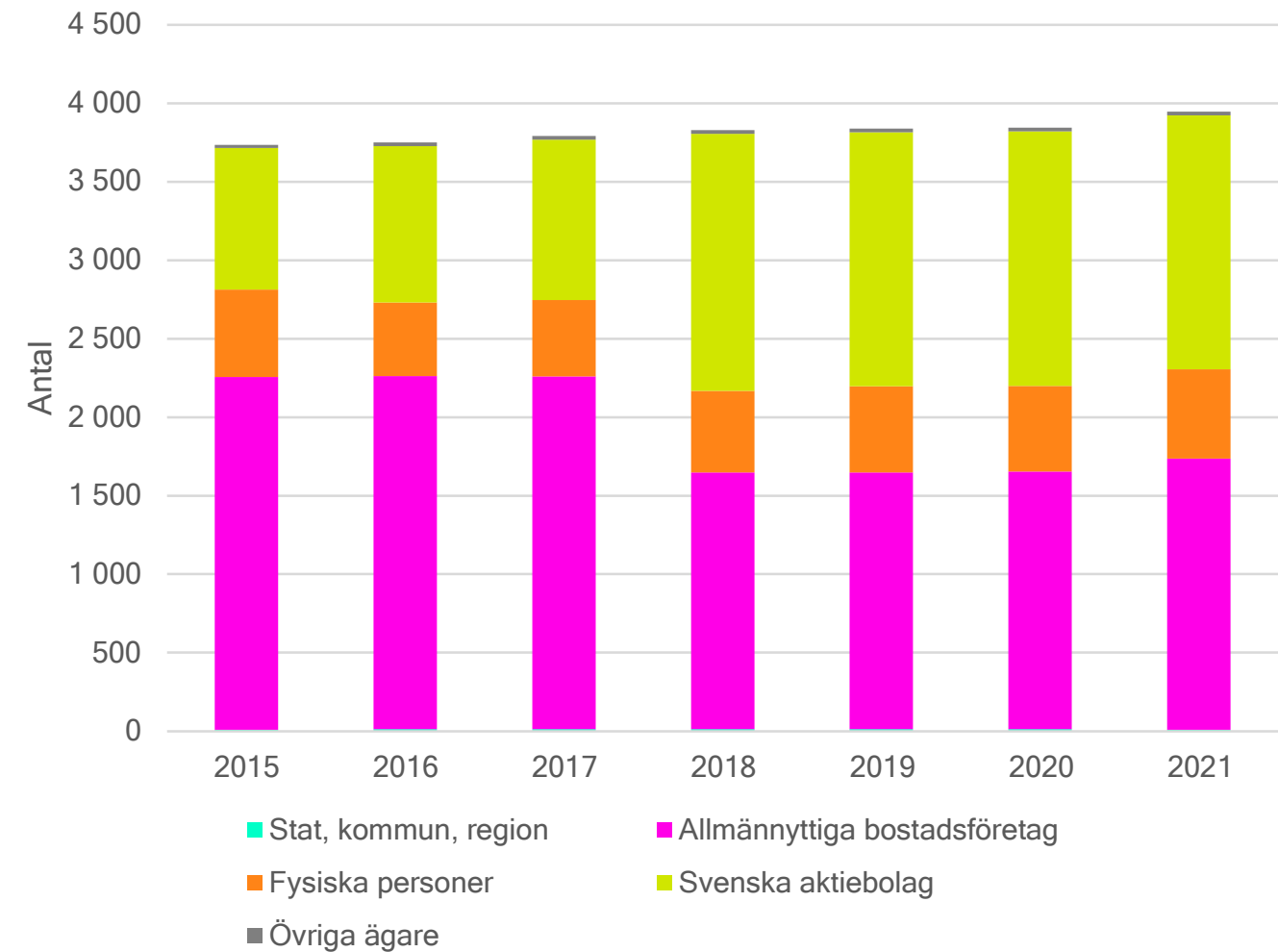
I diagrammet till höger visas den procentuella fördelningen av hyresbeståndet i flerbostadshus (exkl. bostadsrätter och specialbostäder) per ägarkategori i kommunen. Över tid har det allmännyttiga bostadsbolagets ägandeandel minskat från 60 % till ca 45 % av beståndet, medan privata fastighetsägare ökat sin ägandeandel från 24 % till 41 %.

Nedan visas ägarstrukturen för kommunens drygt 900 specialbostäder varav de flesta ägs av privata fastighetsägare följt av allmännyttan. *Enligt SCB utgör bostäder för äldre/funktionsvarierade 82% av alla specialbostäder.*

Ägandefördelning av specialbostäder, år 2021



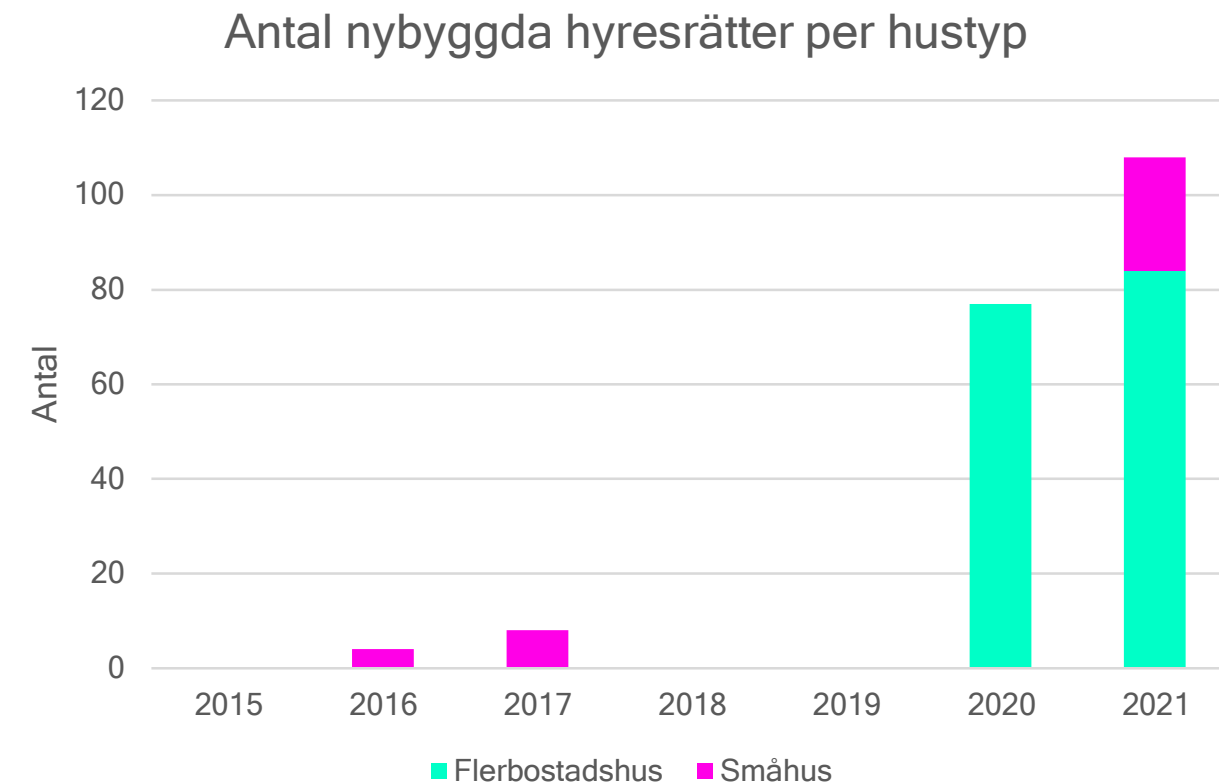
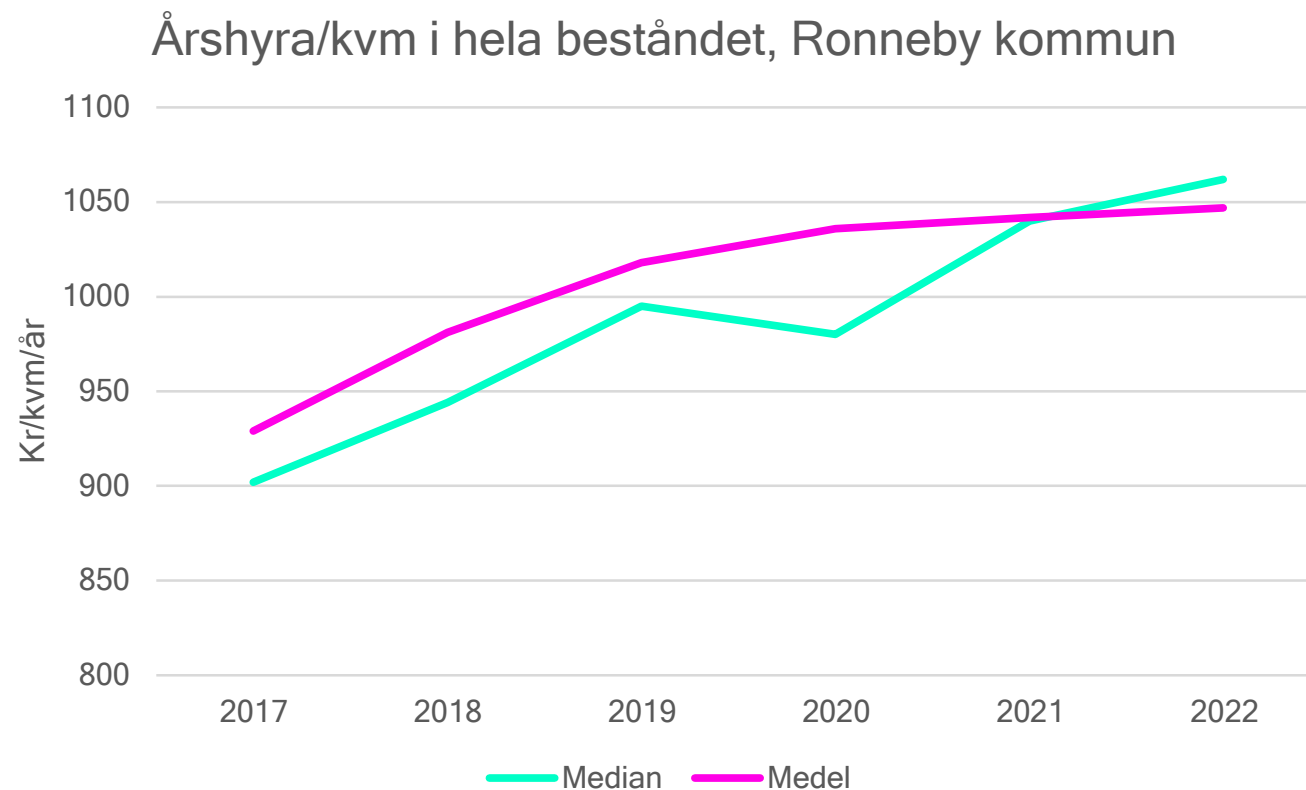
Antal bostäder i flerbostadshus per ägarkategori (exkl. bostadsrätter & specialbostäder)



Utveckling av hyresnivån i kommunen

Till vänster visas den årliga utvecklingen av hyresnivå mätt i median och medel i kommunens hyresbestånd. Mellan 2017 och 2022 har hyresnivåerna ökat med ca 2-3 % per år för medelhyran respektive medianhyran. Medelhyran har under 2022 legat på ca 1 050 kr/kvm/år.

Hyresnivåns utveckling beror dels på den årliga justeringen av den allmänna hyran, men också på att nya bostäder har tillförts beståndet. Till höger visas antalet nybyggda hyresrätter per år i Ronneby kommun. Innan år 2020 fanns det ca 4 020 hyresrätter och sedan dess har ca 185 nya hyresbostäder tillkommit beståndet, ett tillskott om drygt 5 %. Majoriteten av det som tillkommit har uppförts i flerbostadshus.



Ronnebyhus bostadsbestånd

Ronnebyhus, 2021

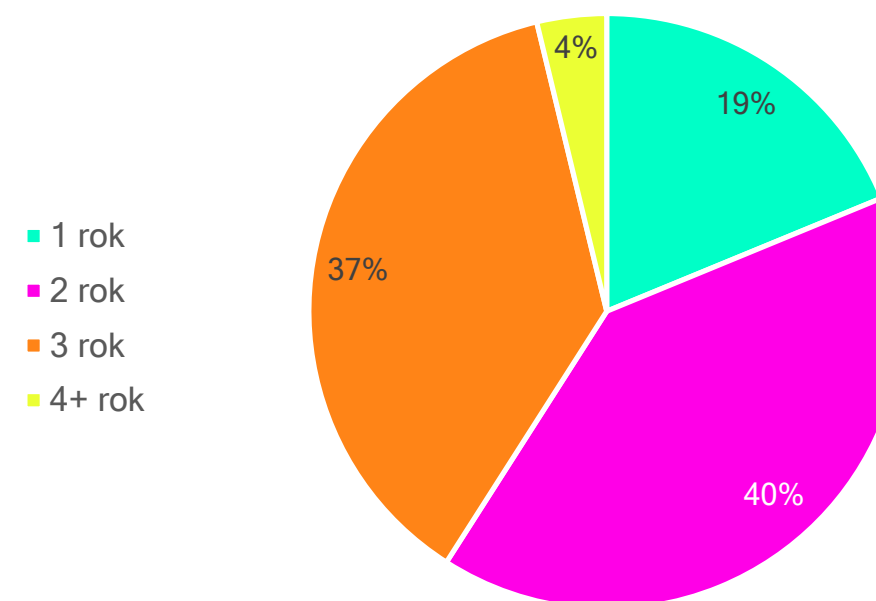
Ronnebyhus är kommunens allmännyttiga bostadsbolag och är även den största hyresvärd i kommunen. Totalt förvaltar bolaget drygt 1 750 lägenheter enligt fördelningen i cirkeldiagrammet till höger.

Under de senaste åren har vakansgraden stigit. 2021 uppgår den till 5,4% vilket är drygt 4 procentenheter högre än under 2018 då den var 1,2%.

Den angivna medelhyran för 2021 låg på ca 1194 kr/kvm. I tabellen nedan visas exempel på fastigheter med relativt nyare värdeår i Ronnebyhus bestånd. Kilen 7, som är den nyaste fastigheten, har en årshyra i snitt på 1 472 kr/kvm.

I årsredovisningen för år 2021 skriver bolaget att de tydligt märker av att efterfrågan på bostäder har stagnerat. Söktrycket ligger på nivåer som förekom innan migrationsvågen 2015. I och med avskaffandet av investeringsstödet har inneburit ännu större svårigheter att producera nya bostäder i kommunen.

Lägenhetsfördelning av beståndet



Fastighet	Värdeår	Område	Rumstyper	Boarea (snitt)	Årshyra/kvm (snitt)
Kilen 7	2021	Ronneby	1-4+ rok (84 st.)	71 kvm	1 472 kr/kvm
Svenstorp 2:91	2011	Bräkne-Hoby	2-3 rok (8 st.)	70 kvm	1 400 kr/kvm
Kv Frida 3	2006	Ronneby	1-4+ rok (40 st.)	67 kvm	1 406 kr/kvm
Svenstorp 1:19	2005	Bräkne-Hoby	3 rok (4st.)	70 kvm	1 287 kr/kvm



Planerat byggande

Planerat byggande i kommunen

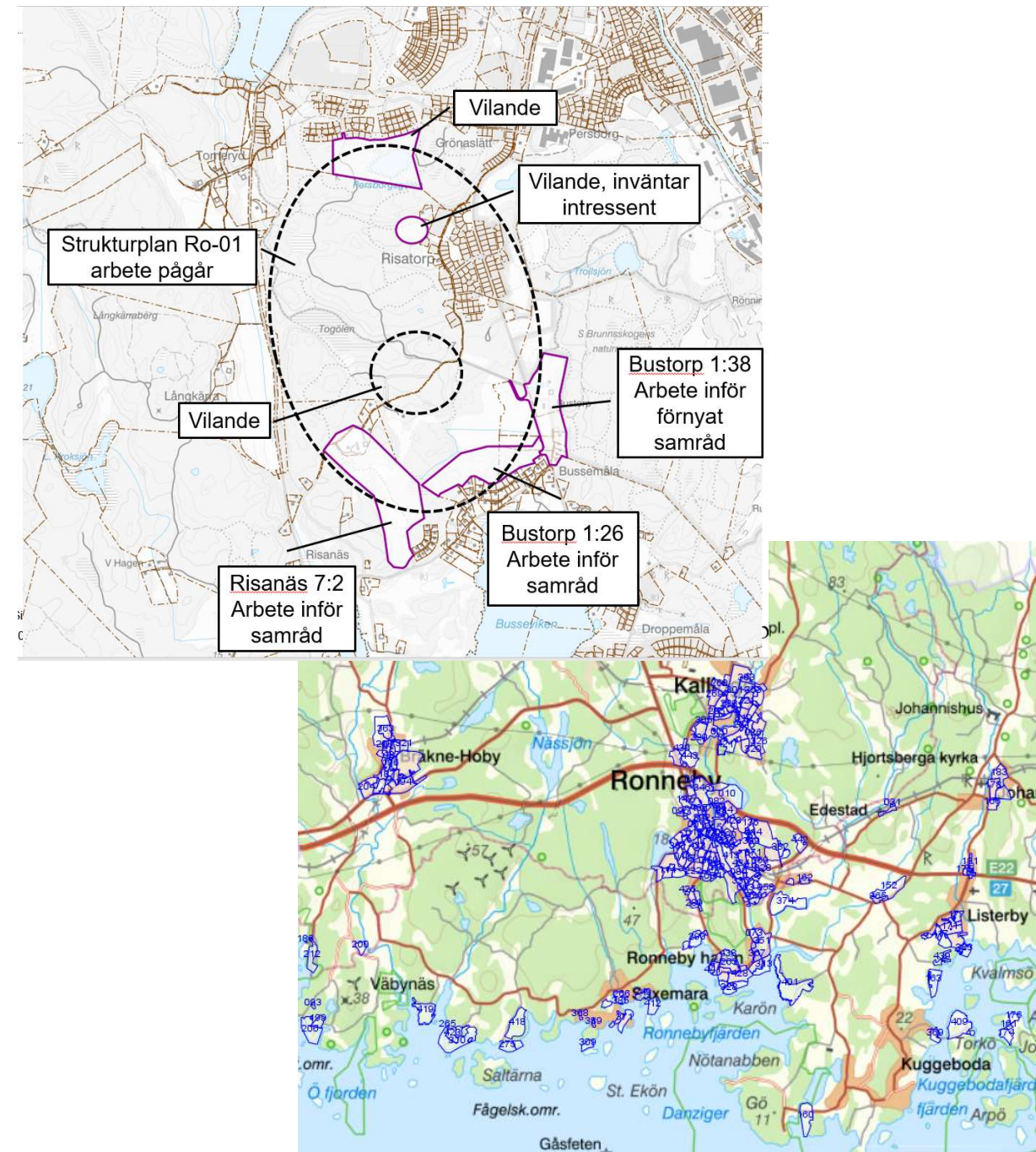
Som tidigare nämnts har antalet färdigställda bostäder i Ronneby kommun i snitt legat på ca 34 enheter per år och över hälften av det som tillkommit har varit småhus. Efter dialog med stadsarkitekt Helena Revelj och mark- och exploateringschef Anna Hinseäng har Juni Strategi fått ta del av de planer som finns för kommande bostadsproduktion i kommunen.

På bilden högst upp till höger visas bland annat planområdet för Risatorp (RO-01). Enligt kommunen finns det många intressenter, men ännu inga avtal.

I Kallinge finns det två planer som gör det möjligt att bygga 100 – 250 bostäder i blandad bebyggelse. En utmaning är att Ronneby flygplats ligger i Kallinge och det är därför inte möjligt att bygga för nära flygplatsen av diverse anledningar.

Andra större planområden återfinns bland annat i Bräkne-Hoby om 50-125 bostäder (BR-01) samt Johannishus & Listerby med ca 50 villatomter och 100-150 lägenheter.

I övrigt finns det även en hög efterfrågan på villatomter nära havet, men ingen upprättad tomtkö finns i kommunen. Dessutom har Ronnebyhus i uppdrag att bygga ca 40 bostäder i mindre områden, som till exempel Eringsboda.



Del 2.2: Demografiska förutsättningar

Hushållens sammansättning och boende

Hushållsstrukturen i kommunen

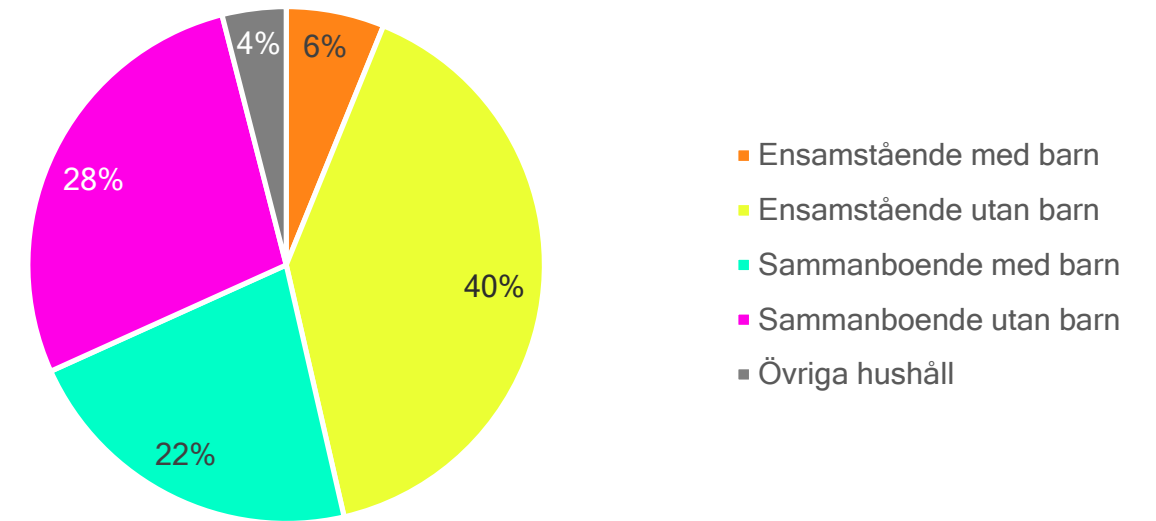
Ronneby kommun, 2021

Av samtliga hushåll i Ronneby kommun utgörs 40 % av ensamstående utan barn, bland dessa återfinns både äldre och yngre hushåll. Därefter utgör sammanboende utan och med barn 28 respektive 22 %. Ensamboende med barn står för 6 % och till sist utgör gruppen övriga hushåll sammantaget 4% (övriga hushåll kan exempelvis vara syskonhushåll, flergenerationshushåll, kollektivboenden eller att man har inneboende).

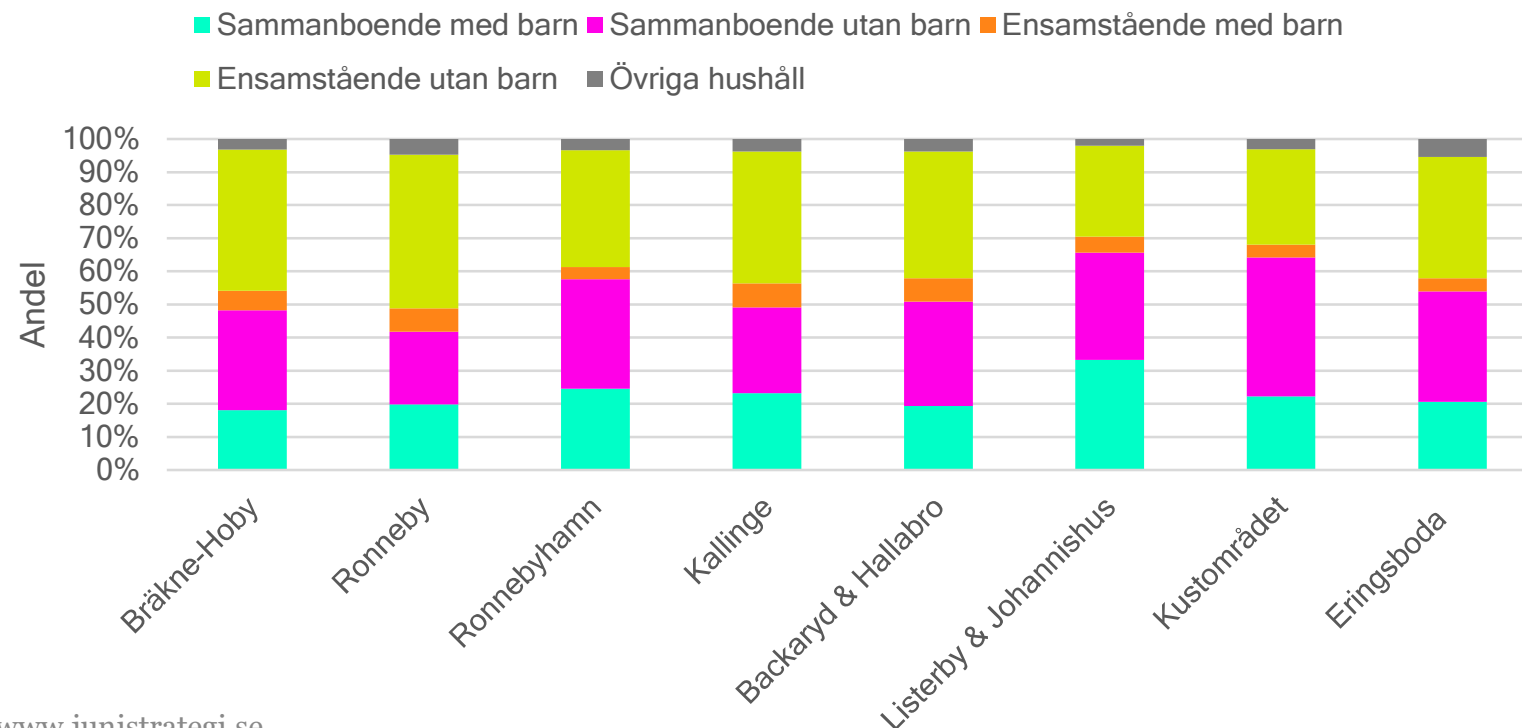
Totalt sett summerar andelen som är barnfamiljer till ca 30 % av kommunens hushåll, andelsmässigt per ort bor högst andel barnfamiljer i Listerby & Johannishus - i absoluta tal bor dock flest i centrala Ronneby. Av barnfamiljer i kommunen, oberoende hushållstyp, så har de flesta två barn (40 %).

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

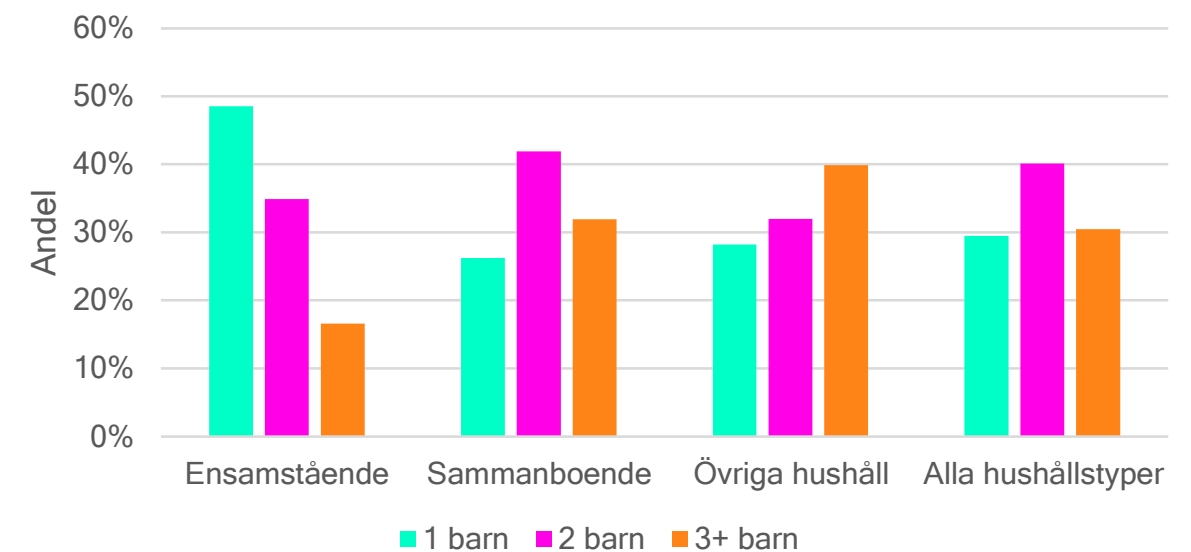
Andel hushåll per hushållstyp, hela kommunen, 2021



Andel hushåll per hushållstyp och ort, 2021



Fördelning av barnfamiljer per antal barn i hushållet, 2021



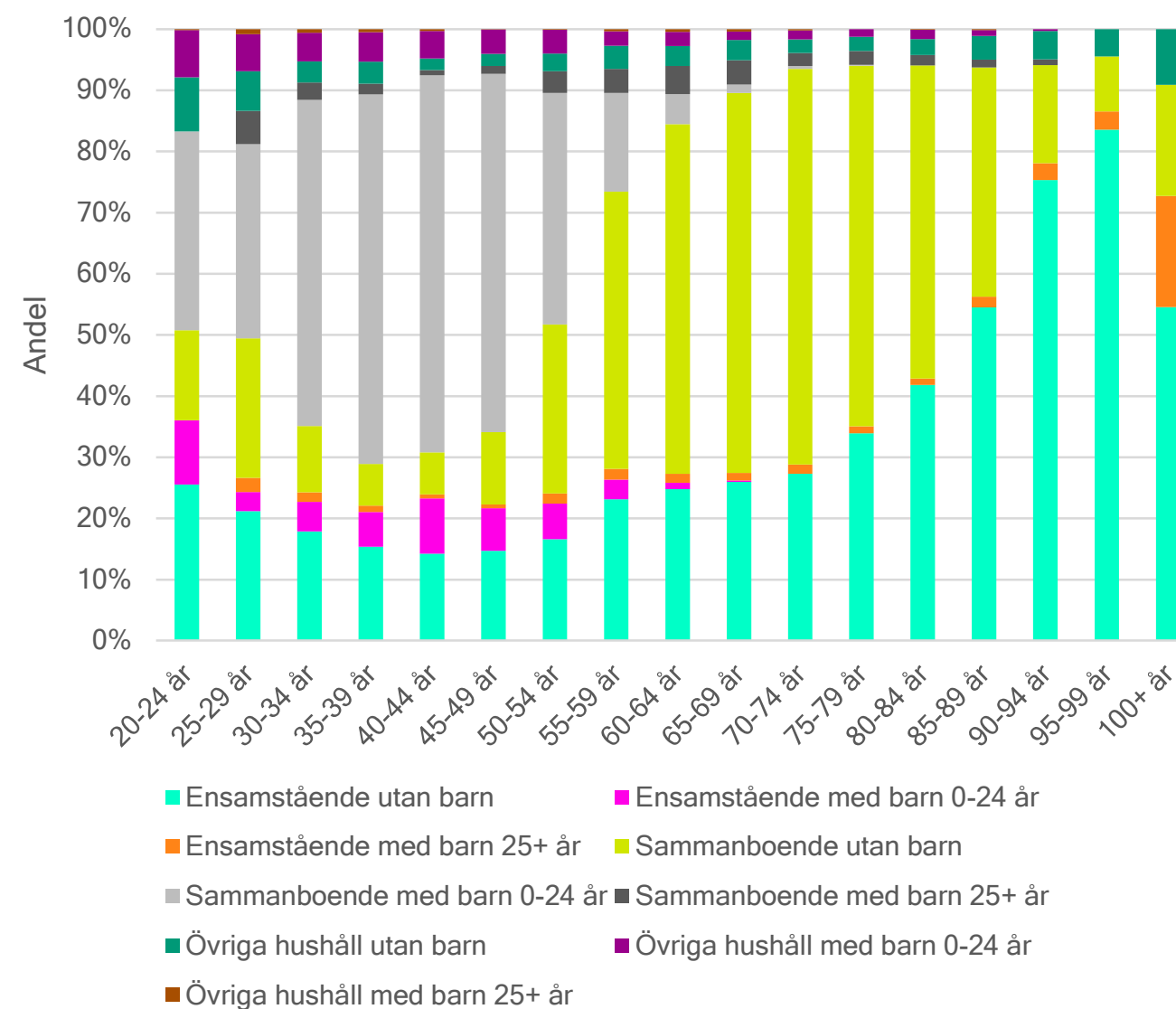
Hushållssammansättning per åldersgrupp

Ronneby kommun, 2021

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 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 definieras som barn inom kategorin.

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

Andel personer per hushållstyp



Hushållsstorlek och bostadstyp

Ronneby kommun 2021

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

Ser man till kommunen totalt så är ungefär 25 procent av invånarna boende i flerbostadshus och 70 procent i småhus. Bland flerbostadshusen är det betydligt fler som bor i hyresrätt än i bostadsrätt, 86 procent respektive 14 procent. Andelen boende i småhus är störst bland barnfamiljer och i åldrarna 50-79 år.

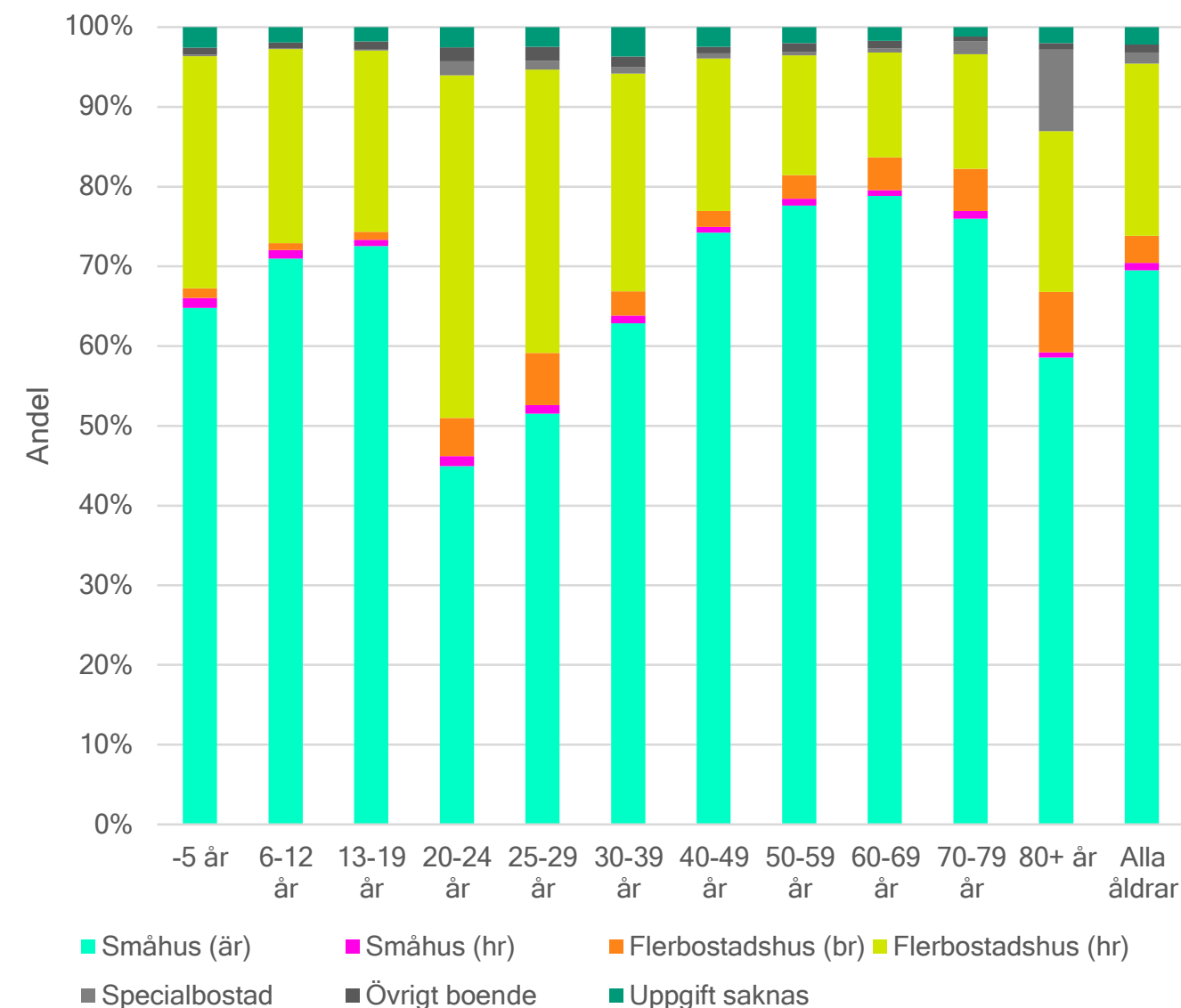
I tabellen nedan visas hushållsstorlekarna per hustyp.

Hustyp	Personer per hushåll
Småhus	2,3
Äganderätt	2,3
Bostadsrätt	1,7
Hyresrätt	2,2
Flerbostadshus	1,8
Bostadsrätt	1,4
Hyresrätt	1,9
Specialbostad*	1,1
Övrigt boende**	2,1
Uppgift saknas	1,6
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: fler bostadshus med äganderätter (ägarlägenheter) och/eller lägenheter i byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål

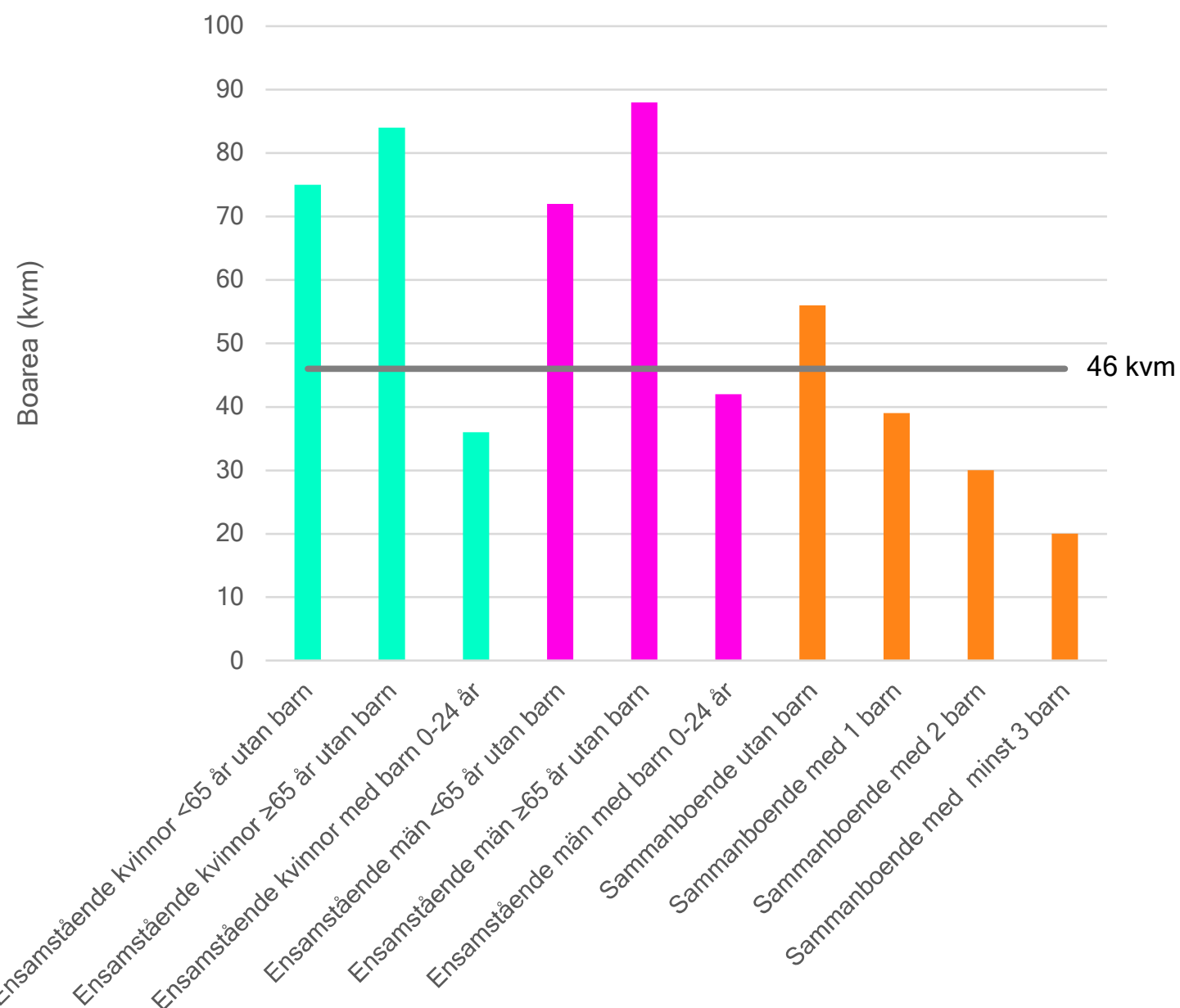
Typ av boende per åldersgrupp



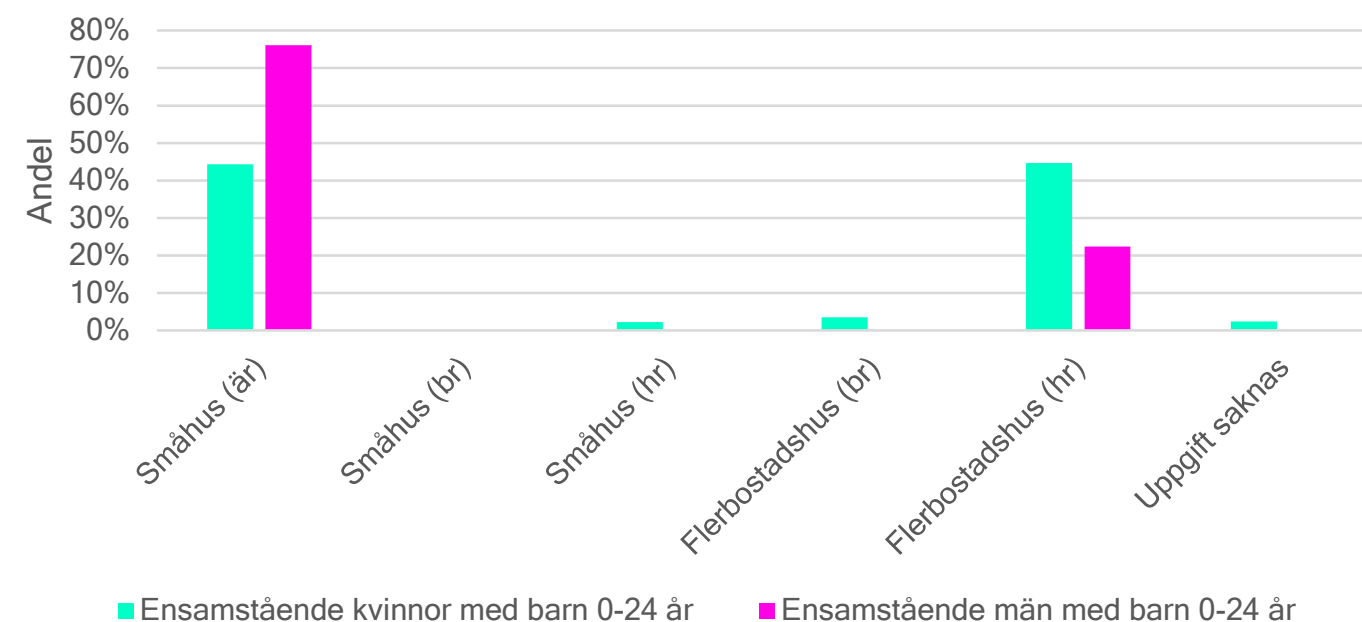
Hushållens boarea

Ronneby kommun, 2021

Genomsnittlig boarea per person och hushållstyp



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



Totalt sett i kommunen är genomsnittlig boarea per person och hushåll 46 kvm (grå linje i diagrammet till vänster), i hushållsgruppen ensamboende föräldrar uppgår boarean till 36 kvm per person för kvinnor och till 42 kvm för män. Den hushållstyp som bor mest rymligt är ensamboende äldre män utan barn.

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

Hushållens inkomstnivå

Ronneby kommun, 2020

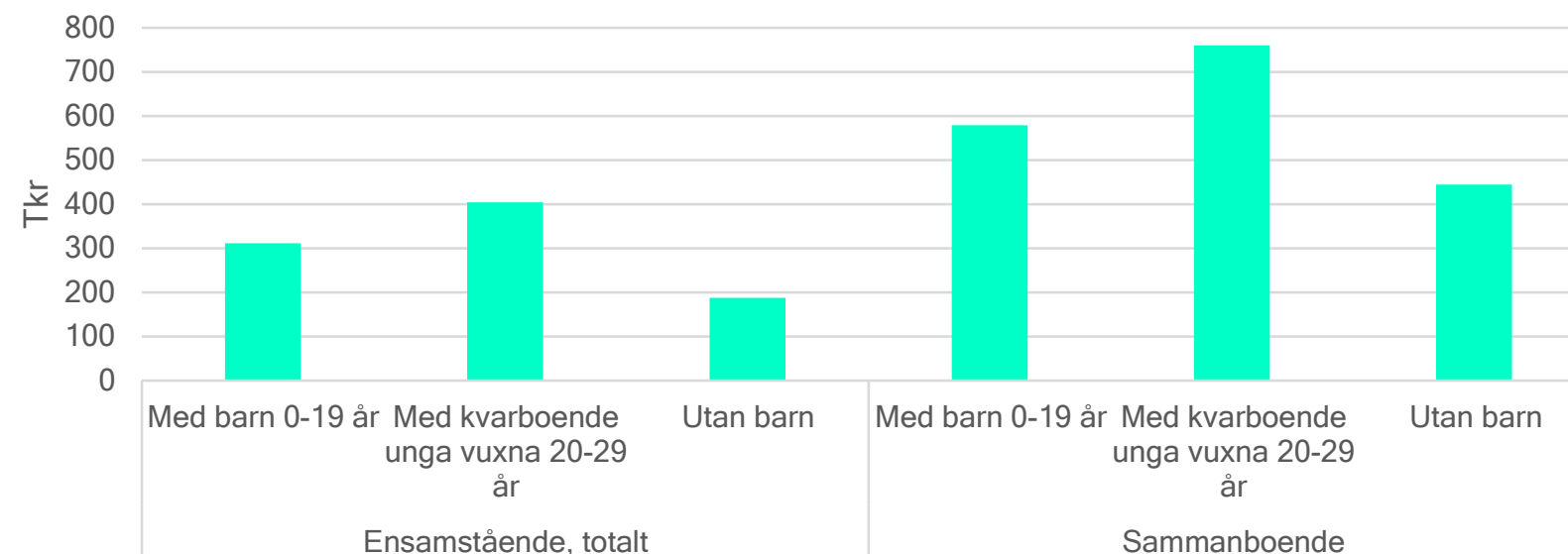
År 2020 uppgick disponibel hushållsinkomst (median) till 349 tkr/år i hela kommunen. Detta är lägre än länet, rikets och Karlskronas snitt. Sett till olika hushållstyper finns stora skillnader vad gäller inkomstnivå, naturligt sett är hushållsinkomsten lägre i ensamstående hushåll och högre i sammanboende hushåll. Som högst är hushållsinkomsten i samboende hushåll med kvarboende unga vuxna 20-29 år. Lägst inkomstnivå har ensamstående hushåll utan barn, denna hushållsgrupp 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. Både i absoluta tal och procentuellt sett är inkomstskillnaden som störst mellan ensamstående kvinnor och män med kvarboende unga vuxna 20-29 år, där kvinnorna i snitt har 18 procent lägre inkomst än männen vilket motsvarar ca 82 tkr mindre om året. Minst inkomstskillnad är det bland kvinnor och män med barn 0-19 år, bland dessa tjänar kvinnorna 12 procent mindre.

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) 2020

Hushållstyp		18-29 år	30-49 år	50-64 år	65-79 år	80+ år	Alla åldrar
Ensamstående kvinnor	Med barn 0-19 år	217	307	344			304
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	353	401	384	370		382
	Utan barn	193	226	248	173	164	175
Ensamstående män	Med barn 0-19 år	312	337	388			344
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	481	364	501			464
	Utan barn	223	248	244	188	177	211
Ensamstående, totalt	Med barn 0-19 år	221	314	353			312
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	433	380	413	370		404
	Utan barn	210	241	247	178	167	188
Sammanboende	Med barn 0-19 år	477	579	685	658		579
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	757	757	769	636		760
	Utan barn	436	540	569	389	302	445

Medianinkomst och inkomstfördelning per åldersgrupp

Ronneby kommun, 2020

Tabellen visar inkomststrukturen i kommunen för individer som är 20 år och äldre, näst längst till vänster presenteras även medianinkomsten inom respektive åldersgrupp. Färgerna indikerar även hur stor andel inom respektive åldersgrupp som uppnår en viss inkomstnivå. Inkomstnivån är som högst i åldrarna 45-59 år vilket framgår av både medianinkomsten och att nästan hälften har en inkomst som är minst 360 tkr om året. Däremot ser man tydligt att unga vuxna 20-29 år och äldre 70+ år har betydligt lägre inkomster.

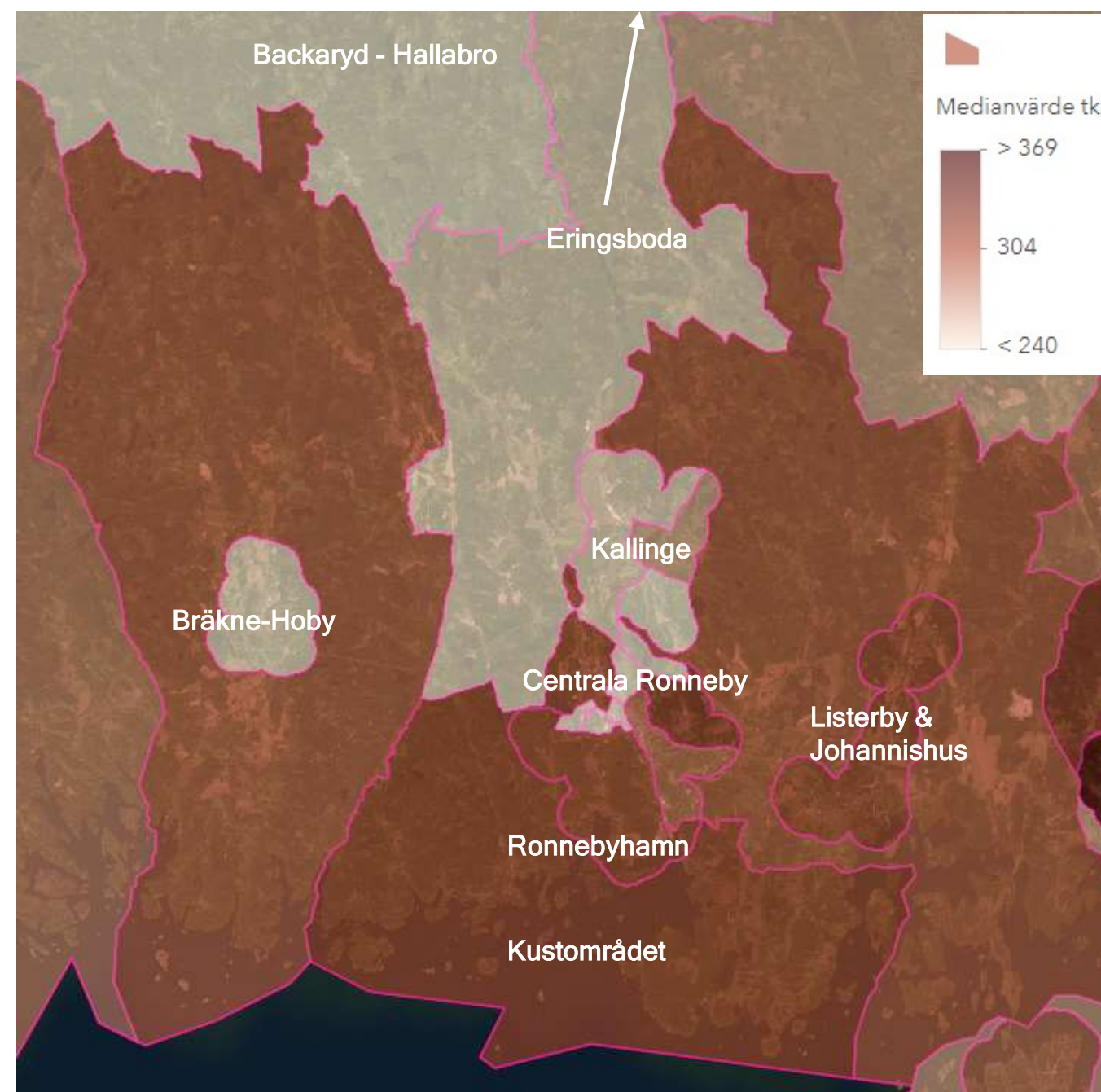
Ålder	Medianinkomst 2019	≥0	≥1 tkr	≥20 tkr	≥40 tkr	≥60 tkr	≥80tkr	≥100 tkr	≥120 tkr	≥140 tkr	≥160 tkr	≥180 tkr	≥200 tkr	≥220 tkr	≥240 tkr	≥260 tkr	≥280 tkr	≥300 tkr	≥320 tkr	≥340 tkr	≥360 tkr	≥380 tkr	≥400 tkr	≥500 tkr	≥600 tkr	≥800 tkr	≥1000 tkr
20-24 år	131	100%	85%	79%	74%	68%	62%	58%	52%	48%	46%	42%	39%	35%	32%	28%	23%	18%	15%	12%	9%	6%	5%	0%	0%	0%	0%
25-29 år	251	100%	94%	91%	88%	85%	82%	79%	74%	71%	68%	64%	59%	56%	53%	48%	42%	37%	33%	27%	22%	17%	12%	2%	1%	0%	0%
30-34 år	294	100%	96%	93%	91%	88%	85%	83%	80%	78%	76%	73%	70%	66%	63%	59%	54%	48%	41%	36%	31%	26%	21%	5%	1%	0%	0%
35-39 år	319	100%	95%	93%	91%	88%	86%	84%	82%	80%	77%	75%	73%	71%	67%	63%	60%	55%	50%	43%	38%	32%	27%	11%	3%	0%	0%
40-44 år	349	100%	96%	94%	93%	91%	90%	89%	86%	84%	82%	80%	78%	76%	73%	69%	67%	62%	58%	52%	47%	42%	38%	16%	7%	2%	1%
45-49 år	365	100%	97%	96%	94%	93%	92%	91%	89%	86%	85%	84%	82%	80%	78%	76%	73%	69%	63%	57%	51%	45%	40%	19%	8%	2%	1%
50-54 år	364	100%	96%	95%	94%	93%	92%	92%	90%	88%	87%	85%	82%	80%	78%	76%	73%	68%	63%	58%	51%	45%	41%	21%	10%	3%	1%
55-59 år	362	100%	96%	95%	94%	93%	93%	92%	91%	89%	87%	85%	82%	79%	76%	74%	71%	65%	61%	56%	51%	45%	40%	17%	8%	2%	1%
60-64 år	325	100%	96%	96%	95%	94%	93%	92%	90%	87%	83%	80%	77%	74%	70%	67%	63%	57%	51%	46%	41%	36%	31%	14%	7%	2%	1%
65-69 år	276	100%	99%	99%	98%	98%	97%	96%	93%	89%	85%	79%	73%	67%	60%	55%	49%	44%	40%	35%	31%	27%	24%	13%	6%	2%	1%
70-74 år	211	100%	99%	99%	99%	99%	99%	97%	93%	86%	78%	67%	56%	45%	37%	28%	24%	21%	18%	15%	13%	12%	10%	5%	2%	1%	0%
75-79 år	198	100%	99%	99%	99%	99%	99%	97%	93%	85%	74%	61%	49%	38%	30%	22%	17%	13%	11%	9%	8%	7%	6%	2%	1%	0%	0%
80-84 år	190	100%	99%	99%	99%	99%	99%	97%	91%	83%	73%	57%	44%	33%	23%	15%	11%	8%	6%	5%	4%	3%	2%	1%	0%	0%	0%
85+ år	188	100%	100%	100%	100%	100%	99%	97%	88%	77%	66%	56%	43%	31%	21%	15%	11%	8%	6%	4%	3%	2%	2%	1%	1%	0%	0%
Alla åldrar	272	100%	96%	95%	94%	92%	91%	89%	86%	82%	78%	72%	67%	62%	57%	52%	48%	44%	40%	35%	31%	27%	23%	10%	4%	1%	1%

Medianinkomst per ort

Orter i Ronneby kommun, 2020

På kartan visas inkomststrukturen (medianinkomsten) för respektive ort i Ronneby kommun. Som tidigare nämnt uppgick disponibel hushållsinkomst (median) till 349 tkr/år i hela kommunen. På individnivå är medianinkomsten 272 tkr/år, på kartan visas hur denna varierar inom de olika demografiska statistikområdena.

Högst medianinkomst återfinns i de östra delarna av centrala Ronneby, ca 327 tkr/år. Som lägst är inkomsten i Bräkne-Hoby och i delar av centrala Ronneby och Kallinge, ett spann från 175 - 245 tkr/året.



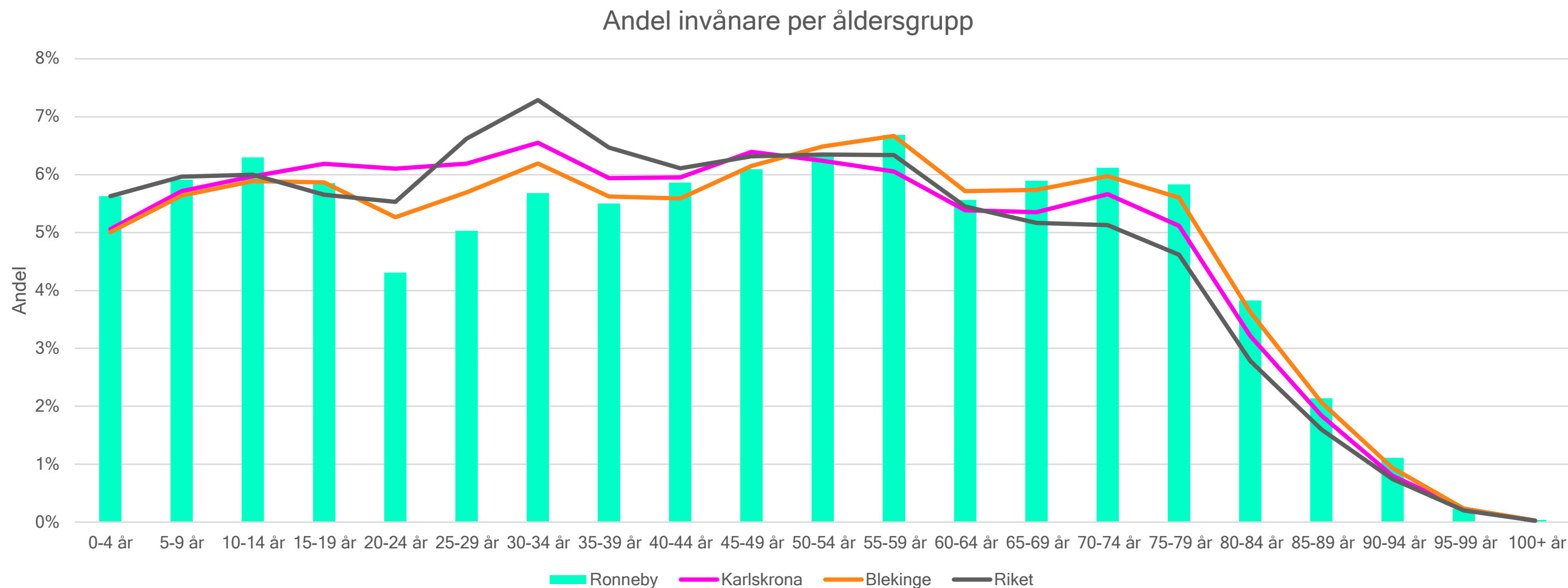
Befolkning och flyttströmmar i tätorterna

Åldersstruktur i kommunen

Ronneby kommun, 2021

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

I jämförelse med samtliga referensområden noteras att det bor en relativt liten andel unga vuxna 20-34 år i Ronneby, men en högre andel barn 0-9 år samt tonåringar 10-14 år än i länet och Karlskrona. För äldre åldersgrupper är det i stället tydligt att andelen invånare 65+ år är något högre än i referensområdena.



Åldersstruktur per ort

Ronneby kommun samt orter, 2021

Tabellen nedan visar respektive orsts befolkningsstruktur (2021) utifrån olika livsfaser. När en individ växer in i en ny livsfas uppstår ofta ett flyttbehov. Vardera kommundels struktur är färglagd utifrån hur stor andel av befolkningen som befinner sig inom respektive livsfas. Generellt sett är strukturerna relativt lika mellan de olika orterna med en högre andel barn & unga samt familjebildare. Vissa skillnader finns också, t.ex. bor det en något högre andel pensionärer kring kustområdet (27%) än i övriga delar. Gemensamt i alla områden är även en lägre andel boende unga vuxna samt seniorer.

Andel av befolkningen inom resp. livsfas

Kommundel	Invånarantal (andel av kommunen*)	Andel av befolkningen inom resp. livsfas					
		<i>Barn & unga</i>	<i>Unga vuxna</i>	<i>Familjebildare</i>	<i>Mitt i livet</i>	<i>Pensionärer</i>	<i>Seniorer</i>
		0-19 år	20-29 år	30-49 år	50-64 år	65-79 år	80+ år
Bräkne-Hoby	1 793 (6%)	21%	9%	22%	16%	22%	11%
Ronneby	11 613 (40%)	26%	12%	24%	17%	15%	7%
Ronnebyhamn	2 000 (7 %)	21%	7%	21%	21%	21%	9%
Kallinge	6 329 (22%)	25%	9%	23%	19%	17%	7%
Backaryd & Hallabro	1 523 (5%)	21%	8%	21%	20%	23%	8%
Listerby & Johannishus	1 900 (7%)	27%	9%	26%	16%	16%	6%
Kustområdet	1 701 (6%)	19%	4%	21%	23%	27%	7%
Eringsboda	1 338 (5%)	19%	7%	25%	20%	21%	7%
Ronneby kommun	29 189 (100%)	24%	9%	23%	19%	18%	7%

*Eftersom undersökta DeSo-områden inte täcker in hela kommunen uppgår andelarna inom parentes till 97 %.

Befolkningsutveckling & dess sammansättning

Ronneby kommun, 2010-2021

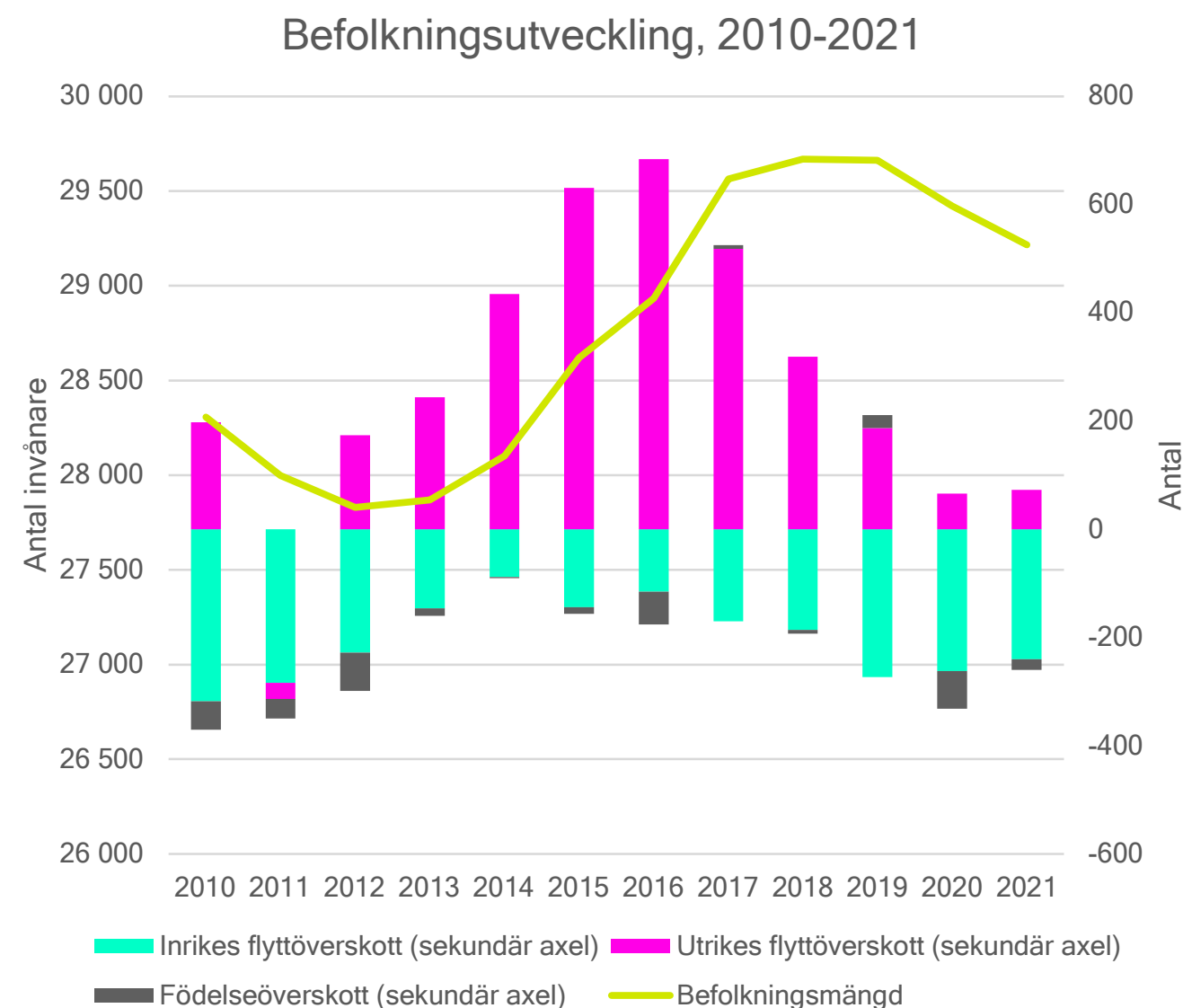
Diagrammet till höger visar befolkningsutvecklingen i kommunen under 2010-2021 och vad befolkningen vuxit på grund av.

Under den studerade perioden är det mer eller mindre enbart utrikes flyttnetto som stått för befolkningsökningen i Ronneby kommun, undantaget är år 2017 och 2019 då det även var ett litet födelseöverskott. Ett minskat utrikes flyttöverskott syns tydligt i grafen när man studerar befolkningsmängden.

Att det övervägande är ett negativt födelseöverskott beror inte på att det föds få barn, utan är snarare ett resultat av att andelen äldre kommuninvånare är relativt stor.

Totalt har befolkningen ökat med ca 900 invånare mellan 2010 och 2021 den studerade perioden, en motsvarande tillväxttakt om ca 0,3% per år.

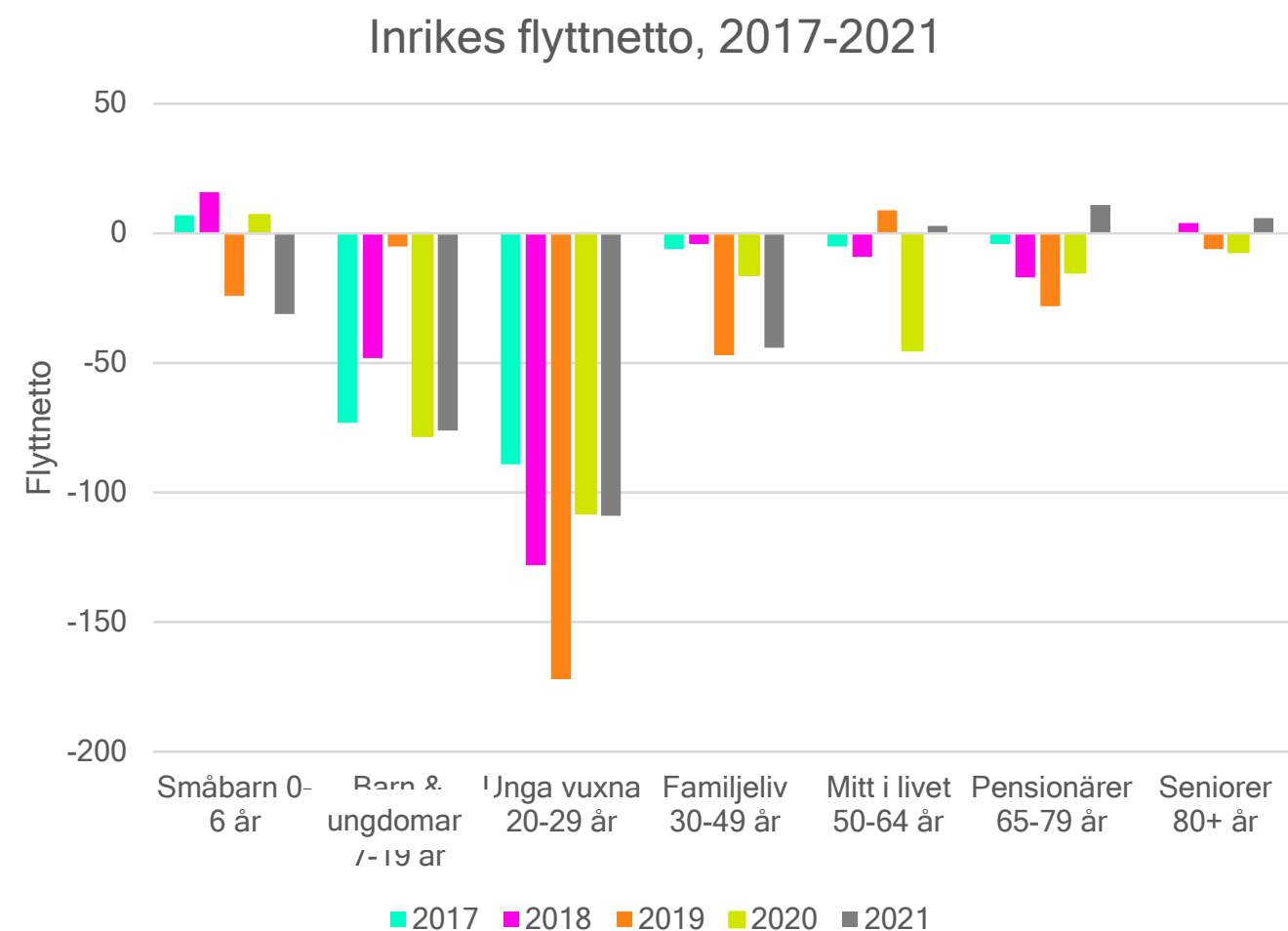
Den 1 november 2022 hade befolkningsantalet i kommunen ökat med 13 individer i jämförelse med 1 november 2021. Helårsstatistiken för 2022 har ännu inte publiceras.



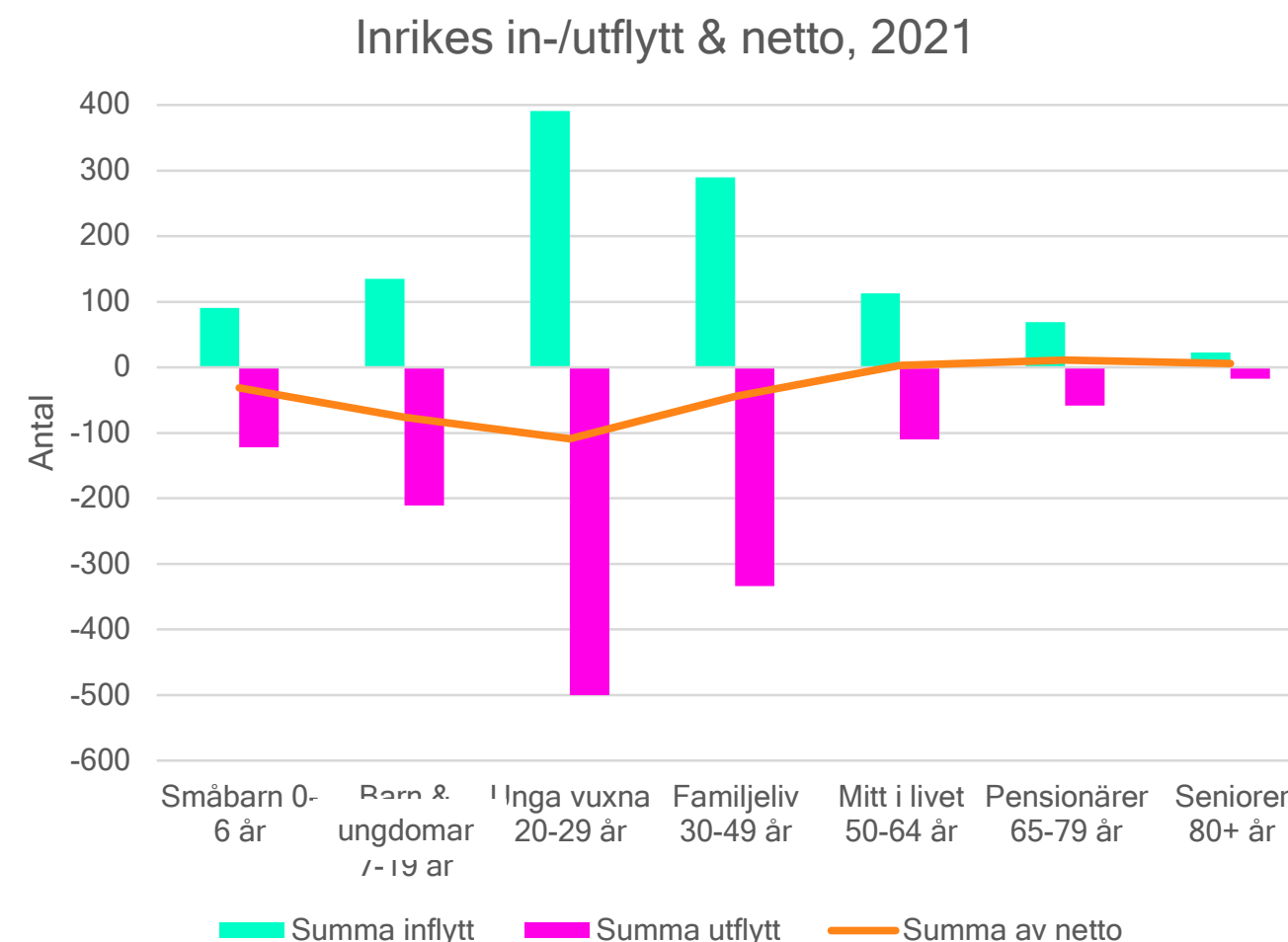
Flyttströmmar

Ronneby kommun

I grafen till vänster visas hur flyttnettot för Ronneby kommun har förändrats över tid för olika livsfaser. Tydligt är det att den kategori med störst negativt flyttnetto är unga vuxna 20-29 år och därefter barn och ungdomar 7-19 år. Under 2021 var flyttnettot fortsatt negativt bland de yngre livsfaserna. För de äldre grupperna var flyttnettot svagt positivt, men det sker en mycket liten omflyttning årligen i de grupperna.



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



Flyttar till Ronneby från andra kommuner

Till Ronneby kommun, 2021

I tabellen nedan visas åldersfördelningen bland de inflyttade från såväl de tio främsta inflyttningkommunerna som för samtliga kommuner. Statistiken är inköpt från SCB varför åldersgrupperna är indelade i 10-årsspän i stället för på livsfas. Som visas sker de flesta inflyttningarna till Ronneby från Karlskrona kommun, 293 st år 2021, bland dessa är det främst personer i åldern 20-29 år som flyttar in. Därefter kommer Lund och Stockholm, men i betydligt färre antal. Totalt sett skedde 422 inflyttningar från kommuner runt om i Sverige till Ronneby kommun, av dessa stod inflyttningar från Karlskrona kommun för 70 procent.

Kommun	Antal inflyttningar 2021	0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år	90-99 år
Karlskrona	293	9%	11%	38%	15%	10%	9%	4%	3%	0%	1%
Lund	24	13%	4%	54%	8%	8%	0%	4%	4%	0%	4%
Stockholm	23	4%	4%	22%	26%	22%	13%	0%	4%	0%	4%
Göteborg	18	22%	0%	50%	11%	11%	6%	0%	0%	0%	0%
Halmstad	16	6%	0%	44%	25%	6%	13%	0%	6%	0%	0%
Uppsala	16	13%	0%	44%	13%	6%	0%	19%	6%	0%	0%
Linköping	6	0%	0%	50%	33%	0%	17%	0%	0%	0%	0%
Umeå	5	20%	0%	0%	80%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Haninge	4	0%	0%	50%	0%	0%	0%	25%	25%	0%	0%
Örebro	4	0%	0%	50%	0%	0%	25%	0%	25%	0%	0%
Alla kommuner	422	9%	2%	40%	21%	6%	8%	5%	7%	0%	1%

Flyttar från Ronneby till andra kommuner

Från Ronneby kommun, 2021

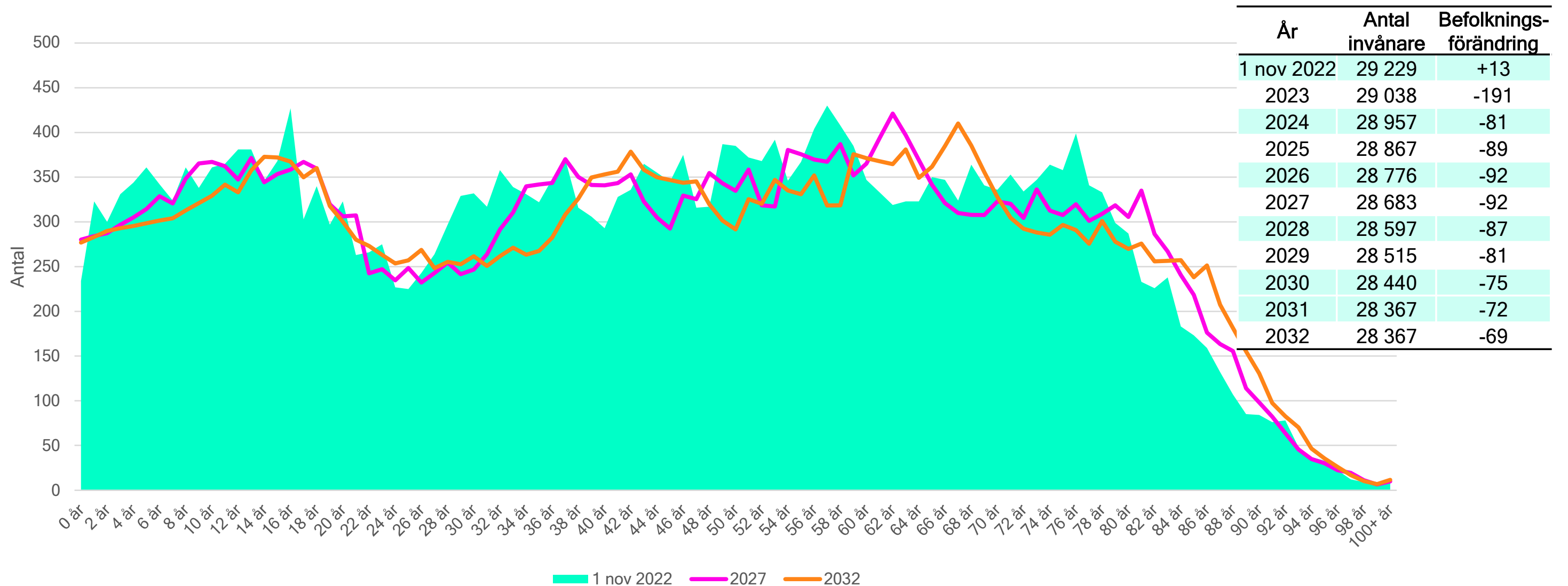
På samma sätt som på föregående sida visas i stället vilka kommuner befolkningen i Ronneby främst har flyttat till under år 2021. Som visas sker de flesta frånflyttningarna till Karlskrona kommun, framförallt bland unga vuxna personer men även en del barnfamiljer. Därefter sker de flesta frånflyttningarna till Karlshamn.

Kommun	Antal utflyttningar 2021	0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år	90-99 år
Karlskrona	300	11%	7%	43%	17%	10%	9%	3%	0%	0%	0%
Karlshamn	108	7%	14%	31%	19%	13%	9%	3%	2%	0%	1%
Växjö	82	10%	15%	54%	5%	7%	1%	7%	0%	1%	0%
Malmö	79	8%	9%	41%	27%	8%	8%	1%	0%	0%	0%
Helsingborg	42	19%	10%	29%	12%	14%	2%	5%	7%	2%	0%
Kristianstad	33	24%	9%	30%	18%	9%	6%	3%	0%	0%	0%
Lund	32	0%	22%	44%	6%	13%	3%	6%	3%	0%	3%
Sölvesborg	29	34%	7%	24%	17%	7%	3%	0%	3%	3%	0%
Tingsryd	28	14%	0%	29%	18%	7%	7%	7%	11%	7%	0%
Göteborg	24	4%	0%	63%	8%	8%	0%	8%	4%	4%	0%
Alla kommuner	1 319	13%	9%	39%	15%	10%	5%	4%	3%	2%	0%

Framtida åldersstruktur, prognos 2027 och 2032

Ronneby kommun

Nedan visas Ronneby kommuns åldersstruktur för 2022 (grönt fält) samt befolkningsprognos för 2027 och 2032. Prognoserna framöver visar bland annat på en minskning av småbarnsfamiljer (0-6 år) samt att prognoslinjerna även rör sig till höger – dvs att befolkningen blir äldre och potentiellt får ett förändrat bostadsbehov, framför allt 80+ åringar men även inom gruppen 60-70 år. Sammantaget förväntas dock befolkningsantalet minska under kommande år enligt prognosen. I tabellen visas förväntat antal invånare per år under perioden 2022-2032 samt den årliga befolkningsförändringen.



Sammanfattning nulägesanalys

Ordinarie bostadsmarknad

Sammanfattning nulägesanalys per hushållstyp

Ronneby kommun

Nedan sammanfattas de stora huvuddragen vad gäller boendesituation, ekonomiska förutsättningar och bostadsmarknad för de sex huvudsakliga hushållstyperna som undersökts.

Hushållstyper		Boendesituation	Ekonomisk situation	Byggnad och bostadsmarknad
Ensamstående	Äldre	En hög andel bor i småhus, även i de äldsta åldersspannen. En något högre andel ensamstående bor i flerbostadshus med hyresrätt eller i specialbostad.	Svag hushållsekonomi, män har en något bättre ekonomisk situation än kvinnor.	De som bor i specialbostad är framförallt 80+. Ensamstående äldre utan barn har de högsta genomsnittliga boareorna per person och hushåll i kommunen. Under 2021 byggdes 77 hyreslägenheter (ettor med kokvrå) som tillhör Attendo.
	Yngre	Av de yngre bor ungefär lika stor andel i flerbostadshus med hyresrätt som i småhus - en del fortfarande hemmaboende.	Lägre inkomstnivåer, vilket också generellt sett är fallet för yngre i riket. Många bor i hyresrätt vilket i sin tur medför höga boendekostnader i förhållande till sin inkomst.	Under den senaste 10-årsperioden har majoriteten av det som byggts i kommunen varit småhus. Under de senaste två åren har en del hyresrätter tillkommit beståndet, Men endast en liten andel har varit 1-2 rok.
	Med barn	Män bor i högre utsträckning i småhus än kvinnor. Kvinnor bor i lägenhet med hyresrätt i lika stor utsträckning som i småhus. De flesta har 1 barn.	Inom denna grupp är inkomstskillnaderna i absoluta tal som högst mellan män och kvinnor med kvarboende unga vuxna 20-29 år. Ensamstående kvinnor har i snitt 18 procent lägre inkomst än männen i samma kategori.	Under år 2021 tillkom ca 50 stycken treor i beståndet för flerbostadshus med hyresrätt. Ca 35 % av Ronnebyhus bostadsbestånd består av 3 rok.
Sammanboende	Äldre	En klar majoritet bor i småhus. Fr.om 80 år ökar andelen boende i lägenhet.	Två hushållsekonomier gör att medianinkomsten är förhållandevis god m.h.t. till åldern. Även de som bor i hyresrätt har en relativt låg boendekostnadsandel jämfört med ensamstående.	En majoritet bor kvar i hus, men andelen som bor i lägenhet, framför allt hyresrätt och specialbostad, ökar något.
	Yngre	Bor främst i lägenhet med hyresrätt. Vid 25 års åldern börjar en del flytta till småhus.	Två hushållsekonomier gör att medianinkomsten är förhållandevis god m.h.t. till åldern.	På andrahandsmarknaden för bostadsrätter i Ronneby ligger en trea i snitt på 1 mkr. Under 2022 tillkom 12 st marklägenheter, 3 rok, i Ronnebyhamn.
	Med barn	De allra flesta bor i ägt småhus. Därefter bor de flesta i lägenhet med hyresrätt. De flesta barnfamiljer har 2 barn.	Höga hushållsinkomster och utifrån att många bor i ägt boende är boendekostnaderna låga i förhållande till inkomstnivåerna.	Under perioden 2010-2022 har småhus stått för ca 60% av det som tillkommit i bostadsbeståndet.

Sammanfattning nulägesanalys per ort

Nedan sammanfattas de stora huvuddragen vad gäller hushållsstruktur, åldersstruktur och läge och utbud i de olika orterna i Ronneby kommun. Informationen baseras dels på presenterad statistik i detta avsnitt, men även på information som delgivits vid möte med Helena Revelj och Anna Hinseäng, stadsarkitekt och mark- och exploateringschefer på Ronneby kommun.

	Hushålls- och boendestruktur	Åldersstruktur	Läge & utbud
Ronneby	Högst andel ensamstående utan barn i kommunen. Totalt bor ungefär lika stor andel i lägenhet som i småhus.	Hög andel barn och tonåringar på orten. Högst andel unga vuxna (20-29 år) bor i Ronneby, ca 12 %.	I Ronneby sker det flest försäljningar på andrahandsmarknaden av bostadsrätter. Under perioden 2021-2022 ligger snittpriset på ca 11 060 kr/kvm vilket motsvarar ett avslutspris om ca 0,7 mkr.
Kallinge	Hög andel ensamstående utan barn. Av totalen bor 70 % i småhus. Efter Ronneby är Kallinge den orten där flest bor i flerbostadshus (27 %).	Hög andel barnfamiljer.	Snittpriset på bostadsrätter på andrahandsmarknaden på ca 6800 kr/kvm vilket motsvarar ett avslutspris om ca 0,45 mkr. Mellan Gölen finns det två detaljplaner som ger möjlighet för 100-250 bostäder.
Ronnebyhamn	En fjärdedel är sammanboende med barn och ca en tredjedel är ensamstående utan barn. En klar majoritet bor i småhus.	Lika stora delar av barnfamiljer, personer som befinner sig mitt i livet (50-64 åringar), samt pensionärer.	Det senaste nyproduktionstillskottet på bostadsrättsmarknaden i kommunen tillkom i Ronnebyhamn, 12 st marklägenheter 3-4 rok.
Listerby & Johannishus	Högst andel sammanboende med barn av alla orter i kommunen (33%), men andelen sammanboende utan barn är ungefär lika hög. Endast 2 % bor i flerbostadshus.	Högst andel barnfamiljer av alla orter.	Typiska villaområden en bit utanför stadskärnan i Ronneby. OBOS tillsammans med Myresjöhus säljer 23 villatomter i Slättanäs, hittills har fem stycken blivit sålda.
Kustområdet	De flesta i området är sammanboende utan barn. I stort sett bara boende i småhus.	Vid kustområdet bor den högsta andelen pensionärer av alla orter (27 %).	Hög efterfrågan på villatomter vid havet, men det finns i dagsläget ingen tomtkö.
Bräkne-Hoby	Höga andelar sammanboende och ensamboende utan barn. 16 % är boende i flerbostadshus och resten i småhus.	Ungefär lika stor andel barnfamiljer som pensionärer. Bräkne-Hoby har också högst andel seniorer (80+ åringar).	Ökad efterfrågan på att bo i Bräkne-Hoby. Finns plan om att bygga 50-125 bostäder.
Eringsboda	Hög andel ensamstående utan barn på orten. Ca en femtedel är sammanboende med barn. I stort sett alla bor i småhus.	Hög andel som befinner sig i 30-49 års åldern, men andelen barn och tonåringar är högre på andra orter än i Eringsboda.	Ronnebyhus har i uppgift att bygga ca 40 bostäder i mindre områden, bland annat Eringsboda.
Backaryd & Hallabro	Många ensamstående och sammanboende utan barn på orterna. En klar majoritet bor i småhus.	Ungefär lika stora delar av barnfamiljer, personer som befinner sig mitt i livet (50-64 åringar), samt pensionärer.	På andrahandsmarknaden för äganderätter är snittpriset på småhus som lägst i Backaryd & Hallabro.

A photograph of a residential street at dusk. The sky is a mix of purple, blue, and orange. On the left, there are yellow wooden houses with white window frames. On the right, there are white wooden houses with dark window frames. In the center, a red house is visible. The foreground is a cobblestone path. The text 'Del 3: Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan' is overlaid in white, bold, sans-serif font across the middle of the image.

Del 3: Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan

Beräkning demografiskt drivet bostadsbehov

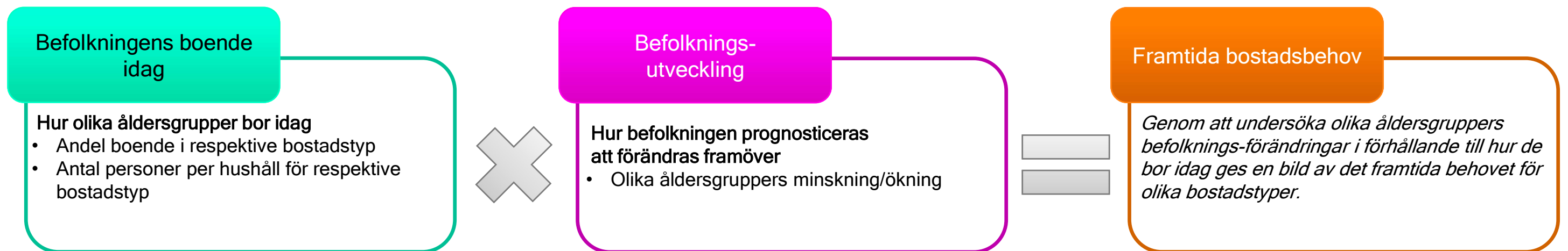
Metod för beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov

Hushållskvotsmetoden

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

Trots att den sammantagna befolkningsutvecklingen i Ronneby väntas vara negativ är det vissa åldersgrupper som kommer att öka i relation till dess storlek idag. Både på kort och lång sikt. Juni Strategi har därför valt att undersöka hur det framtida bostadsbehovet ser ut fokuserat på dessa åldersgrupper, detta visas i slutet av detta avsnitt.

Se detaljerad beskrivning av metoden i bilaga!



En negativt demografiskt drivet behov

Stapelendiagrammet till höger visar det beräknade bostadsbehovet för Ronneby kommun per år och bostadstyp framöver. Beräkningen tar hänsyn till hur mycket befolkningen förändras år till år och hur många hushåll det motsvarar. Beräkningen bygger på SCBs framskrivning fram till och med år 2032. Behovet är beräknat utifrån hushållskvotsmetoden men även med hänsyn till hur olika åldersgrupper bor idag och hur hushållsstorlekarna varierar beroende på upplåtelseformer och bostadstyper.

I de fall kommunen historiskt, och prognostiserat, har ett minskande befolkningsantal resulterar beräkningen enligt modellen i ett negativt bostadsbehov – dvs att rivning av bostäder skulle vara aktuellt. I Ronneby beräknas ett minskande bostadsbehov för kommande 10-årsperiod, i genomsnitt -36 bostäder per år.

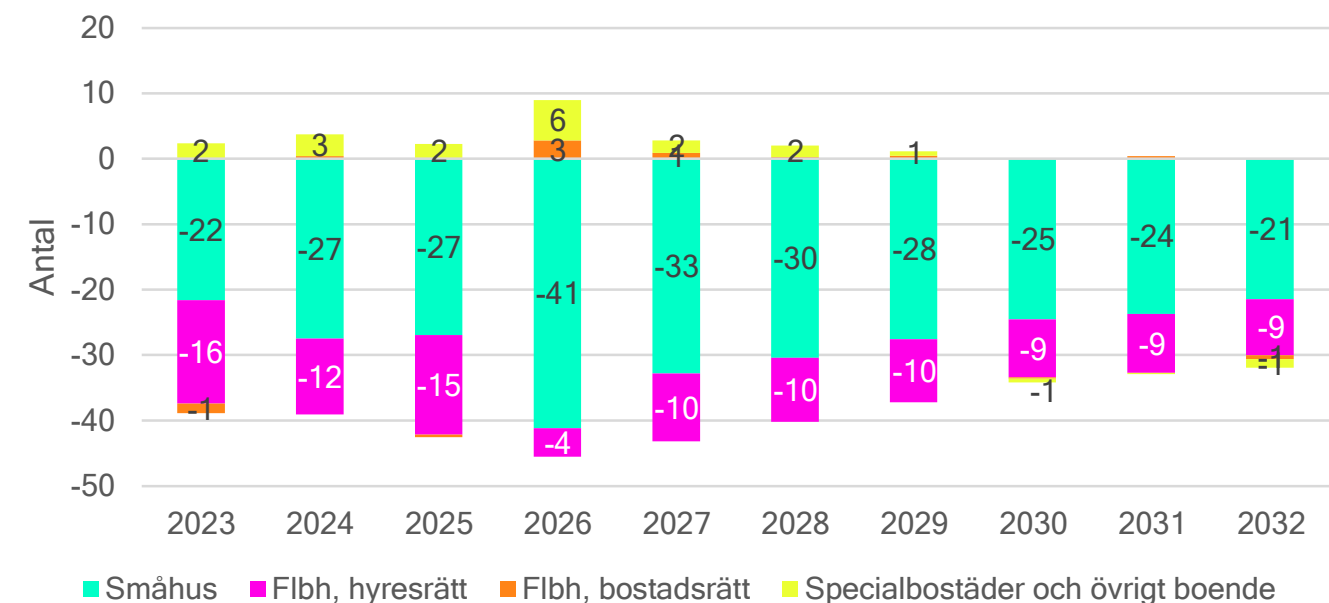
Därmed inte sagt att rivning av bostäder är aktuellt.

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

Trots att den sammantagna befolkningsutvecklingen i Ronneby väntas vara negativ är det vissa åldersgrupper som kommer att öka i relation till dess storlek idag. Både på kort och lång sikt. Juni Strategi har därför valt att undersöka hur det framtida bostadsbehovet ser ut fokuserat på dessa åldersgrupper.

	Demografiskt drivet bostadsbehov 2023-2032					Summa, exkl. spec. bostäder	Summa alla boendeformer
	Flerbostads-hus (hr)	Flerbostads-hus (br)	Småhus	Specialbostäder & övrigt boende*			
Totalt	- 103	3	- 278	17	- 378	- 362	
Snitt per år	-10	0	- 28	2	- 38	- 36	

Förändrat bostadsbehov enligt demografiskt drivet behovsberäkning

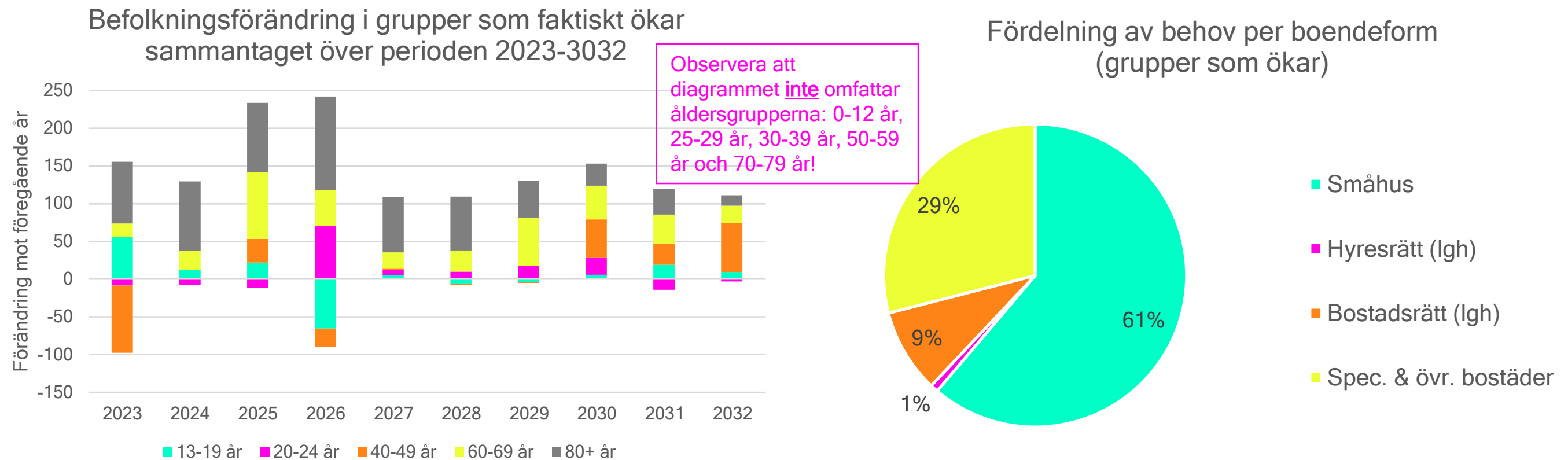


Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av den senast kända årsbefolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Både små och stora strukturförändringar i samhället påverkar den framtida befolkningsutvecklingen, vilket innebär att det finns en osäkerhet förenad med framskrivningen. Notera att befolkningsframskrivningen endast ger en uppskattning av hur en framtida befolkning kan komma att se ut. Generellt gäller också att osäkerheten i framskrivningen ökar med åren.

Fokus på de grupper som på sikt väntas öka

De åldersgrupper som enligt SCBs befolkningsprognos väntas öka (på totalen) den kommande tioårsperioden är 13-19 år, 20-24 år, 40-49 år, 60-69 år och 80+ år. Framförallt pensionärer och seniorer väntas stå för störst del av befolkningsförändringen, både på kort och lång sikt. Dessa ökar med ca 400 respektive 660 individer mellan år 2022 och 2032. De åldersgrupper som minskar är barn upp till 12 år, vuxna 25-39 år, 50-59 år samt äldre 70-79 år.

Översätter man dessa befolkningsförändringar till förändrade bostadsbehov framgår det att det främst är småhus följt av special- och övriga bostäder som utgör behovet, detta drivs starkt av att det är just de äldre som väntas öka vilka i huvudsak idag (fortfarande) bor i småhus och en relativt stor andel i särskilda bostäder för äldre.



Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av den senast kända årsbefolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Både små och stora strukturförändringar i samhället påverkar den framtida befolkningsutvecklingen, vilket innebär att det finns en osäkerhet förenad med framskrivningen. Notera att befolkningsframskrivningen endast ger en uppskattning av hur en framtida befolkning kan komma att se ut. Generellt gäller också att osäkerheten i framskrivningen ökar med åren.

Beräkning efterfrågan för nyproduktion

Metod för beräkning av efterfrågan på nyproduktion

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

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

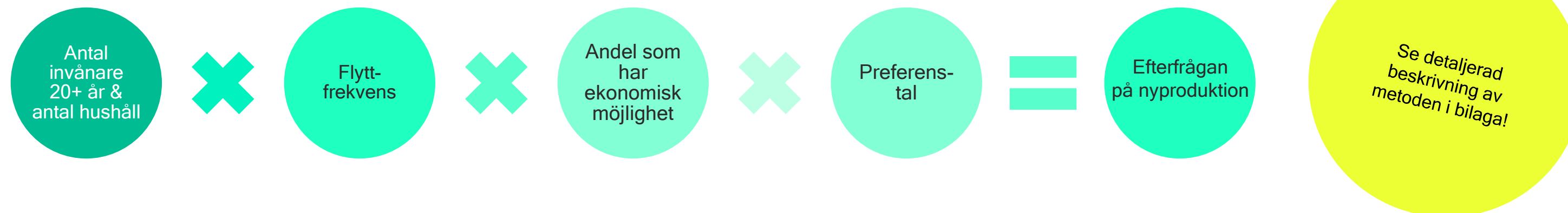
För lägenheter med bostadsrätt har Juni Strategi bland annat utgått ifrån prisnivåer på de senaste årens försäljningar på andrahandsmarknaden, lägenheter med senare byggår, och nyproduktion i Ronneby kommun. Detsamma gäller för småhus med äganderätt.

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.

Nyckeltal som ligger till grund för beräkningen

Upplåtelseform	Storlek	Pris/hyra
<i>Lägenhet (br)</i>	1-2 rok, 50 kvm	1,5 mkr
	3-4 rok, 90 kvm	2,5 mkr
<i>Lägenhet (hr)</i>	1-2 rok, 50 kvm	6 700 kr/mån
	3-4 rok, 90 kvm	9 750 kr/mån
<i>Småhus (är)</i>	Småhus, 120 kvm	3,5 mkr



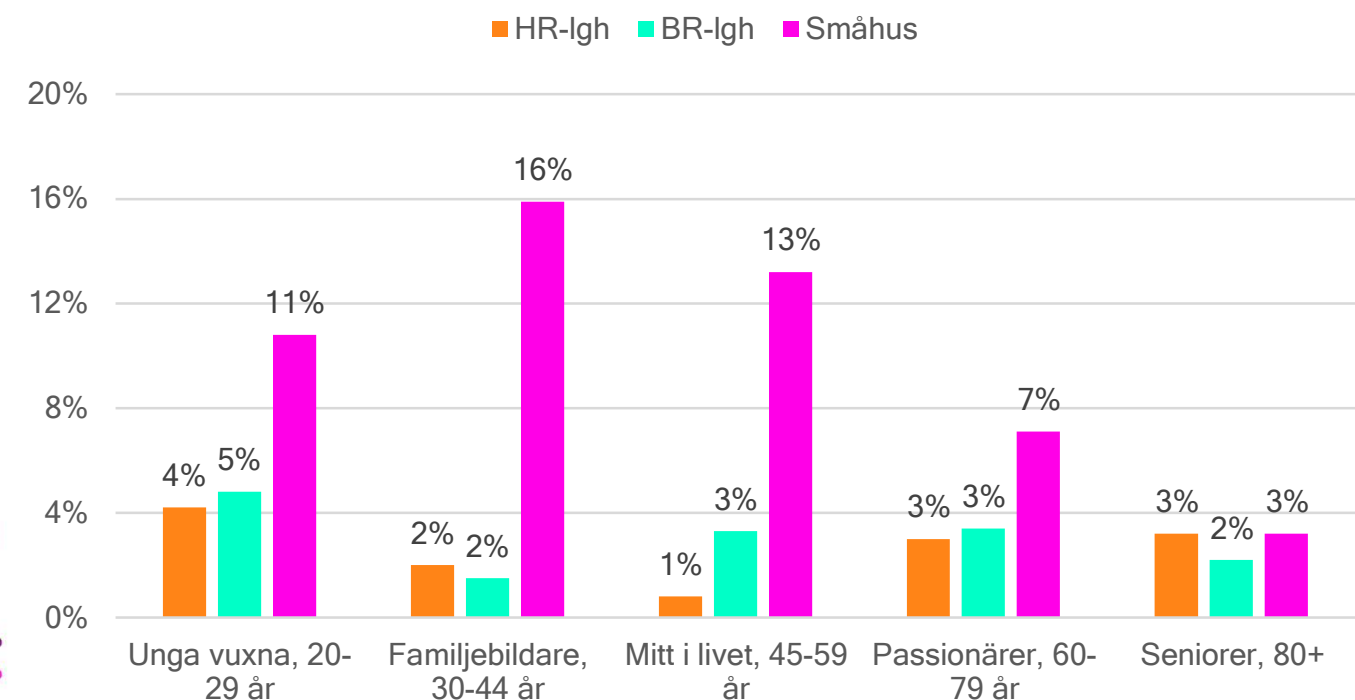
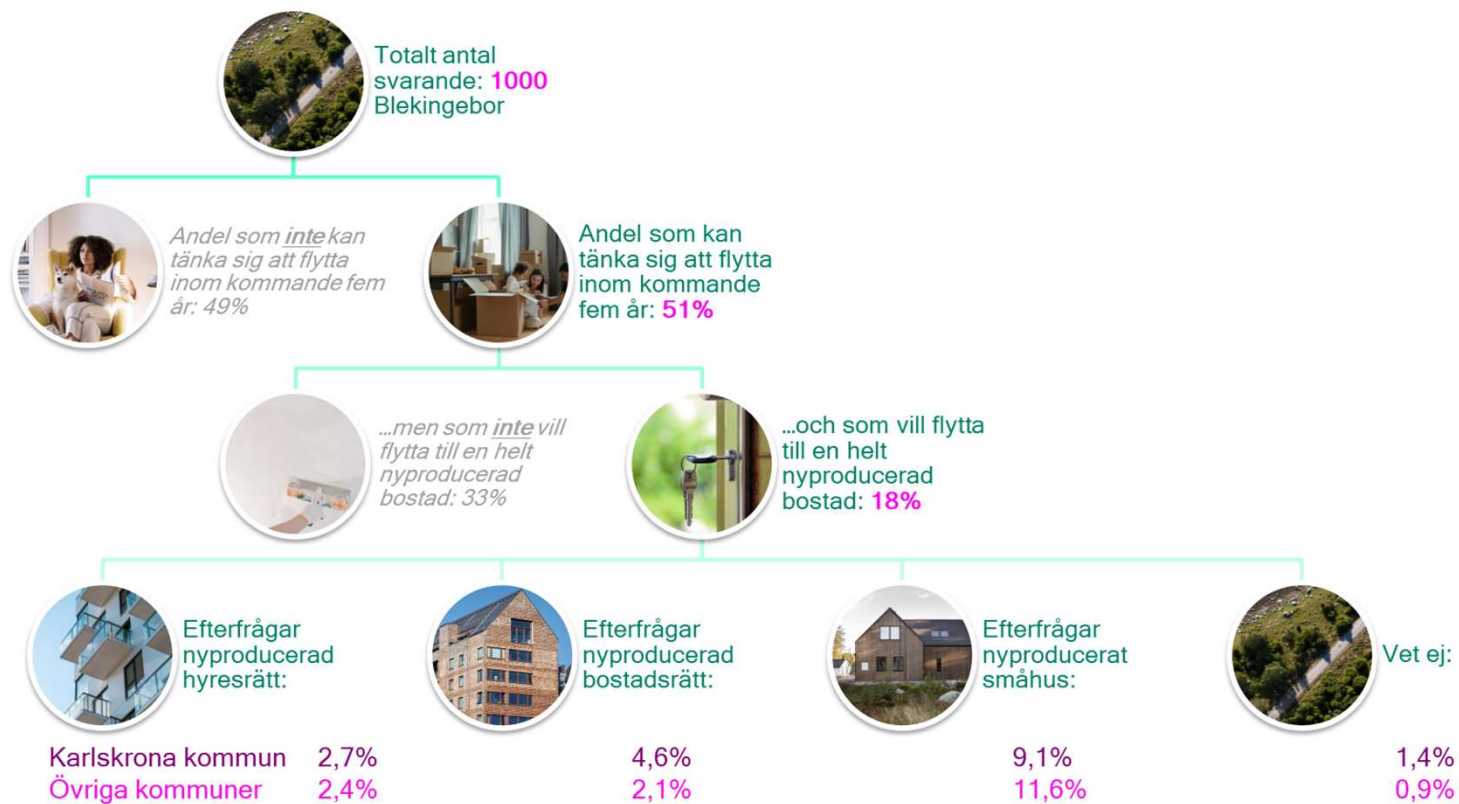
Olika preferenstal för olika boendeformer

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.

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

Skillnader i nyproduktionsefterfrågan per livsfas, Blekinge län



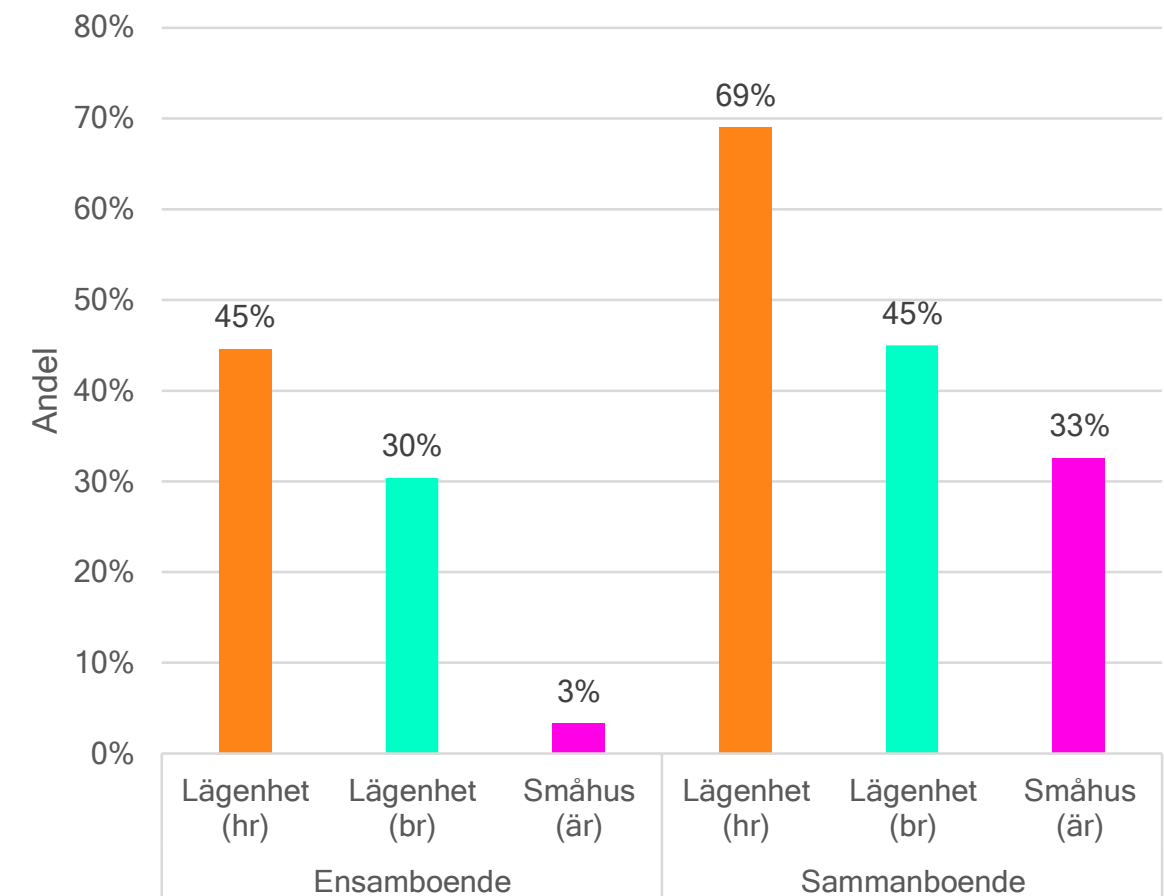
Andelen Ronnebybor som klarar av inkomstkravet

Med bakgrund av den prisnivå som råder för nyproducerade bostäder eller bostäder med senare byggår i kommunen har Juni Strategi beräknat den lägsta inkomstnivå som krävs. Utifrån detta är det möjligt att se hur stor andel av Ronnebyborna 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 i samtliga åldersgrupper än för ägda bostadstyper. Generellt sett är kraven som tuffast för de yngsta och äldsta hushållen som är ensamboende.

Livsfas	Lägenhet (hr)		Lägenhet (br)		Småhus (är)	
	Ensamboende	Sammanboende	Ensamboende	Sammanboende	Ensamboende	Sammanboende
20-29 år	39%	54%	20%	36%	0%	22%
30-44 år	51%	76%	44%	62%	4%	47%
45-59 år	75%	85%	56%	74%	9%	60%
60-79 år	43%	72%	27%	40%	4%	28%
80+ år	15%	58%	5%	13%	0%	6%
Totalt	45%	69%	30%	45%	3%	33%

Andel Ronnebybor som har ekonomisk möjlighet att efterfråga nyproduktion



Resultat beräknad potentiell efterfrågan i Ronneby

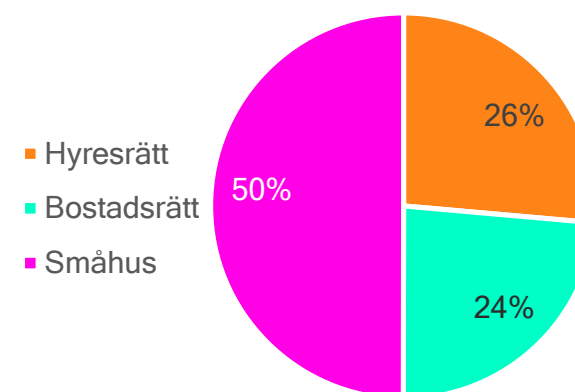
Basåret 2022

Nedan presenteras det beräknade marknadsdjupet (2022) per livsfas 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.

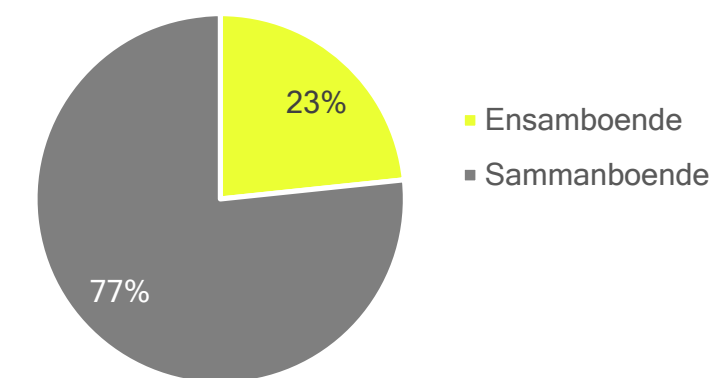
Beräkningen mynnar ut i ett mått på kommunens årliga absorptionsförmåga vad gäller nyproduktion till tidigare presenterade hyres- och prisnivåer. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än till ett reellt bostadsbehov.

Marknadsdjupet är som störst för småhus, mycket beroende på att preferensen för denna boendeform är klart högst (ca 12%). Familjebildare 30-44 år utgör störst del av den beräknade efterfrågan.

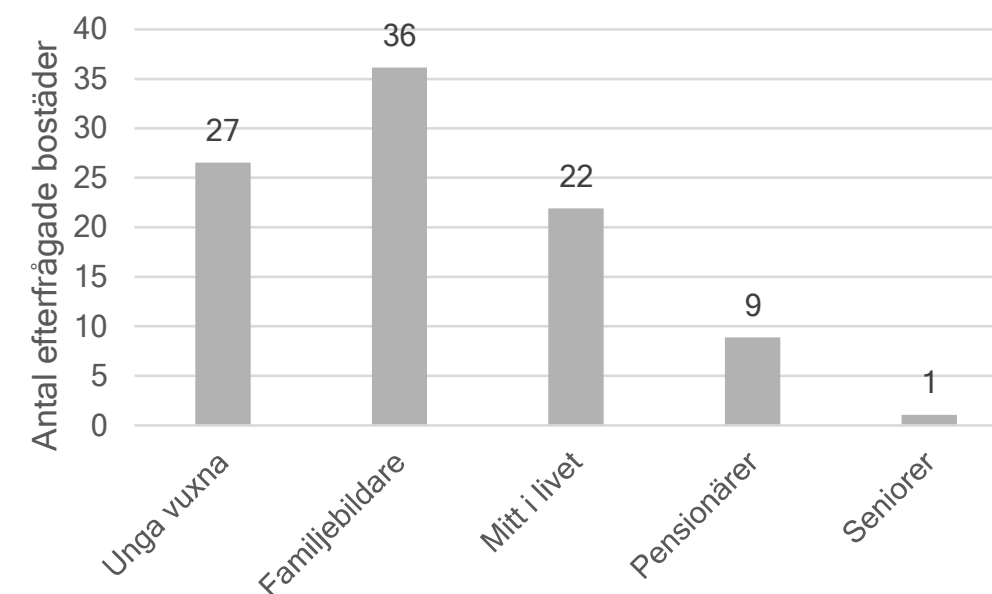
Störst efterfrågan på småhus



Ojämn efterfrågan sett till hushållstyp



Störst efterfrågan bland familjebildare och unga vuxna



Livsfas	Lägenhet (hr)		Lägenhet (br)		Småhus (är)		Totalt
	Ensamboende	Sammanboende	Ensamboende	Sammanboende	Ensamboende	Sammanboende	
Unga vuxna 20-29 år	5	6	4	5	0	6	27
Familjebildare 30-44 år	2	5	2	3	1	23	36
Mitt i livet 45-59 år	1	1	2	4	1	13	22
Pensionärer 60-79 år	1	2	1	2	0	2	9
Seniorer 80+ år	0	0	0	0	0	0	1
Totalt	10	15	9	13	3	44	95

A photograph of a residential street at sunset. The sky is a mix of purple, pink, and blue. The street is paved with cobblestones and has several houses on either side. The houses are mostly two-story buildings with light-colored siding and dark roofs. Some windows are lit up, and a street lamp is visible on the right. The overall atmosphere is calm and serene.

Del 5: Nulägesanalys: Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

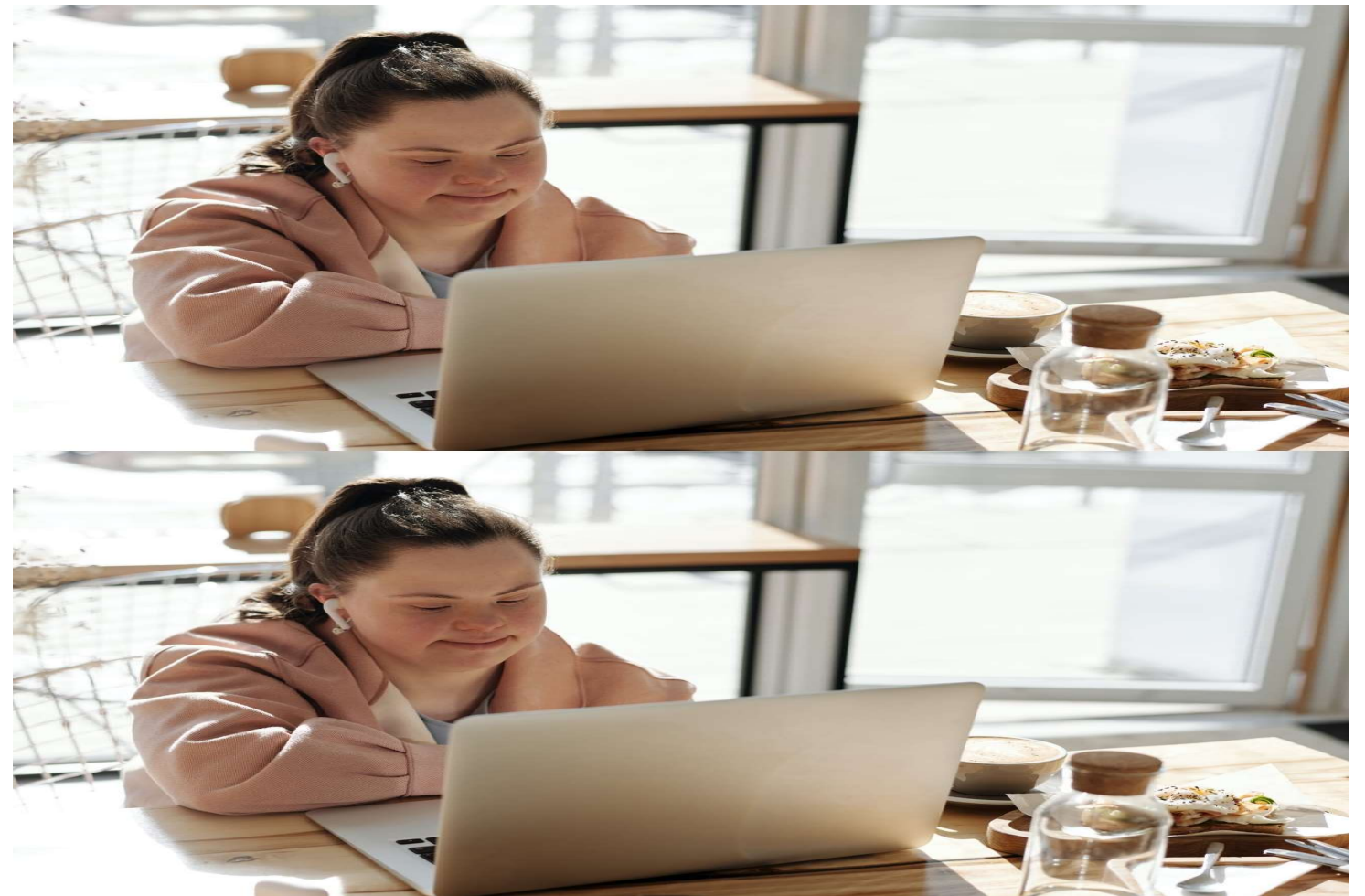
Utsatta grupper på bostadsmarknaden

Metodik

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

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

- Personer med funktionsnedsättning
- Ofrivilligt hemmaboende unga vuxna
- Personer och familjer med låg betalningsförmåga
- Hemlösa
- Nyanlända och ensamkommande barn och ungdomar
- Personer med behov av skyddat boende
- Personer med varaktigt stödbehov
- Äldre



Kvalitativ studie

Grupper utanför ordinarie bostadsmarknaden

Kvalitativa intervjuer

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

Intervjuerna har varit ca 40 minuter långa och genomfördes under december 2022. De som intervjuats är:

Emma Stahre – Verksamhetschef, individ- och familjeomsorgen, Socialförvaltningen

Maria Sevestedt – Verksamhetschef, vård- och omsorgsboende, vård- och omsorgsförvaltningen

Therese Bohnsack – Arbetsmarknadschef, Arbetsmarknad och integration

Peter Sundberg & Mikael Olsson – Boservicechef och Bovärd på Ronnebyhus AB.

Intervjuguide

2022

Inledning och bakgrund om studien. Beskrivning om att denna intervju främst handlar om de grupper som står längst ifrån bostadsmarknaden.

Intervjuperson:
Roll:

Kort om din roll och dina ansvarsområden:

Allmän uppfattning om Ronnebys bostadsmarknad

1. Vad är din allmänna uppfattning om Ronnebys bostadsmarknad?

Utsatta grupper

2. Vilka utsatta grupper stöter du och din verksamhet/organisation på i ert arbete?
3. Hur uppfattar du att bostadssituationen är för dessa grupper?
4. Vilka är de största utmaningarna och hindren?
5. Framgångsfaktorer? Framgångshistorier?
6. Vilken är den enskilt viktigaste faktorn för att underlätta för de personer du/ni träffar/har ansvar för så att de får tillgång till en bostad?
7. Hur uppfattar du att utvecklingen varit de senaste 3-5 åren?

Framtida utveckling

8. Utifrån ditt perspektiv var tycker du fokus bör ligga framöver?
9. På lång sikt?/ Kort sikt?
10. Har du något ytterligare medskick/kommentar/insikt att delge oss?
11. Finns det några utredningar kopplat till bostadsperspektivet som du tror kan vara av betydelse för oss?

Situationen idag

Resultat djupintervjuer

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

Bilden är att bostadsmarknaden i Ronneby har varierat. Historiskt, ca 10 år tillbaka i tiden, upplever man att det funnits en relativt hög tillgång på hyreslägenheter och bostäder över lag i kommunen. Däremot har en viss brist upplevts de senaste åren – men som ännu en gång har vänt.

Ronnebyhus beskriver vakansgrader i vissa områden om ca 4-5% i dagsläget. Lediga lägenheter återfinns främst i segregerade områden. I en intervju framkommer även att man sänkt kraven för hyresgästerna för att få fler att flytta in. I övrigt finns det ett bra samarbete mellan kommunens förvaltningar och det kommunala bostadsbolaget Ronnebyhus, men vissa processer kan fortsatt effektiviseras.

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

Fler personer med problem såsom missbruk, psykisk ohälsa, arbetslöshet etc.

Högre vakansgrader bland Ronnebyhus bestånd - framför allt i segregerade områden.

Svårt att få folk att vilja bo kvar eller flytta till segregerade områden.

Ekonomi är oftast den största utmaningen, men många gånger handlar det om en bakomliggande ohälsa som bidrar till en försvårad boendesituation.

Fler unga vuxna är ofrivilligt kvarboende hemma hos föräldrar.

I takt med att beståndet blir äldre och nedgången och behöver renoveringar minskar antalet billiga bostäder.

Utmaningarna

Resultat djupintervjuer

I intervjuerna framkommer att vissa utmaningar vad gäller personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden är mer eller mindre oförändrade över tid, men att ett varierande utbud på bostäder i kommunen tydligt märks av hos de utsatta grupperna.

En utmanande bostadsmarknad

- En varierande bostadsmarknad märks av på de förvaltningar som på något sätt hjälper utsatta grupper med bostäder, till exempel akutbostäder.
- Emellanåt en upplevd ökad tillgång på bostäder - framför allt i segregerade områden där färre människor vill bo.
- I några fall upplevs en viss trångboddhet. Blir exempelvis den som står på kontraktet sjuk och behöver flytta till ett vårdboende uppstår problem för resterande som bor i lägenheten.
- Många har inte har en stadig inkomst för att kunna betala för ett boende - och många gånger är anledningen en underliggande ohälsa som leder till arbetslöshet.
- Hög ungdomsarbetslöshet i kommunen som leder till att många unga är ofrivilligt hemmaboende.
- Svårt för stora barnfamiljer att få tag på stora bostäder på hyresmarknaden. En del har fått hyra hus men då tillkommer andra kostnader som gör det ekonomiskt utmanande.

Ronnebyhus

- Under senaste åren har Ronnebyhus haft ökade vakansgrader - framför allt i segregerade områden. I områden där det tidigare varit köer är efterfrågan inte lika stor längre.
- Ronnebyhus accepterar inte socialbidrag som en fast inkomst - för att teckna hyreskontrakt krävs garanti på att man kan betala hyran 6 månader framöver. I vissa fall har socialtjänsten gått in som garant för det kravet.

Varför är personerna utanför den ordinarie bostadsmarknaden?



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

- I många intervjuer framhålls samarbetet och samverkan mellan förvaltningar, Ronnebyhus och privata fastighetsägare som en mycket viktig pusselbit för ett lyckosamt arbete med grupper som inte har tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Det fungerar till stora delar bra idag, men kan även utvecklas vidare.
- Utpekade framgångsfaktorer är bland annat när man har arbetat förebyggande och effektiviserat och kvalitetssäkrat de processer som finns idag. Även när man har arbetat samordnat med stödinsatser parallellt med boendet.

Segregation

- Utbudet på bostäder har varierat under åren. Uppfattningen nu är att flera lägenheter finns tillgängliga i segregerade områden - men få vill bo där och många flyttar ifrån när de kan. Viktigt att jobba för att skapa en samhörighet.
- En god integration och dialog med fastighetsägare för att skapa mer attraktiva områden.

Stöd och strategier för självständighet

- Riktade stödinsatser som handlar om hela människan och inte bara kring bostad och arbete. Viktigt att jobba med hälsa, boende, arbete, ekonomi parallellt.
- Jobba samordnat och effektivisera de processer som redan finns idag. Viktigt att försöka arbeta förebyggande. Till exempel har socialtjänsten agerat boendevärd och skött kommunikationen med den boende istället för att hyresvärderna gör det när det har uppstått problem.

Ronnebyhus

- Många personer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden får en lägenhet hos Ronnebyhus genom socialtjänsten. I flera fall har det fungerat bra med hyresgäster som tidigare kan ha haft anmärkningar, men som på sikt kan ställa sig i den ordinarie kön och få tillgång till en egen bostad. Socialförvaltningen fungerar som en språngbräda.
- Viktigt att fortsatt ha stödinsatser när personer med exempelvis missbruksproblem får tillgång till en egen bostad. Många gånger halkar personer tillbaka i en beroendeproblematik och då är man ofta tillbaka på ruta ett igen. Viktigt att skyddsnetet finns kvar en tid efter.

Kvantitativ studie

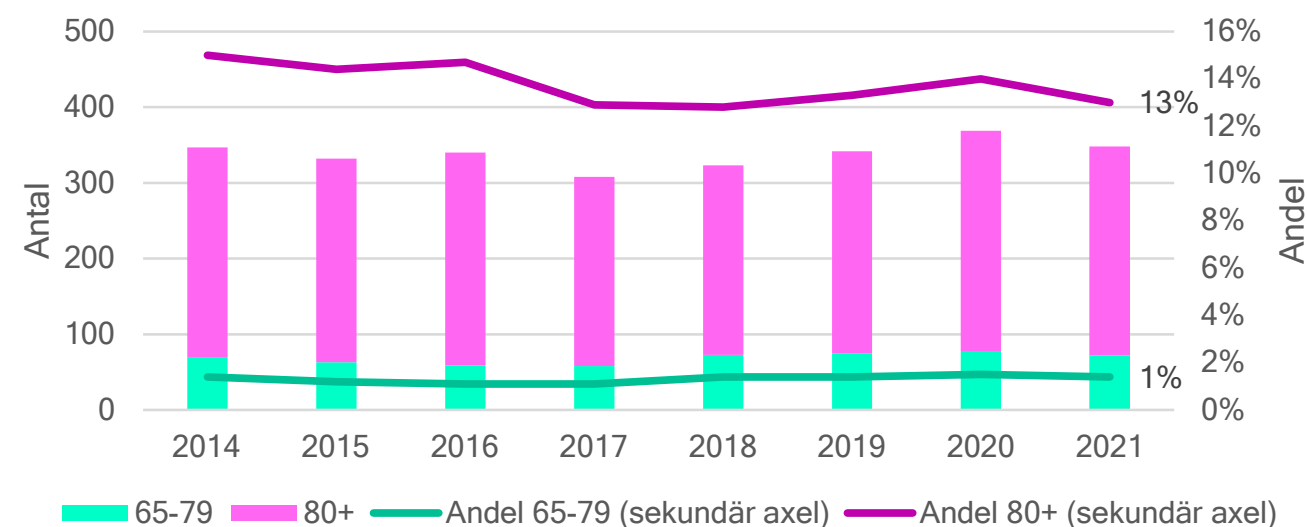
Grupper utanför ordinarie bostadsmarknaden

Särskilt boende för äldre

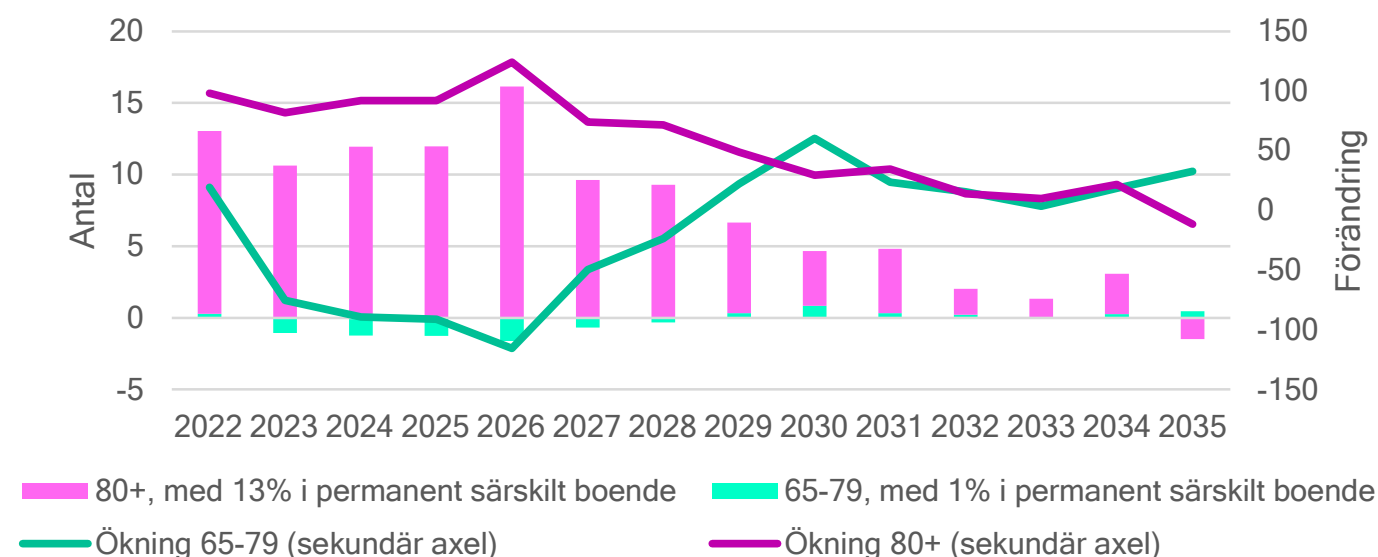
Enligt Socialstyrelsen var det 348 individer i åldrarna 65+ år som bodde i permanent särskilt boende i Ronneby kommun under år 2021. Av dessa var 80% 80 år eller äldre. I relation till kommunens samtliga invånare som är 80+ år är det idag 13% som har beslut om permanent särskilt boende. Däremot visar SCB statistik att det endast är 10% av kommuninvånarna i samma åldersgrupp som är boende i en specialbostad.

Prognosen för åldersgruppen 80+ år visar på en årlig ökning om ca 90 individer för perioden 2022 till 2028, därefter avtar ökningen då åldersgruppen 65-79 istället börjar öka. Detta visas i diagrammet nedan till höger. Antagandes att 1% respektive 13 % av aktuella grupper får beslut om särskilt permanent boende motsvarar det ett teoretiskt bostadsbehov om ytterligare ca 10 särskilda boenden för äldre per år den närmaste tiden. Behovet av fler särskilda boenden är positivt under hela prognosperioden men avtar tydligt efter 2028 när antalet 80+ år minskar.

Personer som bor i särskilt boende Ronneby kommun



Teoretisk framräkning antal boende i särskilt boende, 2022-2035



	Hur bedömer ni utbudet av särskilt boende för äldre?	..kommer behovet vara täckt om 2 år?	..kommer behovet vara täckt om 5 år?	Finns det trygghetsbostäder i kommunen?	..hur bedömer ni för närvarande utbudet?
Olofström	Underskott	Nej	Ja	Ja	Balans
Karlskrona	Balans	Ja	Ja	Ja	Underskott
Ronneby	Överskott	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma	Ja	Underskott
Karlshamn	-	-	-	Ja	Underskott
Sölvesborg	Balans	Ja	Nej	Ja	Underskott

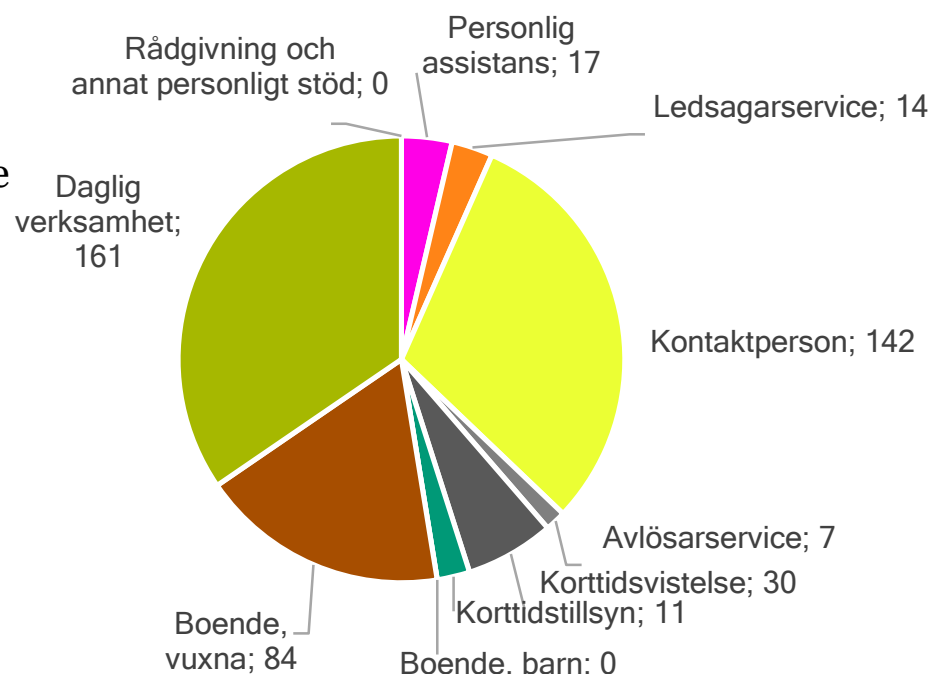
Särskilt boende för personer med funktionsvariation

LSS-boende

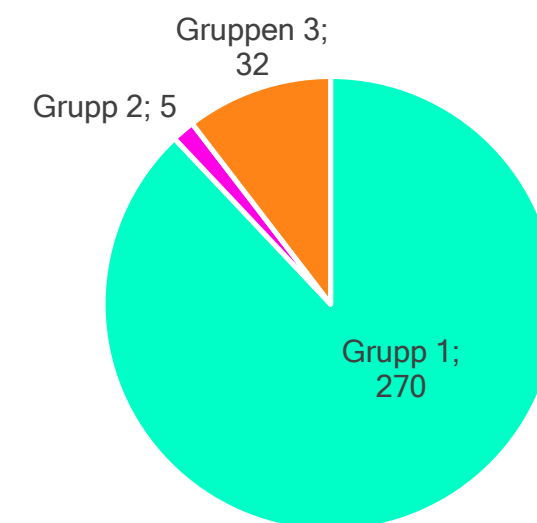
Gruppboendestäder är den typ av bostäder som flest kommuner uppger saknas i bostadsmarknadsenkäten. Totalt uppger 132 av landets kommuner att det är underskott på gruppboendestäder, medan 129 kommuner uppger att de har balans. För serviceboendestäder uppger 160 kommuner balans och 84 kommuner underskott. Ronneby är en av de kommuner som uppger balans på gruppboendestäder, men underskott för serviceboendestäder.

Andelen personer som får beviljat stöd inom ramen för LSS ligger relativt konstant i nivå med befolkningsstorleken. I Ronneby är andelen personer med insats något högre än rikets snitt, 105 jämfört med 73 personer per 10 000 inv. Enligt socialstyrelsens statistik har 84 individer i Ronneby insats med boende enligt LSS.

Antal personer per insats i Ronneby kommun 2021



Antal individer i Ronneby kommun



	Hur är utbudet* i kommunen av bostäder för personer med funktionsnedsättning?	Kommer behovet vara täckt om 2 år?	Kommer behovet vara täckt om 5 år?	Hur är utbudet* i kommunen av gruppboendestäder?	Hur är utbudet* i kommunen av serviceboendestäder?
Olofström	Underskott	Nej	Nej	Underskott	Balans
Karlskrona	Underskott	Nej	Ja	Underskott	Balans
Ronneby	Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma	Balans	Underskott
Karlshamn	Underskott	Nej	Nej	Underskott	Överskott
Sölvesborg	Balans	Ja	Kan inte bedöma	Balans	Balans

Förklaring från Socialstyrelsen

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

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

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

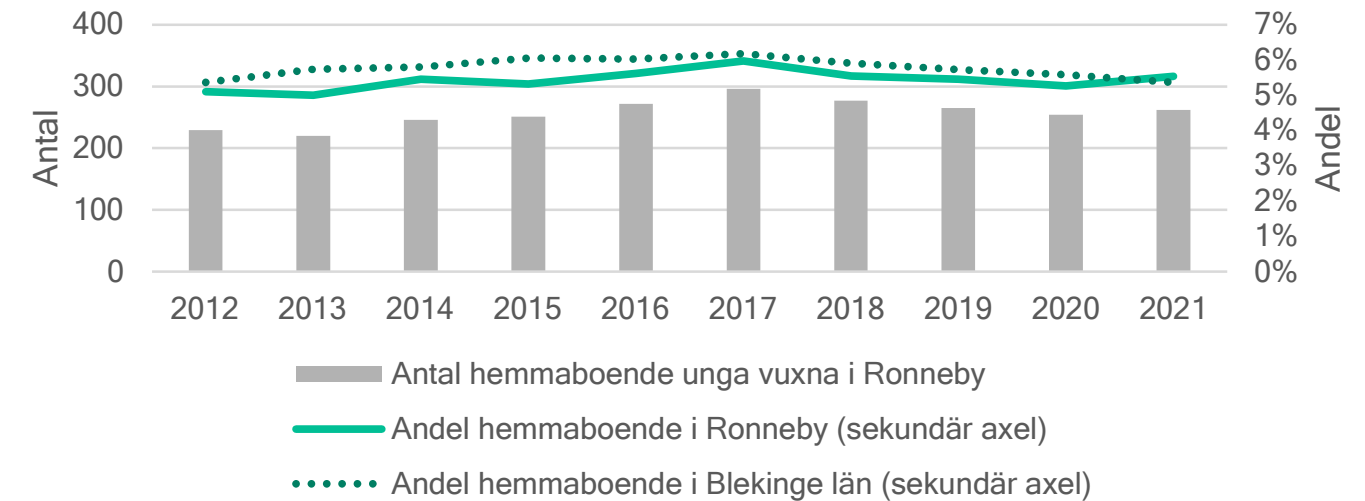
I huvudsak beskrivs tre former av bostäder i förarbetena till lagstiftningen: Gruppboendestad och serviceboendestad - båda med fast bemanning och omvårdnad eller annan särskilt anpassad bostad.

Hemmaboende unga vuxna (25-39 år)

År 2021 fanns det ca 262 individer i åldrarna 25-39 år som bodde i ett hushåll med en eller två föräldrar. Antalet och andelen ökade mellan 2012-2017 men har sedan dess minskat något, andelen som bor kvar hemma i åldersgruppen 25-39 år i Ronneby är idag knappt 6%. I jämförelse med övriga Blekinge län så är trenden i stort sett den samma.

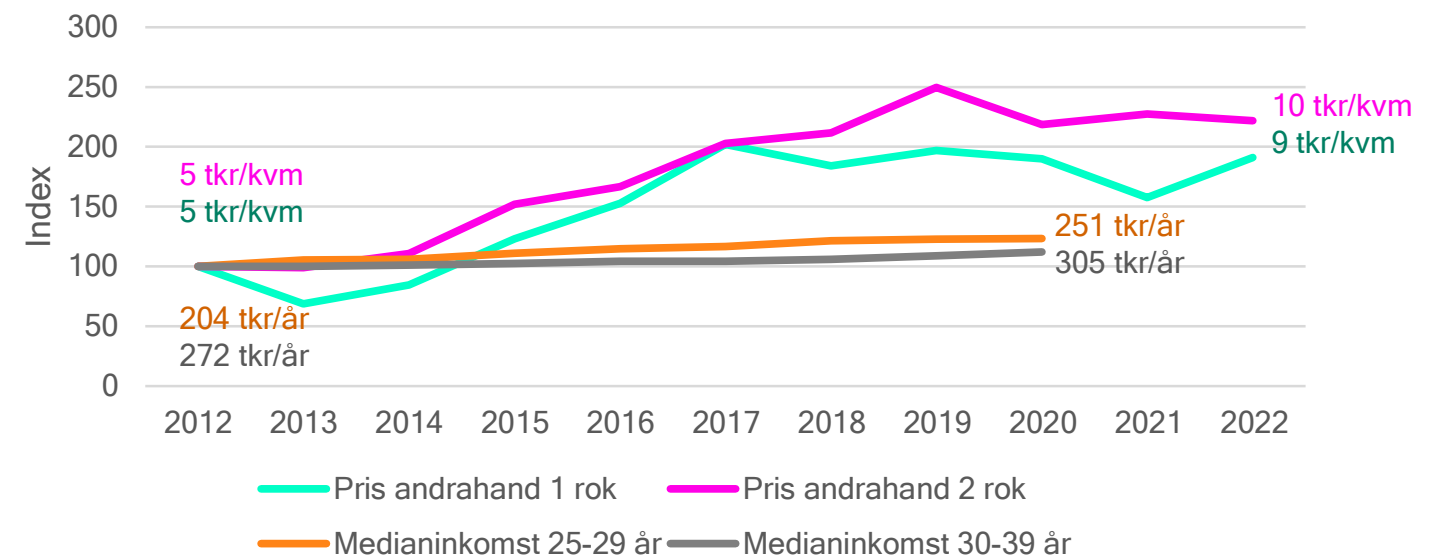
Under perioden 2012-2022 har de genomsnittliga priserna för lägenheter med 1 och 2 rum och kök ökat med ca 100%, 2 rok har haft en något starkare prisutveckling. 2020 är det senaste året som det finns tillgänglig inkomststatistik för, fram till dess hade inkomstnivån ökat med 23% respektive 12% för åldersgrupperna 25-29 år och 30-39 år. Helt klart är det så att inkomsterna bland unga vuxna i kommunen inte haft en i närheten lika stark utveckling som mindre bostadsrätter på marknaden.

Antal och andel* hemmaboende unga vuxna 25-39 år i Ronneby



*Antal individer 25-39 år som bor i hushållstyperna ensamboende-, sammanboende- och övriga hushåll med barn 25+ år.

Indexerad utveckling av inkomst- och prisnivåer, löpande priser, Ronneby kommun



Källor: SCB, Booli Pro & Värderingsdata

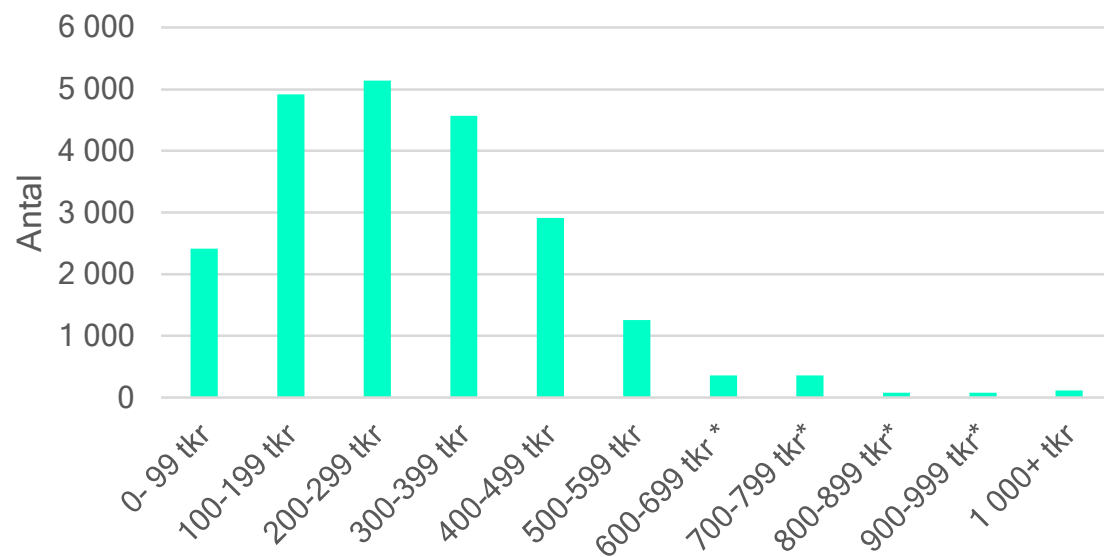
Kommun	Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden i kommunen?	Finns det några särskilda ungdomsbostäder i kommunen?
Olofström	Balans	Ja
Karlskrona	Underskott	Nej
Ronneby	Underskott	Nej
Karlshamn	Underskott	Nej
Sölvesborg	Underskott	Nej

Andel personer som är låginkomsttagare

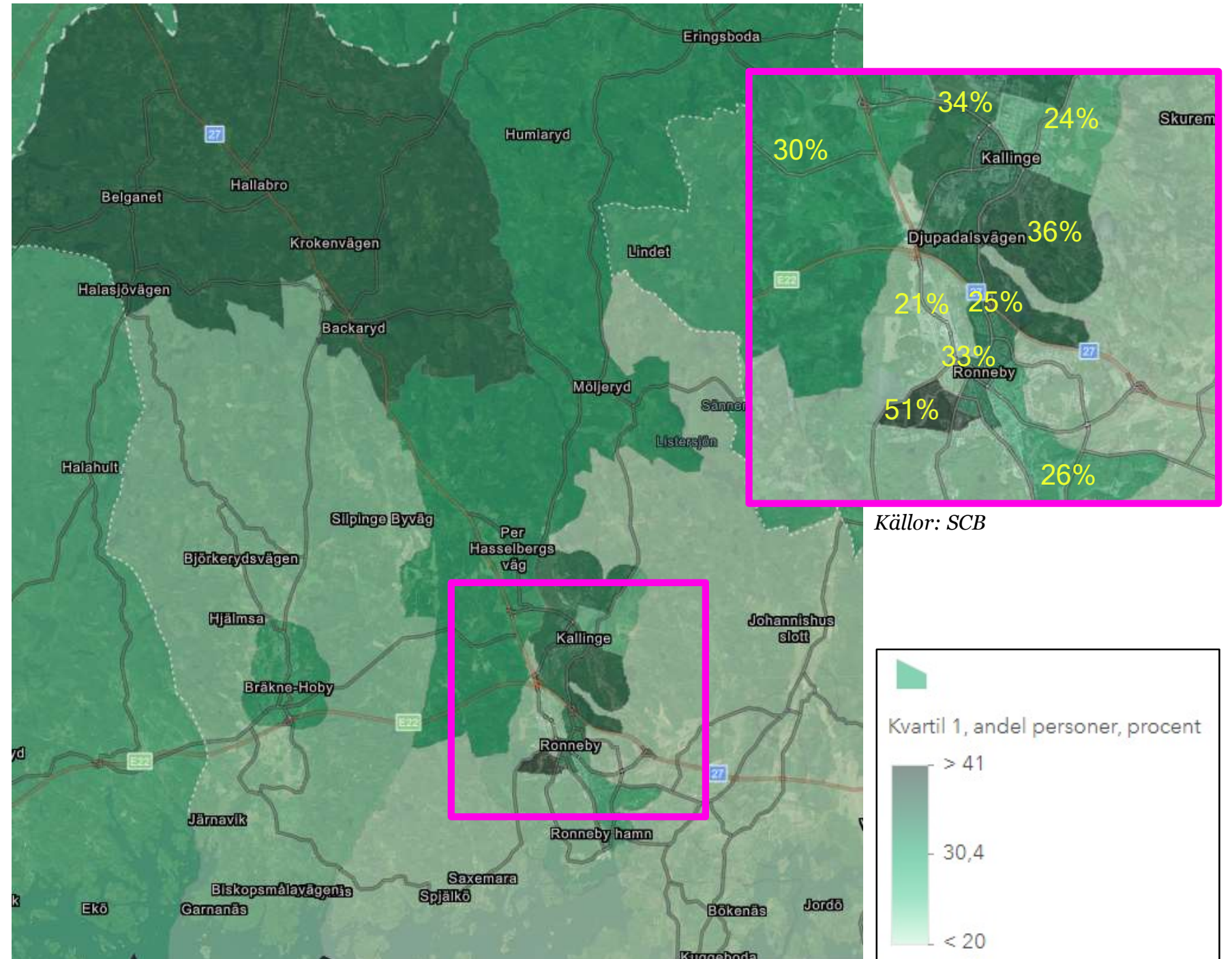
Kartan till höger visar andelen som tillhör den lägsta inkomstkvartilen per DeSO (demografiskt statistikområde) i Ronneby kommun. Som högst återfinns 51 % i det lägsta inkomstspannet, sydvästra Ronneby tätort.

Nedan visas antal kommuninvånare 20 år och äldre per inkomstspann om 100 tkr.

Antal personer 20+ år per inkomstintervall, Ronneby kommun



*SCB har större inkomstspann, Juni Strategi har brutit upp dessa i två för att ge en bättre överblick och skapa jämna 100 tkr-spann



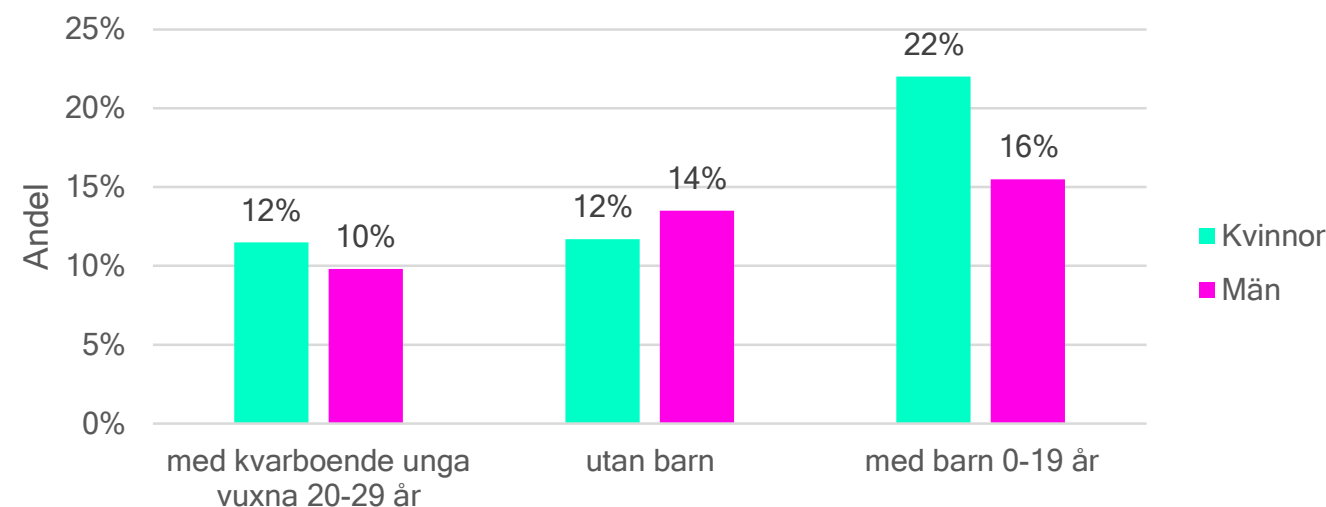
Personer och familjer med låg betalningsförmåga

Andelen låginkomsttagande hushåll är 2020 totalt sett 9,9% i Ronneby kommun. Det är en ökning med 2,5 procentenheter sedan 2012.

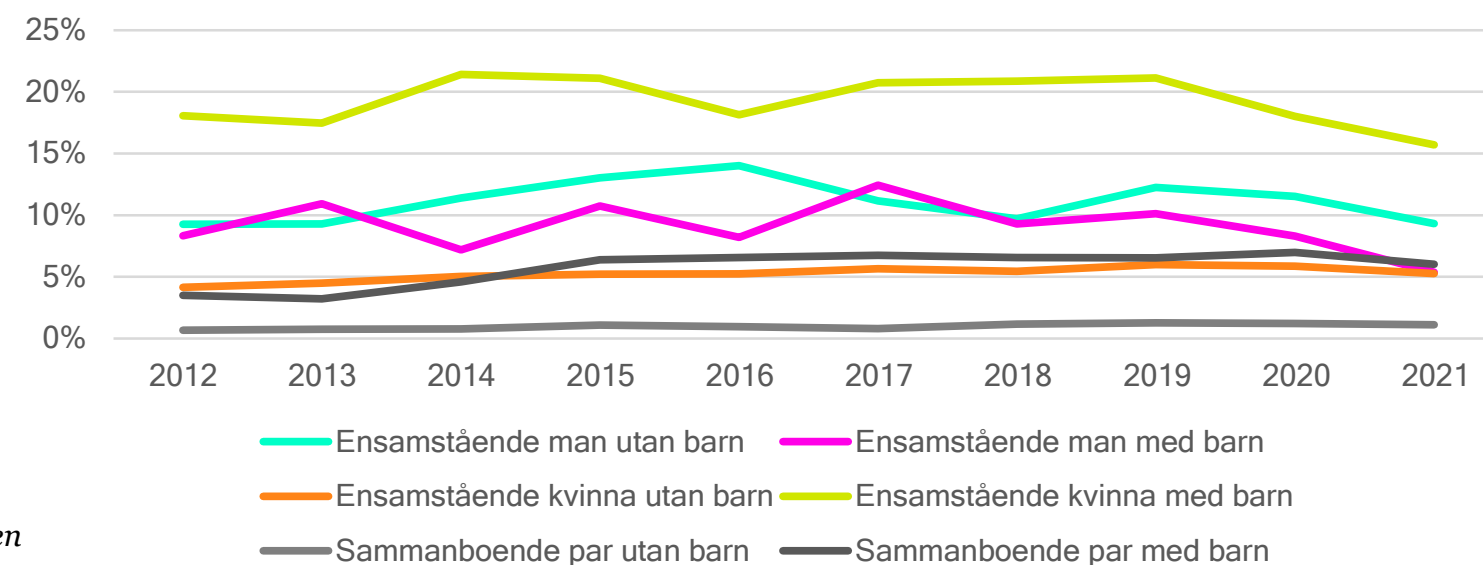
Andelen personer som bor i låginkomsttagande hushåll är naturligt sett högst bland ensamstående, andelen i Ronneby som bor i ett låginkomsttagande hushåll är klart högst bland ensamstående kvinnor med barn.

Antal biståndsmottagande hushåll i kommunen är som högst inom hushållstypen ensamstående kvinna med barn, 16%. Trenden har totalt sett varit nedåtgående sedan 2012.

Andel personer som bor i ett låginkomsttagande* hushåll (ensamstående) 2020



Andel per hushållstyp som får ekonomiskt bistånd i Ronneby kommun 2012-2021



*Andel personer som bor i ett hushåll som har en inkomst som är mindre än hälften av medianinkomsten

Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi 1/2

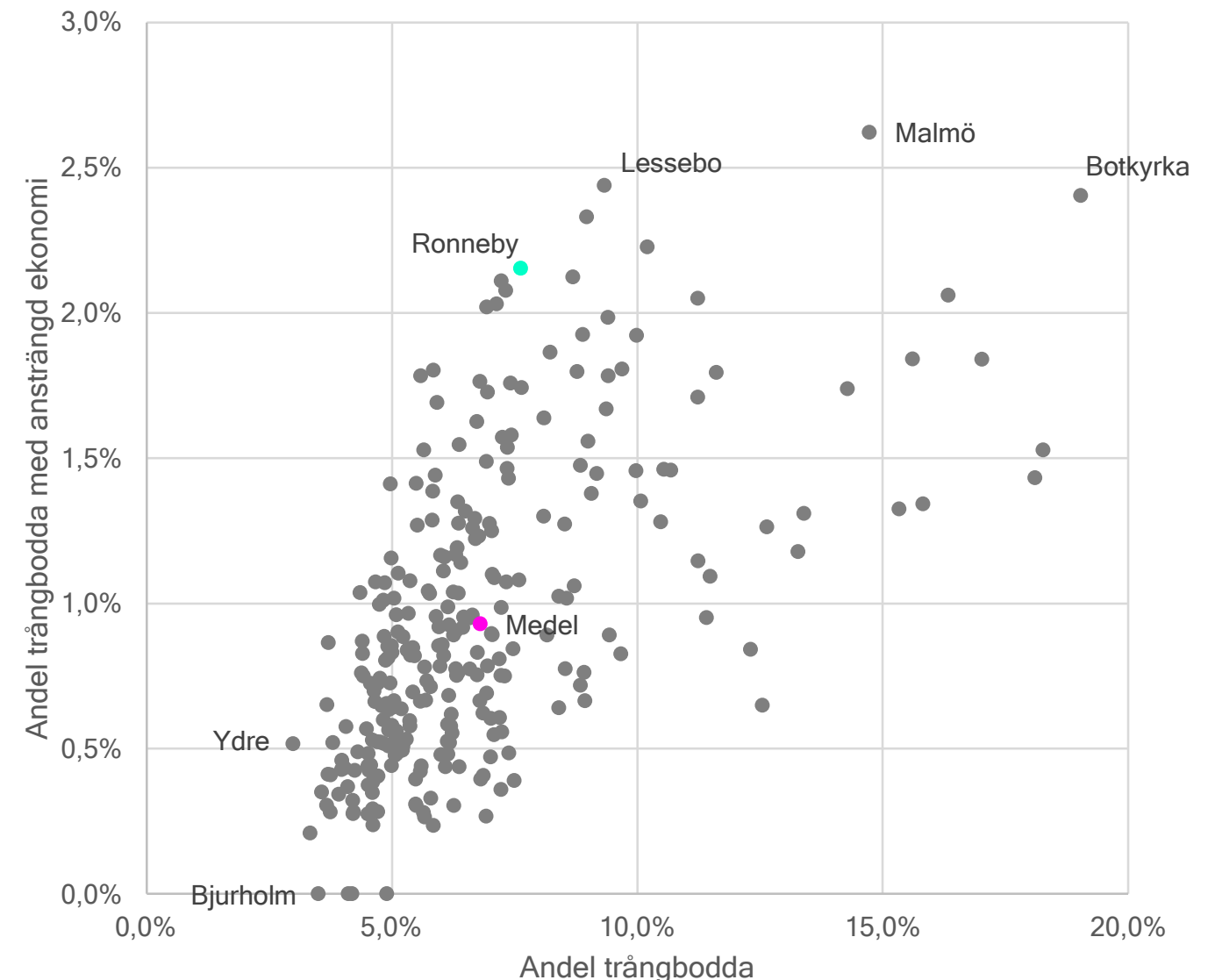
Enligt Boverkets statistik räknades knappt 8 % av Ronnebys hushåll som trångbodda enligt Socialstyrelsens riktlinjer (se till höger). Detta är knappt 1 procentenhet högre än snittet i landet vilket placerar Ronneby på en 70:e plats av Sveriges 290 kommuner, se diagram till höger.

Totalt var det dock drygt 2% av hushållen i Ronneby som både var trångbodda *och* hade en ansträngd ekonomi, dvs hushåll som inte kan söka alternativt (större) boende. Samtliga kommuner ligger inom spannet 0-2,6% och Ronneby hamnar utifrån denna parameter på en 6:e plats. 2% av hushållen motsvarar ca 290 hushåll. På nästa sida presenteras information kring hur situationen utvecklats de senaste åren samt hur det ser ut för olika hushållstyper.

Värt att notera är att måttet på trångboddhet med ansträngd ekonomi, som tas fram av Boverket, är teoretiskt. Dels baseras beräkningen på riksnormer för hushållsutgifter och personliga kostnader, schabloner för boendekostnader samt tex hyresnivåer på riksnivå som differentieras per region. Det finns således vissa brister i bedömningen vilket gör att underlaget bör tolkas med försiktighet.

Socialstyrelsens riktlinjer: "För att ett hushåll inte ska anses trångbott bör det, utom för ensamstående utan barn, ha sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn bör kunna dela sovrum. Med beaktande av stigande ålder och personlig integritet, bör barn emellertid inte behöva dela sovrum. Vuxna som inte är sambor bör inte behöva dela sovrum.". Ensamstående hushåll utan barn definieras därmed som icke-trångbodda. Hushåll som bor mindre än vad Socialstyrelsens riktlinjer anger, där vi sätter gränsen för när barn inte bör behöva dela sovrum till 12 år, definieras som trångbodda. För de hushåll som bor i bostäder där det saknas uppgift om antalet rum men det finns uppgift om boendeearean, har vi satt gränsen för trångboddhet till 20 kvadratmeter boyta per person.

Trångboddheten i Sverige, 2020



Källa: Boverket

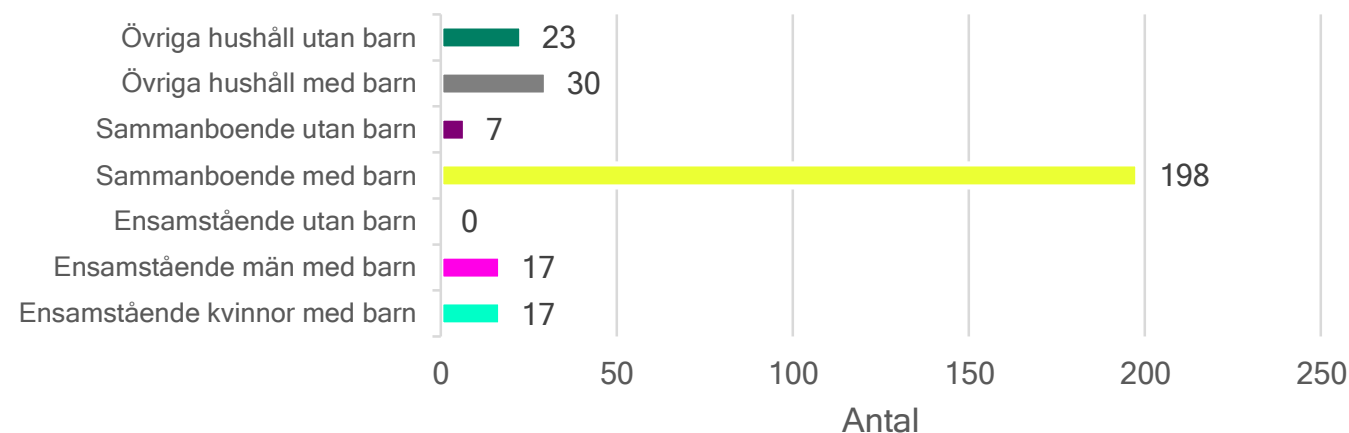
Trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi 2/2

Tydligt är att flest trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi återfinns inom gruppen sammanboende med barn, knappt 200 st. Därefter övriga hushåll med barn.

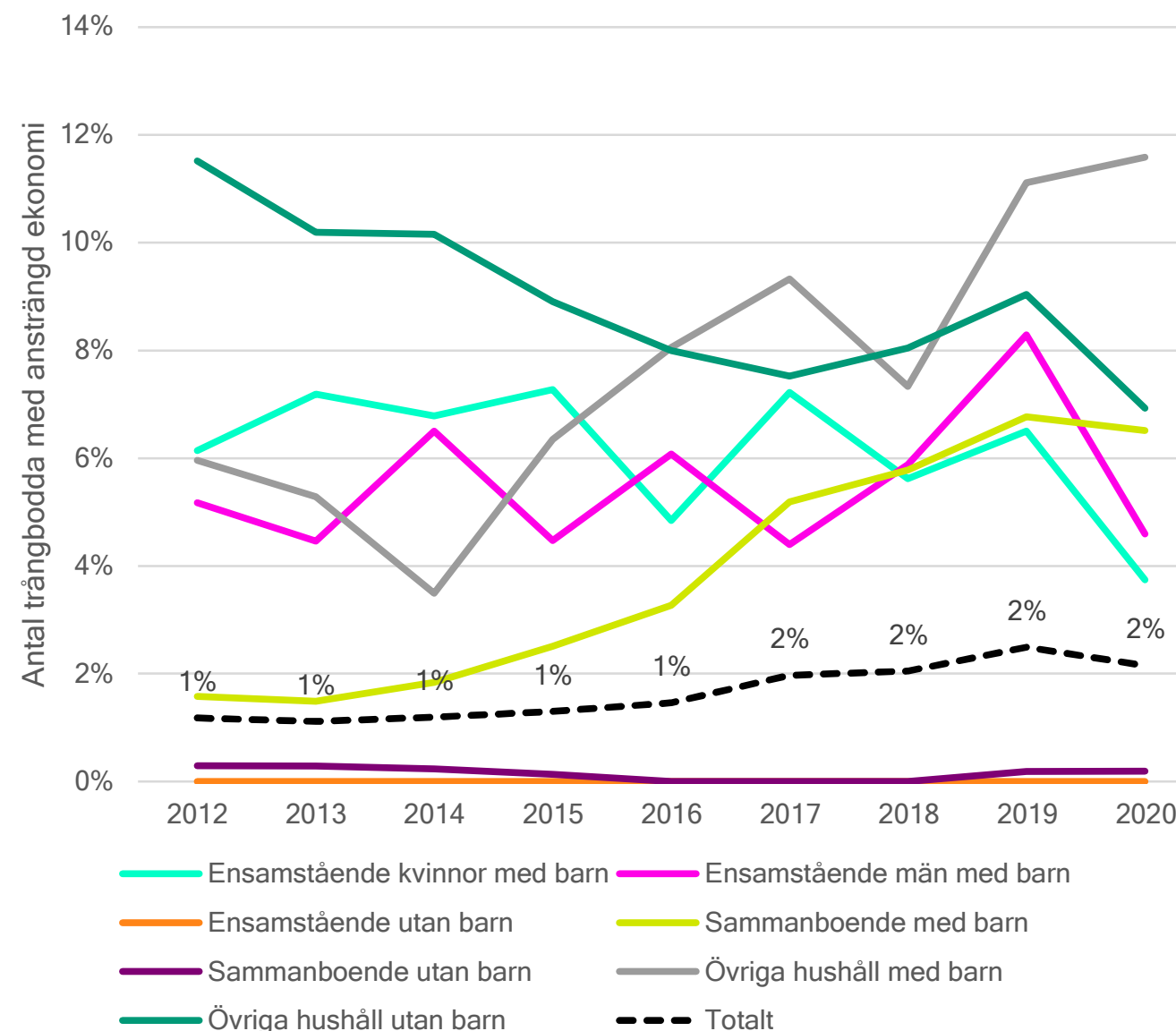
Utvecklingen i dessa två grupper utmärker sig även för att ha varit drivande i den tilltagande trenden för kommunen som helhet då total andel trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi ökat med ca 1 procentenhet mellan 2012-2020. En inbromsning i utvecklingen noteras under dock 2020, framförallt tack vare att situationen förbättrats för ensamstående föräldrar och övriga hushåll utan barn.

Mot bakgrund av att Ronneby har en relativt hög* teoretisk andel hushåll inom denna riskgrupp, samt att hushållen sannolikt fått ännu mer ansträngd ekonomi under 2021 och 2022 till följd av inflation och högre energipriser etc. rekommenderas kommunen att nogsamt bevaka den fortsatta utvecklingen med fokus på *sammanboende med barn*. Om möjligt bör situationen för denna grupp särskilt undersökas närmre med nyckeltal och siffror som specifikt rör Ronneby.

Fördelning 2020, 290 st. hushåll



Utvecklingen sedan 2012, andel hushåll per typ



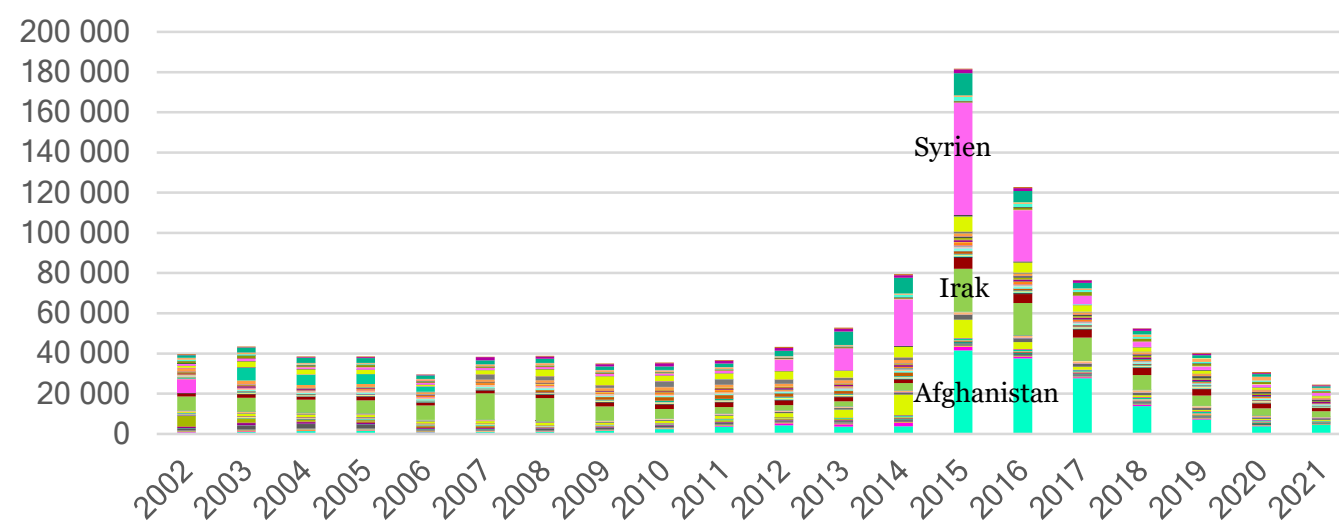
*i jämförelse med övriga kommuner som visades på föregående sida
www.junistrategi.se

Nyanlända och asylsökande

Andra halvåret år 2015 ansökte rekordmånga om asyl i Sverige, så som framgår av diagrammet nedan. Utmärkande ursprungsländer var Syrien, Irak och Afghanistan. Som framgår av diagrammet har antalet sjunkit de följande åren. Antalet personer som ansökte om uppehållstillstånd hos Migrationsverket för asyl eller enligt massflyktsdirektivet ökade dock kraftigt i mars 2022 då antalet ansökningar var drygt 29 000, varav ungefär 27 000 var ukrainska flyktingar.

År 2021 och 2022 har inga personer anvisats till Ronneby för bosättning, men antalet mottagna var ca 30 respektive 20 personer (fram till oktober 2022).

Antal personer inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem efter medborgarskapsland och år, hela riket



Anvisade och mottagna Blekinge län, 2021 och 2022



Kvinnor med behov av skyddat boende

För Ronneby kommun finns ingen specifik statistik då kommunen ingår i statistiken för hela Blekinge och Skåne. Det finns dock allmän information kring gruppen. Bland annat har Socialstyrelsen genomfört en större kartläggning år 2020.

Kort sammanfattning från Socialstyrelsens kartläggning av skyddade boenden i Sverige, juni 2020:

- Under perioden från den 31 juli 2018 till och med den 1 augusti 2019 bodde cirka 6 500 vuxna och 6 200 barn minst en natt på de skyddade boendena. Det har skett en ökning med 38 % för antal vuxna som bott minst en natt under en 12-månadersperiod på skyddat boende för barn är ökningen 95 % jämfört med siffror från Socialstyrelsens kartläggning 2012.
- Det har skett en ökning i andelen skyddade boenden som drivs av privata aktörer, sedan Socialstyrelsens kartläggning 2012. År 2012 var det endast 8 % av de skyddade boendena som drevs i privat regi, 2019 var siffran 37 %.
- Många skyddade boenden lyfter att det är ett problem att kvinnor och barn bor kvar länge på det skyddade boendet på grund av att det är svårt att hitta en ny permanent bostad. Det råder bostadsbrist i många kommuner och det påverkar att personer kan bli kvar längre än nödvändigt på det skyddade boendet. Det kan också leda till att kvinnan och barnen flyttar ut från det skyddade boendet utan att ha ett stadigvarande annat boende.
- Nästan samtliga av skyddade boenden erbjuder olika former av stöd, som rådgivning (99 %), stödsamtal (100 %) och stöd i kontakter med myndigheter och andra aktörer (99 %) utöver ett tryggt boende för våldsutsatta.
- Våldsutsatta kvinnor med missbruks- och beroendeproblematik riskerar att inte få tillgång till stöd och hjälp utifrån sitt skyddsbehov. Socialtjänsten fångar ofta inte upp och erbjuder insatser till dessa personer. Socialstyrelsen bedömer att stöd och insatser till våldsutsatta kvinnor i missbruk- och beroende behöver utvecklas.
- Även personer med psykiatriska sjukdomstillstånd (inte bara substansanvändning) är extra utsatta, samt har kvarvarande stödbehov på lång sikt ofta till följd av t.ex. PTSD-diagnoser/komplex PTSD.

”Det är stora utmaningar för de som lever i våld i nära relation. Ofta behöver man lämna sin egen kommun och då är det svårare att söka hjälp på en annan ort där man inte har historia eller kontakter”

Djupintervjuer om Ronneby kommun 2022

Redan innan pandemins utbrott hade en av tre kvinnor utsatts för våld under sin livstid. FN rapporterade en ökning av våld i hemmet med 30 procent världen över under pandemin då många varit inlåsta i karantän. I Sverige har vi inte haft så hårda restriktioner, men ändå tillbringat betydligt mer tid i hemmet, så våldet ökar även här.

Hemlöshet

Nationell nivå

Skillnader mellan hushållstyper och kön

På övergripande nationell nivå finns, enligt Socialstyrelsen, skillnader mellan kvinnor och män som lever i hemlöshet. Det är exempelvis vanligare att kvinnor i hemlöshet bor med sina barn stadigvarande eller växelvis. Den vanligaste faktorn som bidrar till föräldrars hemlöshet, oavsett kön, är att de inte har godkänts på den ordinarie bostadsmarknaden. Flertalet hemlösa föräldrar som bor med sina barn har ett boende på den sekundära bostadsmarknaden, majoriteten av dem är kvinnor.

Män har i allmänhet varit i hemlöshet under längre tid än kvinnor. Bland männen är det vanligare att de har behov av missbruksvård och fler män än kvinnor vistas på institution eller har kortsiktiga boendelösningar som de ordnat själva. När det gäller kvinnor som befinner sig i akut hemlöshet har en tredjedel hamnat i denna situation till följd av våld i en nära relation.

Barn i hemlöshet

Rädda Barnens mätningar med Sveriges 36 största kommuner (*Rapport – En plats att kalla hemma*. Ronneby ej inkluderat) visar att det blir allt fler barn som lever i hemlöshet – och då som regel i situation 3, enligt beskrivningen till höger. Bland barnen i hemlöshet är det betydligt vanligare att de invandrat till Sverige med sina familjer än för hemlösa i stort. Mer än hälften av alla barn med utrikesfödd ensamstående förälder lever i ekonomiskt utsatt situation, att jämföra med 2 % hos de som lever med infödd förälder. Socialstyrelsen konstaterade 2015 att ”Barnen som bor tillsammans med sina föräldrar i kommunens boendelösningar kommer relativt sällan till tals och det är få kommuner som har rutiner eller planer för hur barnens rättigheter ska tas till vara”.

Att leva under osäkra boendeförhållanden är otryggt och ju längre en person har varit hemlös, desto svårare är det i regel att få ett ordnat långvarigt boende igen. Socialdepartementet, 2020

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer, något förenklat (text från Boverket):

Situation 1: Akut hemlöshet

Hit räknas förutom "uteliggare", dvs. personer som sover ute eller i trappuppgångar, bilar, tält och liknande, även dem som övernattar på akutboende eller härbärge eller i jourboende, skyddade boenden eller motsvarande.

Situation 2: Institutionsvistelse och stödboende

Intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, eller annan institution eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader, men har ingen bostad att flytta till.

Situation 3: Långsiktiga boendelösningar

Boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar, där boendet är förenat med tillsyn och särskilda villkor eller regler. Det gäller t.ex. försökslägenheter, träningslägenheter och sociala kontrakt.

Situation 4: Eget ordnat kortsiktigt boende

Bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

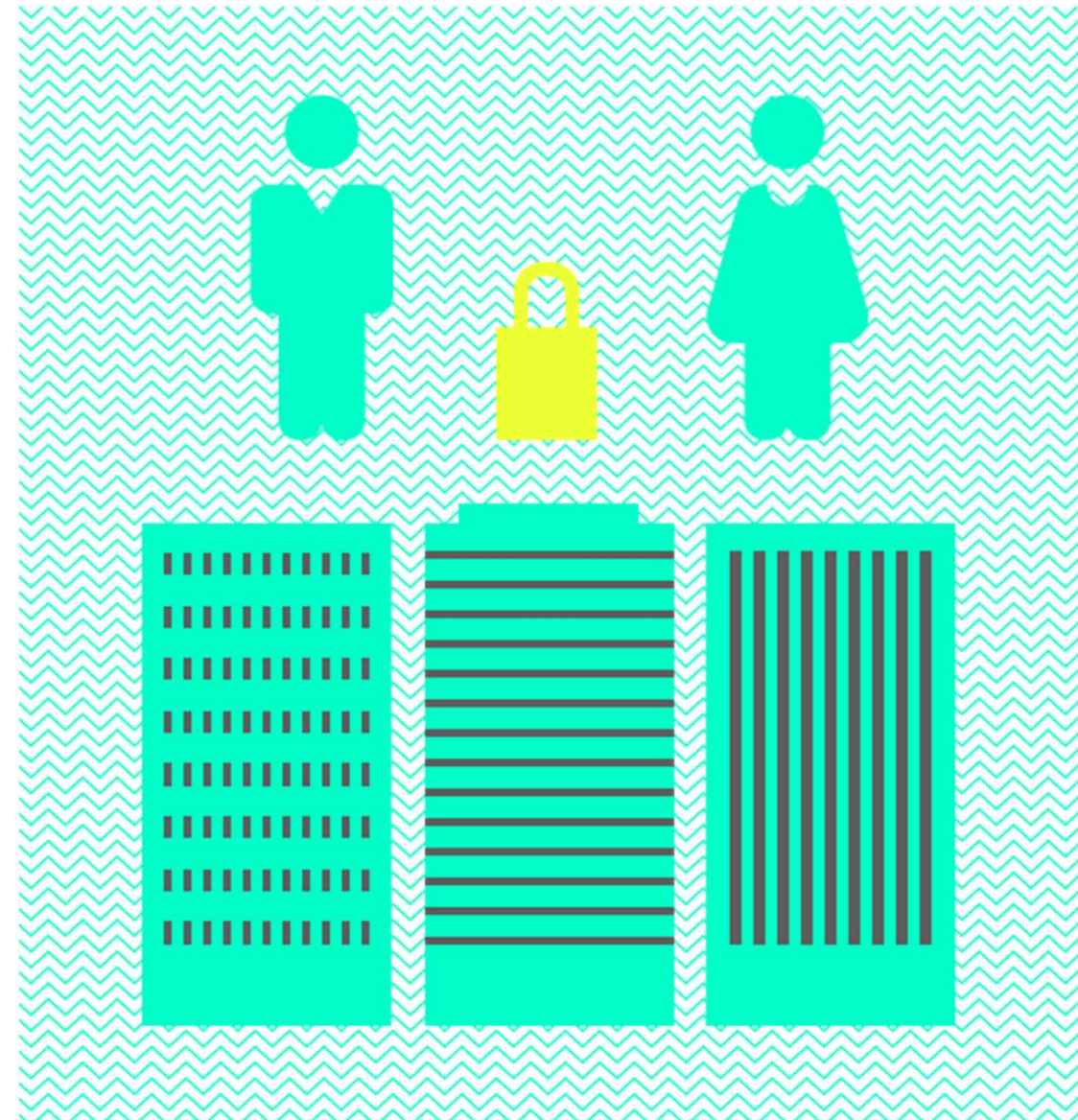
Den här breda definitionen av hemlöshet har använts sedan 2011. Den lyfter fram att hemlöshet kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer och att hemlöshet inte är en egenskap utan en situation som en person kan befinna sig i, under olika lång tid.

Källa: Socialstyrelsen, Boverket och Rädda Barnen

Hemlöshet

Ronneby kommun

Ronneby kommun har ingen uppsökande verksamhet för hemlösa och utmaningen med hemlöshet uppges vara relativt liten inom kommunen. Det pågår en undersökning om hur många som är hemlösa, men det rör sig uppskattningsvis om ett tiotal personer enligt de djupintervjuer som Juni Strategi genomfört med företrädare för kommunen. Enligt socialstyrelsen fanns 17 ansökningar om avhysningar inom kommunen (baserat på en enkätundersökning genomförd i jan-mars 2022). Antalet som faktiskt blev vräkta framgår dock inte av statistiken.



Del 6: Slutsatser och rekommendationer

Ordinarie bostadsmarknad

Sammanfattade slutsatser, beräkningar

Antal bostäder som behövs och efterfrågas

Det finns ett stort glapp mellan det demografiskt drivna behovet och antalet hushåll som efterfrågar (vill och kan) en nyproducerad bostad. Framskrivningen som baseras på historiska mönster visar ett negativt behov om 36 bostäder årligen, medan beräkningen för marknadsdjupet summerar till en potentiell efterfrågan om ca 95 bostäder per år (beräknat utifrån basåret 2022). Resultatet visar alltså att det finns större möjlighet för utveckling av nyproduktion än vad den demografiska utvecklingen medger

Sett till lagkravet om att bedöma vilka bostadsbehov som eventuellt inte tillgodoses till följd av den demografiska utvecklingen visar alltså analysen att Ronneby inte har något uppämt eller prognostiserat bostadsbehov, varken idag eller kommande 10-årsperiod.

Typen av bostäder som behövs och efterfrågas

Beräkningarna visar att det demografiskt drivna bostadsbehovet (i ökande grupper) väger relativt tungt mot specialbostäder (drivs av äldre), men även mot småhus. Jämför man byggandet de senaste tio åren med beräknad efterfrågan så finns god potential att framöver öka andelen bostadsrätter. Detta skulle även stärka utbudet och alternativen på bostadsmarknaden.

Sammantaget visar beräkningarna att både behov och efterfrågan på småhus står sig stark och bör således fortsatt spela en viktig roll i framtida bostadsproduktion.

	Demografiskt drivet bostadsbehov 2023-2032		Marknadsdjup 2022
	Årligt bostadsbehov baserad på SCBs prognos 2023-2032 (totalt)	..fördelning av behov i de åldersgrupper som faktiskt ökar	Potentiell nyproduktions- efterfrågan år 2022
Flerbostadshus (hr)	- 10 (-103)	1%	25
Flerbostadshus (br)	0 (3)	9%	22
Småhus	- 28 (-278)	61%	47
Spec. bostäder	2 (17)	29%	-
Summa	-36 (-362)	100%	95

Viktiga målgrupper för ökad rörlighet

Kommande målgrupper för bostäder

Generellt sett är de stora kommande målgrupperna för bostäder i Ronneby barnfamiljer (efterfrågan) & äldre (behov). Barnfamiljerna efterfrågar främst småhus, både som äganderätt och bostadsrätt, men flerbostadshus i olika upplåtelseform bedöms också vara en viktig del beaktat den potentiella efterfrågan.

En stor ökning av äldre kommer att ge ett större behov och efterfrågan på dels särskilda boenden för äldre men även moderna (med hiss) flerbostadshus eller enplanshus. Efterfrågan må vara stor bland unga vuxna, men Juni Strategis bedömning är att dessa, i relation till äldre och barnfamiljer, inte bör vara en högt prioriterad målgrupp för nyproduktion. Det bedöms vara mer effektivt att rikta insatserna mot tidigare nämnda grupper som idag också utgör en större del av kommunens åldersstruktur - bygg vidare på befintliga mönster!

Rörlighet och flyttkedjor

För att kunna tillgodose flera målgruppers behov och efterfrågan är det av stor vikt att även arbeta med rörligheten inom befintligt bostadsbestånd; att hjälpa och möjliggöra för äldres flytt från villan till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskiftet i villabebyggelsen.

Även kommuninvånare i familjebildande fas behöver argument och attraktiva alternativ för att välja att stanna kvar i Ronneby. En del kan potentiellt tillgodoses genom flyttkedjor och generationsskiften inom befintligt småhusbestånd, men Juni ser även att denna grupp bör prioriteras i nyproduktionen för att öka rörligheten.

	Unga vuxna 20-29 år	Familjebildare 30-44 år	Mitt i livet 45-59 år	Pensionärer 60-79 år	Seniorer 80+ år
Ökat demografiskt drivet bostadsbehov	Svagt positivt, främst 20-24 år.	Svagt positivt, främst hushåll med äldre barn 13-19 år. Mitt i livet ökar främst på längre sikt.		Stort! Både på kort och lång sikt.	Stort! Både på kort och lång sikt.
Potentiell efterfrågan	Relativt stor, tack vare hög flyttfrekvens.	Störst!	Ganska stor.	Mycket begränsad.	Ingen
Rekommendation för prioritering av nyproduktion	Sekundär målgrupp	Högt prioriterad grupp	Sekundär målgrupp	Högt prioriterad grupp	
Utgör idag en utmärkande stor del i...	Ronneby	Ronneby, Kallinge, Listerby & Johannishus	Ronnebyhamn & Kustområdet	Bräkne-Hoby, Ronnebyhamn, Backaryd-Hallabro, Eringsboda, Kustområdet	

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

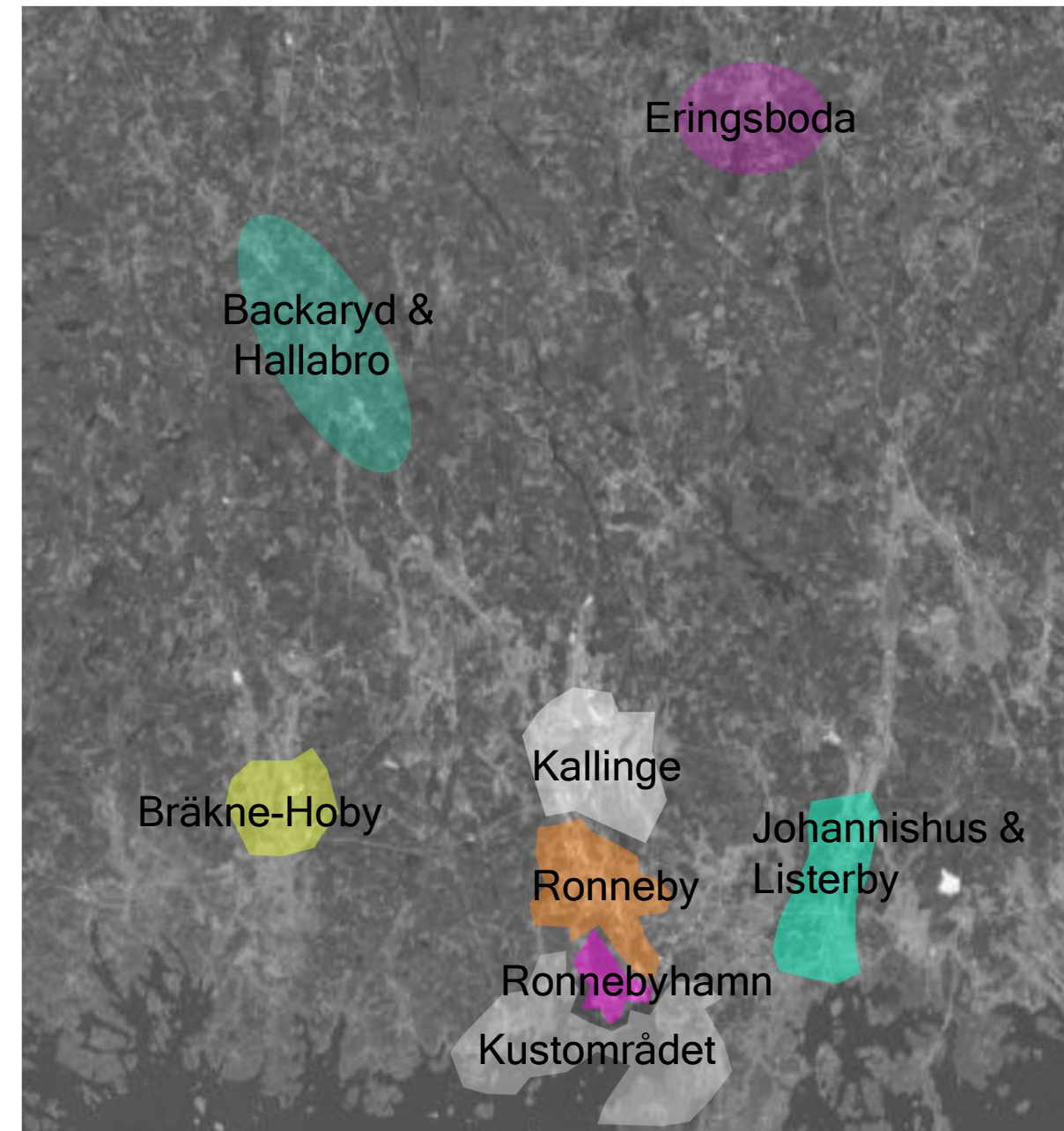
Rekommenderade bostadstyper i studerade orter

Tabellen nedan bör utläsas som en rekommendation avseende vilka boendeformer som kan vara aktuella vid bostadsproduktion i studerade orter.

Småhus är som tidigare nämnt framträdande både utifrån ett behov- och efterfrågeperspektiv, och denna typbebyggelse ser Juni Strategi lämpar sig i samtliga orter. Dock i olika utföranden! För de äldre målgrupperna kan detta med fördel ske genom enplanshus medan barnfamiljer efterfrågar friliggande villor och tvåvånings hus (par-, kedje- och radhus).

Vad gäller flerbostadshus av olika upplåtelseform så är detta främst att rekommendera i Ronneby, Ronnebyhamn och Kallinge. På andra orter så som Bräkne-Hoby och Listerby & Johannishus bör flerbostadshus utformas med småhusliknande karaktär och kvaliteter som samspekar med befintlig småhusbebyggelse.

Bostadstyp	Småhus, br+hr+är	Bostadsrätt, lgh	Hyresrätt, lgh
Bräkne-Hoby	X	(X)	(X)
Ronneby	X	X	X
Ronnebyhamn	X	X	X
Kallinge	X	X	X
Backaryd & Hallabro	X		
Eringsboda	X		
Listerby & Johannishus	X	(X)	(X)
Kustområdet	X		



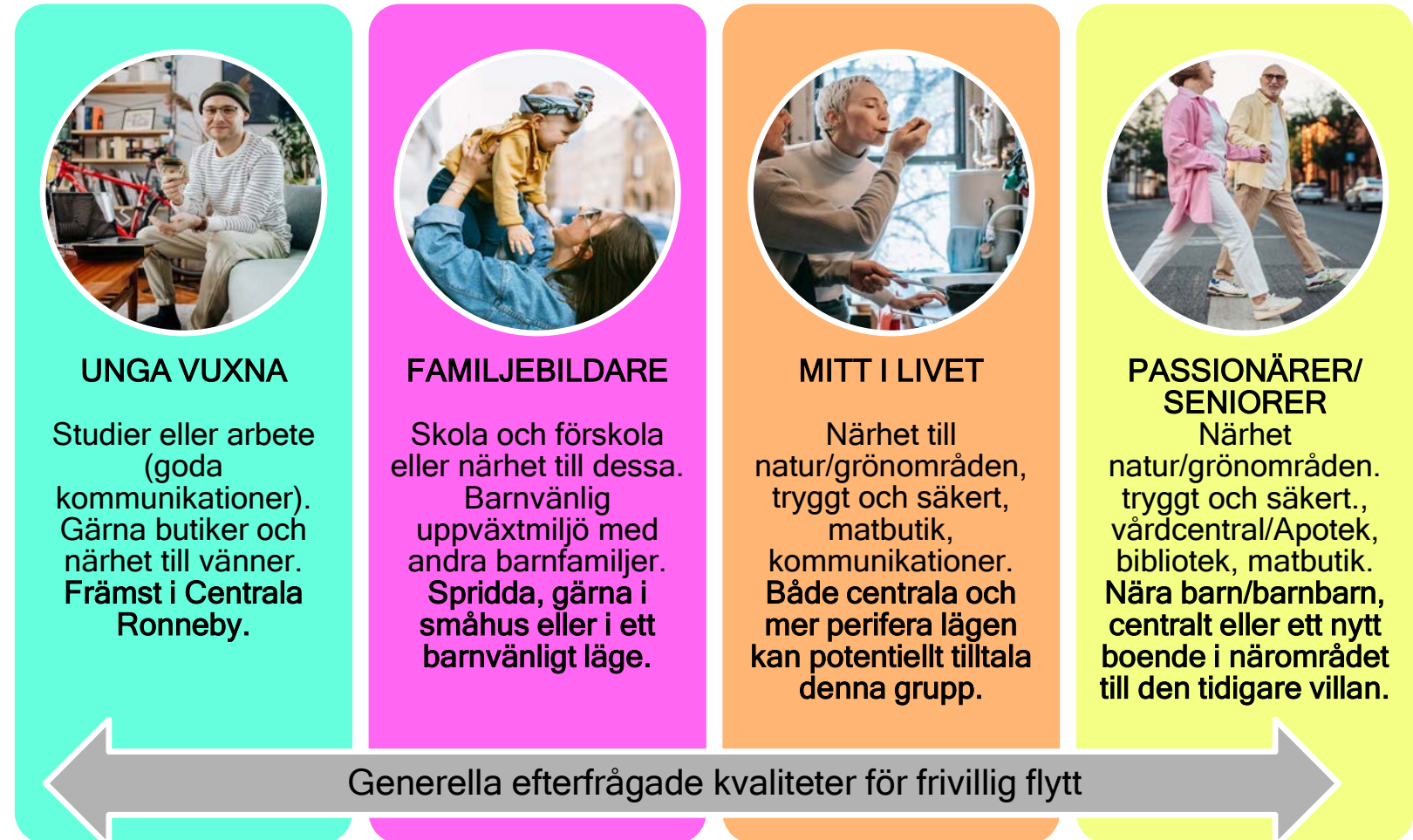
Efterfrågade lägeskvaliteter - ordinarie bostadsmarknad

Resultatet av beräkning för efterfrågan på nyproduktion visar att grupperna Unga vuxna (20-29 år), Familjebildare (30-44 år) och Mitt i livet (45-59 år) har störst möjlighet att efterfråga nyproduktion – framför allt småhus i de två senare grupperna.

Den högsta andelen **barnfamiljer** återfinns idag Johannishus & Listerby, Kallinge och i Ronneby – orter som framöver fortsatt kommer vara populära områden för familjebildare. Här kan man, utöver småhus, potentiellt komplettera med nyproduktion som möjliggör för familjer som separerar att bo kvar, antingen i lägenhet eller yteffektiva radhus.

I de fall där äldre målgrupper, **Passionärer och Seniorer**, flyttar ifrån villan för att söka sig till ett mer lättskött boende, lägenhet eller enplanshus, skapas naturliga flyttkedjor i samband med att fler småhus frigörs. Kustområdet, där en hög andel är äldre som dessutom bor i småhus, är ett exempel på där sådana naturliga flyttkedjor hade kunnat uppstå.

Unga vuxna efterfrågar i högst utsträckning lägenheter – både hyresrätt och bostadsrätt. Målgruppen efterfrågar lägen nära kommunikation, utbud och restauranger varför Juni Strategi bedömer att Ronneby är den ort som är aktuell för gruppen. Dock är andelen unga vuxna förhållandevis låg i kommunen som helhet och i de olika orterna, men som högst i Ronneby.



Att skapa efterfrågan för nyproduktion

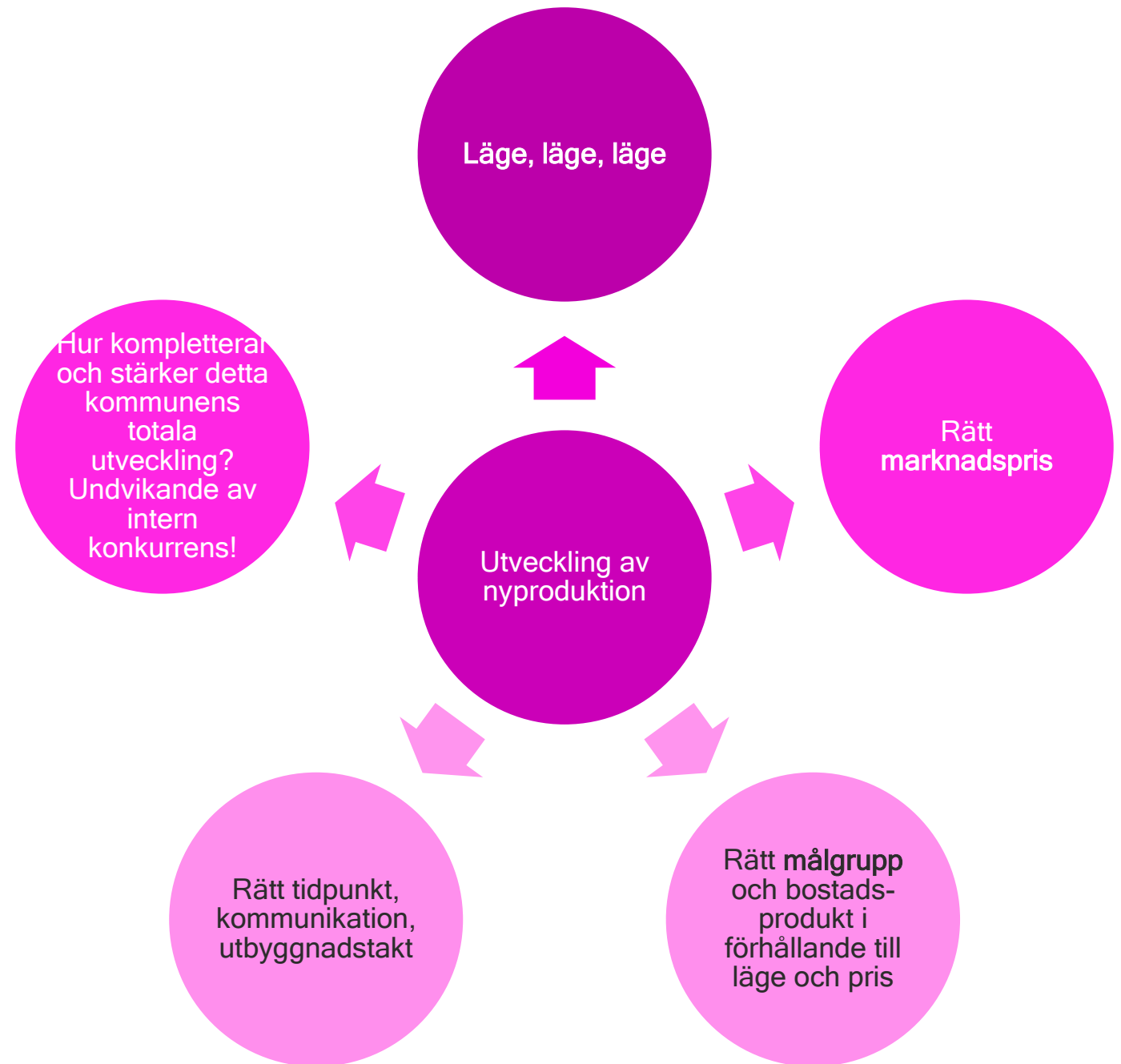
Enligt Juni Strategis beräkning finns en årlig marknadsefterfrågan om ca 95 bostäder i länet. Beräkningen bygger på en rad antal antaganden som löpande presenterats i rapporten.

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

Det är därför viktigt att utvecklingen av bostäder sker med frågeställningen; **Vem** ska flytta hit? **Varför** vill just de flytta hit? **Vad** krävs för att vi ska uppfylla deras förväntningar och hjälpa dem med valet av just denna bostad?

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

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



Särskilda grupper

Identifierade bostadsbehov idag och i framtiden

Sammanfattning av genomförda intervjuer

Identifierade bostadsbehov

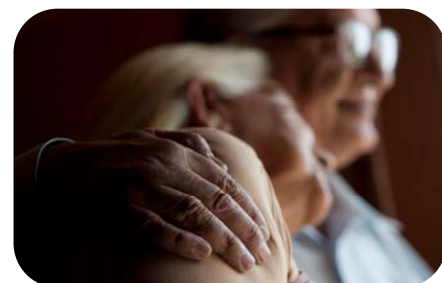
- En pendlande efterfrågan och utbud på lägenheter inom Ronnebyhus bestånd märks av för socialt utsatta grupper. Stundvis har det varit enklare, och även svårare, att kunna tillgodose bostadsbehovet för utsatta grupper. I dagsläget har Ronnebyhus en vakansgrad om ca 4-5%.
- De flesta lägenheter som är lediga finns i segregerade områden där få vill bo och många av de som redan är bosatta i områdena vill flytta därifrån.
- Det finns ingen tydlig efterfrågan på ungdomsbostäder eller studentboende i kommunen, men många unga vuxna är ofrivilligt hemmaboende. Statistiskt visar trenden dock på en minskande andel.
- I takt med att befintligt bestånd blir äldre och nedgången krävs renovering på bostäder som av förklarliga skäl är billigare. I takt med att fler lägenheter renoveras minskar även utbudet på billigare lägenhetstyper.
- För människor med olika behov behövs en mer differentierad bostadsmarknad med fler typer av bostäder. Med en viss nybyggnation kan flyttkedjor skapas för att billigare lägenheter/hus ska bli tillgängligt eller till salu på marknaden.
- Det finns ingen upplevd brist på korttids- eller vårdboenden och på vissa boenden har man till och med reducerat platser. Däremot väntas 80+ åringar att öka i framtiden men vilket framtida behov av vård- och omsorgsboenden det kommer innebära är oklart.
- Personer, både unga och äldre, med psykiska problem är en växande grupp, som kommunen kommer behöva hantera och där förebyggande åtgärder och planering är viktigt. För personer med olika diagnoser är det enklare att planera över tid för ett kommande bostadsbehov, då de ofta har identifierade utmaningar tidigt i livet.



Övergripande slutsatser

Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Genom djupintervjuer och statistikanalys har även grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden undersökts (se Del 4). Övergripande insikter kring nuläge och behov framöver presenteras här.



Äldre: Idag bor knappt 350 personer inom gruppen i permanent särskilt boende. Gruppen kommer öka kommande år, men sedan avtar ökningen.

Baserat på befolkningsökningen behövs ca 10 nya platser i särskilt boende årligen. 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. Juni Strategi ser framförallt att behovet finns inom service- och trygghetsboenden, men potentiellt även inom 55+ boenden med olika upplåtelseformer för att locka fler att flytta tidigare; en frivillig flytt snarare än en tvungen.



Personer med funktionsnedsättning: Antalet i behov av boende inom ramen för LSS växer i takt med befolkningen i stort. Idag är ca 84 individer i behov av boendestöd 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.



Hemmaboende unga vuxna: Ca 260 personer som är 25-39 år bor kvar hos föräldrarna (frivillighet framgår ej). En ökning i antal skedde 2012-2017, därefter finns en stillastående/svagt nedåtgående trend.

Inom gruppen finns ett visst bostadsbehov men andelen hemmaboende minskar. Fokus i byggandet har historiskt inte varit till gagn för gruppen, samtidigt utgör unga vuxna en mycket begränsad del av kommuninvånarna.



Låginkomsttagare: Störst andel låginkomsttagare återfinns bland ensamstående med barn, därefter ensamstående hushåll utan barn. Andelen trångbodda hushåll med ansträngdekonomi uppgår till 290 hushåll, här handlar det främst om sammanboende med barn.

Om möjligt bör situationen för denna grupp särskilt undersökas närmre med nyckeltal och siffror som specifikt rör Ronneby för att fånga upp eventuella behov av särskilda bostadsförsörjningsinsatser. Dessa grupper har små möjligheter att lösa sin bostadssituation genom "vanlig" nyproduktion eller inom den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns ett behov av billigare bostäder och främst hyresrätter för att möta dessa gruppers behov.



Hemlösa: Det finns fler barnfamiljer som lever i hemlöshet i Sverige enligt Rädda Barnen och i djupintervjuer framkommer att unga med psykisk/social problematik ökat något i kommunen. Just nu pågår en utredning kring hemlösa i Ronneby, men antalet uppskattas till ett 10-tal individer.

Inom gruppen finns ett fåtal individer. Antalet barn i hemlöshet har generellt ökat enligt Rädda Barnen, varför denna grupp blir än mer prioriterad att fokusera framöver. Intervjuerna visar på att samordning mellan olika instanser förebygger hemlöshet.



Nyanlända: Kommunen har mottagit ca 30 nyanlända under 2021, och ca 20 fram till oktober 2022. Sverige har skrivit ned migrationsprognosen väsentligt framöver, men kriget i Ukraina ger flyktingar i närtid.

I gruppen finns behov av permanenta bostäder/kontrakt efter etableringstiden. Långsiktiga bostadslösningar bör prioriteras samt stödsatser som möjliggör självförsörjande och öppnar för egna bostadsval utifrån behov och preferenser.



Kvinnor i behov av skyddat boende: Under pandemiåret ökade fall av kvinnomisshandel väsentligt världen över, men specifik statistik för Ronneby saknas. Kvinnor med egen missbruks- och beroendeproblematik är extra utsatta.

Socialstyrelsen bedömer att mer stöd och insatser till våldsutsatta kvinnor i missbruk- och beroende behövs. Genom intervjuer uppges att utsatta kvinnor i regionen ofta tvingas flytta till en ny kommun vilket försvårar etablering.

Tack!
www.junistrategi.se



Bilaga

Metodbeskrivningar

Metod för beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov

Baserat på befolkningsökning/minskning

Hushållskvotsmetoden

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

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

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

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

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

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



Metod för beräkning av efterfrågan på nyproduktion

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

Juni Strategis metod steg för steg

1. Beräkningar utgår från Ronnebys befolkningsstorlek (20+ år) den 1 november 2022 och fördelningen av ensam- och sammanboende.
2. För att ta hänsyn till bostadsmarknadens naturliga rörlighet används sedan kvoten för flyttfrekvens, dvs hur stor del av populationen som årligen flyttar till och inom respektive geografi och därmed söker bostad/har ett förändrat bostadsbehov.
3. Därefter undersöks inkomstfördelningen för att beräkna hur stor andel av hushållen som har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga nyproducerade bostäder.
4. Till sist används kvoten för nyproduktionspreferens för olika bostadstyper och storlekar. Dessa nyckeltal hämtas från den enkätstudie som genomfördes på uppdrag av Region Blekinge år 2021.

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

Bostadstyp	Preferenstal
Hysesrätt (lgh)	4,0%
Bostadsrätt (lgh)	1,8%
Småhus (br+är)	14,2%

Beräkning av inkomstkrav

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

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



Faktorer kan förändras, detta fångar Juni Strategi upp med scenarioanalys