

Ronneby kommun

Strategi för bostadsförsörjningen

Utgör riktlinjer för bostadsförsörjningen i Ronneby kommun

Dokumenttyp: Strategi

Antagen av: Kommunfullmäktige

Antagen: 2024-06-18

Giltighetsperiod: 2024-2031

Diarienummer: 2023/306

Ansvarig för dokumentet: Teknik-, fritid- och kulturförvaltningen

Tidpunkt för senaste aktualitetsprövning: Aktualitetsprövas vid ny mandatperiod år 2026

Tidpunkt för senaste revidering:

Relaterade styrdokument: Översiktsplan, Vatten- och avloppsplan, Hållbarhetsstrategi för Ronneby kommun 2022-2025

Sökord: Bostadsförsörjning, strategi för bostadsförsörjningen, riktlinjer för bostadsförsörjningen

Sammanfattning

Strategi för bostadsförsörjningen är ett strategiskt och vägledande dokument vad gäller bostadsbyggandet och den framtida utvecklingen av bostadsbeståndet i Ronneby kommun. Strategin utgör kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen och ger en översikt över Ronneby kommuns ansvar och möjligheter, för alla som på olika nivåer arbetar med eller ansvarar för de här frågorna. Syftet med strategin är att driva utvecklingen på bostadsmarknaden i önskad inriktning. Strategin ska även vara vägledande vid planläggning enligt plan- och bygglagen.

Varje kommun har ett ansvar enligt Bostadsförsörjningslagen (2000:1383) att se till att alla invånare har en bostad och att utbudet balanseras mot efterfrågan så att inga grupper utestängs från bostadsmarknaden.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska utgå från en analys av behov och efterfrågan utifrån förväntad demografisk utveckling och förutsättningar i övrigt på den lokala bostadsmarknaden. Analyserna ska inkludera både det existerande beståndet och hur många bostäder som behöver byggas, vilken typ och för vem. Det skall även särskilt visas på vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Tillgången till attraktiva bostäder och befolkningstillväxt är en central fråga för den framtida utvecklingen av Ronneby kommun. Därav har en fördjupande analys tagits fram med fokus på strategier för att attrahera nya invånare att bosätta sig i Ronneby kommun.

Analyser och slutsatser redovisas i sin helhet i två bilagor.

Strategin skall följas upp årligen. Uppföljningen innebär att indikatorer sammanställs, handlingsplan följs upp och aktuella insatser lyfts i ett uppföljnings-PM, med korta kommentarer om det aktuella bostadsläget. Detta uppföljnings-PM presenteras för kommunstyrelsen och utgör tillsammans med *Strategi för bostadsförsörjningen* underlag för en löpande dialog om bostadsläget i kommunen.

Implementeringen förutsätter att strategin gör avtryck i verksamhetsplanering, budgetprocess och eventuella nya uppdrag till förvaltning. Det finns en särskilt tydlig koppling mellan *Strategi för bostadsförsörjningen* och översiktsplanering.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska aktualitetsprövas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska

vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900).

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
1 Inledning.....	6
1.1 Syfte.....	6
1.2 Ansvar.....	7
1.3 Frekvens	7
1.4 Utförande	8
1.4.1 Lagkrav	8
1.4.2 Kommunens interna arbete	8
1.5 Dokumentation	9
1.6 Koppling till andra styrdokument	9
2 Bakgrund.....	10
2.1 Nationella och regionala mål och strategier	10
2.1.1 Regeringens bostadspolitiska mål.....	10
2.1.2 Barnkonventionen.....	10
2.1.3 Agenda 2030	11
2.1.4 Folkhälsomålet	11
2.1.5 Jämställdhetsmålet.....	11
2.1.6 Mål för funktionshinderpolitiken	11
2.1.7 Mål för integrationspolitiken.....	12
2.1.8 Regionala mål.....	12
3 Kommunala verktyg	13
3.1 Översiktsplan	13
3.2 Detaljplanering och områdesbestämmelser	14
3.3 Planeringsberedskap	14
3.4 Allmännyttiga kommunala bostadsbolag	15
4 Ronneby kommuns utmaningar och möjligheter.....	15
4.1 Befolkningsutveckling och tillväxt	15
4.2 Samordning och kvalitet	15
4.3 Arbetsmarknad	16
4.4 Kommunikationer.....	16
4.5 Utbildning.....	17
4.6 Trångboddhet och socioekonomiska utmaningar	17
4.7 Attraktivt boende.....	18
4.8 Det digitala samhället	18
4.9 Klimatförändringar och klimatanpassning	18
5 Implementering och uppföljning.....	19
5.1 Process och analys	19
5.2 Sammanfattning - Analys av bostadsbehov och efterfrågan i Ronneby kommun.....	20
5.2.1 Särskilda grupper – Övergripande slutsatser	21

5.3	Sammanfattning - <i>Fördjupningsanalys av bostadsefterfrågan i Ronneby kommun</i>	23
5.3.1	Fem fokusområden för ökad tillväxt och bostadsefterfrågan	23
6	Mål – riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	25
7	Indikatorer för uppföljning.....	28
8	Handlingsplan 2023-2026.....	30
9	Bilagor	35
	Bilaga 1	35
	Bilaga 2	35
	Fördjupningsanalys bostadsefterfrågan i Ronneby kommun – Scenario, geografi, arbetsmarknad och strategi.....	35

1 Inledning

En trygg och trivsamt boendemiljö är ett grundläggande mänskligt behov och bostaden är en viktig plats för återhämtning, vila och rekreation. En persons boendeförhållanden påverkar personens möjligheter att klara övriga delar av livet, såsom utbildning och arbete, vilket i sin tur har stor betydelse för hälsan.

Varje kommun har ett ansvar enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383) att se till att alla invånare har en bostad och att utbudet balanseras mot efterfrågan så att inga grupper utesluts från bostadsmarknaden.

Tyngdpunkten ligger vid att planera för att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Det kan ske genom åtgärder som möjliggör bostadsbyggande eller genom att gynna en utveckling av det befintliga bostadsbeståndet. Planeringen sker på en strategisk nivå genom att kommunfullmäktige ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod, enligt 1 § tredje stycket lagen 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Ronneby kommun antog riktlinjer för bostadsförsörjningen år 2018 genom antagandet av *Bostadsförsörjningsprogram för Ronneby kommun*, vilket var det första i sitt slag för kommunen.

Ronneby kommun reviderar år 2023 bostadsförsörjningsprogrammet och byter i samband med det namn på dokumentet till *Strategi för bostadsförsörjningen* för att dokumentet skall ligga i linje med kommunens antagna riktlinjer för styrdokument. Strategin visar mål och riktning för det fortsatta strategiska och långsiktiga arbetet kring frågor om bostadsförsörjningen.

Strategin består av ett dokument med handlingsplan. Underlag och analyser redovisas i två separata rapporter (Bilaga 1 och 2).

Dokumentet riktar sig främst till kommunens nämnder, förvaltningar och bolag. Genom väl förankrade mål och planerade aktiviteter ligger strategin som grund för prioriteringar, verksamhetsplanering och utveckling av interna processer. Strategin ska även kunna användas av byggherrar och bostadsutvecklare som är eller vill bli aktiva i Ronneby kommun.

1.1 Syfte

Strategi för bostadsförsörjningen är kommunens styrdokument för det kontinuerliga och långsiktiga strategiska arbetet kring bostadsförsörjningen i Ronneby kommun. Syftet med strategin är att genom riktlinjer driva utvecklingen på bostadsmarknaden i önskad inriktning och skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder.

Strategin ska ta höjd för både omflyttning inom kommunen och för de som vill flytta till kommunen och ska enligt ställda lagkrav visa på ett särskilt ansvar för utsatta grupper som av olika anledningar har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

1.2 Ansvar

Den strategi som Ronneby kommun har tagit fram antas av kommunfullmäktige och riktlinjerna aktualitetsprövas av kommunfullmäktige vid nästkommande mandatperiod.

Ansvarig förvaltning för den kontinuerliga uppföljningen är teknik-, fritid och kulturförvaltningen, samt ansvarig nämnd kommunstyrelsen.

1.3 Frekvens

Med en befolkningsutveckling i förändring och med omvärldsfaktorer som snabbt kan medföra förändrade behov, förutsättningar och krav på bostadsförsörjningen är en kontinuerlig uppföljning av utveckling på bostadsmarknaden betydelsefull. En kontinuerlig uppföljning ger underlag till en god planeringsberedskap genom att se kommande förändringar och behov med framförhållning.

I det första kvartalet årligen, med koppling till kommunens besvarande av Boverkets Bostadsmarknadsenkät samt Plan- och byggenkät, följs *Strategi för bostadsförsörjningen* upp enligt fastställda rutiner.

Teknik-, fritid- och kulturförvaltningen har huvudansvaret för uppföljningsarbetet. Uppföljningen sker i en arbetsgrupp med nyckelpersoner från teknik-, fritid- och kulturförvaltningen, förvaltningen för arbete och välfärd, vård- och omsorgsförvaltningen, kommunledningsförvaltningen, samt AB Ronnebyhus vilka bidrar med en aktuell bild av utvecklingen i allmännyttan.

Årlig uppföljning bör återrapporteras till kommunstyrelsen i april månad.

Kommunfullmäktige ska varje mandatperiod aktualitetspröva framtagna riktlinjer för bostadsförsörjning. Det innebär att det behövs en mer omfattande uppföljning av bostadsförsörjningsfrågorna vart fjärde år med fördjupad analys av förändringar i omvärlden och lokala förutsättningar.

Därefter kan nya riktlinjer med mål och insatser tas fram om beslut om behov föreligger.

1.4 Utförande

1.4.1 Lagkrav

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning utgår från Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 2, 4 §§ och ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Mål och insatser ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i översiktsplan och detaljplan.

1.4.2 Kommunens interna arbete

Kommunens arbete med framtagandet av *Strategi för bostadsförsörjningen* har utgått från kommunens Bostadsförsörjningsprogram antaget av kommunfullmäktige 2018. Dokumentet tar i samband med revideringen en annan form då det sedan 2023 finns antagna riktlinjer för utformningen av kommunens styrdokument.

Stor vikt har lagts vid att arbeta fram en handlingsplan och tydliga rutiner för uppföljning. Samt ha en bred arbetsgrupp med representanter från kommunledningsförvaltning, förvaltningen för arbete och välfärd, vård- och omsorgsförvaltningen och AB Ronnebyhus.

I ett första skede i arbetet har ett relevant och aktuellt underlagsmaterial, tagits fram som ligger till grund för det vidare arbetet. Med utgångspunkt i analyserna och tidigare bostadsförsörjningsprogram har förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen utarbetats. För framtagande av kunskapsunderlag gav Ronneby kommun, Juni Strategi och Analys i uppdrag att ta fram underlag i form av analyser, statistik och slutsatser.

1.5 Dokumentation

Årligen dokumenteras uppföljningen av *Strategi för bostadsförsörjningen* i ett uppföljnings-PM som presenteras för kommunstyrelsen i april årligen.

Dokumentationen ger grunden till strategiskt långsiktigt arbete och samlad dokumentation gällande befolkningsutveckling och bostadsläget i kommunen.

1.6 Koppling till andra styrdokument

Det finns en särskilt tydlig koppling mellan *Strategi för bostadsförsörjning* och översiktsplanen, där riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande när kommunen i översiktsplaneringen tillämpar och bedömer det allmänna intresset i 2 kap, 3§ 5 punkten PBL, *Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet*.

Strategi för bostadsförsörjning har även en koppling till kommunens Vatten- och avloppsplan, samt kommunens antagna Hållbarhetsstrategi 2022-2025.

2 Bakgrund

2.1 Nationella och regionala mål och strategier

Kommunens strategi för bostadsförsörjningen ska beakta nationella och regionala mål med koppling till bostadsförsörjningen.

2.1.1 Regeringens bostadspolitiska mål

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

2.1.2 Barnkonventionen

Barnkonventionen är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter och är sedan 1:a januari år 2020 lag i Sverige. Enligt barnkonventionen är varje människa yngre än 18 år ett barn och de ska ha möjlighet att medverka i samhällsutvecklingen och få sina behov uppfyllda. Fyra av barnkonventionens 54 artiklar är vägledande för hur helheten ska tolkas och brukar kallas för barnkonventionens grundprinciper. Dessa fyra grundprinciper är:

- Artikel 2: barns lika värde
- Artikel 3: barnets bästa
- Artikel 6: rätt till liv och utveckling
- Artikel 12: rätt att uttrycka åsikter och få dem respekterade

Förutom de grundläggande principerna är det två artiklar i barnkonventionen som särskilt kan lyftas fram med koppling till kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen och barns livsmiljö:

- Artikel 27: Barn har rätt till skälig levnadsstandard, till exempel bostad, kläder och mat
- Artikel 31: Barn har rätt till lek, vila och fritid

Barns rätt till en god levnadsstandard är grundläggande för att de ska kunna utvecklas på ett gynnsamt sätt. Kommunens arbete med bostadsförsörjningen ska främja jämlika uppväxtvillkor samt motverka boendesegregation och hemlöshet där barn är en extra utsatt grupp.

Barn och unga är i större utsträckning än vuxna beroende av sin närmiljö. När trångboddheten ökar fyller närmiljön en allt viktigare funktion bland

barn och unga, både ur ett socialt och ett utrymmesmässigt perspektiv. Utöver tillgången på ytor så är användbarheten av det offentliga rummet viktigt och en förutsättning för att det kan nyttjas. Platserna ska upplevas trygga, vara tillgängliga och lek och rekreation kan stimuleras genom närhet till grönområden.

2.1.3 Agenda 2030

Genom antagandet av Agenda 2030 under 2015 har FN:s medlemsländer enats om en global agenda för hållbar utveckling. Agenda 2030 syftar till att utrota extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen, främja fred och rättvisa samt att lösa klimatkrisen. Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11, Hållbara städer och samhällen, som är relevant för bostadsförsörjningen. Mål 11 syftar till att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Framförallt det första delmålet, delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad är väsentlig. Det innebär bland annat att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster.

2.1.4 Folkhälsomålet

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Boende och närmiljö är ett av åtta områden inom folkhälsopolitiken. Att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Viktiga beståndsdelar för en jämlik hälsa är att skapa bostadsområden som är socialt hållbara och boendemiljöer som formas av goda miljöfaktorer.

2.1.5 Jämställdhetsmålet

Det övergripande nationella målet för jämställdhetspolitiken innebär att kvinnor och män är lika värda och har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter att forma samhället och sina egna liv. Det har kanske ingen direkt och konkret bäring på just bostadsförsörjningen. Dock kan det tas hänsyn till i analyser som görs, där det statistiska underlaget i möjligaste mån kan redovisas med könsuppdelning för att synliggöra skillnader mellan hur planeringen gynnar män respektive kvinnor, vilket långsiktigt t ex kan leda till nya och bättre lösningar.

2.1.6 Mål för funktionshinderpolitiken

Det nationella målet för funktionshinderpolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som

utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas. Av de elva övergripande målen är det följande tre som har tydligast samband med bostadsförsörjningen:

- delaktighet och inflytande i samhället
- ekonomiska och sociala förutsättningar
- barn och ungas uppväxtvillkor

2.1.7 Mål för integrationspolitiken

Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Målet nås främst genom generella åtgärder inom områden som arbetsmarknad, utbildning, folkhälsa, hälso- och sjukvård samt bostäder. Tillsammans med bosättningslagen innebär det ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar. Målgruppen ska beaktas i planeringen av bostadsförsörjningen jämsides med bedömningen av hur behov och efterfrågan kan förväntas utvecklas till följd av andra demografiska förändringar i kommunen. Det bör även tas hänsyn till beredskap på längre sikt när målgruppen därefter kommer ut på den ordinarie bostadsmarknaden samt beakta potentiell anhöriginvandring. Samordning och samarbete krävs inom flera kommunala förvaltningar för att nå målet.

2.1.8 Regionala mål

På länsövergripande nivå lyfts vikten av att locka till sig nya invånare till Blekinge och få dem att stanna i länet för att stärka länets konkurrenskraft och säkerställa god välfärd. Nya arbetsplatstillfällen på den regionala arbetsmarknaden, samt större planerade infrastrukturprojekt i länet som underlättar arbetspendling, talar för att bostadsbyggandet kommer att behöva fortsätta öka i Blekinge, trots att svårigheter finns i och med ett förändrat omvärldsläge och förändrade marknadsfaktorer.

Regional utvecklingsstrategi

Den regionala utvecklingsstrategin, *Växtplats Blekinge*, har en tydlig riktning och vision om att uppnå fler människor som lever, arbetar och utvecklas i Blekinge.

Strategin pekar på två strategiska områden som ska bidra till att Blekinge utvecklas till det önskade läget. Ett önskat läge som bland annat ska erbjuda ett varierat utbud av attraktiva och väl gestaltade boendemiljöer, i städer, skärgård och skogs- och landsbygd. Och där Blekinges invånare har god tillgång till förstklassig vård, omsorg, skola, kommersiell service och goda kommunikationer.

Det första strategiska området handlar om att utveckla attraktiva livsmiljöer. Utvecklingen av bebyggelse, transporter samt fysisk och digital infrastruktur skapar förutsättningar för hela Blekinge att växa. Människor ska ha goda förutsättningar att utvecklas, ha ett gott liv och må bra. Blekinge ska vara en växtplats för människor.

Det andra strategiska området handlar om att utveckla ett expansivt näringsliv med god kompetensförsörjning. Regionens främsta resurs är människor och grunden för tillväxt är företag. Området fokuserar på att stärka människors möjlighet att utvecklas och arbeta samt att stärka företag och entreprenörers möjligheter att utvecklas i Blekinge.

3 Kommunala verktyg

Kommunens främsta styrmedel för bostadsförsörjningen är kommunens ansvar för planering av mark- och vattenområden genom det så kallade planmonopolet.

Bra bostäder och goda boendemiljöer är en grundläggande kvalitet som påverkar såväl tillväxt som välfärd i kommunen och i det större perspektivet välfärd och tillväxt på en regional och nationell nivå. En viktig del av kommunens strategiska arbete är därmed att planera för utvecklingen av bostäder med koppling till nationella och regionala mål. *Strategin för bostadsförsörjningen* är en del i arbetet att säkerställa rätt insatser och ett av de verktyg kommunen har till sitt förfogande som kan påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet i önskad riktning.

Planläggningen regleras i Plan- och bygglagen (PBL) som dels beskriver processen och dels hur förändringar i mark- och vattenanvändningen vägs och samordnas med många allmänna och enskilda intressen. Den fysiska planeringen ska skapa förutsättningar för goda livsmiljöer genom att utgå från trygghet, jämställdhet samt innefatta en god medborgardialog. Fysisk planering sker genom översiktsplan, detaljplan och områdesbestämmelser.

3.1 Översiktsplan

En översiktsplan är ett kommunövergripande planeringsdokument som redovisar kommunens utvecklingsstrategier och framtida planer för kommunen. Planen ger vägledning om hur mark, vatten och den byggda miljön ska utvecklas strategiskt över tid och ska visa på hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Ronneby kommuns gällande översiktsplan, Ronneby 2035, antogs 2018. Nu pågår ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen, Ronneby 2045, som planeras antas 2025. Möjlighet till attraktiva bostäder och en befolkningstillväxt är en central del i översiktsplanarbetet där ett befolkningsmål har satts om att öka

Ronneby kommuns befolkning med 4000 invånare till år 2045, dvs. en ökning om ca 170 personer årligen.

Strategin för bostadsförsörjning är vägledande när kommunen i översiktsplaneringen bedömer det framtida behovet av bostadsbyggande, var och hur nyproduktionen av bostäder ska gå till och utveckling av det befintliga bostadsbeståndet.

En översiktsplan är inte juridiskt bindande men starkt vägledande för den vidare plan- och planeringsprocessen i kommunen.

3.2 Detaljplanering och områdesbestämmelser

Kommunen får reglera användningen av mark- och vattenområden och bebyggelse i detaljplaner och områdesbestämmelser. Detaljplaner omfattar mindre områden och är juridiskt bindande. Genom detaljplan kan kommunen styra markens och bebyggelsens utformning och användning, samt visa hur miljön avser att bevaras eller förändras.

Områdesbestämmelser kan upprättas inom begränsade områden som inte har en detaljplan och reglerar grunddragen i mark och vattenanvändningen för att bland annat säkerställa syftet i översiktsplanen.

3.3 Planeringsberedskap

Planeringsberedskap är ett samlingsord för strategisk beredskap, organisationsberedskap, resurs- och markberedskap och går sammanfattningsvis ut på att plan- och planeringsprocessen ska vara så lättarbetad som möjligt. För att möta behov och förändringar på bostadsmarknaden är en god planeringsberedskap en förutsättning.

Strategisk beredskap innebär att övergången mellan översiktsplan och detaljplan hanteras t.ex. genom fördjupningar inom översiktsplan eller planprogram. Likaså är strategiska dokument som strategi för bostadsförsörjningen en del i den strategiska beredskapen.

Resurs och – organisationsberedskap handlar om tillgängliga personella resurser och förberedelser, om hur det organisatoriska arbetet med fysisk planering ser ut inom kommunen och hur lång tid framtagandet av en detaljplan tar.

För kommunen är det en strategisk resurs att äga mark lämplig för bostadsändamål. Markberedskap och en strategi för markförvärv kan användas som ett betydelsefullt verktyg då kommunen genom exploateringsavtal eller markanvisningsavtal kan styra bostadsbyggandet. Vid markanvisningsavtal kan kommun till exempel styra upplåtelseformer eller storlek på bostäder på den mark som kommunen anvisar. Tillsammans

med detaljplaner kan dessa avtalsformer användas för att få ett varierat och önskvärt bostadsutbud. Ronneby kommun har ett relativt stort markinnehav. Markområdena ligger framförallt i anslutning till tätorterna vilket skapar möjlighet till expansion av dessa utifrån befintlig infrastruktur.

3.4 Allmännyttiga kommunala bostadsbolag

Allmännyttans huvudsakliga uppgift är att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgäster inflytande. Ronneby kommun har ett allmännyttigt bostadsbolag, AB Ronnebyhus, som i sin helhet ägs av Ronneby kommun och är även den största hyresvärden i kommunen. Ronnebyhus har ett system för bostadskö genom prenumerationssystem på lediga lägenheter. Att stå i kön är gratis och tiden i kön genererar poäng. Fler poäng ger förtur till bostäder framför de med lägre poäng.

4 Ronneby kommuns utmaningar och möjligheter

4.1 Befolkningsutveckling och tillväxt

Under en längre period 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. 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.

För att vända trenden med minskad befolkning krävs ett arbete på flera fronter. Möjligheterna till tillväxt finns genom en positiv arbetsmarknad, rik besöksnäring, god bostadsmarknad och fina livsmiljöer. Utmaningen är även att skapa attraktiva boendemiljöer så att Ronneby väljs som boendekommun.

4.2 Samordning och kvalitet

Kommunen står inför utmaningen med ett växande behov av vård och omsorg vilket kräver god samordning och kvalitet. Utifrån kommunens storlek har Ronneby kommun stora möjligheter till samordning.

Det krävs hållbar planering utifrån särskilda grupper inom bostadsförsörjningen oberoende av uppdragsgivare. Brist på samordning kan leda till att resurser (både ekonomiska och personella) inte nyttjas optimalt, vilket kan leda till försämrad boendestandard.

En utmaning finns även kring att nyttja och hushålla effektivare med befintliga fastigheter inom kommunens bostadsbestånd.

4.3 Arbetsmarknad

Utvecklingen och förutsättningarna i arbetsmarknadsregionen påverkar möjligheterna till jobb och bosättning i kommunen. Det är därav viktigt att se kopplingen mellan arbets- och bostadsmarknadens erbjudande.

Ronneby kommun har ett bra näringslivsklimat och det finns en stor efterfrågan på att etablera sig i kommunen, samtidigt som flera av de större arbetsgivarna i kommunen såsom Försvarsmakten växer och anställer. Inom större befintlig tillverkningsindustri planeras kommande år ett antal större investeringar som kommer att tillföra nya arbetstillfällen.

Det räcker inte med att enbart ha ett arbete i samma kommun som man bor i, finns valmöjligheten så är det betydligt fler parametrar som spelar in när det gäller var man väljer att bosätta sig. Arbetsplatsens lokalisering har tvärtom de senaste decennierna kontinuerligt minskat i betydelse vid val av bostadsplats.

Kommunen kan se en stor framtida utvecklingspotential för besöksnäringen, bland annat genom det framtida planerade museet för Gribshunden med internationell dragningskraft som positivt kommer att påverka utvecklingen av handel och besöksnäring.

Kvar finns utmaningen med en relativt hög ungdomsarbetslöshet där samverkan med övriga Blekinge och arbetsförmedlingens aktörer aktivt arbetar för att hitta nya vägar.

4.4 Kommunikationer

Ronnebys strategiska läge i regionen gör det möjligt att pendla till kringliggande kommuner, med Ronneby kommun som boendalternativ.

Direkt tågförbindelse finns till Skåne och Köpenhamnsregionen. Kollektivtrafikförbindelser finns inom kommunen både som tågförbindelse mellan Ronneby stad och Bräkne-Hoby samt stads- och landsbygdsbussar som förser Ronneby stad och flera landsbygdsorter.

Ronneby kommun har den enda flygplatsen i länet vilket är strategiskt viktig för Ronneby kommun. Flygplatsen ger en effektiv koppling till Stockholm. Det är önskvärt med bättre fysisk koppling/omstigning mellan tåg och flyg för att ytterligare förbättra kommunikationer och effektiva resvägar. Framtida ökad persontrafik på järnvägen till halvtimmestrafik och ett tågstopp vid flygplatsen skulle innebära både ökad tillgänglighet till flygplatsen för regionen och även en ökad möjlighet för kollektivt resande

för de boende inom kommunen. Ombyggnation av RV27 och E22 de kommande åren kommer innebära effektivare transportvägar och kollektivtrafikförbindelser.

4.5 Utbildning

Ronneby kommuns satsning på hög kvalité för pedagogiska miljöer i förskolor och grundskolor kan bidra till attraktionen av Ronneby som boendekommun. För ökad tillväxt och bostadsefterfrågan är det av vikt att Ronneby kommun fortsätter erbjuda en bra förskola, grundskola, gymnasieskola och vuxenutbildning.

Ronneby Kunskapskälla är ett lärcenter som i huvudsak är inriktat på distansstudier på eftergymnasial nivå, men som också arbetar med kompetenshöjande utbildningar för företag och andra organisationer. All utbildning sker i samverkan med högskolor/universitet, yrkeshögskola och andra utbildningsanordnare. Ronneby kunskapskälla ska långsiktigt bland annat bidra till ökad företagsamhet i kommunen och en hög kompetens i det lokala näringslivet. Ronneby har flera högskolor inom pendlingsavstånd vilket innebär en stor möjlighet att bo kvar i kommunen vid högre studier.

Försvaret bedriver verksamhet och utbildning i Kallinge. Flera av militärerna bosätter sig i grannkommuner och en utmaning är att marknadsföra Ronneby som en bostadsort även för denna grupp.

4.6 Trångboddhet och socioekonomiska utmaningar

Ronneby utmärker sig med en hög andel trångboddhet i flerbostadshus. Detta gäller även när det kommer till trångboddhet i kombination med en ansträngd ekonomi, dvs. hushåll som inte kan söka alternativt (större) boende. Mot bakgrund av att Ronneby har en relativt hög andel hushåll inom denna riskgrupp, samt att hushållen sannolikt fått ännu mer ansträngd ekonomi till följd av inflation och högre energipriser etc. är detta en utmaning som kommunen nogsamt bör bevaka den fortsatta utvecklingen av och med speciellt fokus på sammanboende med barn.

Sett till ekonomisk jämlikhet har hushållens disponibla inkomster i Sverige ökat under många år. Samtidigt har de ekonomiska skillnaderna och klyftorna mellan olika grupper i samhället ökat. Den sammanräknade förvärvsinkomsten för befolkningen i Ronneby har över tid varit lägre än snittet för riket och övriga kommuner i länet.

Det finns geografiska skillnader i Ronneby avseende socioekonomiska förutsättningar. Enligt Segregationsbarometern bor 22,1 procent av befolkningen i Ronneby i områden med socioekonomiska utmaningar

(Boverket 2021). Befolkningens uppväxt- och levnadsvillkor i dessa områden riskerar att påverkas av segregationens negativa effekter.

4.7 Attraktivt boende

Ronneby kommun har en stor potential i att erbjuda attraktiva boendemiljöer. Vad som upplevs som attraktivt skiljer sig mycket mellan olika grupper varför ett brett utbud av bostadstyper, prisnivåer och upplåtelseformer är viktiga att eftersträva i kommunen. Naturmiljön och närheten till service och kollektivtrafik är en attraktionskraft för många. Kust och skärgård liksom skogslandskapet lockar med fantastiska miljöer. Utmaningen är att skapa tillfredställande kommunikationer och infrastruktur till dessa platser utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

4.8 Det digitala samhället

En grund för en attraktiv boendemiljö är tillgång till det digitala samhället i hela kommunen. Ronnebys bredbandsnät är ett fiberoptiskt kommunikationsnät för boende och verksamma i Ronneby kommun. Tillgången till bredband i tätort och på landsbygd har ökat de senaste åren och är i stort sett lika stor i Ronneby kommun som i riket i genomsnitt. På de platser i kommunen, där bredband inte byggs ut eller där utbyggnaden kommer att dröja, är det viktigt att det finns alternativa lösningar som fungerar tillfredställande.

4.9 Klimatförändringar och klimatanpassning

Klimatförändringarna innebär stora förändringar för både naturmiljön och för samhället i stort. Vid planering av bostäder uppkommer behovet av ökade säkerhetsmarginaler och anpassning till nya förutsättningar. Klimatförändringarna innebär t.ex. ökad risk för översvämningar vid skyfall eller extrem nederbörd, ökad temperatur, stigande havsnivåer samt risk för ras och skred. Detta medför många utmaningar vid förtätning och nybyggnad av bostäder och infrastruktur och olika åtgärder för klimatanpassning. Exempelvis krävs planering för ökat behov av träd för skuggning i utemiljöer, beredskap för värmeböljor, ökad risk för saltvatteninträngning i brunnar vid höjda havsnivåer, samt ökat behov av att omhänderta dagvatten vilket kan stå i relation till att kunna förtäta befintliga bostadsområden.

5 Implementering och uppföljning

5.1 Process och analys

För att bemöta utmaningar och bygga vidare på de möjligheter som finns inom bostadsförsörjningen idag och i framtiden krävs ett aktuellt kunskapsunderlag för Ronneby kommun.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska utgå från en analys av behov och efterfrågan utifrån förväntad demografisk utveckling och förutsättningar i övrigt på den lokala bostadsmarknaden. Analyserna ska inkludera både det existerande beståndet och hur många bostäder som behöver byggas, vilken typ och för vem. Det skall även särskilt visas på vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Kommun har valt att ta fram underlag i form av grundläggande analyser som hanterar lagkravet, men även en fördjupad analys. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får även använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

Boverkets underlag har använts som källa vid framtagande av underlag och analyser, samt därutöver flera andra källor för att få en så djupgående analys som möjligt utifrån kommunens specifika behov och efterfrågan på bostadsmarknaden.

Den fördjupade analysen ger ett strategiskt underlag och stöd för hur kommunen på bästa sätt kan arbeta vidare för framgångsrik utveckling och befolkningstillväxt. Analyser visar både på det *demografiskt drivna behovet* dvs. hur befolkningen växer och *bostadsefterfrågan* dvs. antal människor som har råd och efterfrågar nyproduktion, vilket beror på inkomst, priser, flyttmönster och politiska beslut.

Det sammantagna underlaget ligger till grund för framtagandet av mål och riktlinjer.

Samtliga framtagna underlag med analyser och slutsatser redovisas i sin helhet i två bilagor:

Bilaga 1. *Analys av bostadsbehov och efterfrågan i Ronneby kommun*

Analysen bygger på kombinerat kvantitativa och kvalitativa metoder för att beräkna, beskriva och ge rekommendationer kring bostadsbehov och efterfrågan med särskilt fokus på utsatta grupper. Analysen utgår från den ordinarie bostadsmarknaden i Ronneby kommun med koppling till ett regionalt perspektiv. Analysen visar även enligt lagkrav på vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Bilaga 2. Fördjupningsanalys bostadsefterfrågan i Ronneby – Scenario, geografi, arbetsmarknad och strategi

Analysen är en del av ett långsiktigt arbete mot det kommunövergripande målet att locka till sig nya invånare till Ronneby och att få dem att stanna, leva och bo i kommunen för att på så sätt stärka kommunens konkurrenskraft och säkerställa god välfärd. Den övergripande strategin som läggs fram i analysen ska hanteras vidare inom olika delar i kommunorganisationen och i det årliga uppföljningsarbetet av *Strategi för bostadsförsörjning*. Ronneby kommuns mål i översiktsplanarbetet om en befolkningsökning om ytterligare 4 000 invånare till år 2045 visar i analysen på vad som då krävs i exempelvis tillväxt, inflyttning och arbetstillfällen.

Den fördjupade bostadsmarknadsanalysen omfattar fyra delar:

- Scenarioanalys av efterfrågan på nyproduktion
- Fördjupad geografisk strategi
- Arbetsplatsetableringars möjligheter vad gäller inflyttning, befolkningstillväxt och bostadsbehov
- Övergripande strategi – fokusområden för ökad tillväxt och bostadsefterfrågan

5.2 Sammanfattning - Analys av bostadsbehov och efterfrågan i Ronneby kommun

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

Dock visar resultatet av analysen att det finns större möjlighet för utveckling av nyproduktion än vad den demografiska utvecklingen medger. Det finns grupper som ökar i och med att de träder in i nya livsfaser och nya bostadsbehov väntas 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. Generellt sett är de stora kommande målgrupperna för bostäder i Ronneby kommun 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.

Ronneby kommun kan strategiskt arbeta mot att rikta insatser mot ”pigga” seniorer och skapa attraktiva väl anpassade bostadsalternativ för dessa, samtidigt som nyproduktionen fortsatt beaktar en stor efterfrågan från familjebildare, vilket bidrar till goda möjligheter att behålla fler kommuninvånare och på sikt även attrahera nya.

Småhus är framträdande både utifrån ett behov- och efterfrågeperspektiv, och denna typbebyggelse lämpar sig i samtliga orter inom kommunen. 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.

5.2.1 Särskilda grupper – Övergripande slutsatser

Inom ramen för utförd bostadsmarknadsanalys (se Bilaga 1) har grupper som står längre bort från den ordinarie bostadsmarknaden studerats särskilt. Övergripande insikter kring nuläge och behov framöver presenteras nedan:

Hemmaboende unga vuxna

Analysen (2022) visade att cirka 260 personer som är mellan 25-39 år bor kvar hos föräldrarna (frivillighet framgår ej). En ökning skedde 2012-2017, därefter finns en stillastående/svagt nedåtgående trend.

Behov: 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.

Äldre

Vid analysens tillkomst (2022) bor knappt 350 personer inom gruppen i permanent särskilt boende. Gruppen kommer öka kommande år, men sedan avtar ökningen.

Behov: 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. Analysen visar att behovet framförallt 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 personer i behov av boende inom ramen för LSS växer i takt med befolkningen i stort. Idag (2022) är ca 84 individer inom kommunen i behov av boendestöd enligt Socialstyrelsen.

Behov: Kommunen anser att det är en balans mellan behov och utbud. Prognosen för antal personer som är i behov av särskilt boende följer samma utveckling som befolkningsprognosen i stort.

Låginkomsttagare

Störst andel låginkomsttagare återfinns bland ensamstående med barn, därefter ensamstående hushåll utan barn. Andelen trångbodda hushåll med ansträngd ekonomi uppgår till 290 hushåll (2022), här handlar det främst om sammanboende med barn.

Behov: 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. I djupintervjuer framkommer att unga med psykisk/social problematik ökat något i Ronneby kommun. Just nu pågår en utredning kring hemlösa i Ronneby, men antalet uppskattas till ett 10-tal individer (2022).

Behov: 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 på 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.

Behov: I gruppen finns behov av permanenta bostäder/kontrakt efter etableringstiden. Långsiktiga bostadslösningar bör prioriteras samt stödinsatser 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.

Behov: 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.

5.3 Sammanfattning - *Fördjupningsanalys av bostadsefterfrågan i Ronneby kommun*

Scenarioanalys av efterfrågan på nyproduktion visar att ökad preferens för nyproduktion (dvs ökad attraktivitet) och lägre prisbild i förhållande till inkomster har störst positiv inverkan på bostadsefterfrågan.

Gällande fördjupad geografisk strategi visar analysen att Ronneby har goda förutsättningar att erbjuda ett diversifierat utbud av nyproduktion i olika typer av lägen som kommunen erbjuder. Fokus ligger på småhus, men i centralorten även på flerbostadshus. Nyproduktion kan hålla en betydligt högre prisbild än äldre bostäder, beroende på produkt och närområdets utformning (mikroläget).

Analys för arbetsplatsetableringars möjligheter vad gäller inflyttning, befolkningstillväxt och bostadsbehov visar att om enbart nya arbetstillfällen ska skapa tillväxt krävs att samtliga direkta jobb skapar en inflyttning. För att undvika befolkningsminskning krävs i detta fall 14 direkta nya jobb varje år. För att nå 4 000 fler invånare till år 2045 krävs 41 direkta nya jobb varje år. För att en arbetstagare ska flytta till en kommun (och inte pendla in) har boendemiljön och kommunens attraktivitet mycket stor betydelse.

5.3.1 Fem fokusområden för ökad tillväxt och bostadsefterfrågan

Fem fokusområden har identifierats i analysen som är vitala för att Ronneby ska vända trenden och öka sitt invånarantal. Dessa är:

- **Bygga rätt bostäder**
En ökad rörlighet kan uppnås. Kommunen kan vara tydlig i sin styrning och prioritering av olika typer av bostäder i olika lägen.
- **Arbetsplatser och levande näringsliv**
Det är viktigt att se kopplingen mellan arbets- och bostadsmarknadens erbjudande – vilka förväntningar som finns och vad som saknas.

- **En fin stadskärna – aktiv centrumutveckling**

Att ha en trivsamt stadskärna med ett bra utbud skapar grundläggande attraktivitet. Idag uppges centrum delvis som dödt med tomma lokaler och att flöden saknas. Ett aktivt arbete med centrumutveckling kan vända detta, vilket är ett arbete som pågår inom kommunen.

- **Arbete med Ronnebys rykte och identitet**

En återerövrade stolthet och positiv identitet kan skapas genom att tillsammans fortsätta agera, planera och kommunicera kring utveckling, möjligheter och den potential som Ronneby har.

- **Tillförlitliga kommunikationer**

Kommunikationerna är bra, och utvecklas stadigt, men det finns önskemål om förbättringar kring kopplingar mellan olika trafikslag och högre busstättighet.

6 Mål – riktlinjer för bostadsförsörjningen

Ronneby kommun har arbetat fram tre mål. Den bostadspolitiska målsättningen är att verka för att tillhandahålla en väl fungerande bostadsmarknad som möter invånarnas behov under livets alla faser. En tillräckligt god tillgång av bra bostäder på marknaden ska säkerställa ökad valfrihet, oavsett livssituation.

Målen ska även verka för att kommunen attraherar fler inflyttare till kommunen och därmed långsiktigt arbetar för en livskraftig och hållbar kommun med välmående kommuninvånare.

Planera för bostäder som möter efterfrågan och behov på bostadsmarknaden

Genom arbete med:

- Att hushålla med kommunens befintliga bestånd och ekonomiska resurser.
- Att skapa förutsättningar för nyproduktion som möter efterfrågan i form av läge, upplåtelseform och storlek, och bidrar till rörelse på bostadsmarknaden.
- Att kommunen ska verka för en mångfald av boendeformer som passar såväl små som stora hushåll med olika resurser. I områden med överrepresenterade upplåtelseformer och bostadstyper ska kommunen verka för att nyproduktion bidrar till att komplettera det befintliga bostadsbeståndet vad gäller bostadsstorlek och läge.
- God planeringsberedskap skapar förutsättningar för en god bostadsplanering och förankrad bostadspolitisk strategi för att kunna fatta snabba beslut när det behövs.
- Att AB Ronnebyhus aktivt bidrar till bostadsförsörjningen i kommunen.
- Att Ronneby kommun ska vara en part i samverkan med samtliga aktörer på bostadsmarknaden.

- Att ombyggnad och förädling av befintligt bostadsbestånd ska ge ökad attraktion i det befintliga bostadsbeståndet och möta efterfrågan vad gäller storlek, tillgänglighet och kvalité.

Planera för bostäder som skapar hållbara livsmiljöer

Genom arbete med:

- Att främja blandad bebyggelse och en variation av upplåtelseformer.
- Att nya bostäder bidrar till cirkulärt kretslopp.
- Att nya bostäder som planeras är resilienta mot pågående och kommande effekter till följd av klimatförändringarna.
- Att erbjuda trygga och trivsamma boenden och miljöer som bidrar till känslan av sammanhang i Ronneby och i det egna bostadsområdet.
- Att möjlighet till samvaro, lek och rekreation i natur särskilt beaktas vid planering av bostäder.
- Att planera för bostäder med närhet till service, kollektivtrafik, gång- och cykelväg.
- Att främja bostadsbyggandet i de mindre tätorterna för att både stärka och bibehålla kommunal och kommersiell service.
- Att arbeta för tillförlitliga kommunikationer och utveckling av transportnoder.
- Att arbeta för säkra och trygga gång- och cykelstråk.
- Att erbjuda livsmiljöer som främjar trygghet, mänskliga möten och tillit.
- Att motverka trångboddhet.
- Att utveckla boende- och livsmiljöer som minskar och motverkar segregation.

Stärka Ronnebys attraktivitet som boendekommun

Genom arbete med:

- Att vara tydlig i kommunens styrning och prioritering av olika bostäder i olika orter och med fokus på målgrupper och behov.
- Att fortsätta agera, planera och kommunicera kring utveckling, möjligheter och den potential som Ronneby har som boendekommun.
- Att offentliga miljöer och stadens centrum ska upplevas tryggt och inbjudande genom god gestaltning och förvaltning av miljön
- Att främja en blandning av människor och utbud i staden genom god gestaltning och förvaltning av miljön.
- Att på landsbygden är LIS-områden en möjlighet att öka kommunens attraktionskraft samt främja och möjliggöra för nya boendemiljöer i attraktiva strandnära lägen.

7 Indikatorer för uppföljning

För att följa upp kommunens utveckling gällande bostadsförsörjningen och för att säkerställa att riktningen bibehålls mot de uppsatta målen, följs strategin upp med hjälp av indikatorer. Indikatorerna stäms av årligen, och kan anpassas över tid efter hand som nya behov uppstår. Några indikatorer följs upp vart annat år.

Demografiska förändringar

- Invånare totalt, antal
- Invånare 65+, antal
- Invånare 80+, antal
- Medelålder
- Flyttnetto

Nybyggnation och planberedskap

- Bostadsmarknadsläget i kommunen totalt, årlig bostadsmarknadsenkät. Boverket
- Färdigställande av bostäder i flerfamiljs och småhus under året, antal/1000 inv
- Planberedskap för nya bostäder som kan byggas med stöd av gällande detaljplan, antal/1000 inv
- Bostäder som planlagts under de två senaste åren
- Antal markanvisningar och listade aktörer
- Antal startbesked, samt slutbesked bygglov
- Antal beslutade antagna detaljplaner i kommunen
- Bostäder som beviljats bygglov under de senaste två åren, antal/1000 inv
- Vakansgrad AB Ronnebyhus
- Snitttid för plats i bostadskö till AB Ronnebyhus

Goda bostäder

- Trångboddhet i flerbostadshus, enligt norm 3, andel (%). Boverkets definition.
- Fördelning av kommunens befolkning efter områdestyp, Segregationsbarometern Boverket
- Befolkning i kollektivtrafikhärläge, andel (%)
- Andel invånare med närhet till grönyta eller park inom 300 meter från boende
- Medborgarundersökning - kommunen är en bra plats att leva på
- Medborgarundersökning - Boende och boendemiljö
- Medborgarundersökningen - Kan de rekommendera andra att flytta till kommunen, andel
- Trygg ute ensam sen kväll. Årlig trygghetsmätning – uppföljning gällande ort samt boendeform.
- Tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s (%)
- Väntetid antal dagar från ansökningsdatum till första erbjudandet inflyttningsdatum till särskilt boende, medelvärde - Helhetssyn vård och omsorgsboende

8 Handlingsplan 2023-2026

Handlingsplanen är kopplad till Ronneby kommuns tre bostadspolitiska mål. Aktiviteterna i handlingsplanen sträcker sig över åren 2023-2026 och ska bidra till att målen uppnås.

Varje mål har mätbara indikatorer kopplade till sig vilka ska stödja uppföljningen.

Mål: Planera för bostäder som möter efterfrågan och behov på bostadsmarknaden

Indikatorer kopplade till mål:

- Invånare totalt, antal
- Invånare 65+, antal
- Invånare 80+, antal
- Medelålder
- Flyttnetto
- Färdigställande av bostäder i flerfamiljs och småhus under året, antal/1000 inv
- Planberedskap för nya bostäder som kan byggas med stöd av gällande dp antal/1000 inv
- Bostäder som planlagts under de två senaste åren – följs upp vartannat år
- Bostäder som beviljat bygglov under de senaste två åren, antal/1000 inv
- Antal markanvisningar och listade aktörer
- Antal startbesked, samt slutbesked bygglov
- Antal beslutade antagna detaljplaner i kommunen
- Vakansgrad AB Ronnebyhus
- Snittid för plats i bostadskö till AB Ronnebyhus
- Väntetid antal dagar från ansökningsdatum till första erbjudandet inflyttningsdatum till särskilt boende, medelvärde - Helhetssyn vård och omsorgsboende

Aktivitet kopplat till mål:**Upprätthålla en god planeringsberedskap**

För att förverkliga kommunens översiktsplan och bostadspolitiska mål är det viktigt med en god planeringsberedskap (strategisk beredskap, organisationsberedskap, resurs- och markberedskap) för att möjliggöra fastställda detaljplaner på kommunalt ägd mark samt rikta in planläggningen men också markanvisning enligt det analys och strategi påvisar.

Ansvarig: KS

Andra berörda aktörer: Strategisk samhällsbyggnadsgrupp, Miljö och teknik AB, Planberedningen

Verka för en större blandning av bostadstyper och upplåtelseformer från översiktlig planering till bygglov.

För att uppnå en mer integrerad kommun och uppnå en ökad rörlighet på bostadsmarknaden ska kommunen vara tydlig i sin styrning och prioritering av olika typer av bostäder i olika lägen. Det kräver ett långsiktigt arbete från översiktlig planering till bygglovsgivning.

Ansvarig: KS

Andra berörda aktörer: TFK, KLF, MBF, MBN, Miljö och Teknik AB, AB Ronnebyhus

Arbeta för en god samverkan mellan kommunen och kommunens VA-bolag Miljö och teknik AB genom VA-samverkansgrupp

Kommunen och Miljö och teknik AB skall fortsätta säkerställa god dialog och samverkan från strategisk planering till utförande.

Ansvarig: KS

Andra berörda aktörer: TFK, MBF, Miljö och Teknik AB

Vård och omsorgsnämndens behovsprognos gällande boendeplanering ska årligen ses över och uppdateras vid behov

Genom omvärldsbevakning och framtagna beräkningsmetoder har en prognos gällande behov av vård- och omsorgsboendeplatser tagits fram med fokus på åldersgruppen 80+ fram till år 2036.

Ansvarig: VON

Andra berörda aktörer: AB Ronnebyhus, KS

Kontinuerlig uppföljning av metoden "Bostad först"

Bostad först är en metod för att motverka hemlöshet och går ut på att den hemlöse först får en egen bostad för att få den grundtrygghet som krävs för att ta itu med eventuell övrig problematik. Ronneby kommun har antagit metoden.

Ansvarig: NAV

Andra berörda aktörer: AB Ronnebyhus, KS

40-direktivet

Ronnebyhus har fått ett ägardirektiv från Kommunfullmäktige att tillskapa 40 nya bostäder i de mindre orterna i kommunen där Ronnebyhus har bostäder sedan tidigare. Antalet utgår från det antal som Ronnebyhus hade år 2010. Uppdraget ska fortsätta enligt direktivet.

Ansvarig: AB Ronnebyhus

Andra berörda aktörer: KS, TFK

Mål: Planera för bostäder som skapar hållbara livsmiljöer**Indikatorer kopplade till mål:**

- Trångboddhet i flerbostadshus, enligt norm 3, andel (%)
- Befolkning i kollektivtrafikhärläge, andel (%)
- Medborgarundersökning - Boende och boendemiljö
- Tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s
- Fördelning av kommunens befolkning efter områdestyp, Segregationsbarometern Boverket
- Andel invånare med närhet till grönyta eller park inom 300 meter från boende

Aktivitet kopplad till mål:**Kontinuerlig prognos av framtida bostadsbehov för särskilda grupper i enlighet med strategin**

Säkerställa att det finns en helhetsbild för framtida behov gällande särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden definierade i strategin.

Ansvarig: KS

Andra berörda aktörer: VOF, FAV, AB Ronnebyhus

Bevaka utvecklingen av trångboddhet

Kontinuerligt följa upp statistik rörande trångboddhet och med särskilt fokus på andel trångbodda hushåll med ansträngd ekonomi.

Ansvarig: KS

Andra berörda aktörer: FAV, TFK

Bevaka utvecklingen av segregation som en del av planeringen av bostäder i Ronneby kommun

Kontinuerligt följa upp statistik gällande fördelning av kommunens befolkning efter områdestyp för att bevaka, ta hänsyn till och förebygga bostadssegregation.

Ansvarig: KS

Andra berörda aktörer: TFK, FAV

Arbeta för tillförlitliga hållbara kommunikationer och utveckling av transportnoder genom att starta upp en intern kollektivtrafikgrupp

Kommunen kan genom förbättrad intern samverkan, arbetsformer och kommunikation gällande kollektivtrafikfrågor bibehålla en god utveckling av hållbara kommunikationer i kommunen.

Formeringen av en intern kollektivtrafikgrupp är i enlighet med genomförd utredning och förslag till utvecklingsplan för kollektivtrafik i Ronneby kommun.

Ansvarig: KS

Andra berörda aktörer: TFK, MBF, KLF, Blekingetrafiken

Mål: Stärka Ronnebys attraktivitet som boendekommun**Indikatorer kopplade till mål:**

- Medborgarundersökning - kommunen är en bra plats att leva på
- Medborgarundersökningen - Kan rekommendera andra att flytta till kommunen, andel

Aktivitet kopplad till mål:

Planera och kommunicera kring utveckling, möjligheter och den potential Ronneby har som boendekommun

Att fortsätta agera, planera och kommunicera kring utveckling, möjligheter och den potential Ronneby har som boendekommun.

Ansvarig: KS

Andra berörda aktörer: TFK, KLF, Visit Blekinge

Fortsatt aktivt arbete med centrumutveckling och utveckling av Ronnebys handelsområden genom Tillsammans för Ronneby (TFR) och Växtkraft Ronneby

Ett samarbete mellan offentlig och privat sektor. I Ronneby samverkar Ronneby kommun, Ronneby Fastighetsägargrupp och Ronneby Företagsförening under ett gemensamt paraply; Tillsammans för Ronneby.

Ansvarig: KS

Andra berörda aktörer: TFK, KLF

9 Bilagor

Bilaga 1

Analys av bostadsbehov och efterfrågan i Ronneby kommun

Bilaga 2

Fördjupningsanalys bostadsefterfrågan i Ronneby kommun – Scenario, geografi, arbetsmarknad och strategi



Ronneby
KOMMUN



Bilaga 1

Analys av bostadsbehov och efterfrågan i Ronneby kommun

Ronneby kommun, 2023-02-10

Foto: 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
Hysesbostäder	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

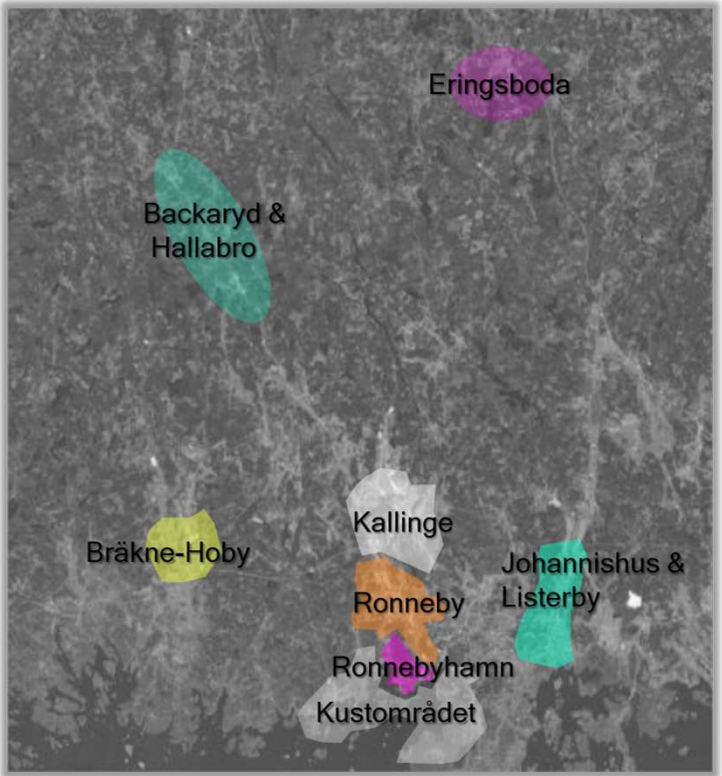
Sammanfattning 1/2

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).

	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	
	Unga vuxna 20-29 år	Familjebildare 30-44 år	Mitt i livet 45-59 år	Pensionärer 60-79 år	Seniorer 80+ år
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	

- 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.

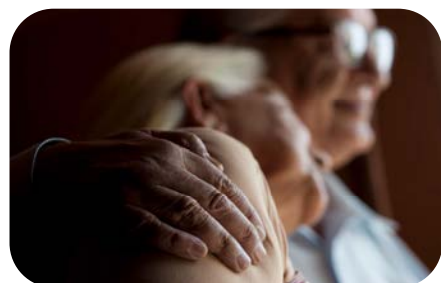


	Småhus, br+hr+är	Bostadsrätt, lgh	Hyresrätt, lgh
Bräkne-Hoby	X	(X)	(X)
Ronneby	X	X	X
Ronnebyhamn	X	X	X
Kallinge	X	X	X
Backaryd & Hallabro	X		
Eringsboda	X		
Listerby & Johannishus	X	(X)	(X)
Kustområdet	X		

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 ansträngde ekonomi 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 stödinsatser 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.

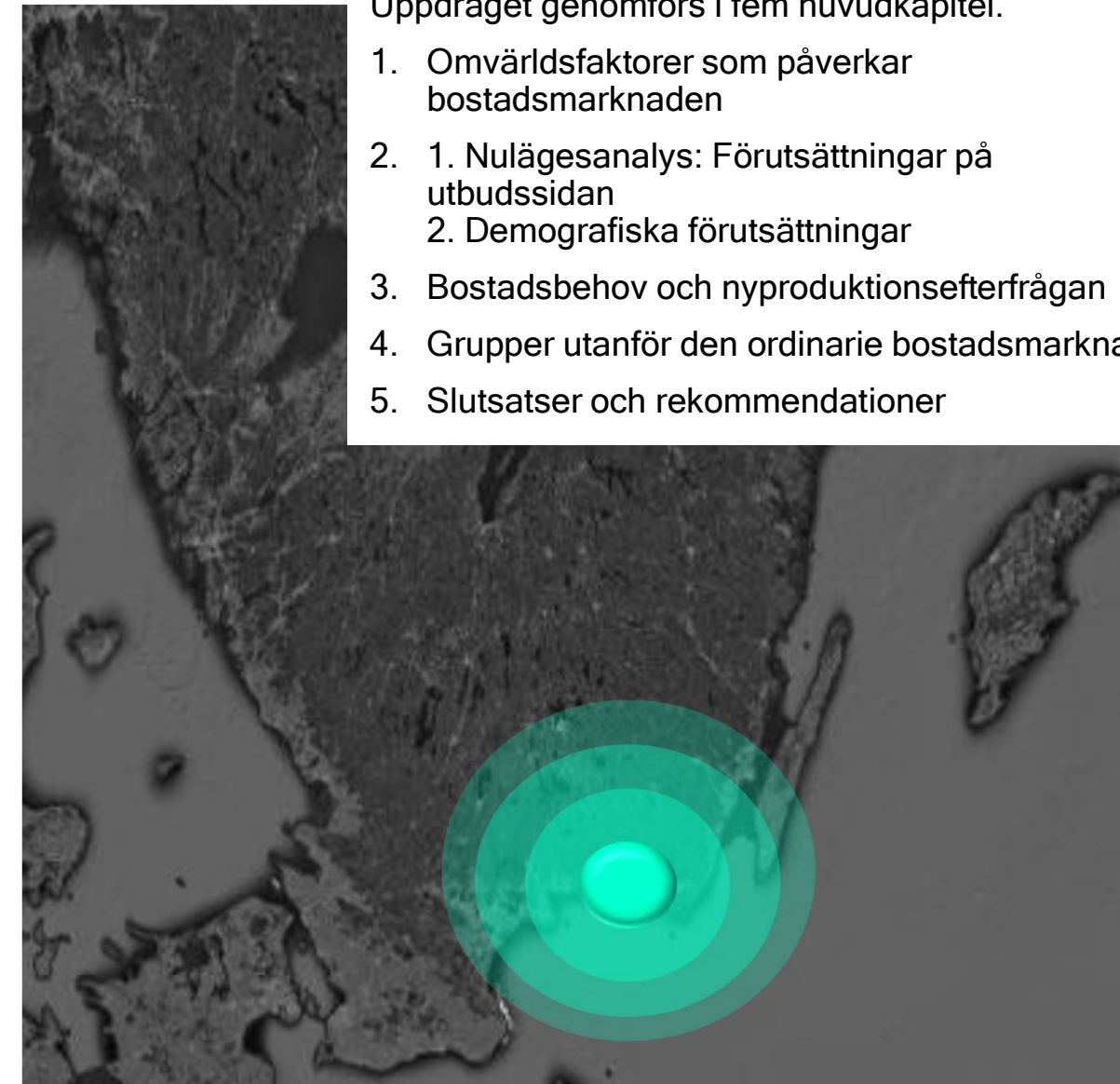
Inom ramen för uppdraget har ett antal djupintervjuer gjorts med utvalda personer för att få fördjupad insikt kring utsatta grupper på bostadsmarknaden i Ronneby kommun.

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 Barndahl 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



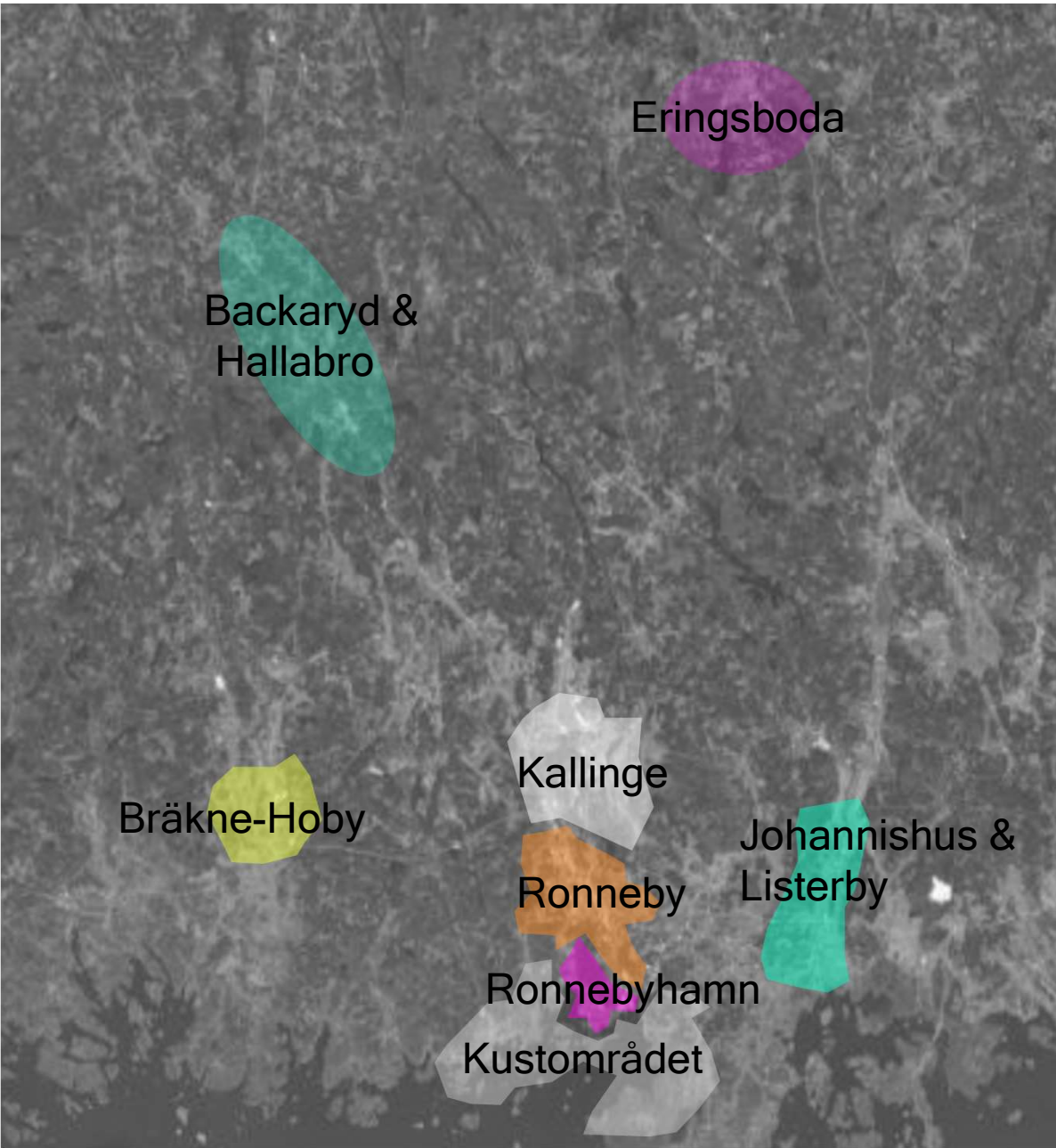
Analys av kommunen som helhet och aktuella orter

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-områden 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



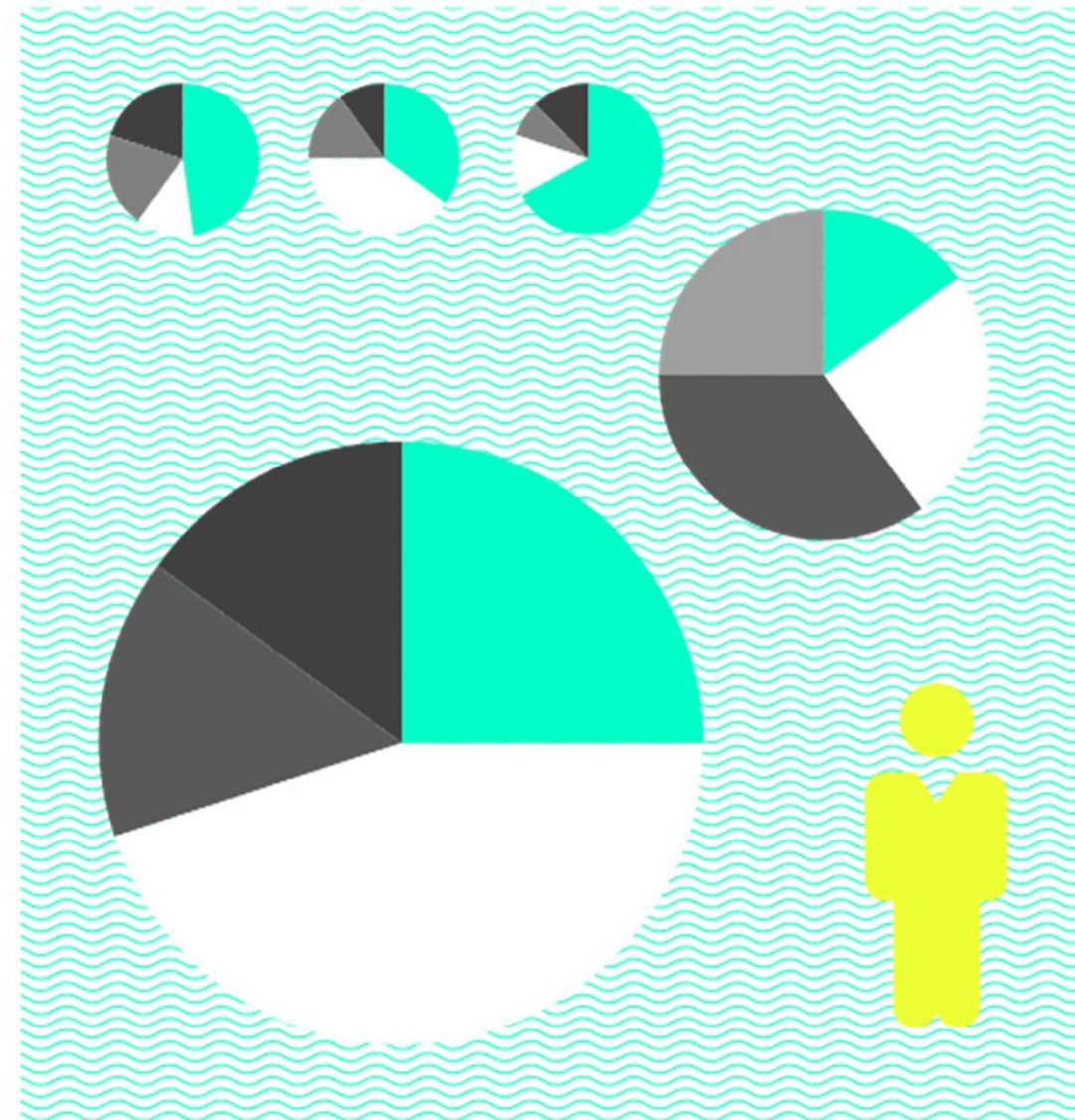
Ett tvärvetenskapligt angreppssätt

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 oönskat läge, riktat till fel målgrupp, till en för hög prisnivå så finns inte efterfrågan.

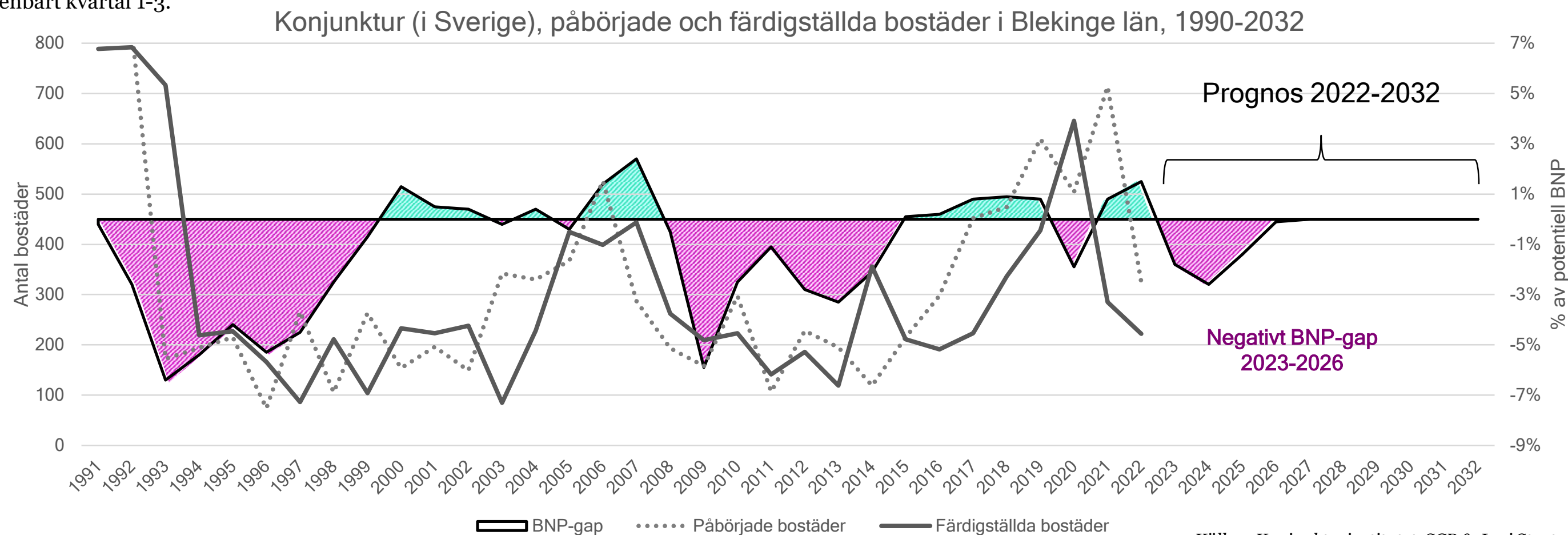
Del 1: Omvärldsfaktorer som påverkar bostadsmarknaden

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 konjunkturans 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.

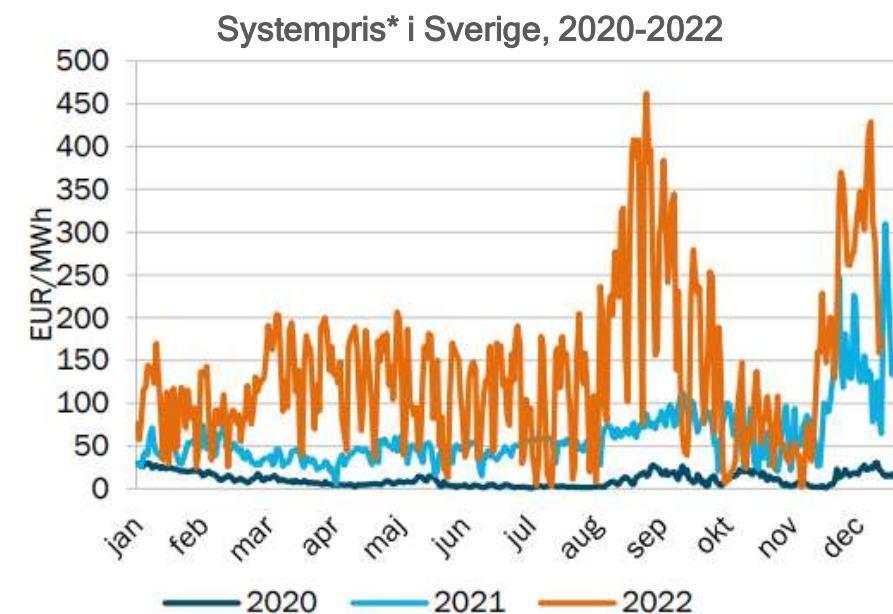
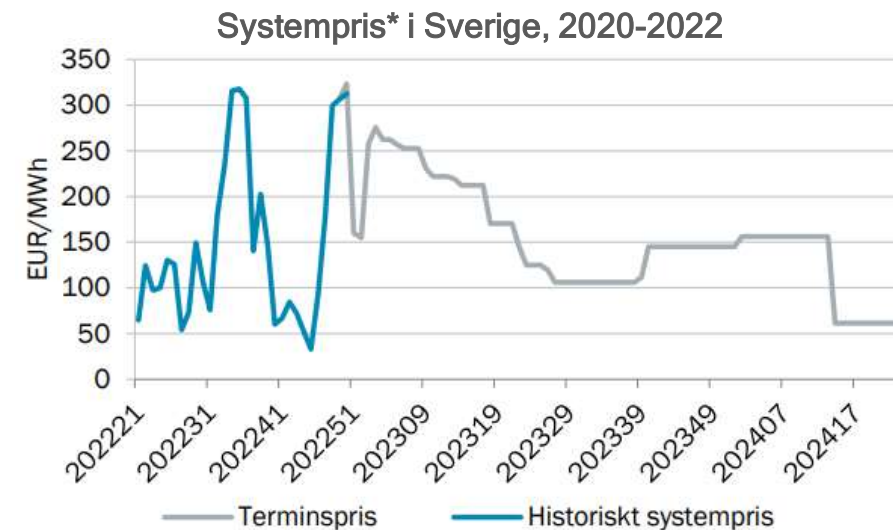
Den 30 november 2022 meddelade regeringen att ett högkostnadsskydd för elpriserna införs och att stöd kommer att betalas ut, i ett första steg till hushållen med start i februari 2023. Stödet baseras utifrån hur mycket el ens elanläggning tagit ut från elnätet under perioden oktober 2021-september 2022. 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:

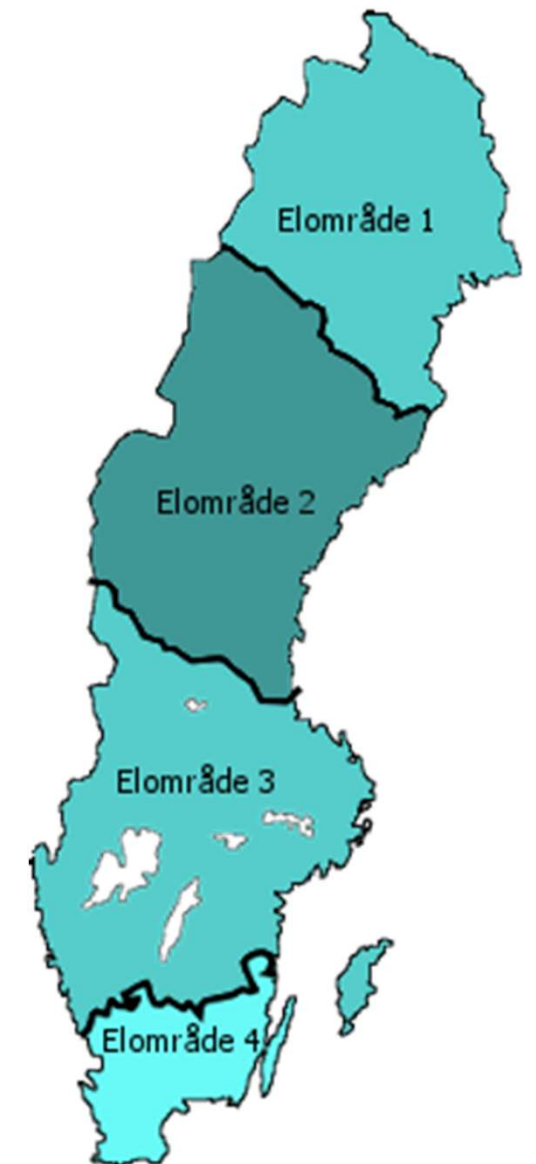
- har ett eget elnätsavtal direkt med ett elnätsföretag
- för en elanläggning (uttagspunkt) i södra Sverige (elområde 3 eller 4)
- stod på elnätsavtalet den 17 november 2022

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



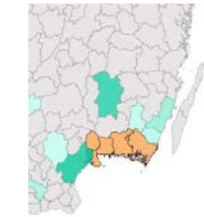
*Används som referenspris för den nordiska elbörsen



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

UPPTAGNINGSMÅLÅDEN FÖR INFLYTTNING

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

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

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

INOM LÄNET

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



Målgrupper

UNGA VUXNA DOMINERAR

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

BARNFAMILJER GER POTENTIAL

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



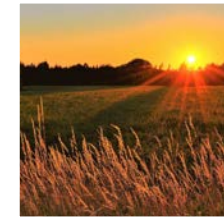
Pendlingsmönster

UTPENDLINGEN GER POTENTIAL

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

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

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



Efterfrågade boendekvaliteter

UNGA VUXNA

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

FAMILJEBILDARE

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

MITT I LIVET

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

PIGGA SENIORER

Närhet natur/grönområden. tryggt och säkert., vårdcentral/Apotek, 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 genererar 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.

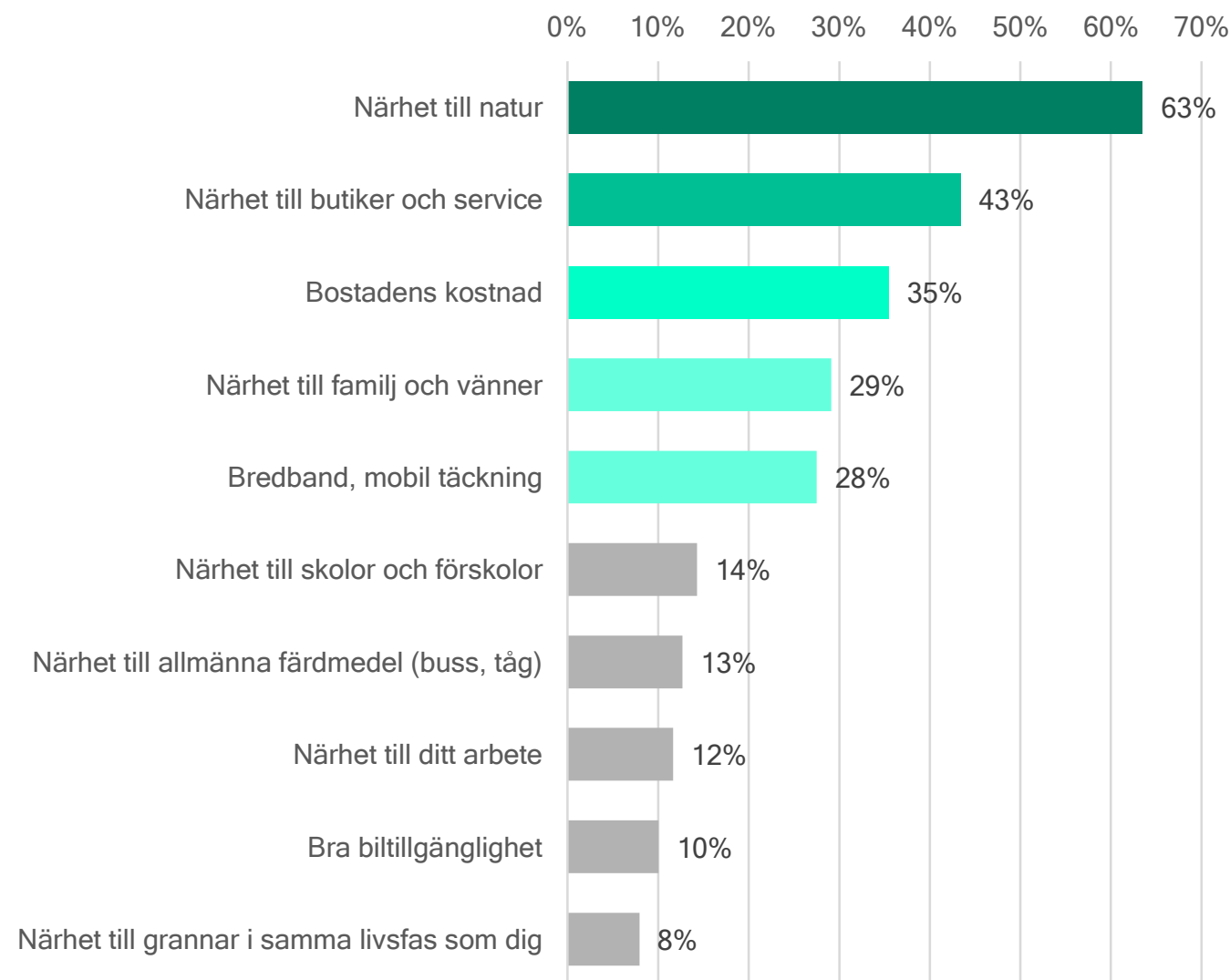


	Demografiskt drivet bostadsbehov	Juni Strategis beräknade efterfrågan, 2020				
		Hyresrätt, lgh	Bostadsrätt, lgh	Äganderätt, småhus	Totalt	Scenario med försvagad betalningsförmåga
Olofströms kommun	-2	11	6	28	45	34
Karlskrona kommun	87	66	66	69	201	141
Ronneby kommun	-12	23	12	54	89	68
Karlshamns kommun	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

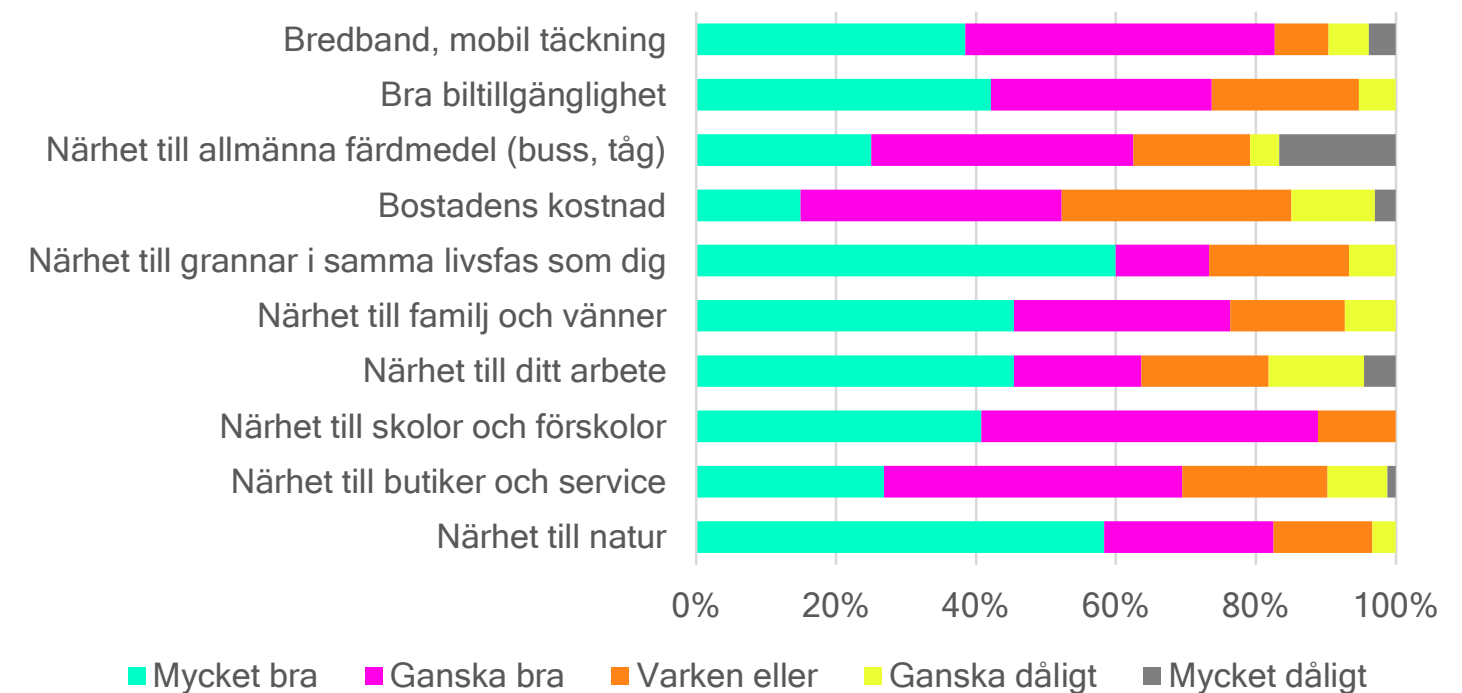
Respondenter i Ronneby 2020

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?



Del 2: Nulägesanalys: Ordinarie bostadsmarknaden

Del 2.1: Förutsättningar utbudssidan

Bostadsbeståndets struktur

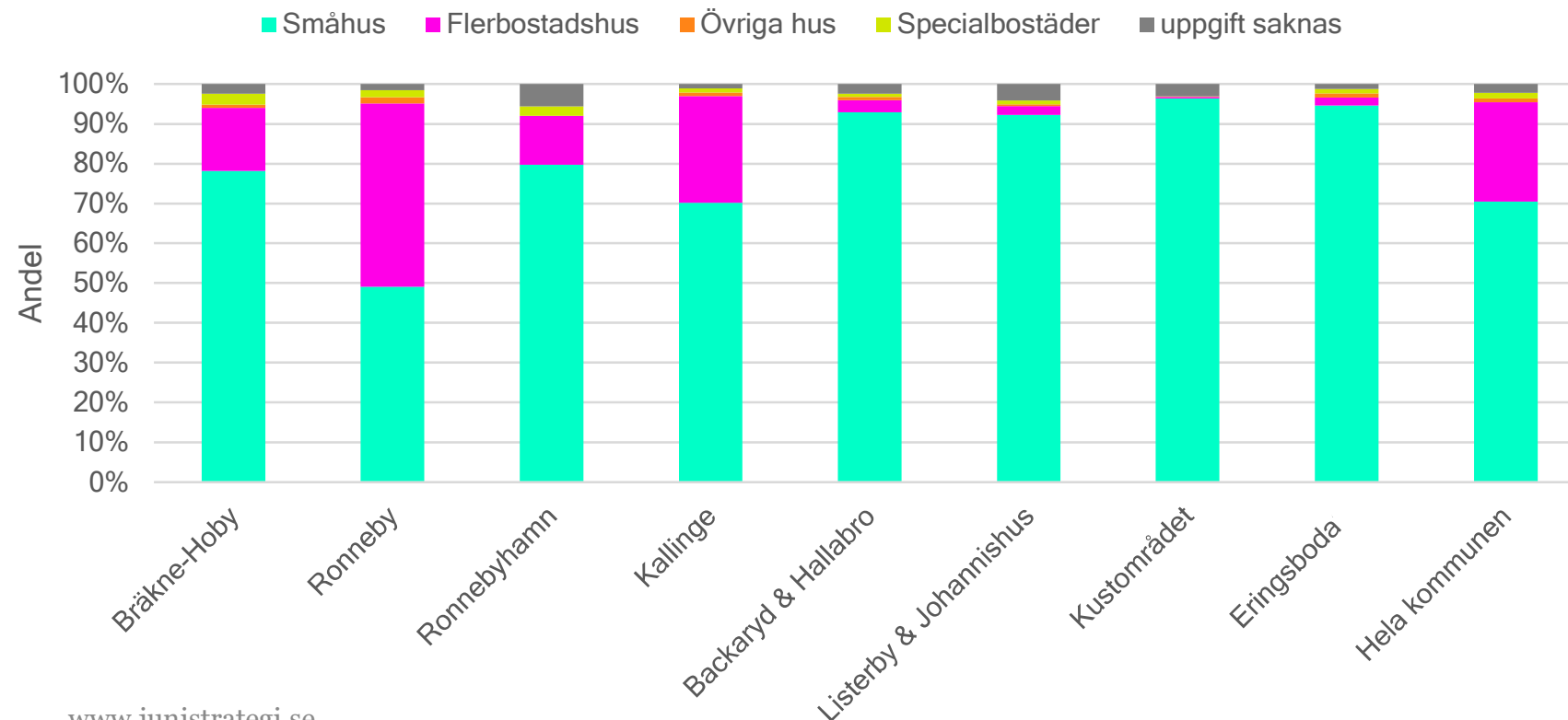
Fördelning av bostadsbestånd

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).

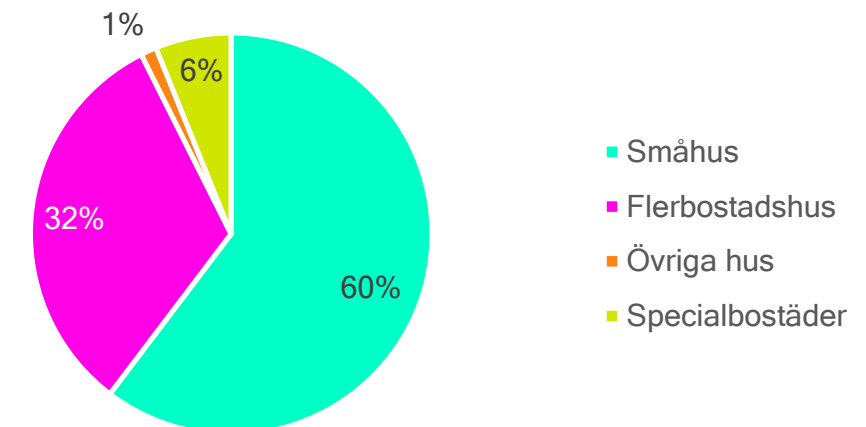
Ser man till fördelningen av beståndet per hustyp är 60 % småhus och ca 30 % flerbostadshus. Av de flerbostadshus som finns i kommunen är ca 80 % hyresrätter.

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.

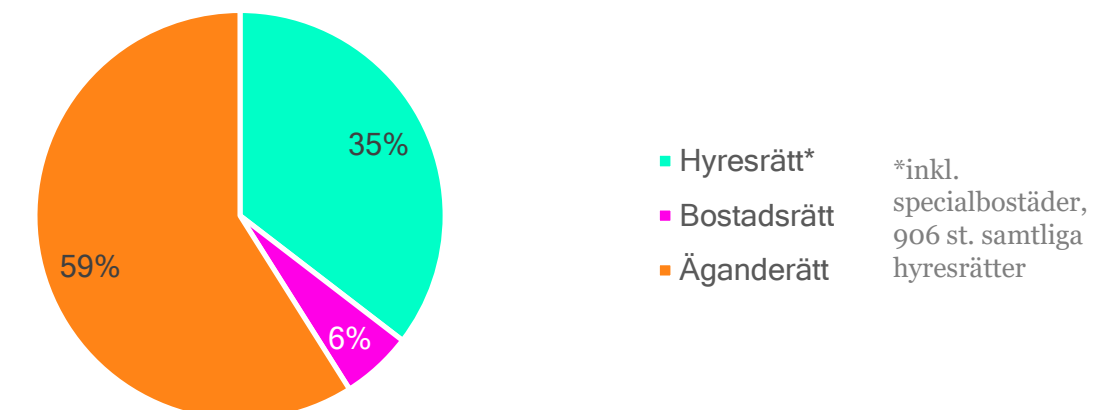
Andel personer efter hustyp och ort, 2021



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



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

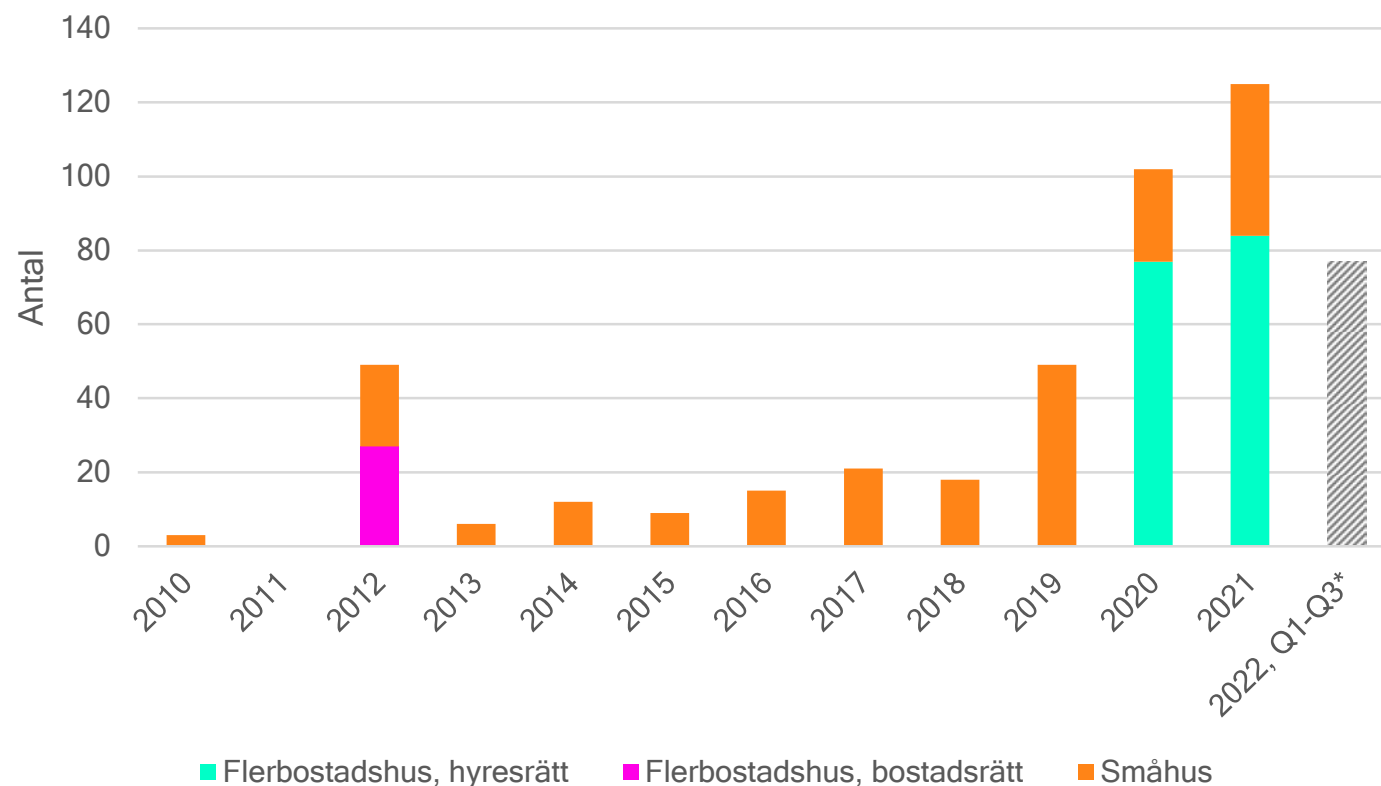


Övergripande om byggandet i kommunen

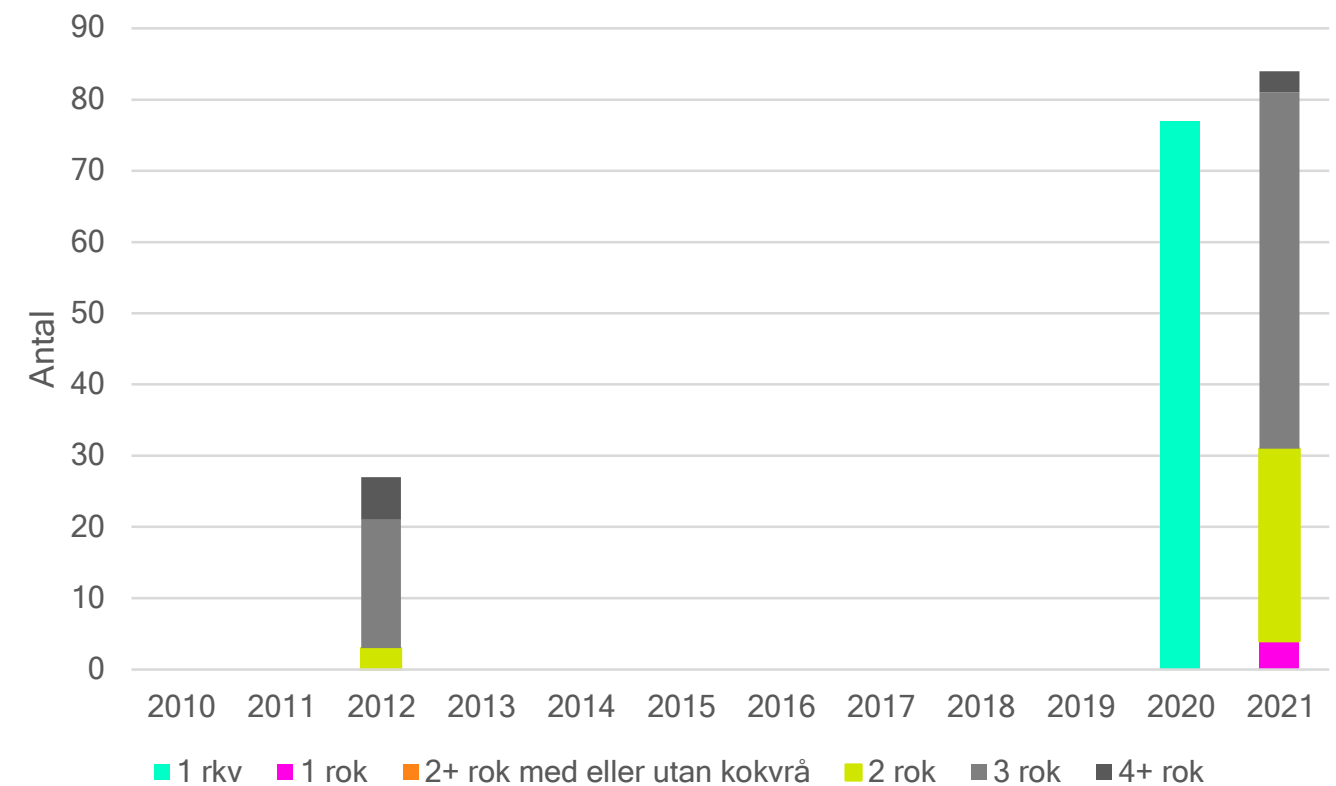
Mellan 2010-2021 har antalet färdigställda bostäder i Ronneby kommun i snitt legat på 34 enheter per år, byggtakten har varit tydligt högre de två senaste helåren än tidigare år. Under hela den studerade perioden har 54 procent varit småhus och 39 procent flerbostadshus med hyresrätt och 7 procent i 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

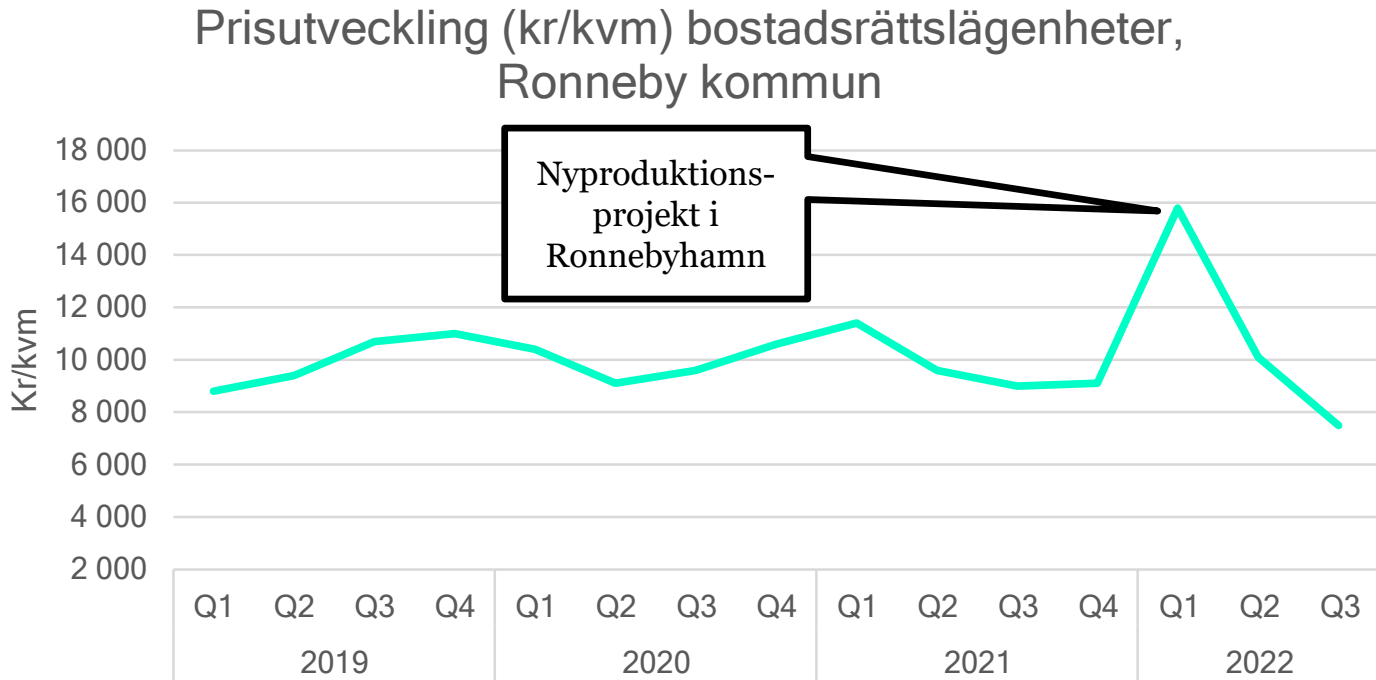
Andrahandsmarknaden för bostadsrättslägenheter

Bostadsrättslägenheter

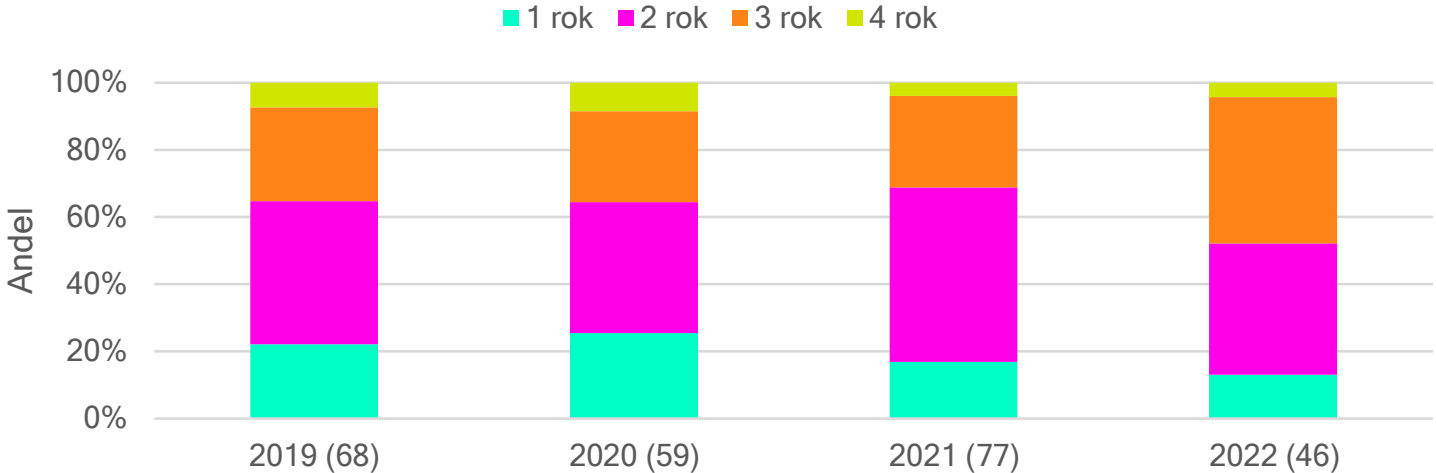
Samtliga försäljningar av bostadsrättslägenheter under den studerade perioden har varit i Kallinge, Ronneby eller Ronnebyhamn. Under hela perioden har det genomförts totalt 250 försäljningar i samtliga områden. I diagrammet längst ner till vänster visas prisutvecklingen (kr/kvm) per kvartal och år i 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

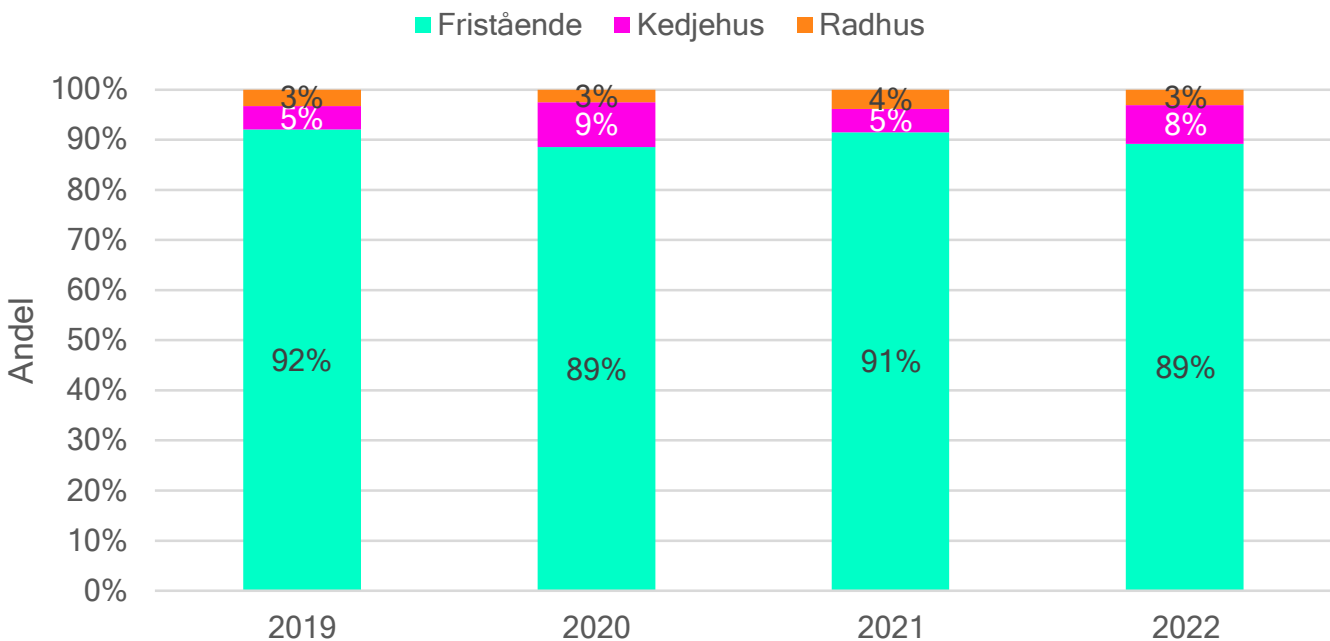
Småhus

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

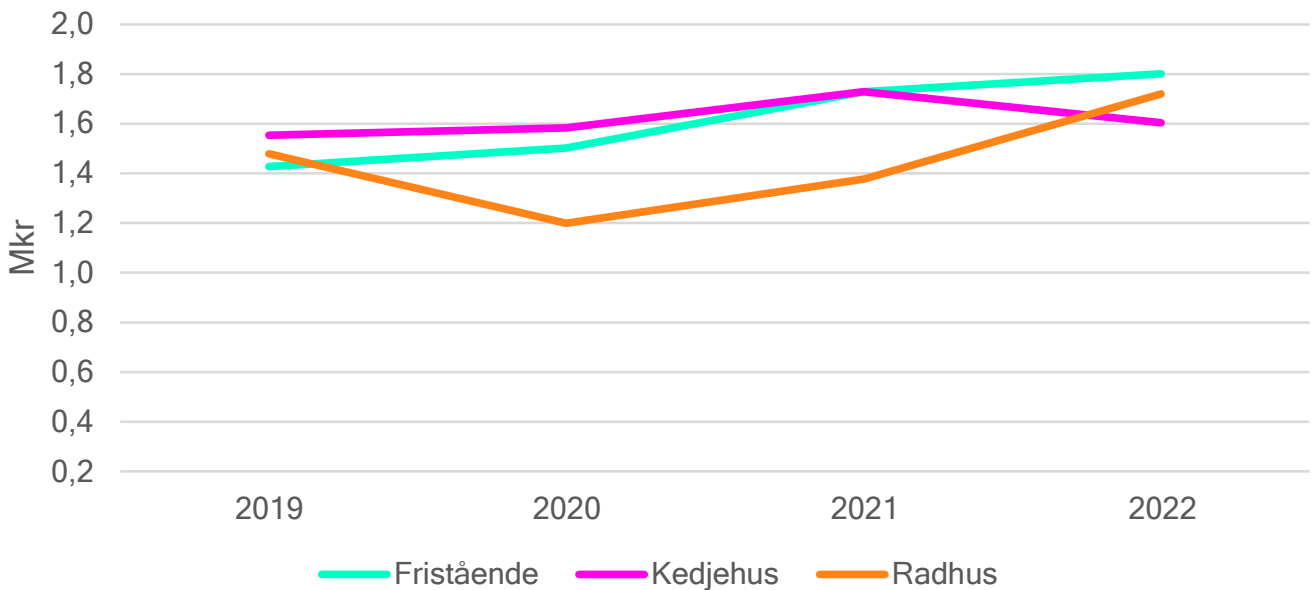
I den översta grafen till höger visas även andel försäljningar per hustyp och som går att utläsa är en klar majoritet av de försäljningar som görs på fristående hus. Endast ett fåtal objekt är kedjehus och radhus.

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

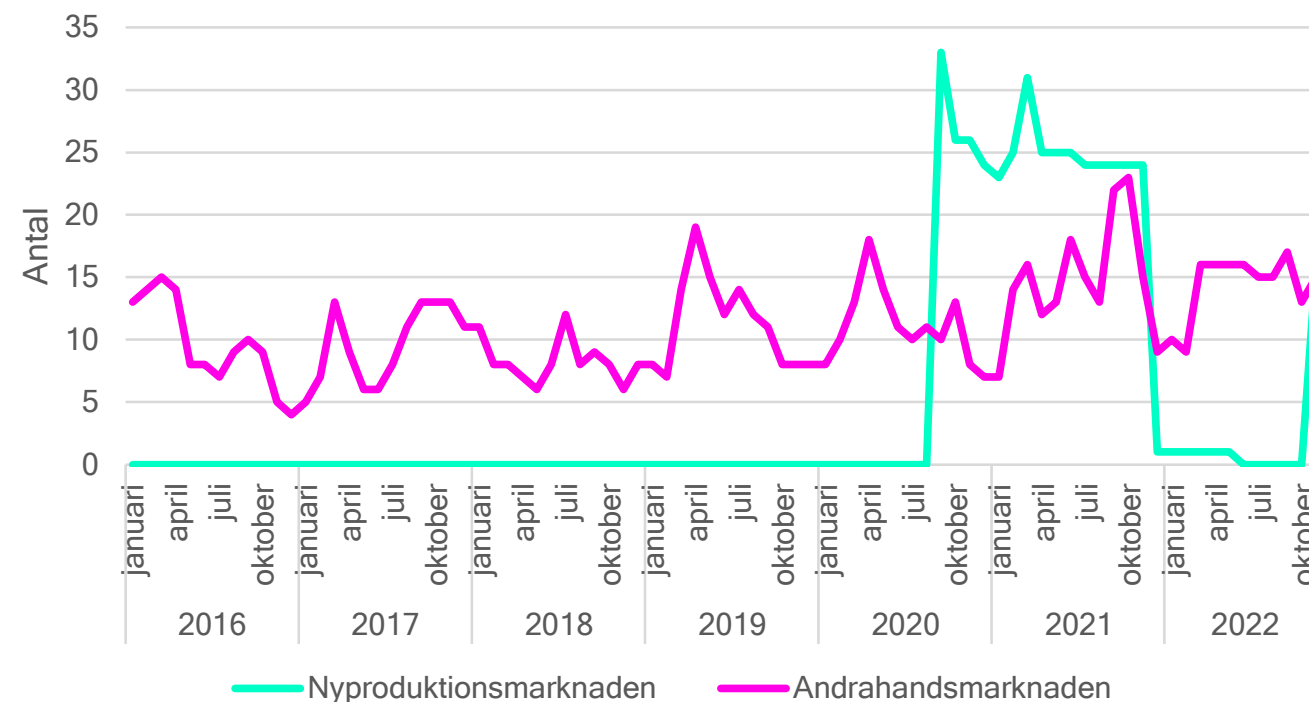
Ronneby kommun

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. bostadsutvecklares och mäklares hemsidor.

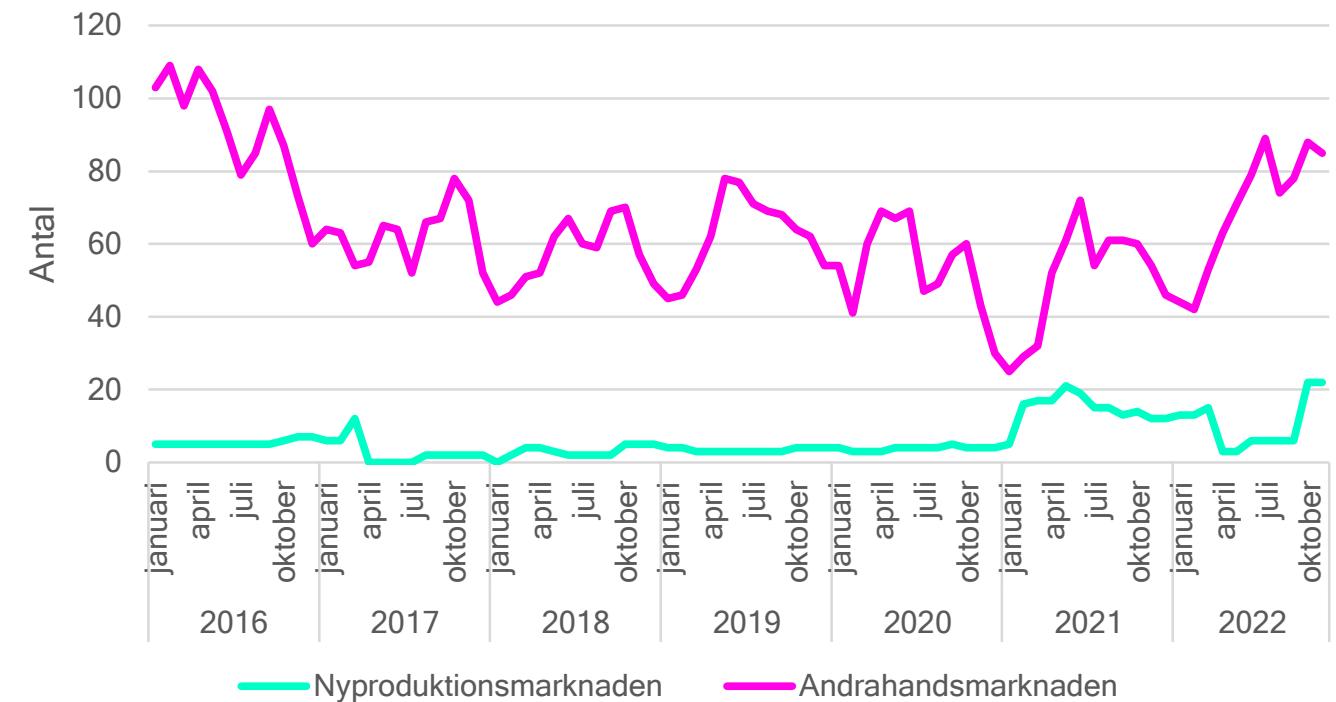
Från 2016 till mitten av 2020 har utbudet på andrahandsmarknaden legat över marknaden för nyproducerade lägenheter. Från 2020 ökade dock utbudet av nyproducerade bostadsrättslägenheter i kommunen i och med ett flertal säljstarter av enstaka projekt under 2020, 2021 och 2022. Utbudet på andrahandsmarknaden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

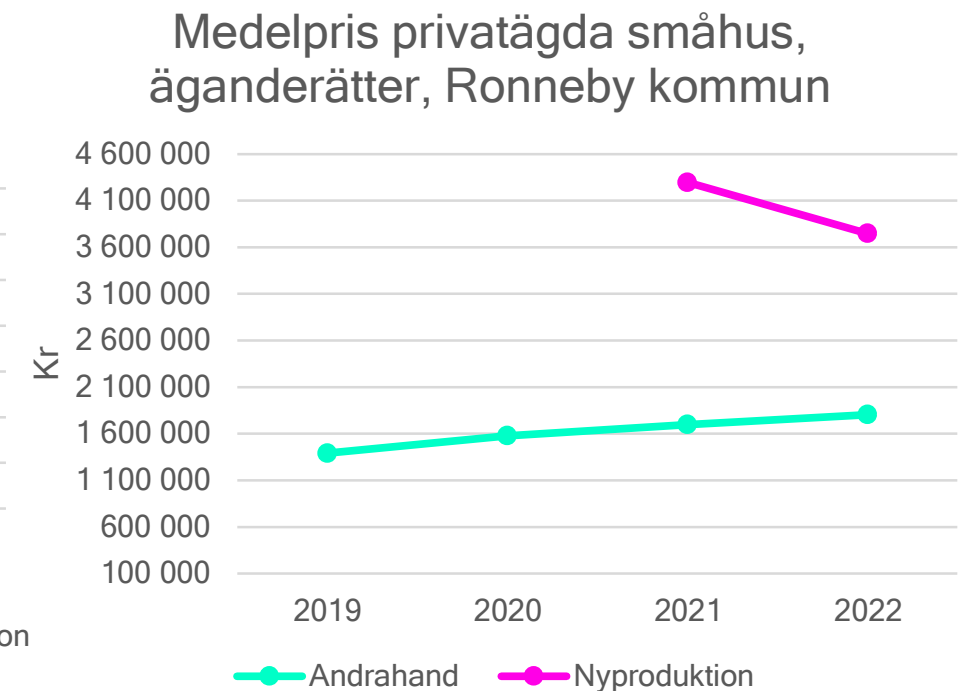
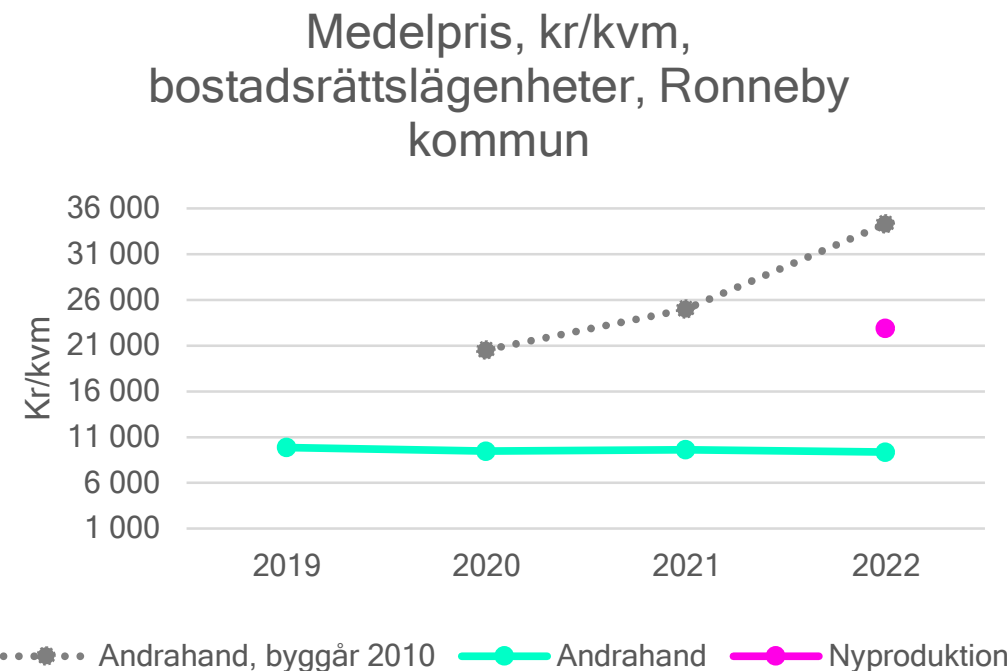
Ronneby kommun

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.



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

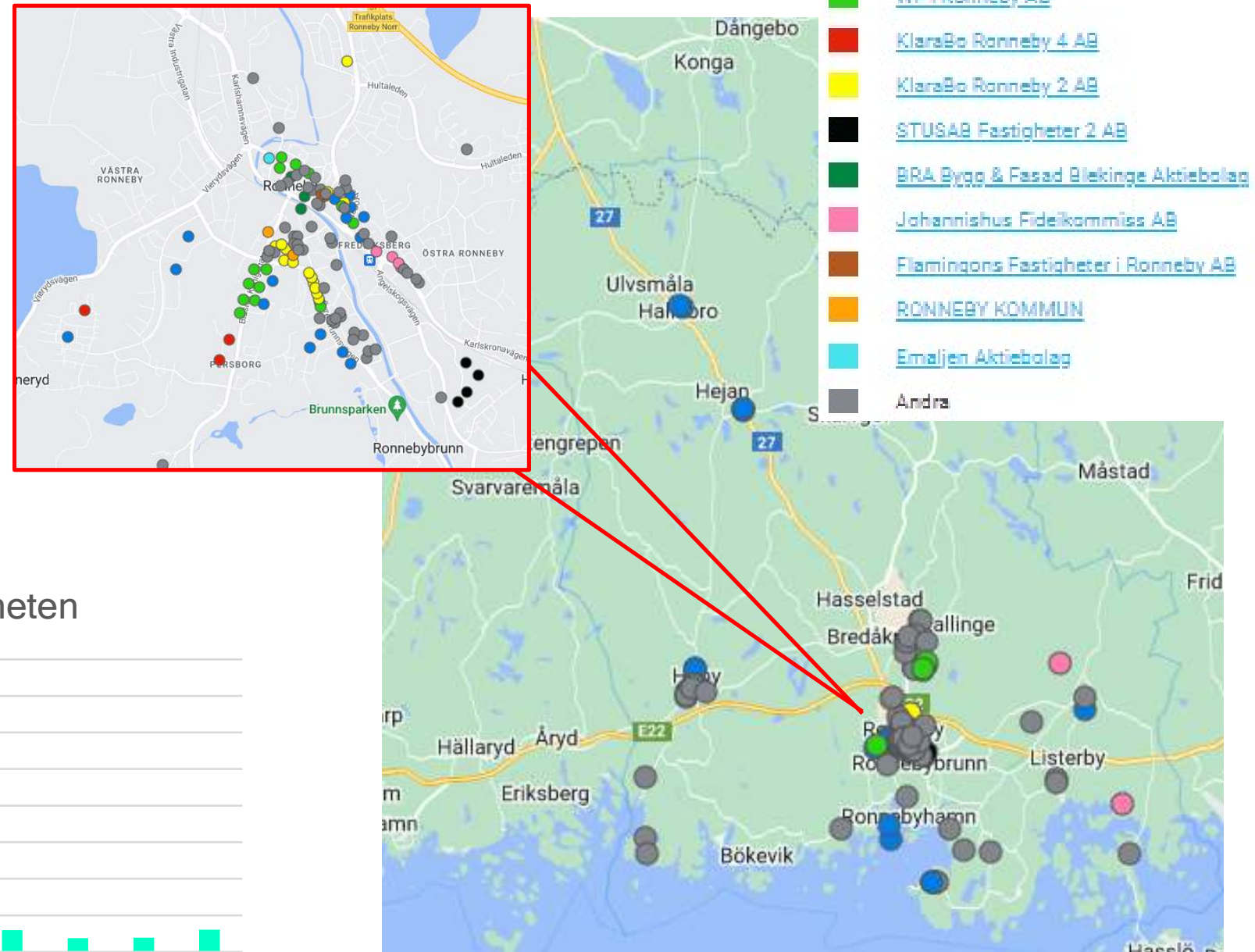
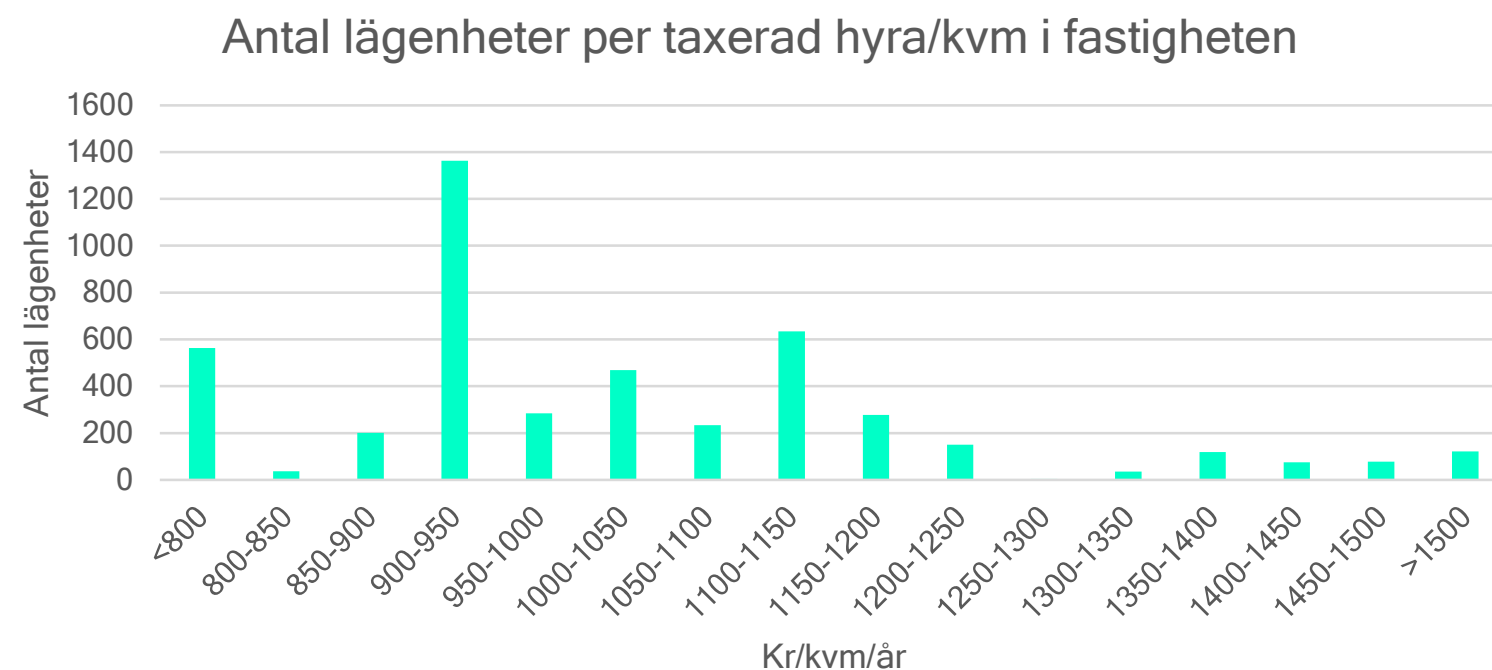
Översikt hyresbostadsfastigheter

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.



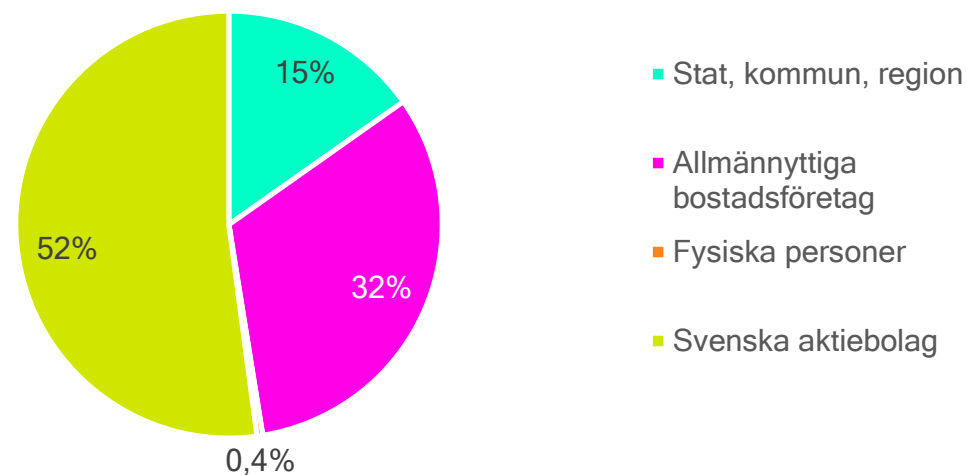
Andel hyresbostäder per ägarkategori

Ronneby kommun

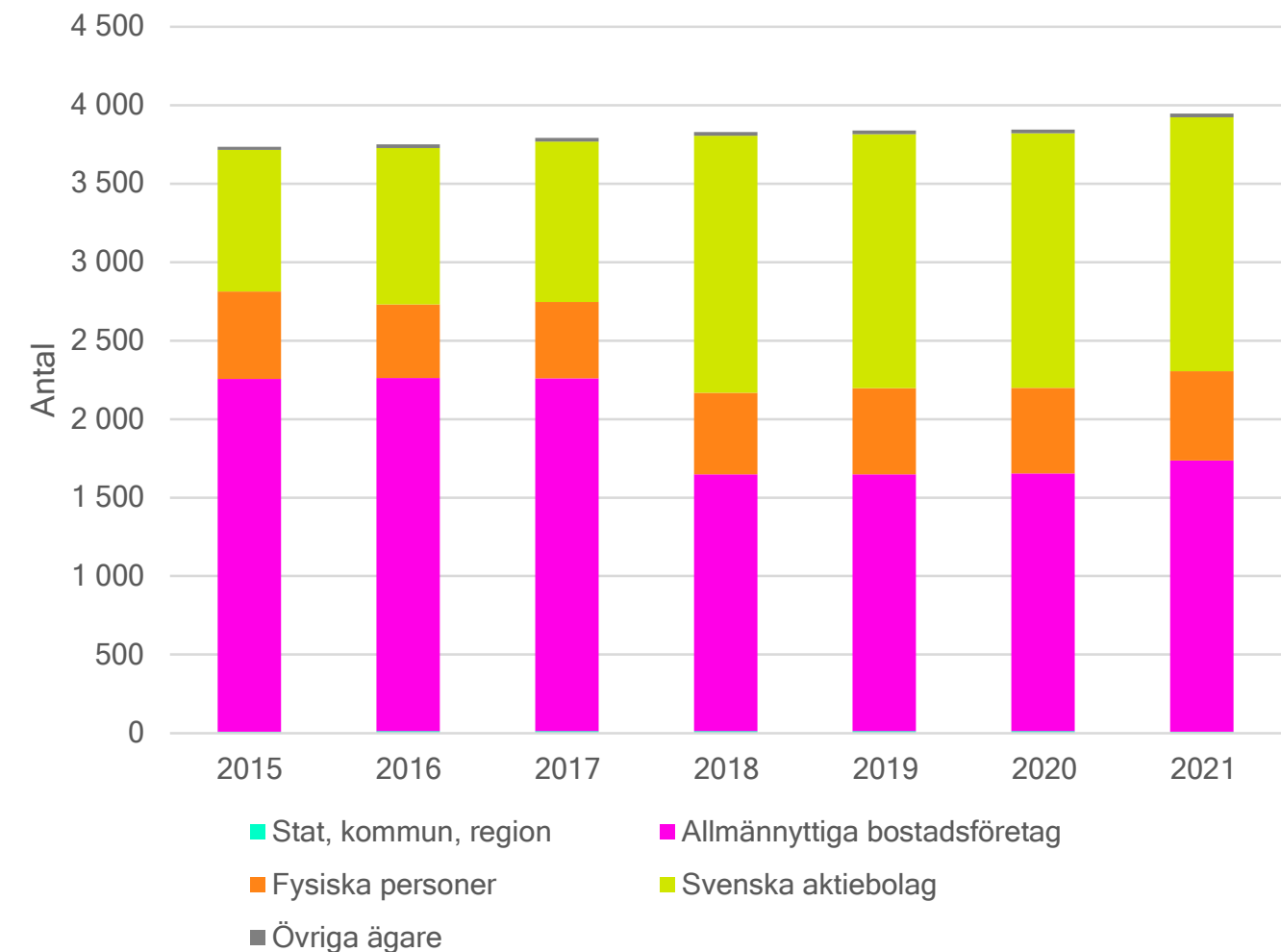
I diagrammet till höger visas den procentuella fördelningen av hyresbeståndet i flerbostadshus (exkl. bostadsrätter och specialbostäder) per ägarkategori i kommunen. Över tid har det allmännyttiga bostadsbolagets ägandeandel minskat från 60 % till ca 45 % av beståndet, medan privata fastighetsägare ökat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



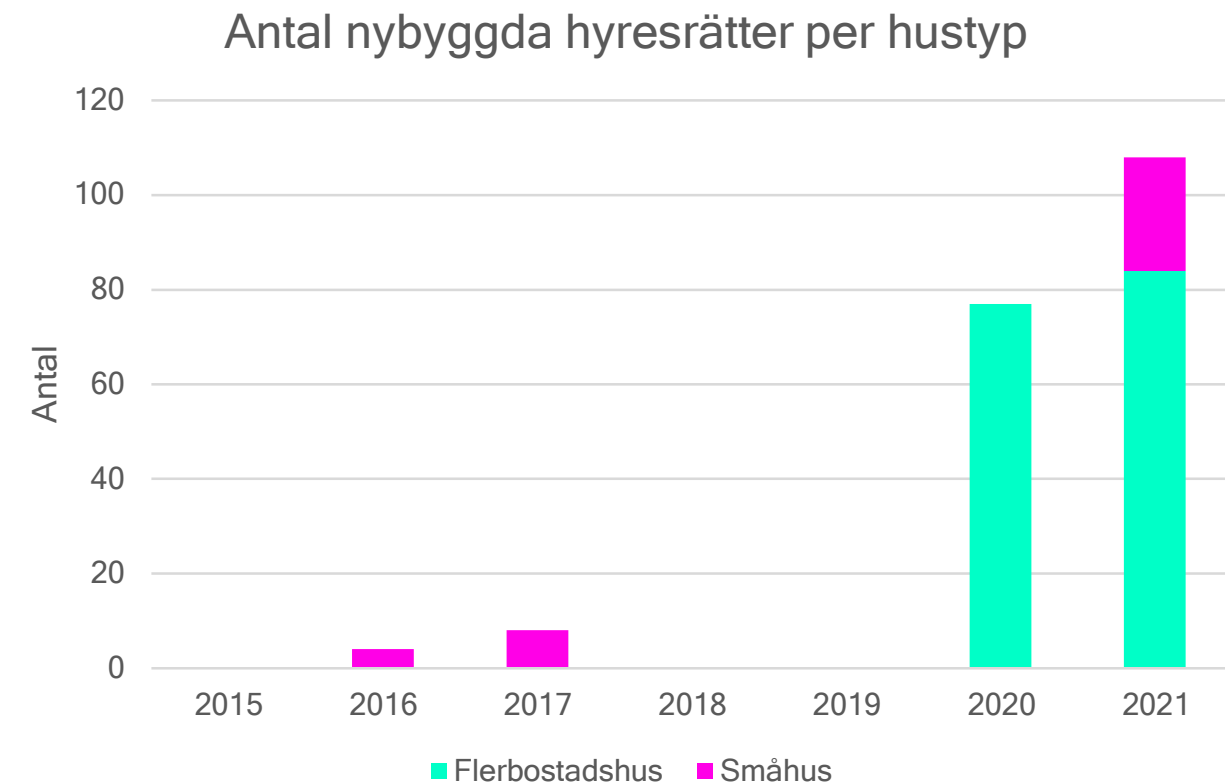
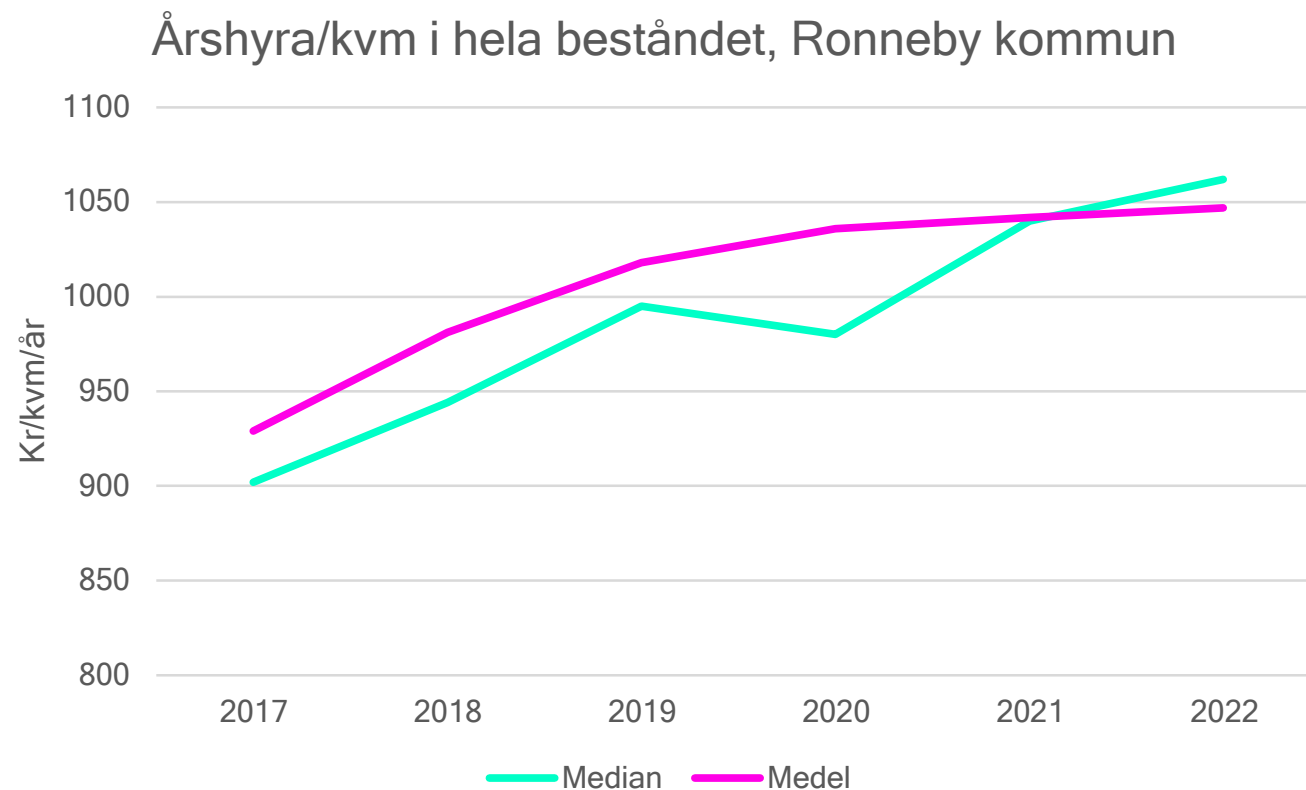
Antal bostäder i flerbostadshus per ägarkategori (exkl. bostadsrätter & specialbostäder)



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

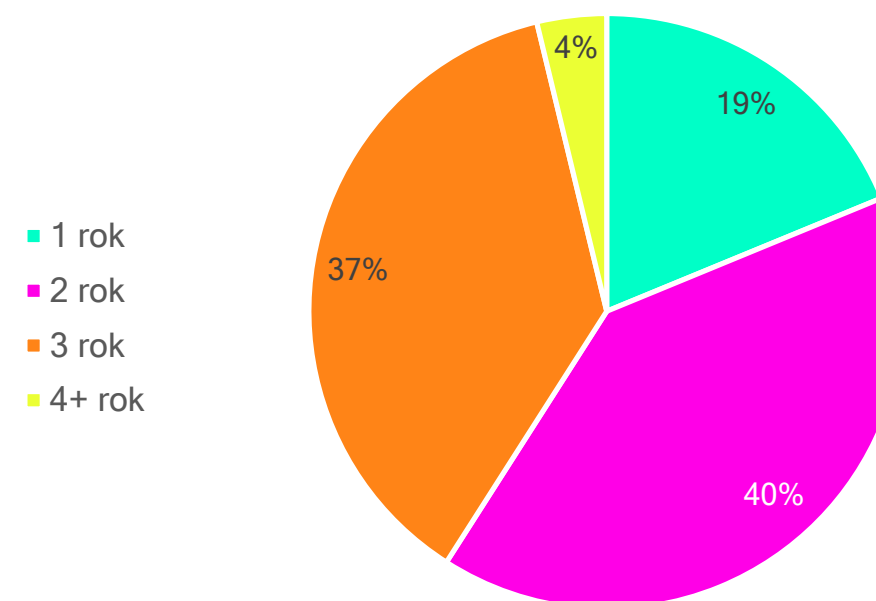
Ronnebyhus är kommunens allmännyttiga bostadsbolag och är även den största hyresvärden i kommunen. Totalt förvaltar bolaget drygt 1 750 lägenheter enligt fördelningen i cirkeldiagrammet till höger.

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 bygggande i kommunen

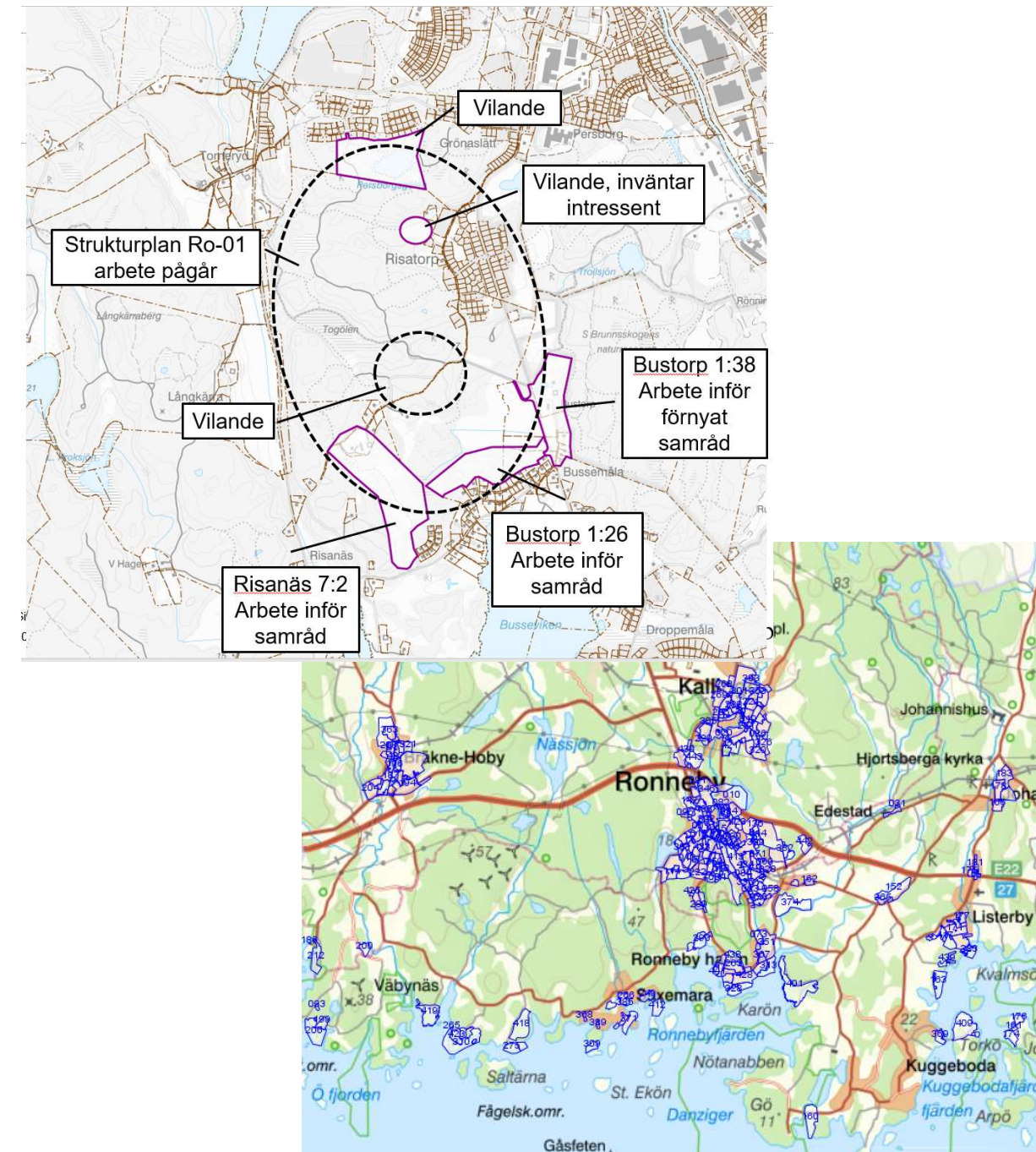
Som tidigare nämnts har antalet färdigställda bostäder i Ronneby kommun i snitt legat på ca 34 enheter per år och över hälften av det som tillkommit har varit småhus. Efter dialog med stadsarkitekt Helena Revelj och mark- och exploateringschef Anna Hinseäng har Juni Strategi fått ta del av de planer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

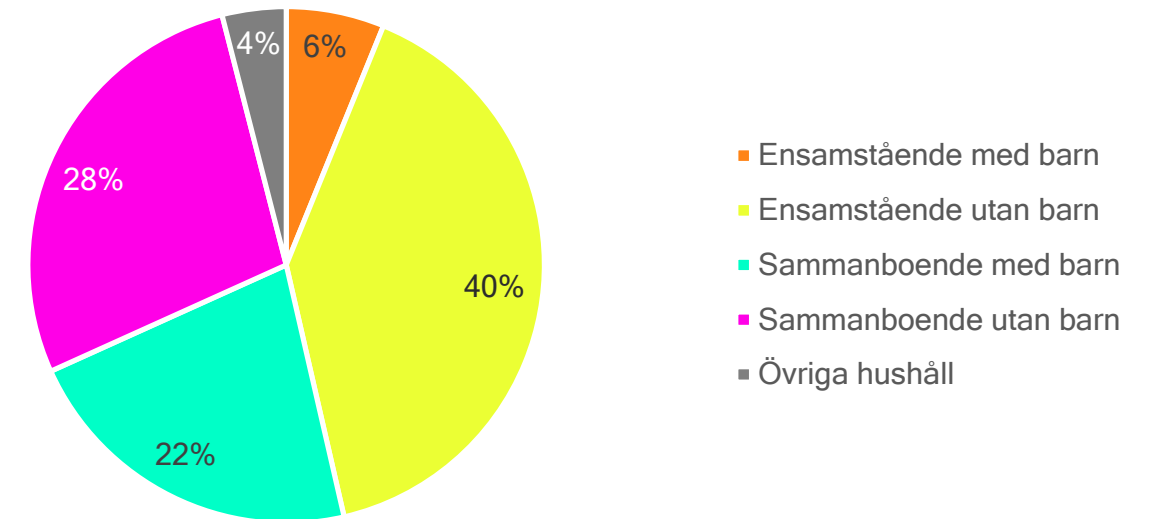
Ronneby kommun, 2021

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).

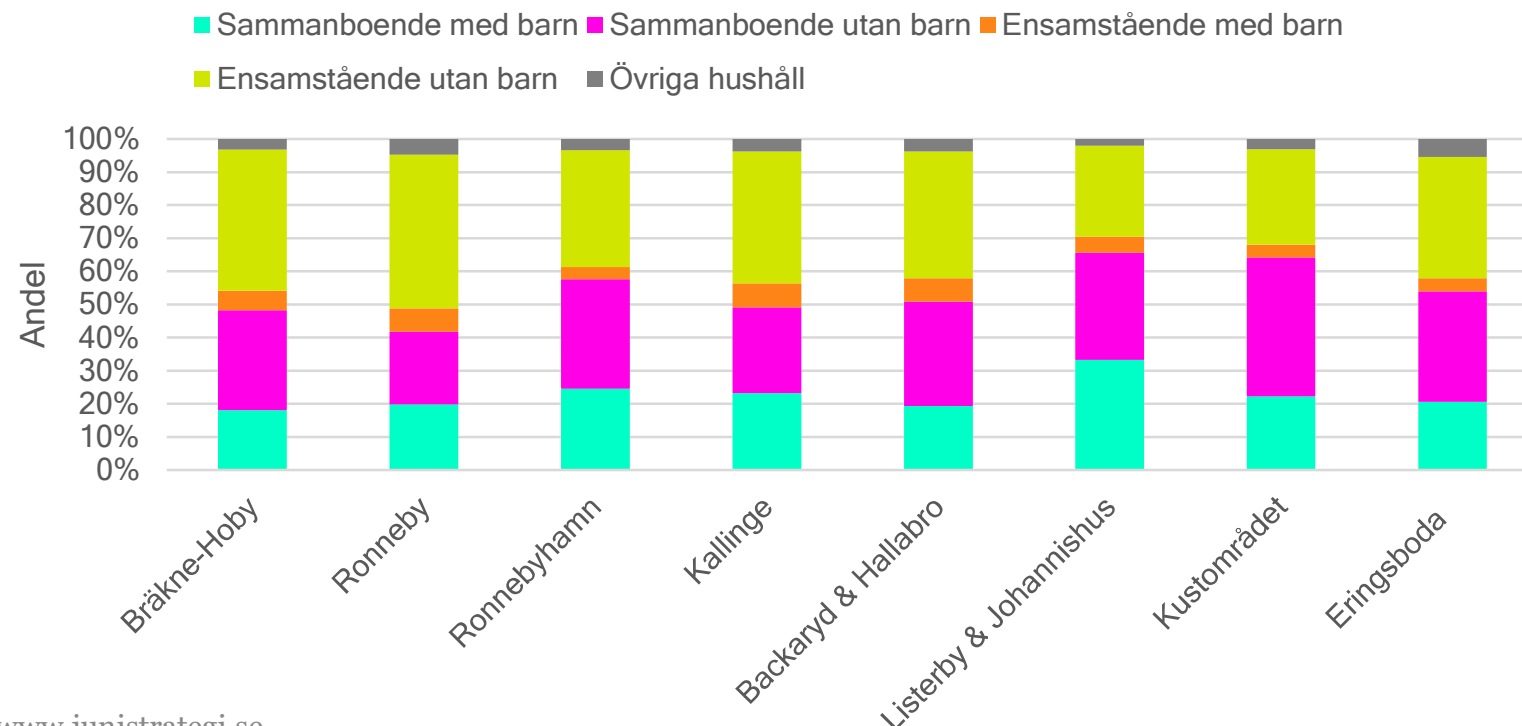
Totalt sett summerar andelen som är barnfamiljer till ca 30 % av kommunens hushåll, andelsmässigt per ort bor högst andel barnfamiljer i Listerby & Johannishus - i absoluta tal bor dock flest i centrala Ronneby. Av barnfamiljer i kommunen, oberoende hushållstyp, så har de flesta två barn (40 %).

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.

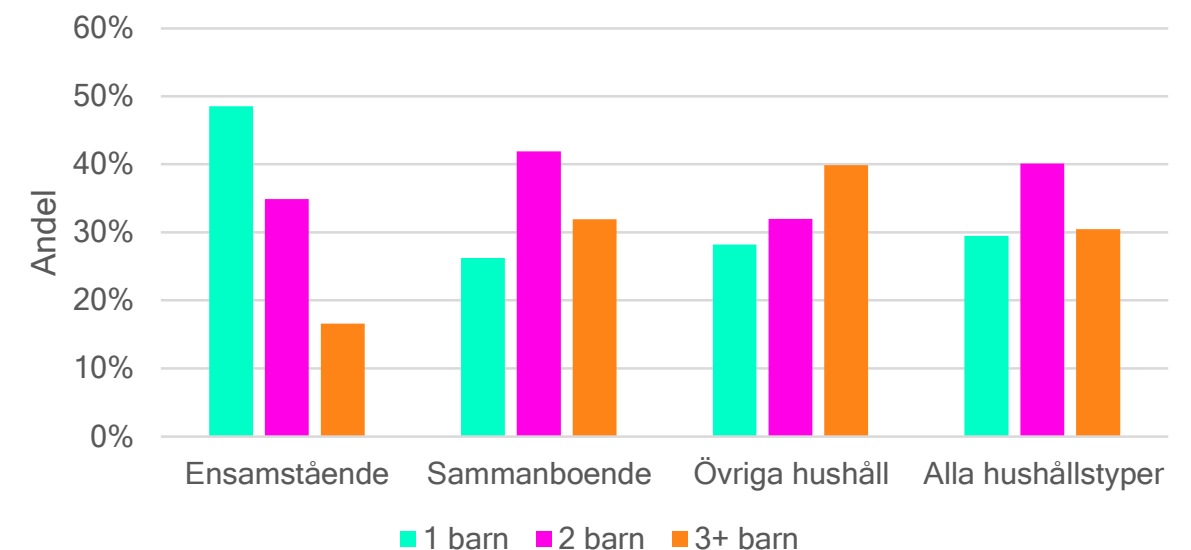
Andel hushåll per hushållstyp, hela kommunen, 2021



Andel hushåll per hushållstyp och ort, 2021



Fördelning av barnfamiljer per antal barn i hushållet, 2021

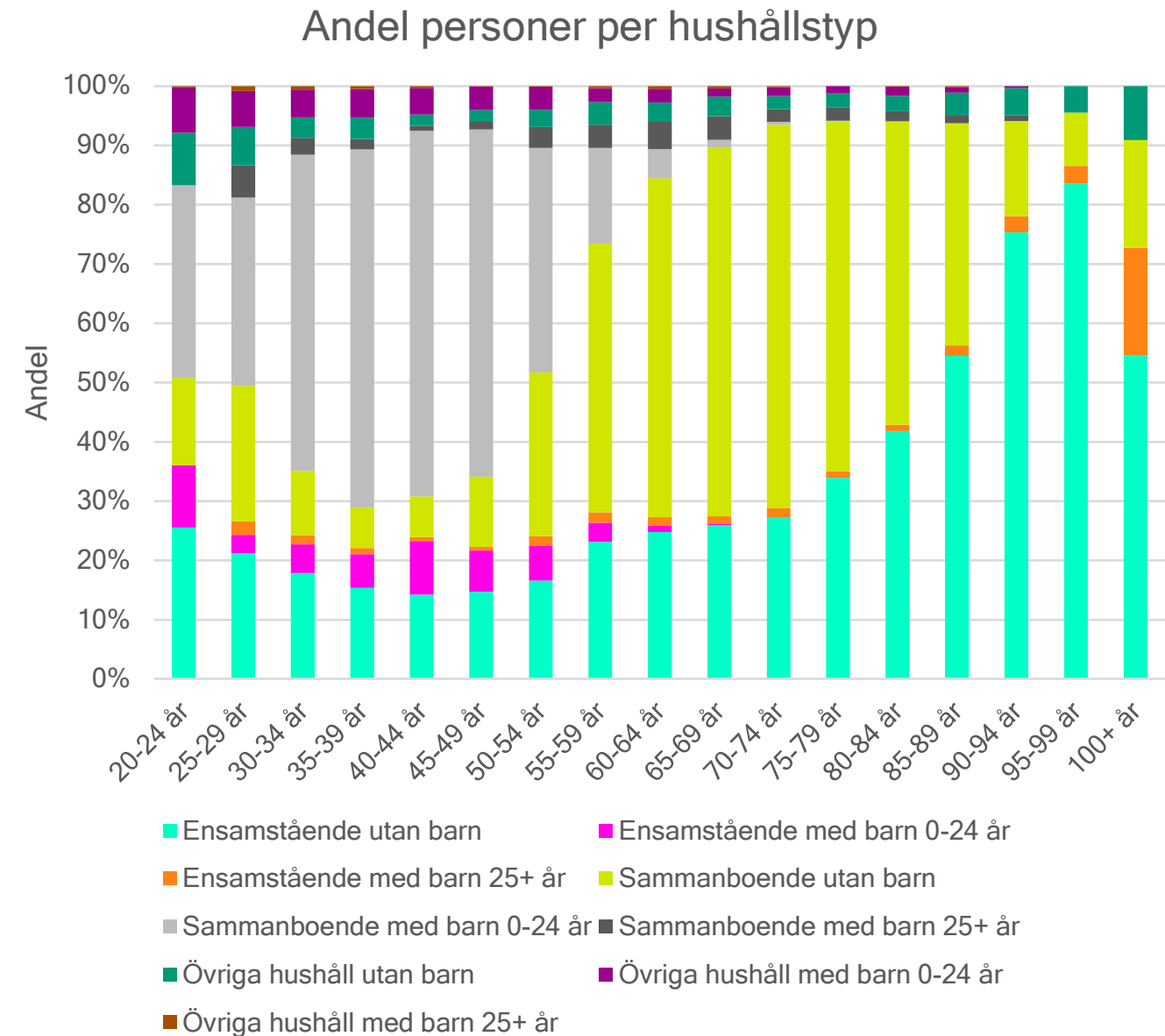


Hushållssammansättning per åldersgrupp

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.



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.

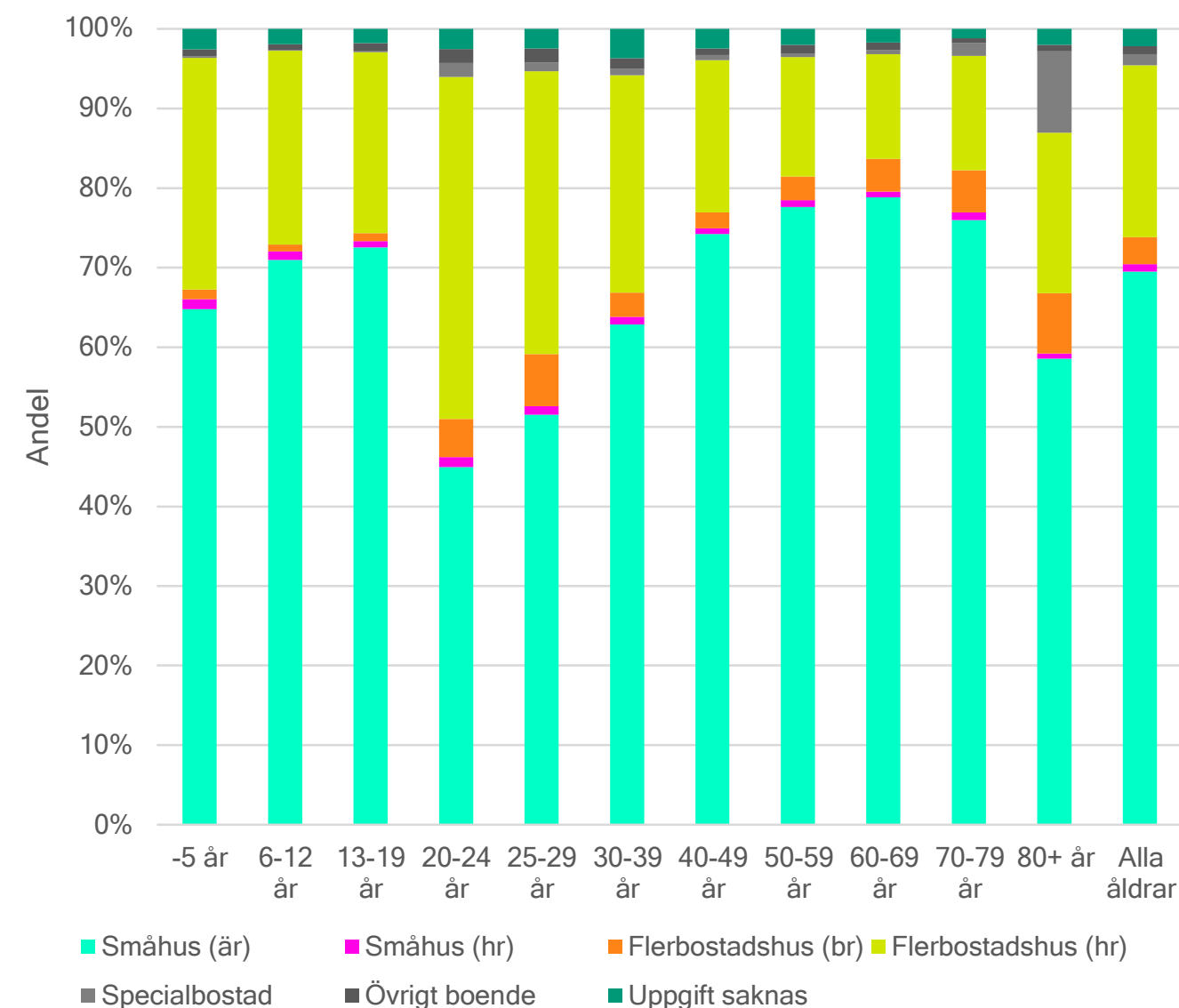
I tabellen nedan visas hushållsstorlekarna per hustyp.

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

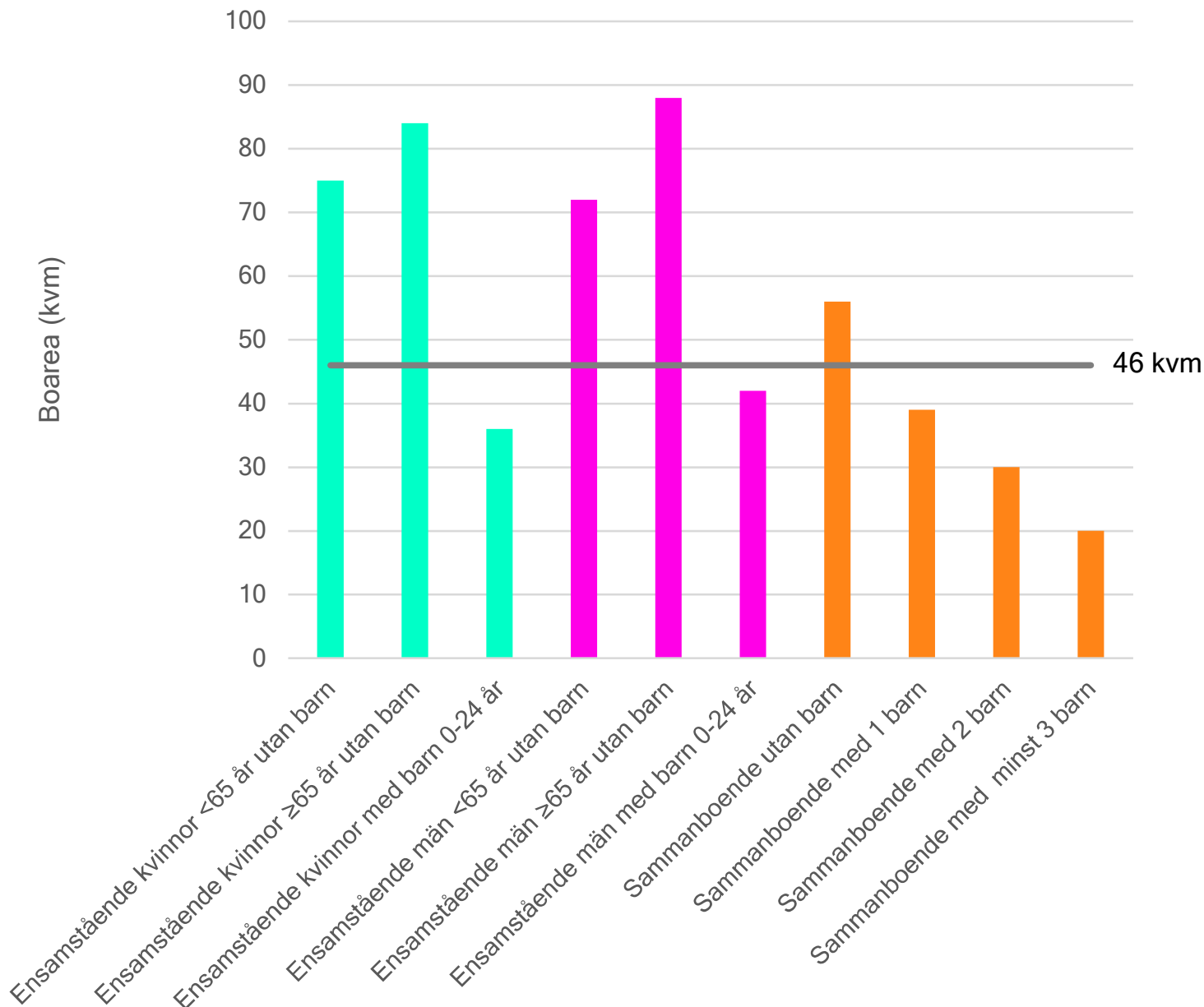
Typ av boende per åldersgrupp



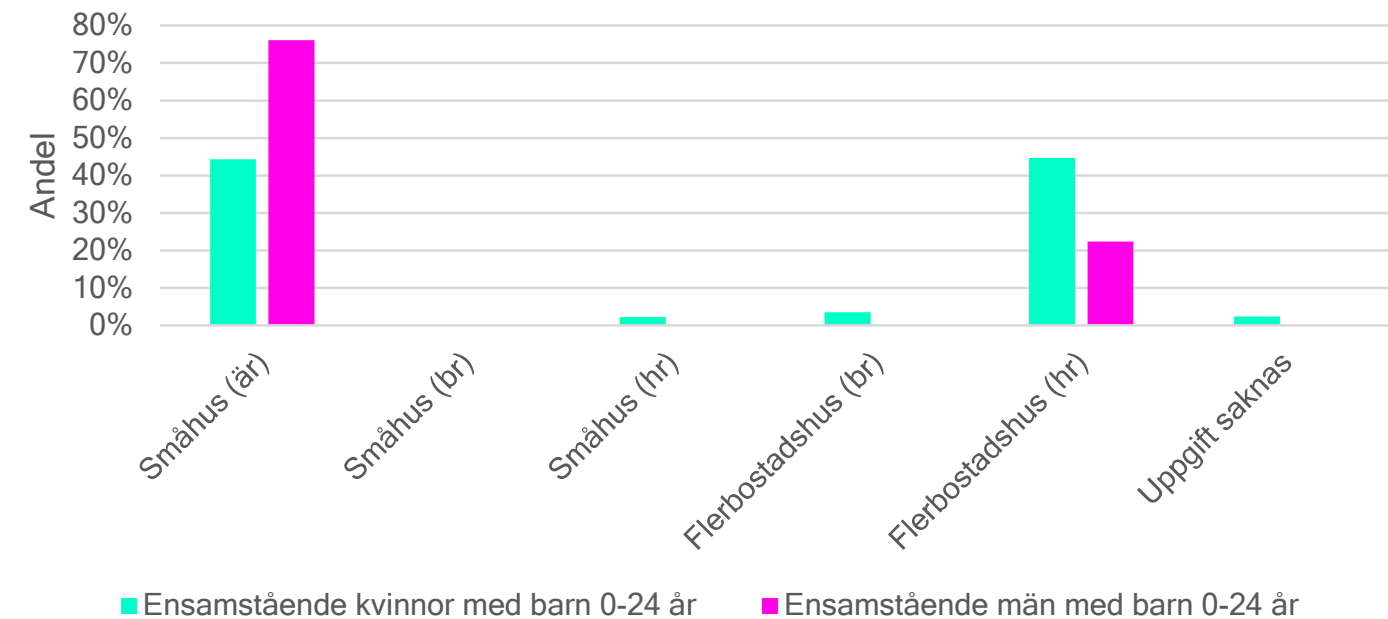
Hushållens boarea

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 småhus med 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

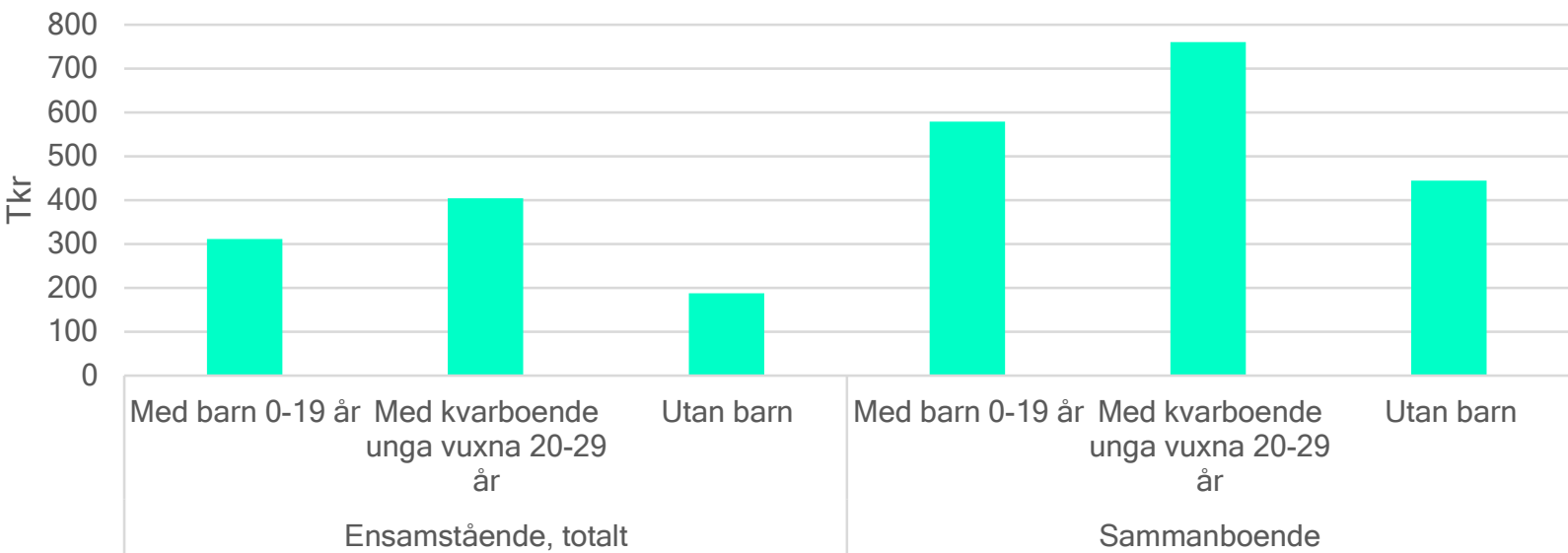
År 2020 uppgick disponibel hushållsinkomst (median) till 349 tkr/år i hela kommunen. Detta är lägre än länet, rikets och Karlskronas snitt. Sett till olika hushållstyper finns stora skillnader vad gäller inkomstnivå, naturligt sett är hushållsinkomsten lägre i ensamstående hushåll och högre i sammanboende 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	389 402	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.

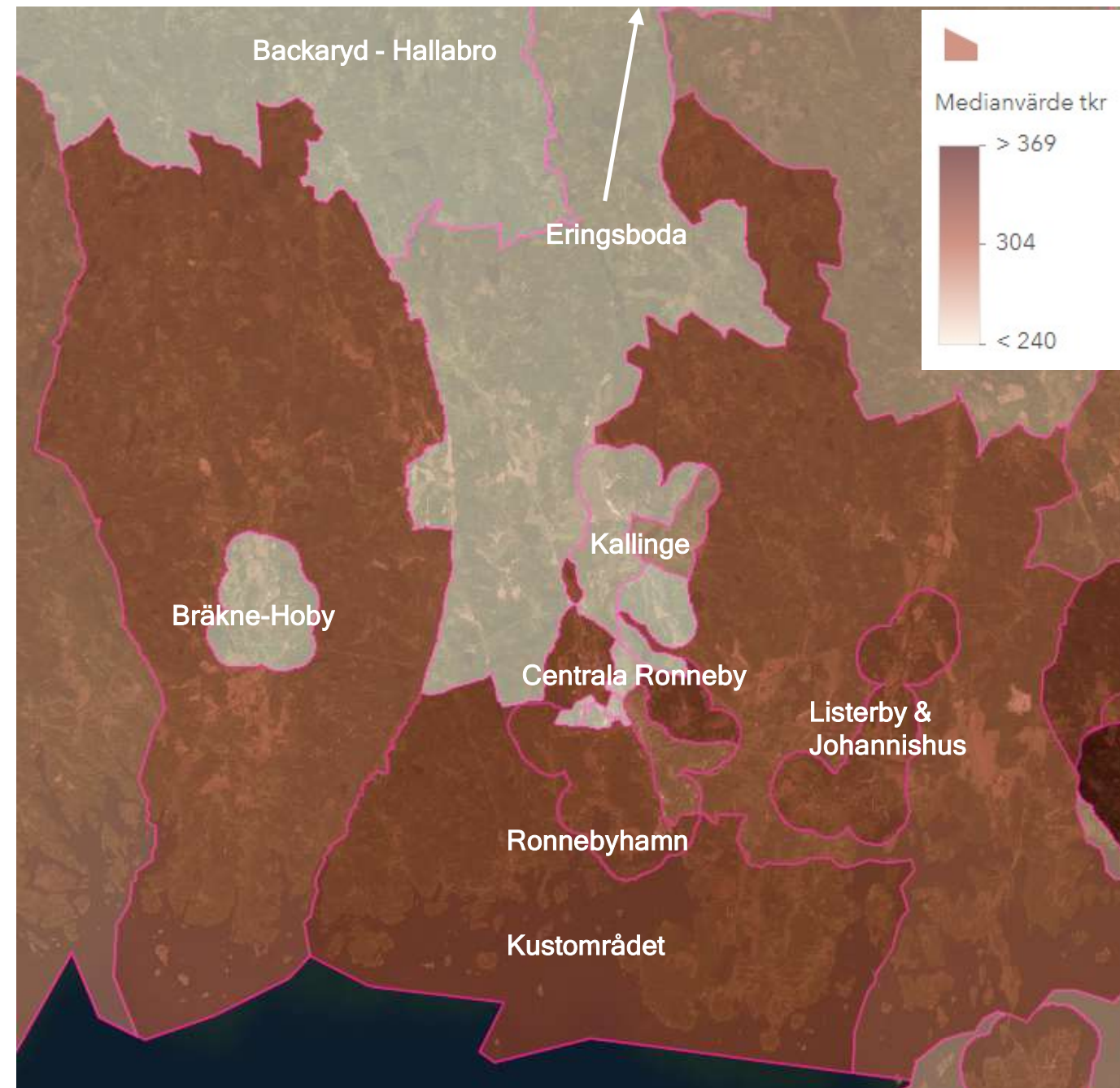
Ålder	Medianinkomst 2019	≥0	≥1 tkr	≥20 tkr	≥40 tkr	≥60 tkr	≥80tkr	≥100 tkr	≥120 tkr	≥140 tkr	≥160 tkr	≥180 tkr	≥200 tkr	≥220 tkr	≥240 tkr	≥260 tkr	≥280 tkr	≥300 tkr	≥320 tkr	≥340 tkr	≥360 tkr	≥380 tkr	≥400 tkr	≥500 tkr	≥600 tkr	≥800 tkr	≥1000 tkr
20-24 år	131	100%	85%	79%	74%	68%	62%	58%	52%	48%	46%	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.



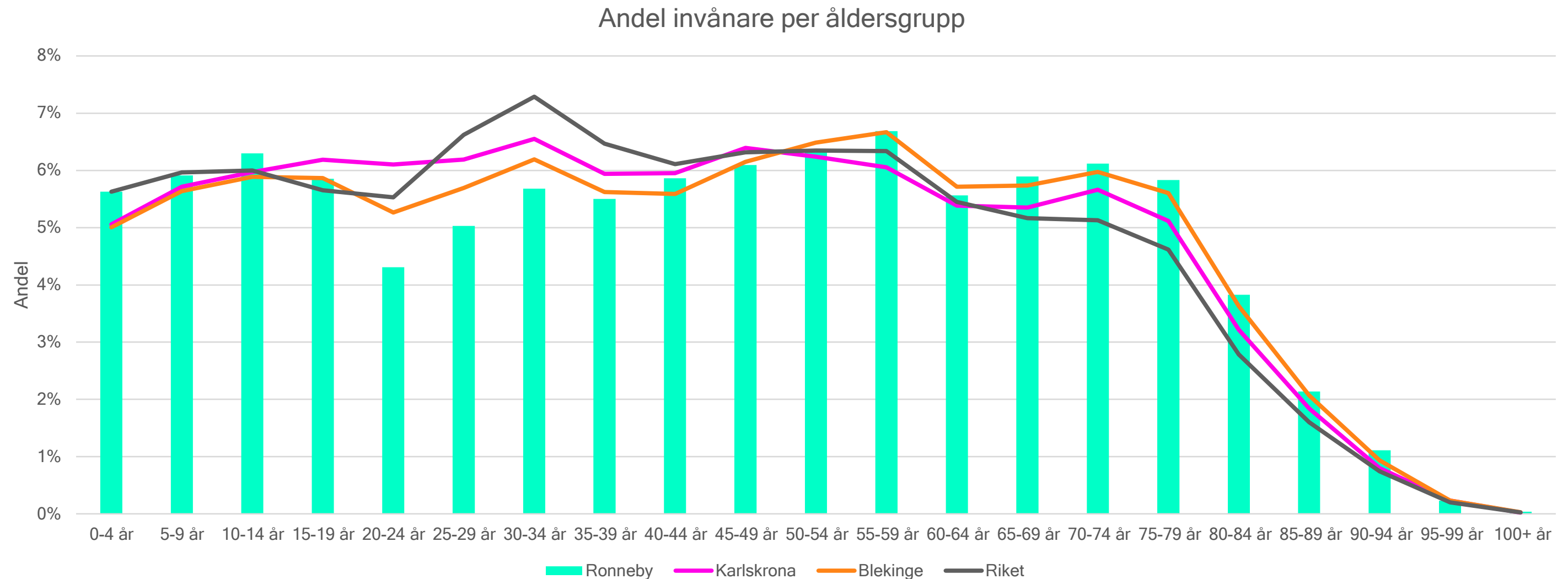
Befolkning och flyttströmmar i tätorterna

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 Orts 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					
		<i>Barn & unga</i>	<i>Unga vuxna</i>	<i>Familjebildare</i>	<i>Mitt i livet</i>	<i>Pensionärer</i>	<i>Seniorer</i>
Kommundel	Invånarantal (andel av kommunen*)	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

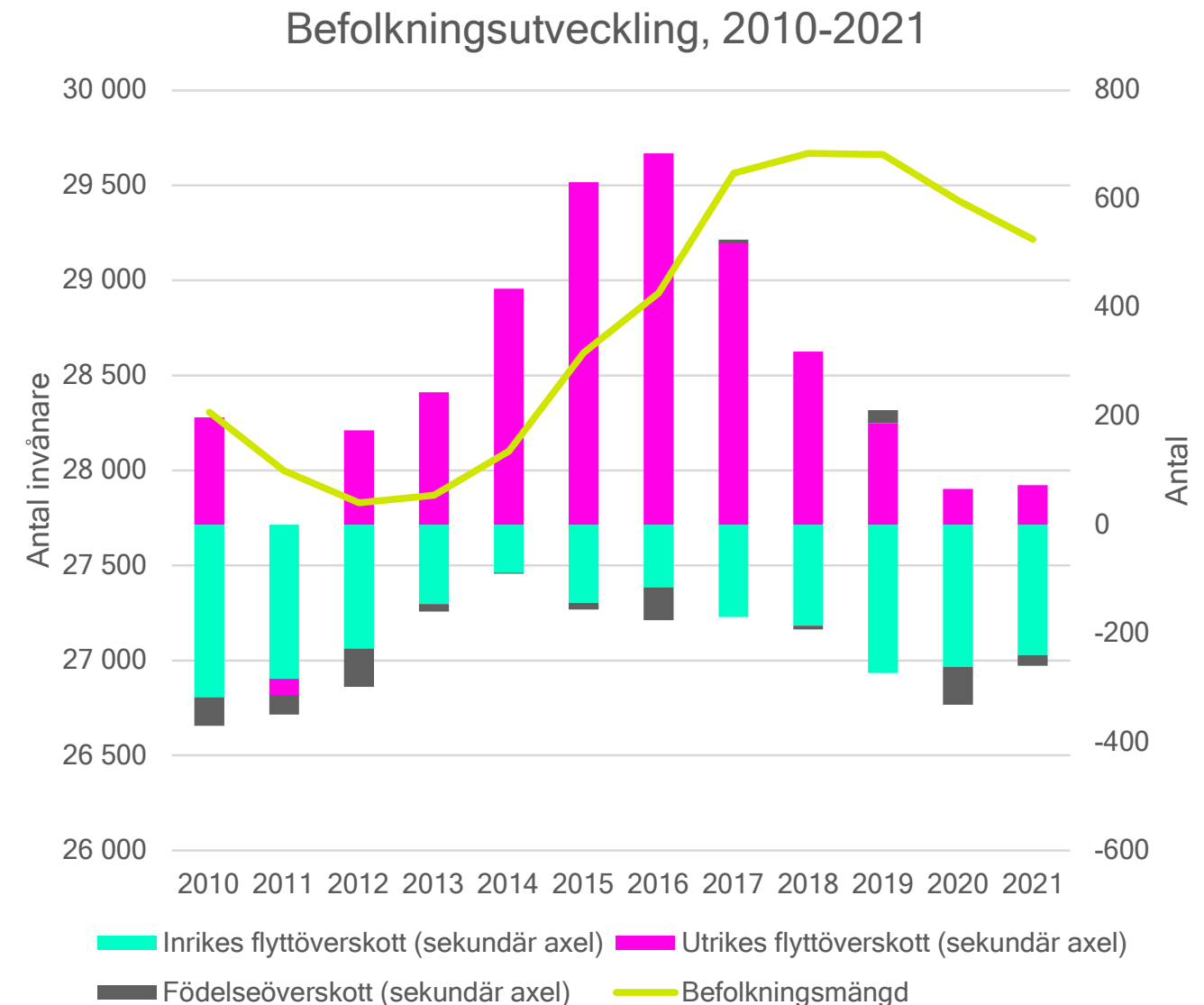
Diagrammet till höger visar befolkningsutvecklingen i kommunen under 2010-2021 och vad befolkningen vuxit på grund av.

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.

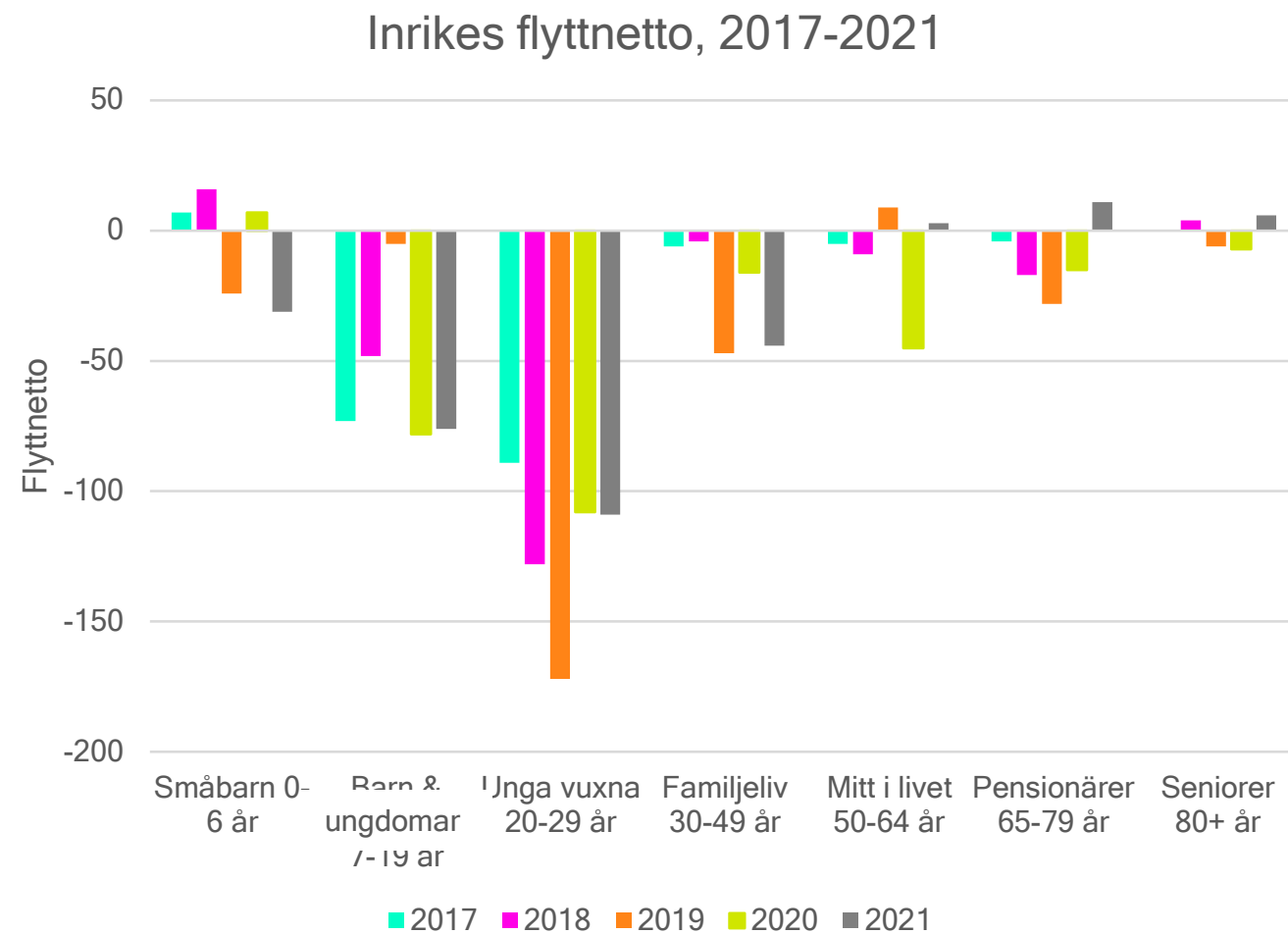
Den 1 november 2022 hade befolkningsantalet i kommunen ökat med 13 individer i jämförelse med 1 november 2021. Helårsstatistiken för 2022 har ännu inte publiceras.



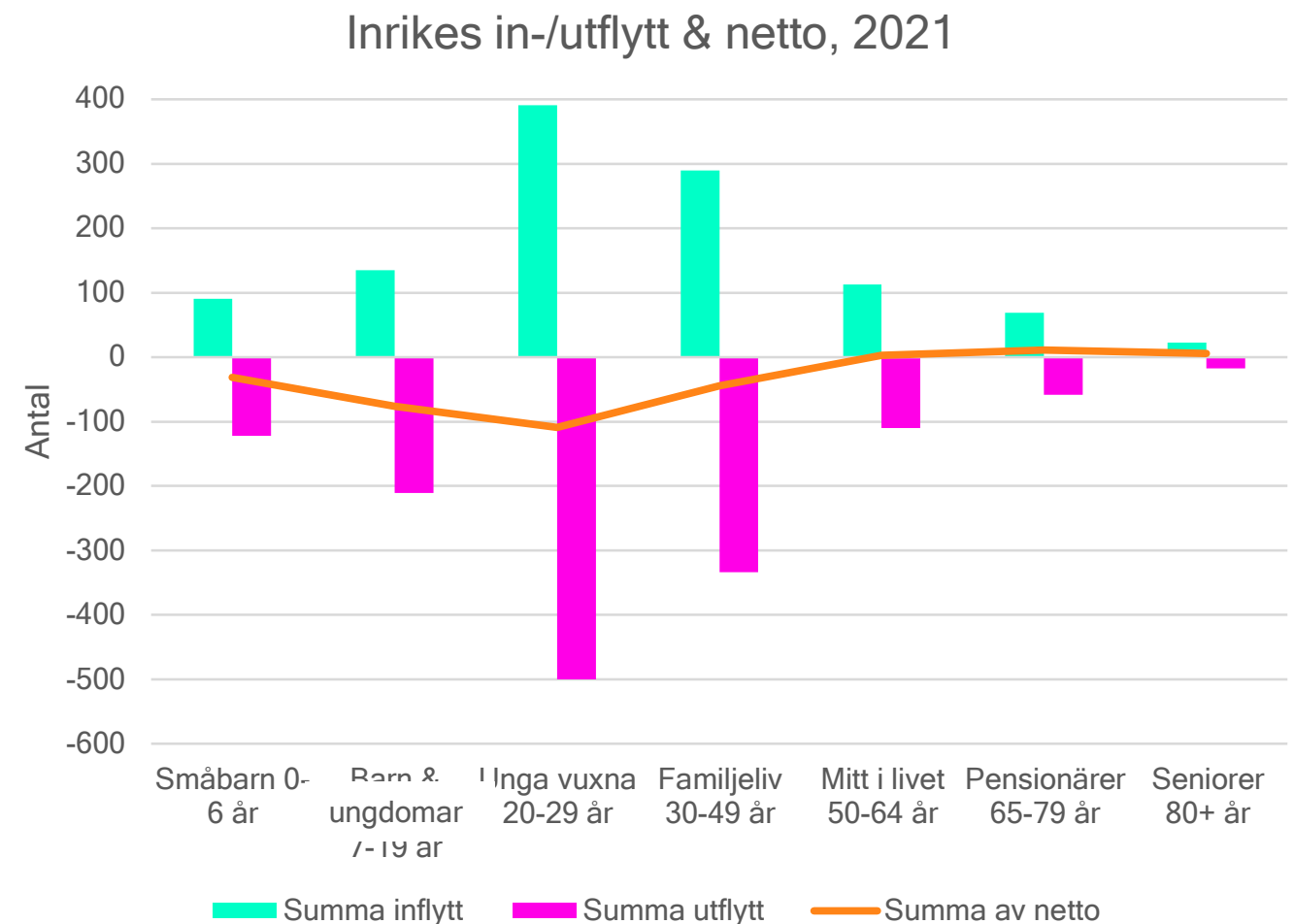
Flyttströmmar

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 inflyttningskommunerna som för samtliga kommuner. Statistiken är inköpt från SCB varför åldersgrupperna är indelade i 10-årsspann 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

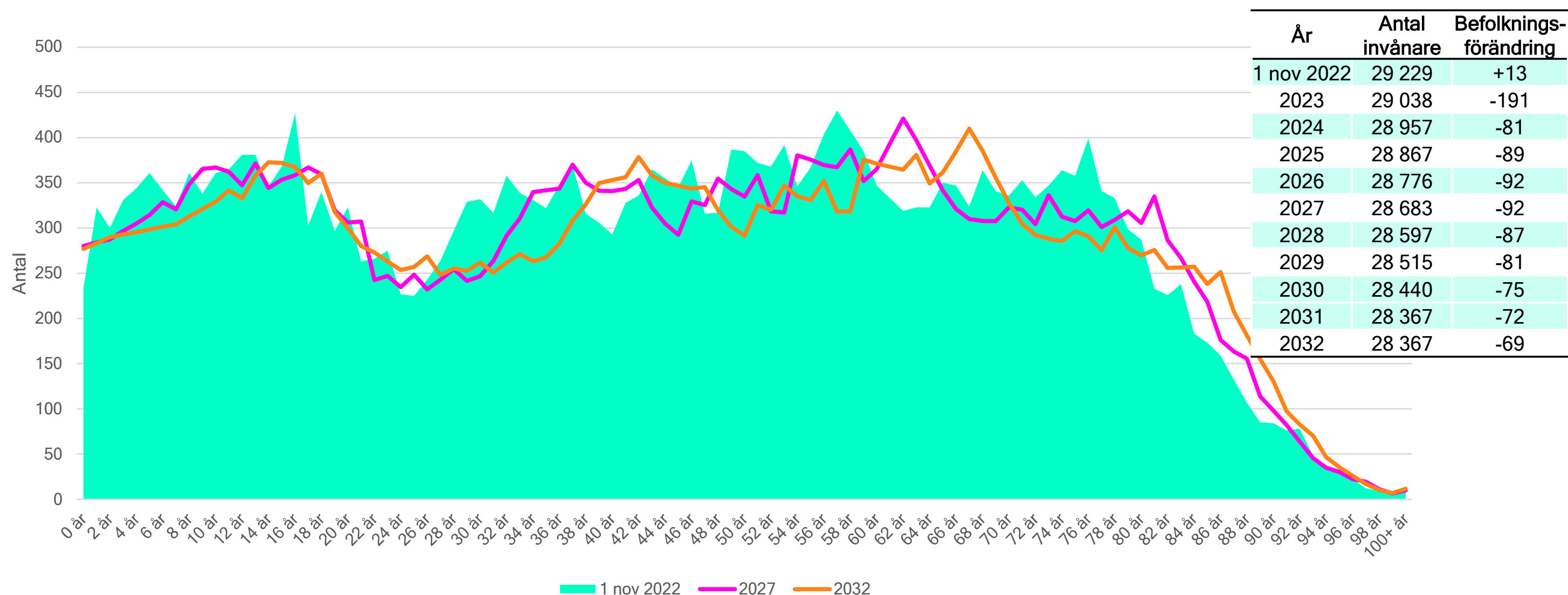
På samma sätt som på föregående sida visas i stället vilka kommuner befolkningen i Ronneby främst har flyttat till under år 2021. Som visas sker de flesta frånflyttningarna till Karlskrona kommun, framförallt bland unga vuxna personer men även en del barnfamiljer. Därefter sker de flesta frånflyttningarna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

Del 3: Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan

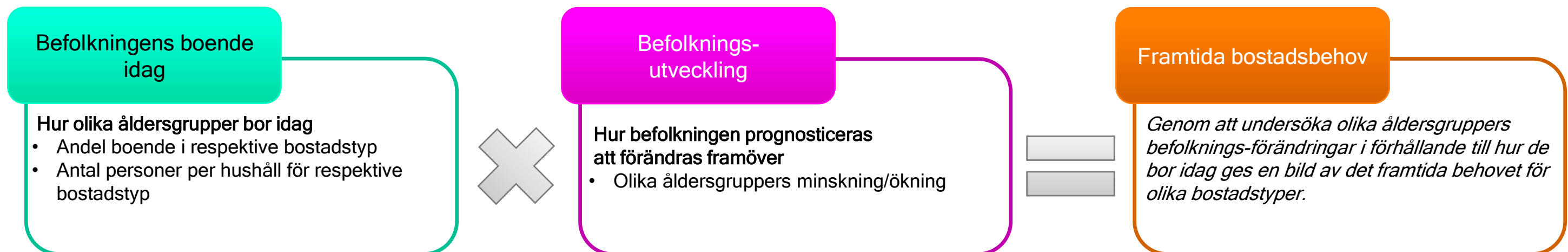
Beräkning demografiskt drivet bostadsbehov

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.



En negativt demografiskt drivet behov

Stapeltdiagrammet 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.

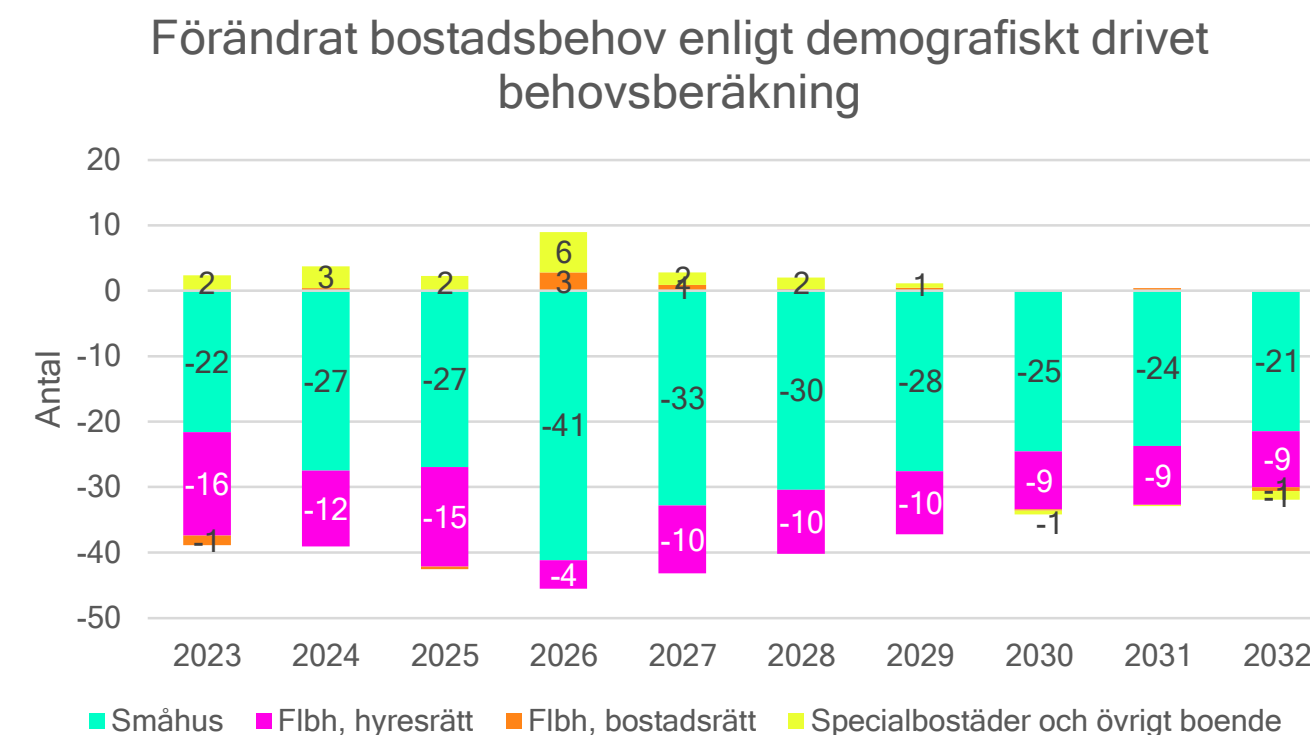
I de fall kommunen historiskt, och prognostiserat, har ett minskande befolkningsantal resulterar beräkningen enligt modellen i ett negativt bostadsbehov – dvs att rivning av bostäder skulle vara aktuellt. I Ronneby beräknas ett minskande bostadsbehov för kommande 10-årsperiod, i genomsnitt -36 bostäder 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					
	Flerbostads- hus (hr)	Flerbostads- hus (br)	Småhus	Specialbostäder & övrigt boende*	Summa, exkl. spec. bostäder	Summa alla boende- former
Totalt	- 103	3	- 278	17	- 378	- 362
Snitt per år	-10	0	- 28	2	- 38	- 36

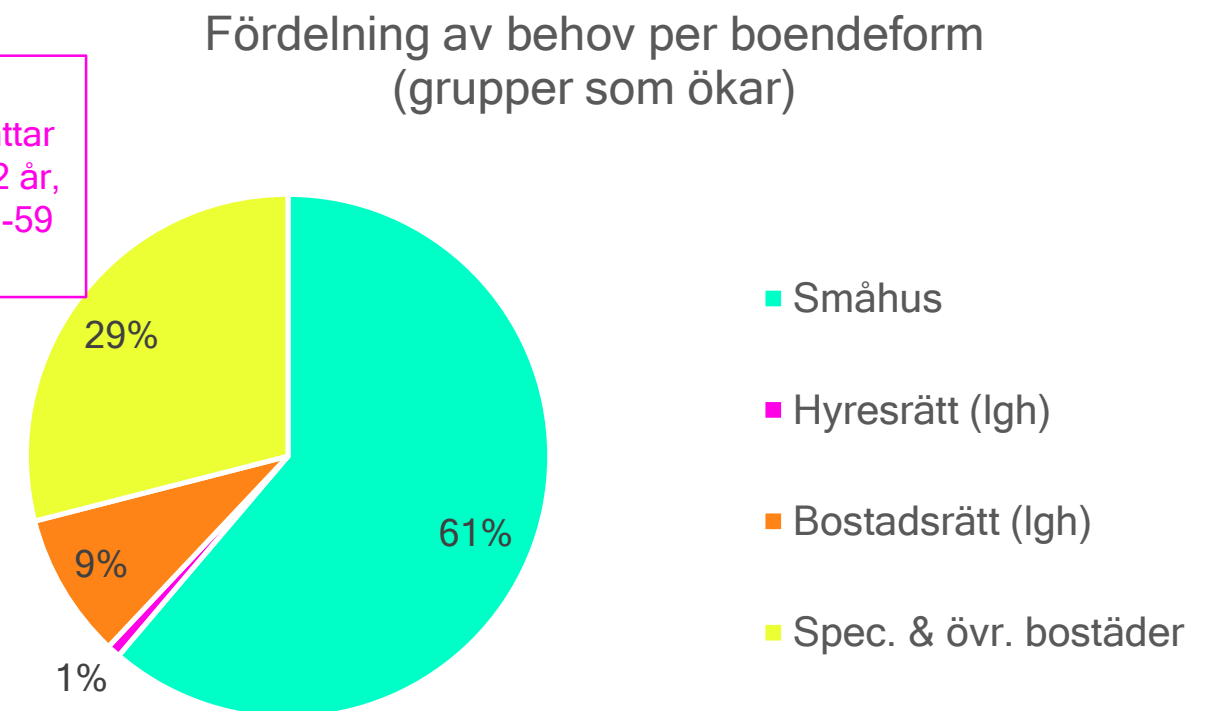
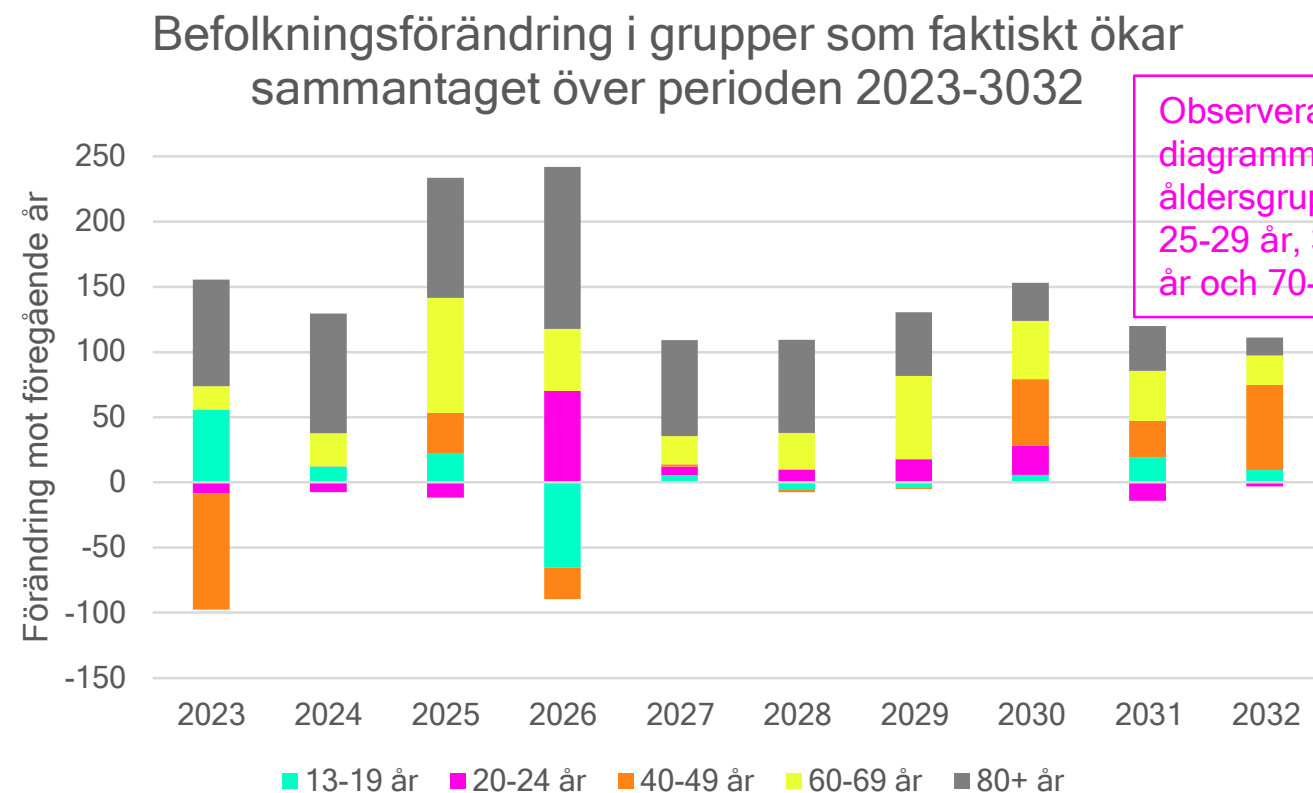


Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av den senast kända årsbefolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. 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.

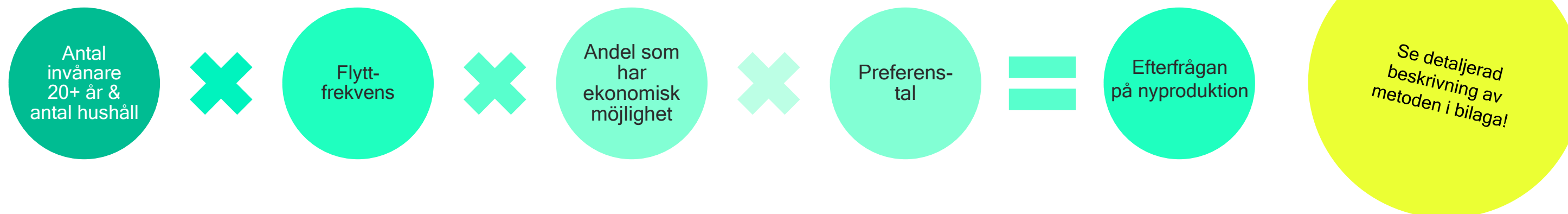
För lägenheter med bostadsrätt har Juni Strategi bland annat utgått ifrån prisnivåer på de senaste årens försäljningar på andrahandsmarknaden, lägenheter med senare byggår, och nyproduktion i Ronneby kommun. Detsamma gäller för småhus med äganderätt.

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

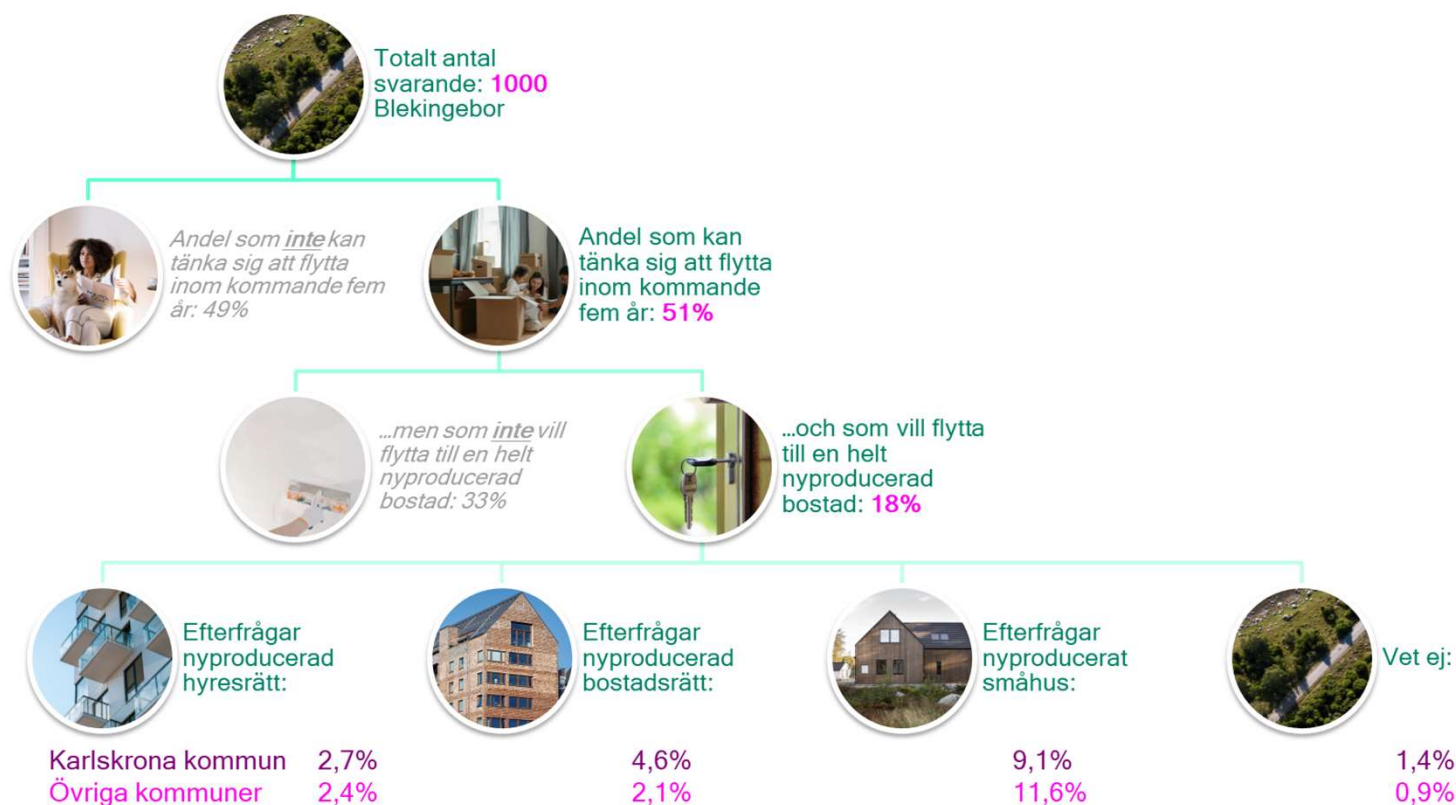


Olika preferenstal för olika boendeformer

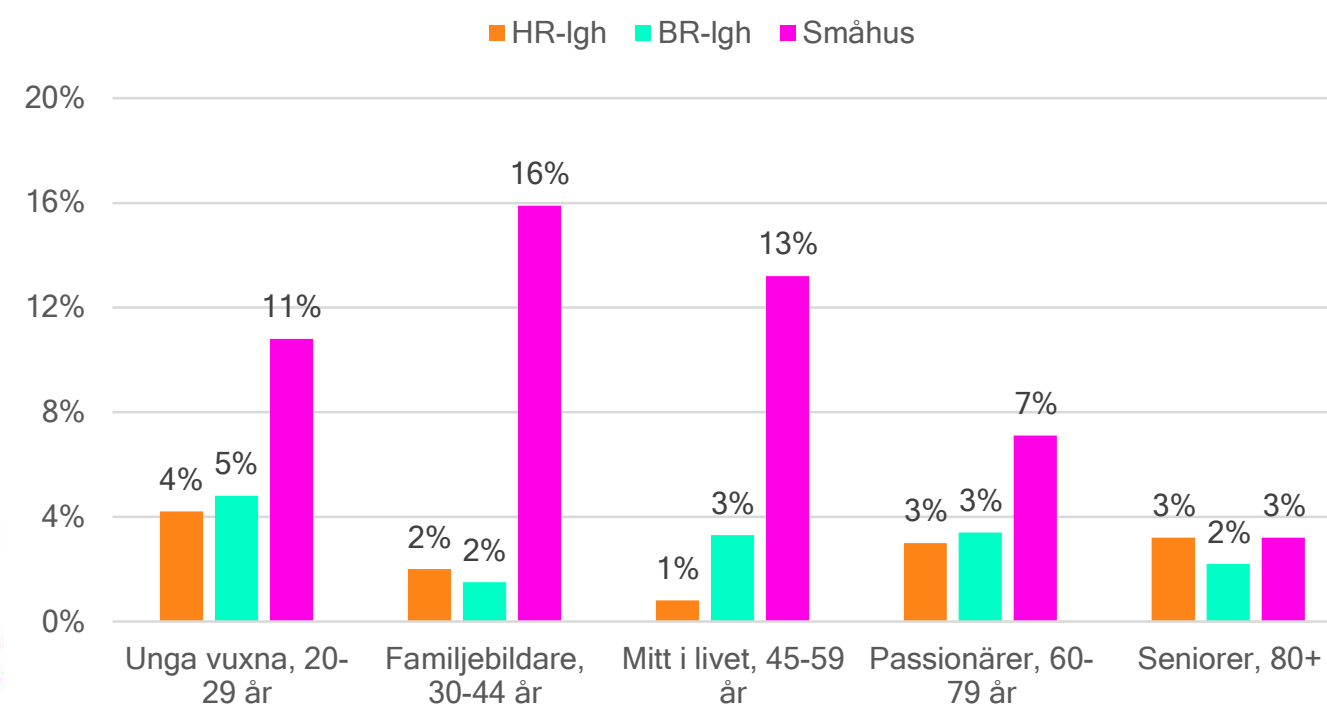
Från enkätundersökning med Blekingebor 2021

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



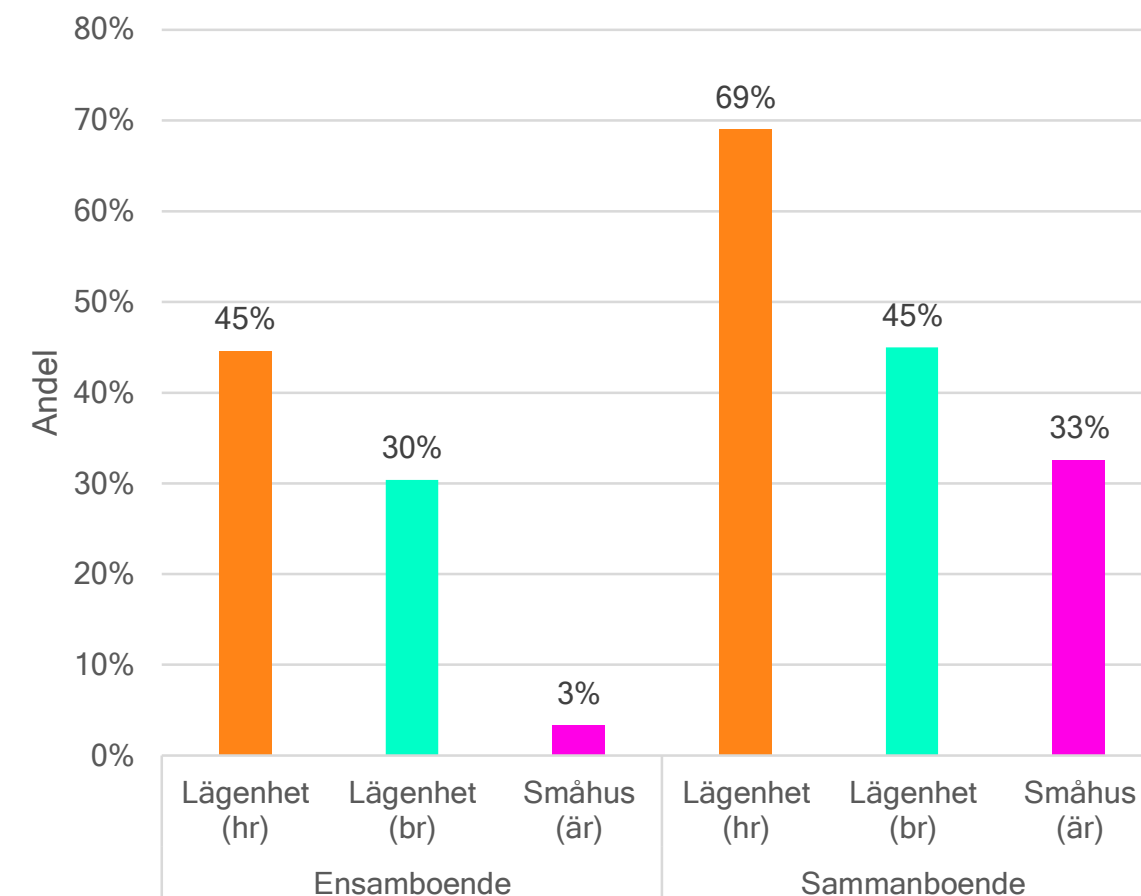
Andelen Ronnebybor som klarar av inkomstkra­vet

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

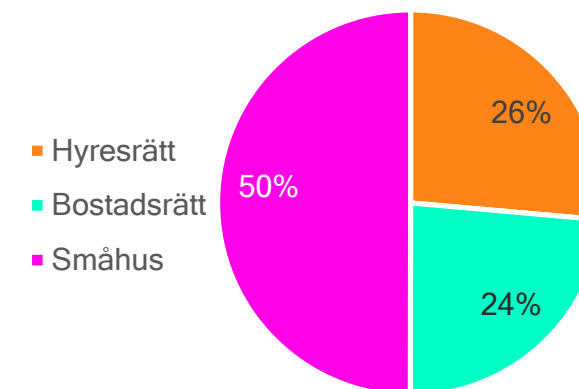
Basåret 2022

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.

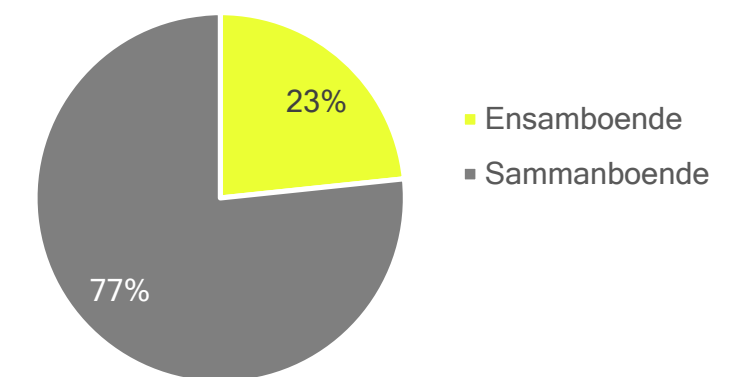
Beräkningen mynnar ut i ett mått på kommunens årliga absorptionsförmåga vad gäller nyproduktion till tidigare presenterade hyres- och prisnivåer. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än till ett reellt bostadsbehov.

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.

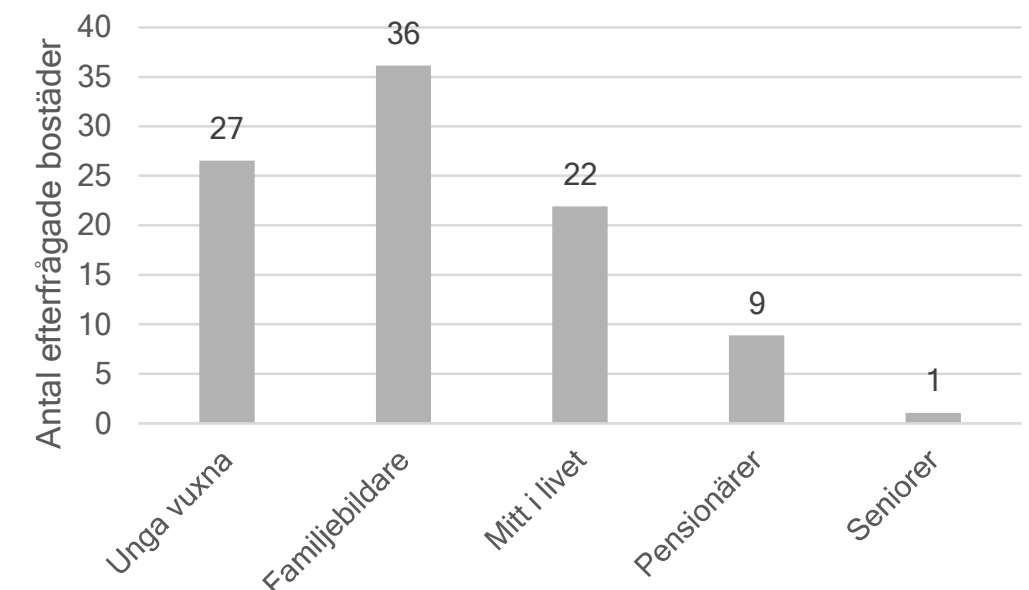
Störst efterfrågan på småhus



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

Del 5: Nulägesanalys: Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

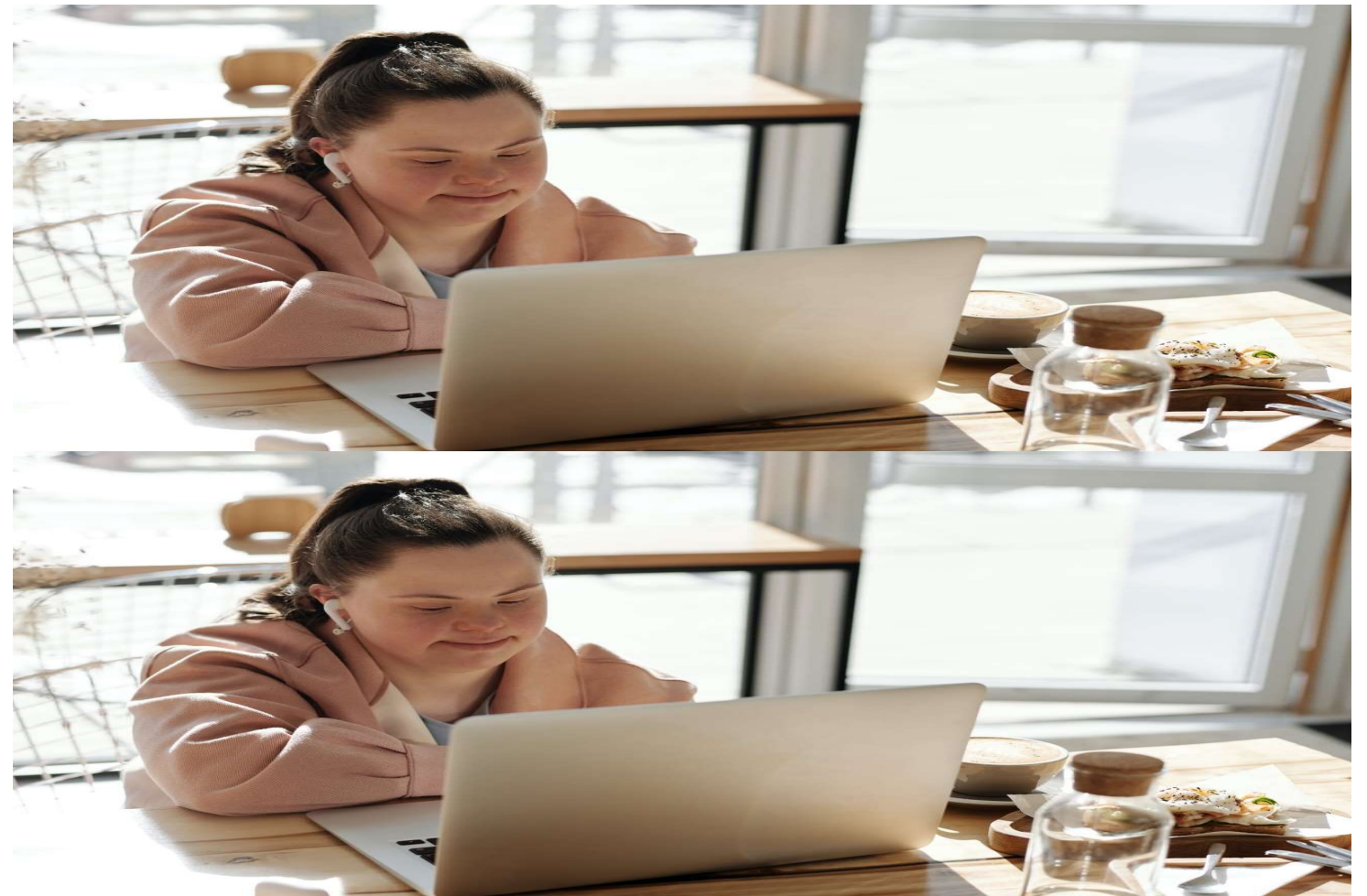
Utsatta grupper på bostadsmarknaden

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.

Ekonomin 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.

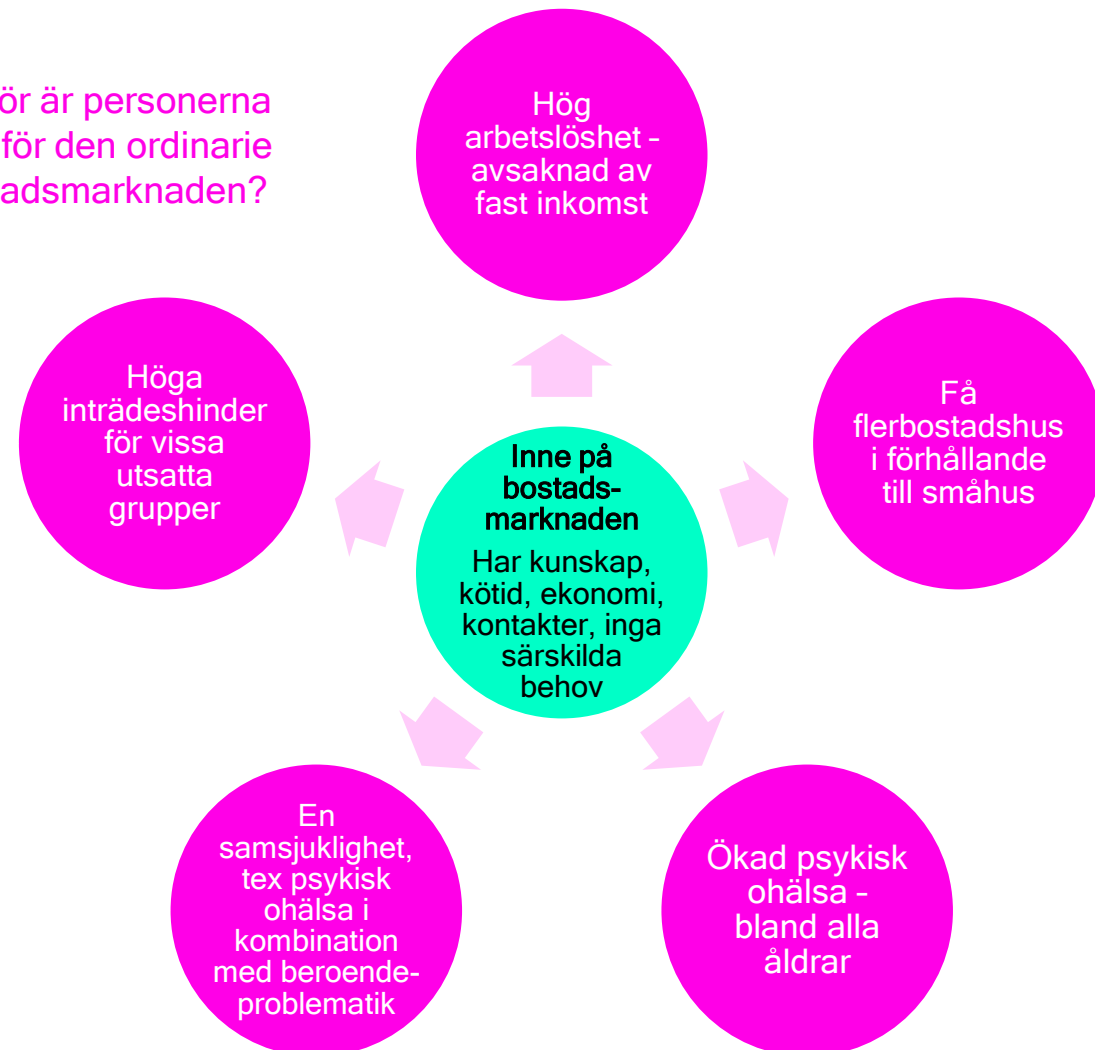
I takt med att beståndet blir äldre och nedgången och behöver renoveringar minskar antalet billiga bostäder.

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.

Varför är personerna utanför den ordinarie bostadsmarknaden?



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 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.

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 hyresvärden gör det när det har uppstått problem.

Ronnebyhus

- Många personer som står utanför den ordinära 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

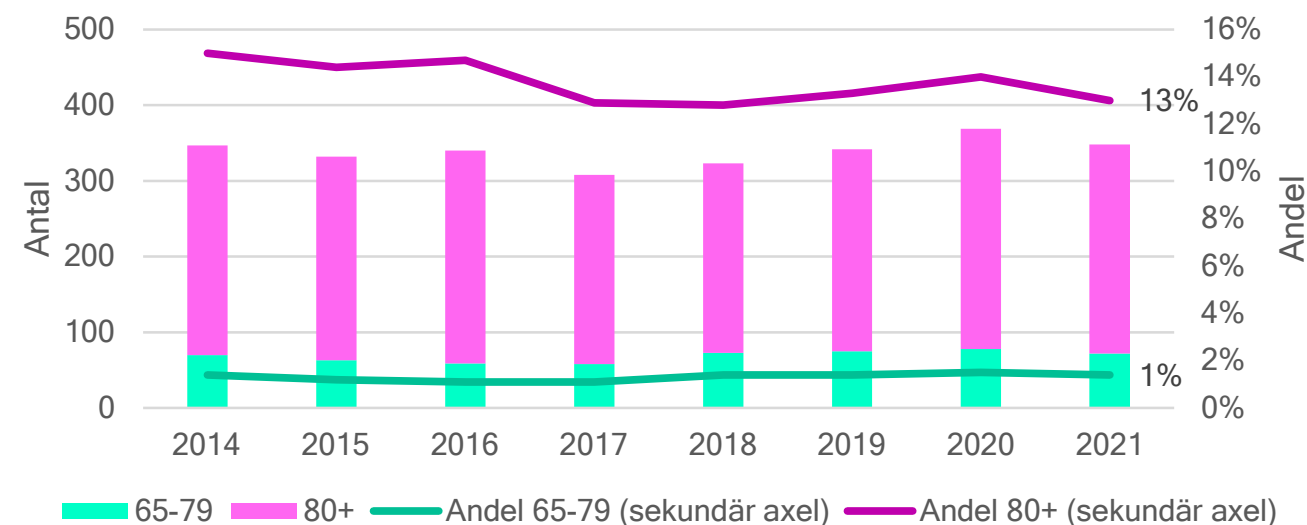
Grupper utanför ordinarie bostadsmarknaden

Särskilt boende för äldre

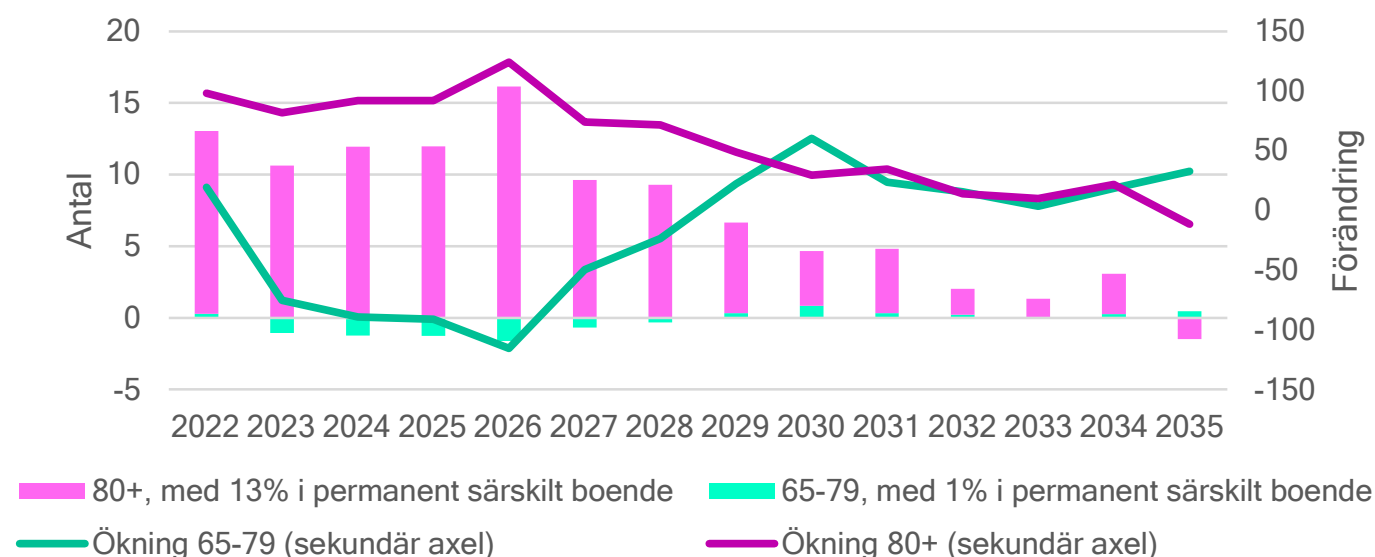
Enligt Socialstyrelsen var det 348 individer i åldrarna 65+ år som bodde i permanent särskilt boende i Ronneby kommun under år 2021. Av dessa var 80% 80 år eller äldre. I relation till kommunens samtliga invånare som är 80+ år är det idag 13% som har beslut om permanent särskilt boende. Däremot visar 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

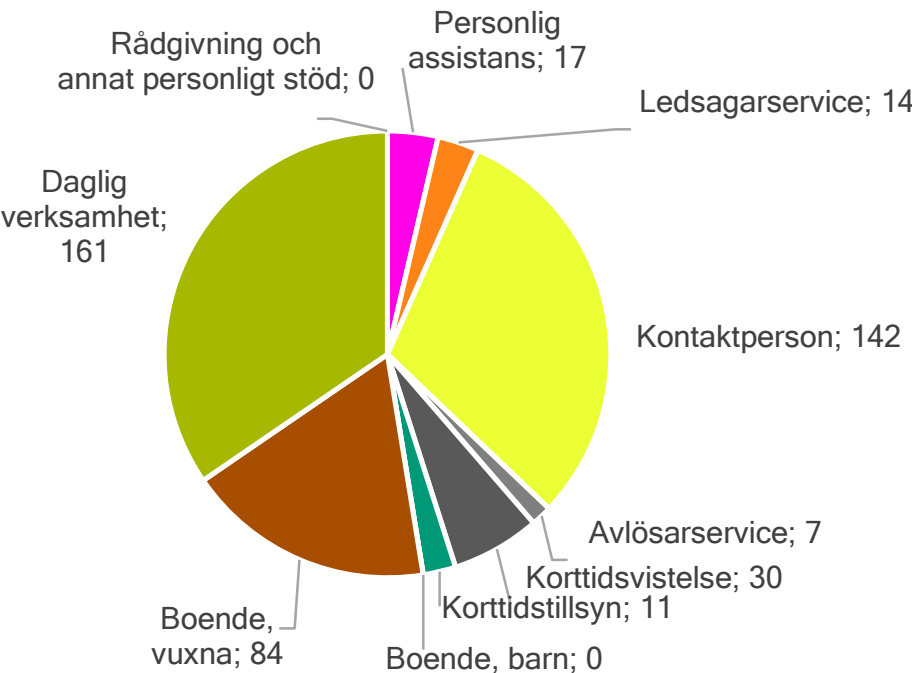
Särskilt boende för personer med funktionsvariation

LSS-boende

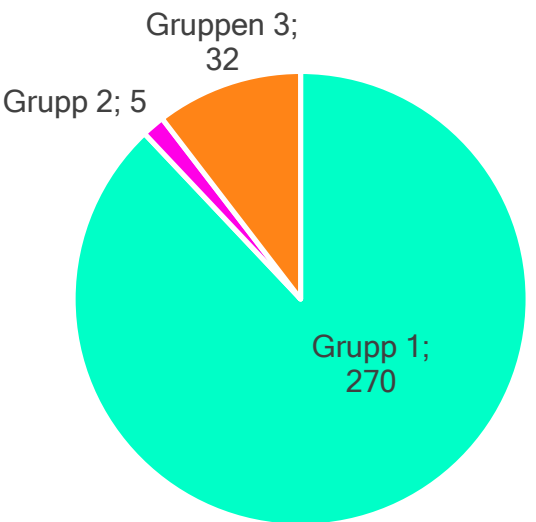
Gruppboendestäder är den typ av bostäder som flest kommuner uppger saknas i bostadsmarknadsenkäten. Totalt uppger 132 av landets kommuner att det är underskott på gruppboendestäder, medan 129 kommuner uppger att de har balans. För serviceboendestäder uppger 160 kommuner balans och 84 kommuner underskott.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

* För insatser som behöver särskilt boende

Förklaring från Socialstyrelsen

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

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

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

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

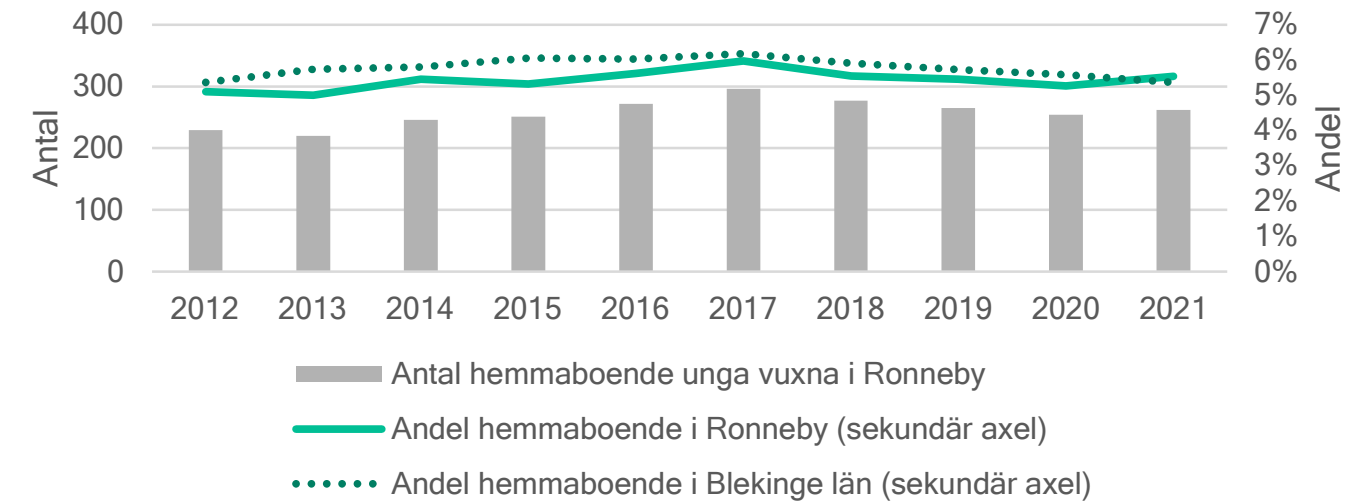
Hemmaboende unga vuxna (25-39 år)

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.

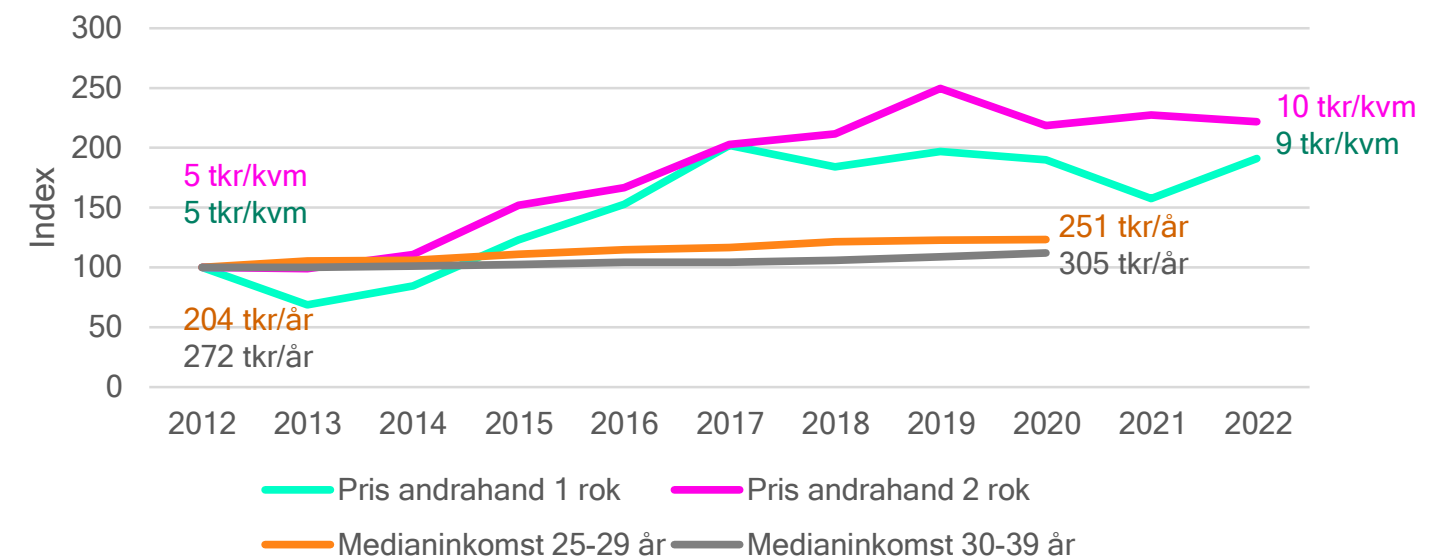
Kommun	Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden i kommunen?	Finns det några särskilda ungdomsbostäder i kommunen?
Olofström	Balans	Ja
Karlskrona	Underskott	Nej
Ronneby	Underskott	Nej
Karlshamn	Underskott	Nej
Sölvesborg	Underskott	Nej

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



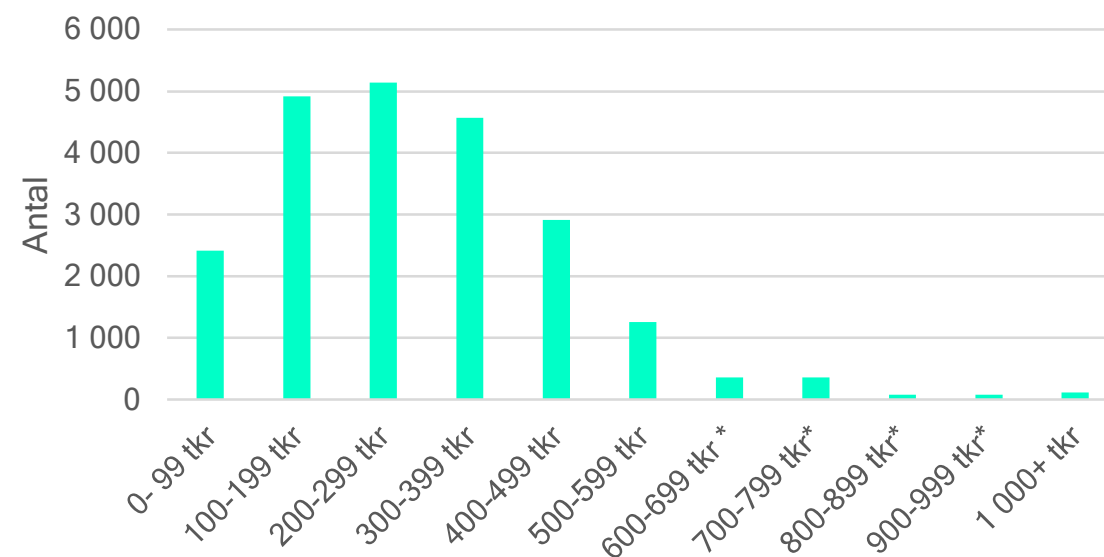
Källor: SCB, Booli Pro & Värderingsdata

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.

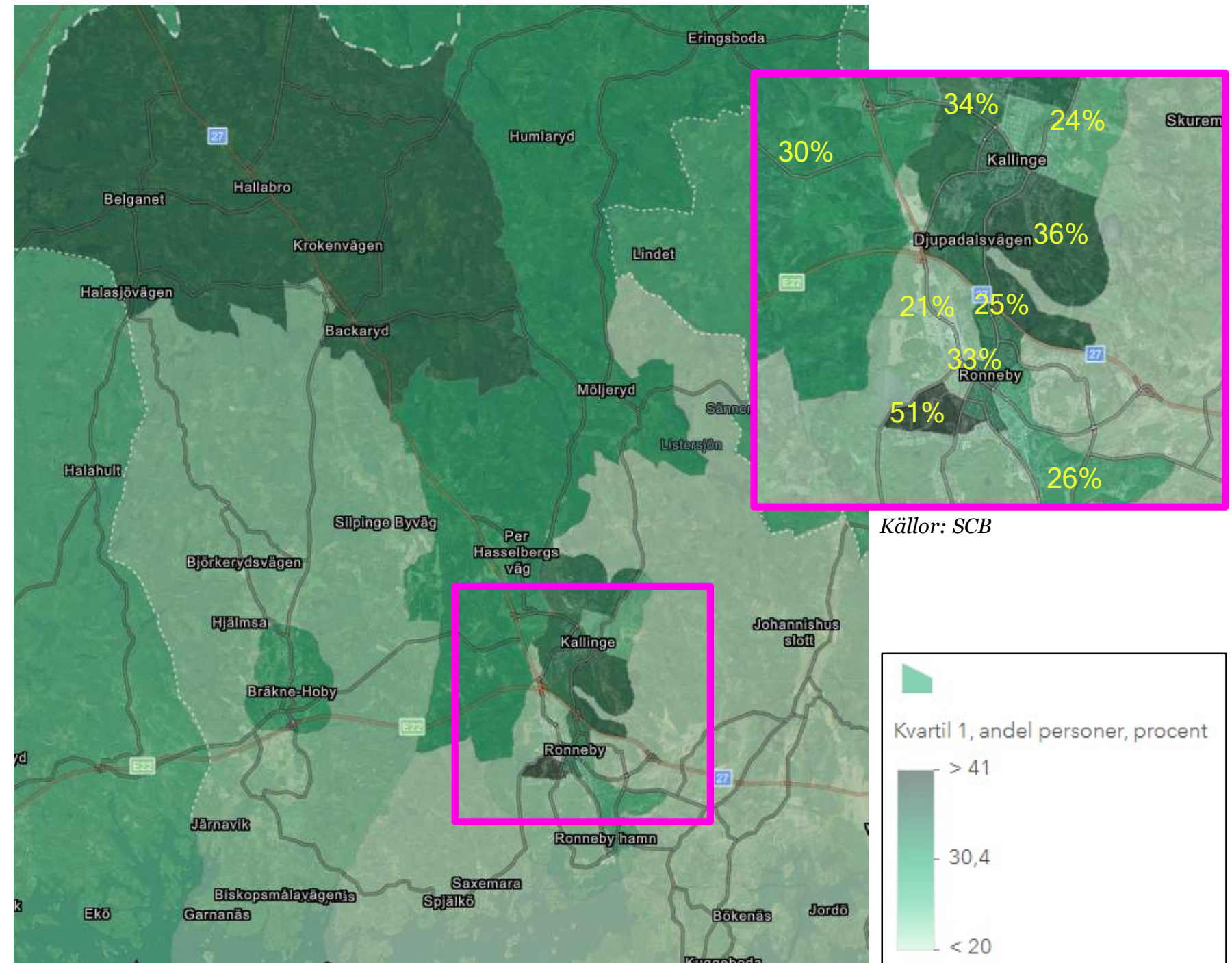
Nedan visas antal kommuninvånare 20 år och äldre per inkomstspann om 100 tkr.

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

www.junistrategi.se



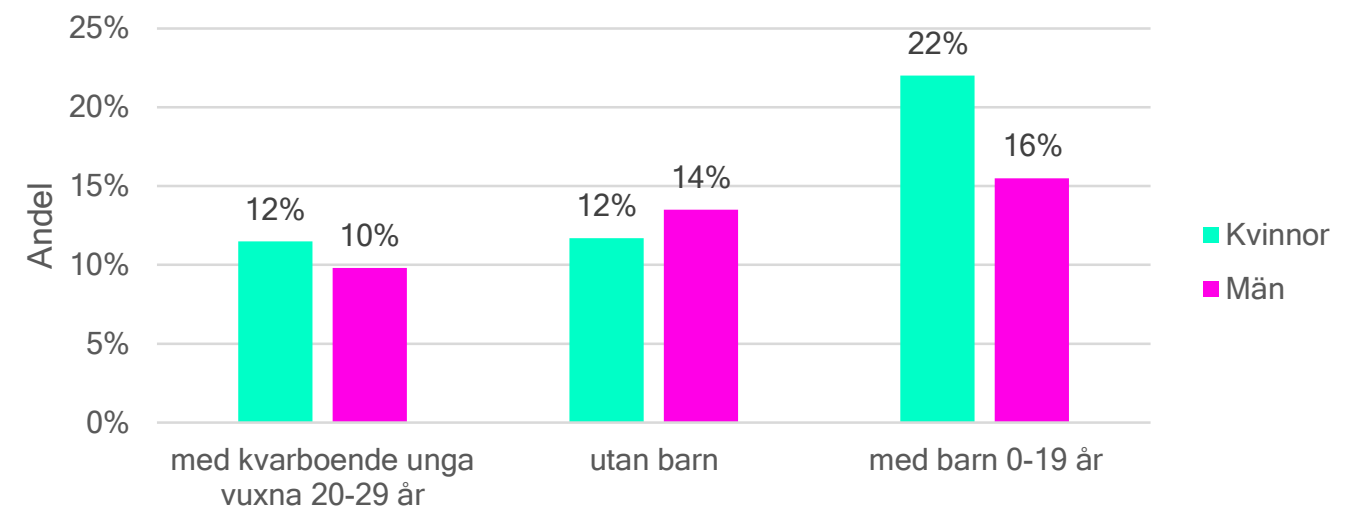
Personer och familjer med låg betalningsförmåga

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

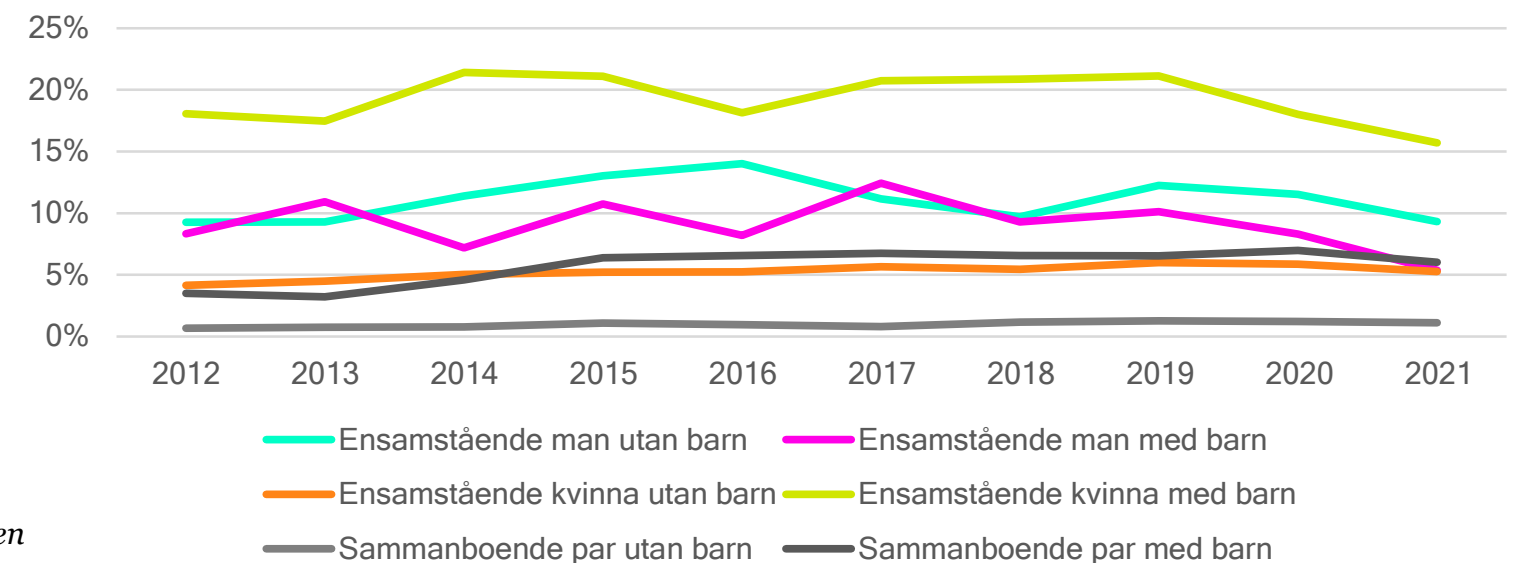
Andelen personer som bor i låginkomsttagande hushåll är naturligt sett högst bland ensamstående, andelen i Ronneby som bor i ett låginkomsttagande hushåll är klart högst bland ensamstående kvinnor med barn.

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 boendeeekonomi 1/2

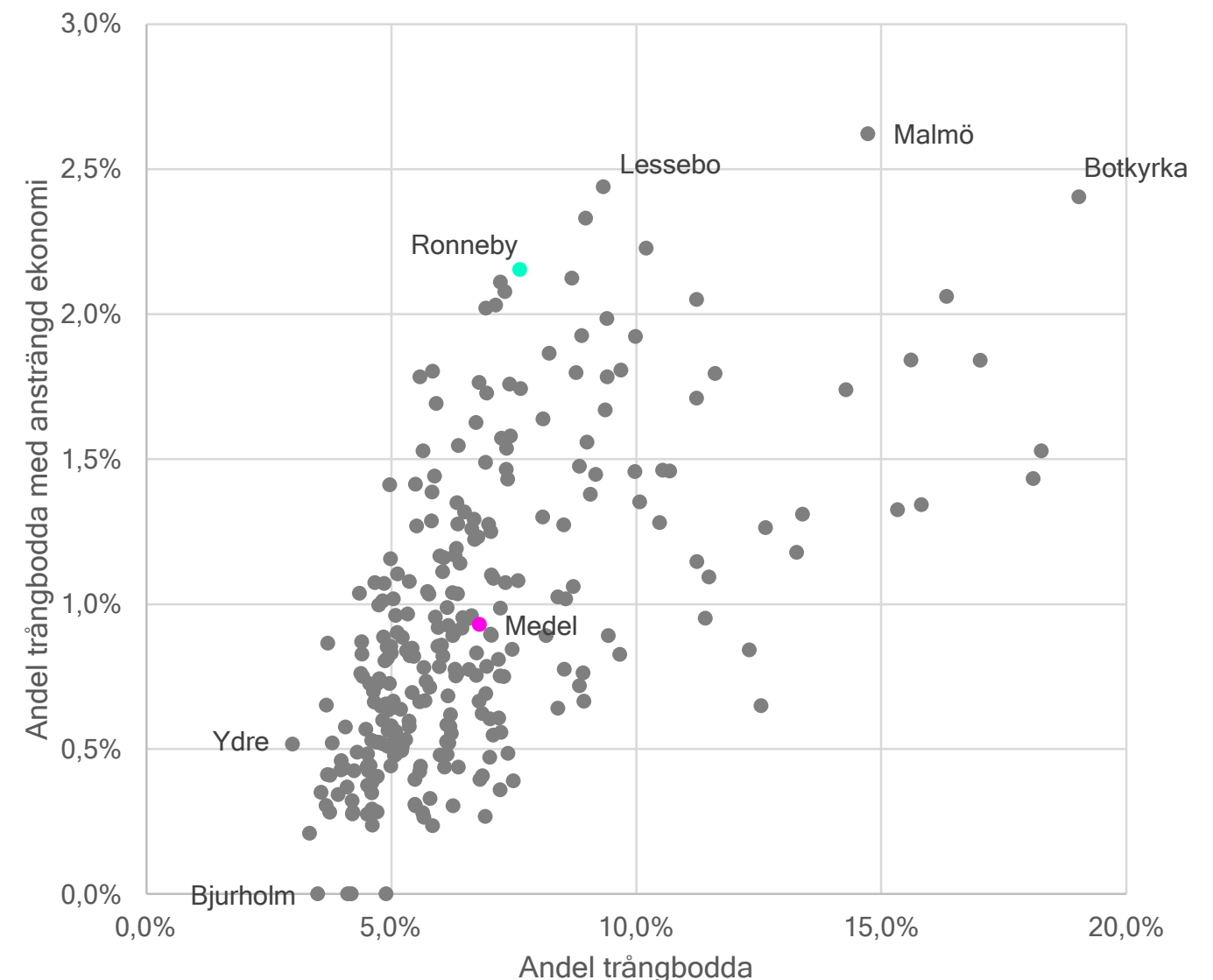
Enligt Boverkets statistik räknades knappt 8 % av Ronnebys hushåll som trångbodda enligt Socialstyrelsens riktlinjer (se till höger). Detta är knappt 1 procentenhet högre än snittet i landet vilket placerar Ronneby på en 70:e plats av Sveriges 290 kommuner, se diagram till höger.

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, definierats som trångbodda. För de hushåll som bor i bostäder där det saknas uppgift om antalet rum men det finns uppgift om boendearean, har vi satt gränsen för trångboddhet till 20 kvadratmeter boyta per person.

Trångboddheten i Sverige, 2020



Källa: Boverket

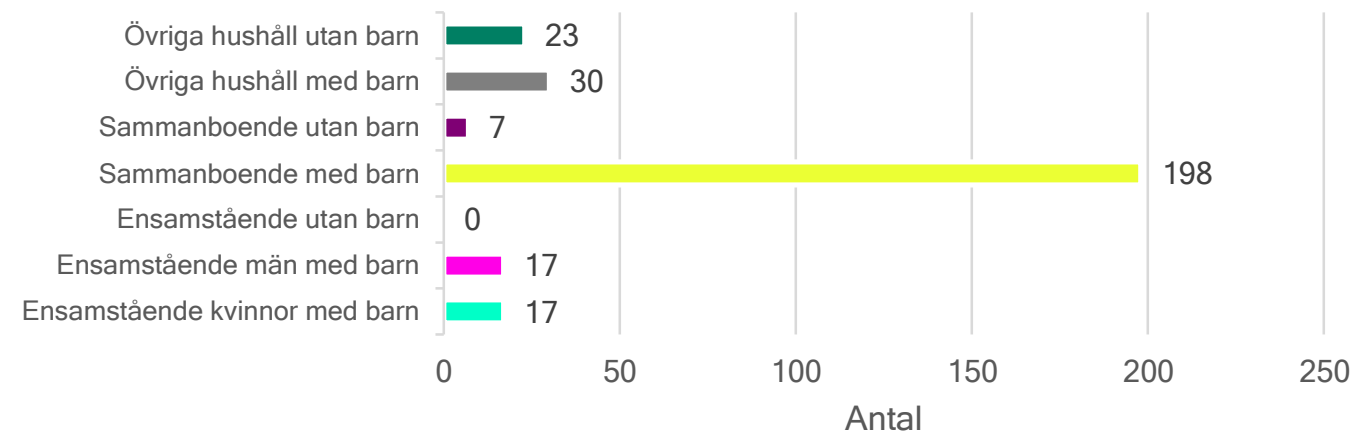
Trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi 2/2

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.

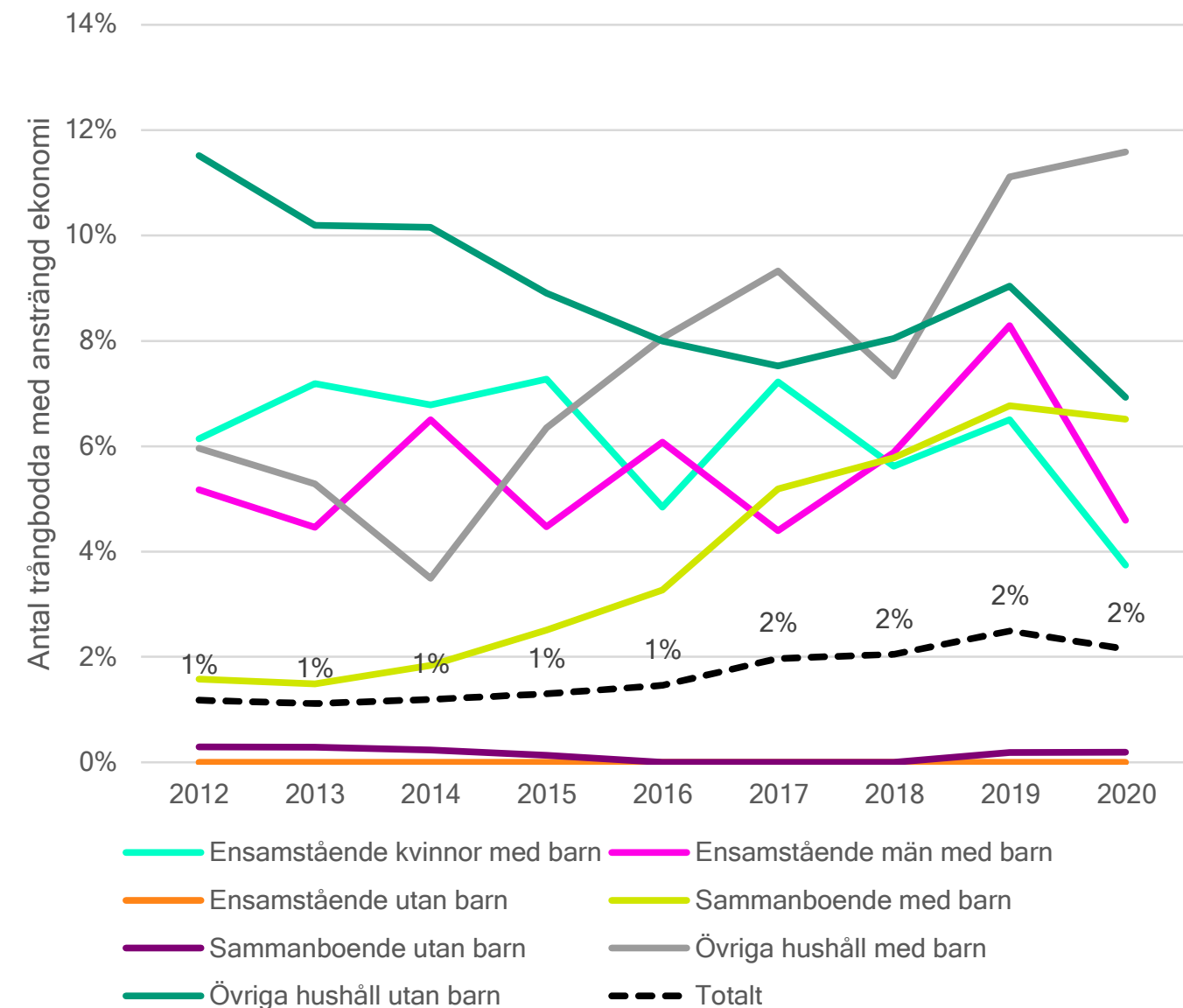
Mot bakgrund av att Ronneby har en relativt hög* teoretisk andel hushåll inom denna riskgrupp, samt att hushållen sannolikt fått ännu mer ansträngd ekonomi under 2021 och 2022 till följd av inflation och högre energipriser etc. rekommenderas kommunen att nogsamt bevaka den fortsatta utvecklingen med 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



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

Utvecklingen sedan 2012, andel hushåll per typ



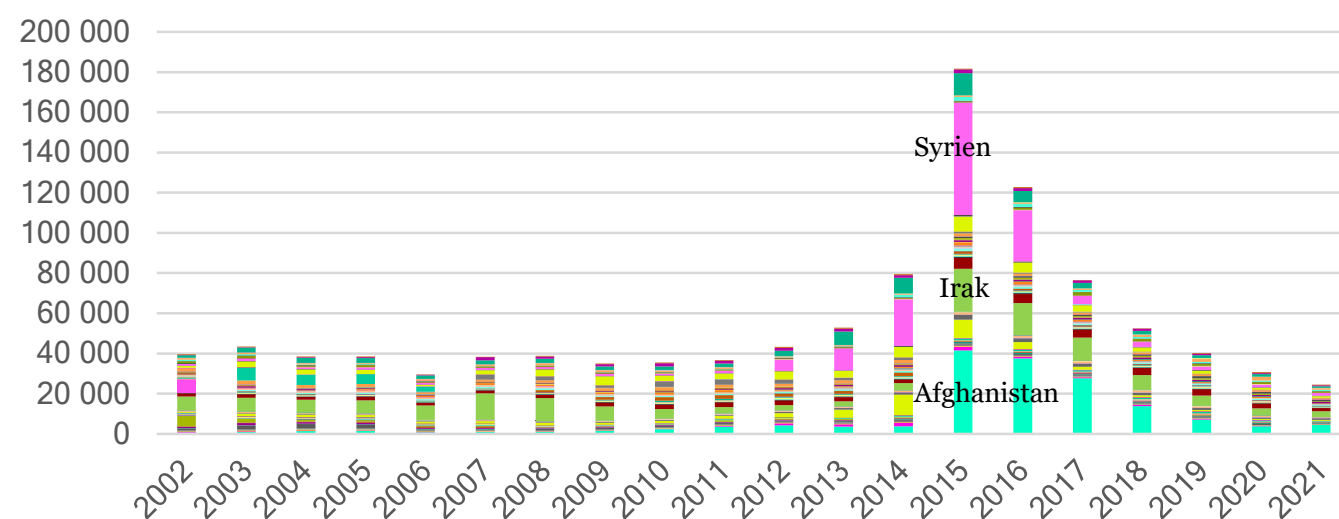
Källa: Boverket

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.

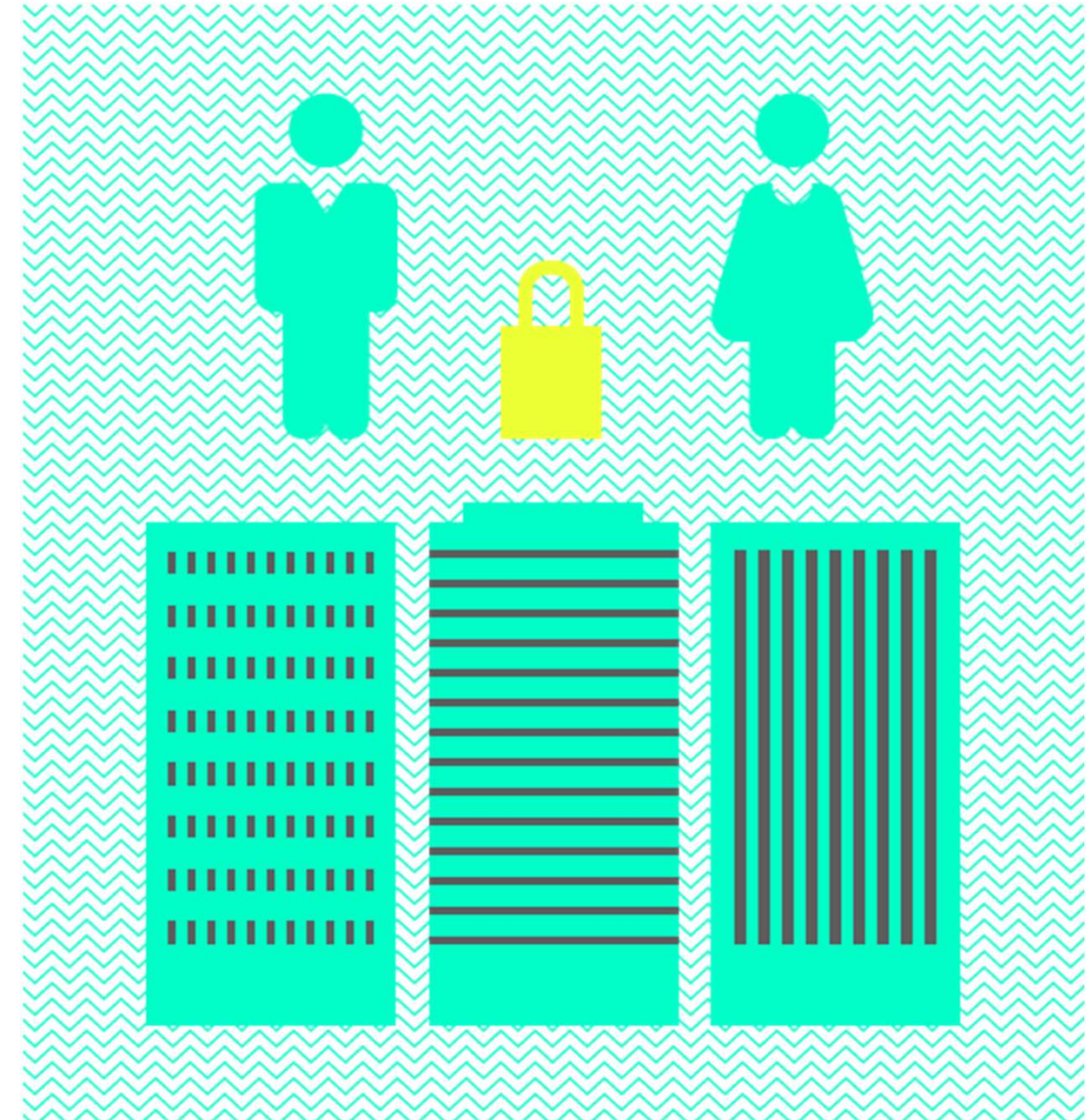
Den här breda definitionen av hemlöshet har använts sedan 2011. Den lyfter fram att hemlöshet kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer och att hemlöshet inte är en egenskap utan en situation som en person kan befinna sig i, under olika lång tid.

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 uppdämt 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 generationsskiftet 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!

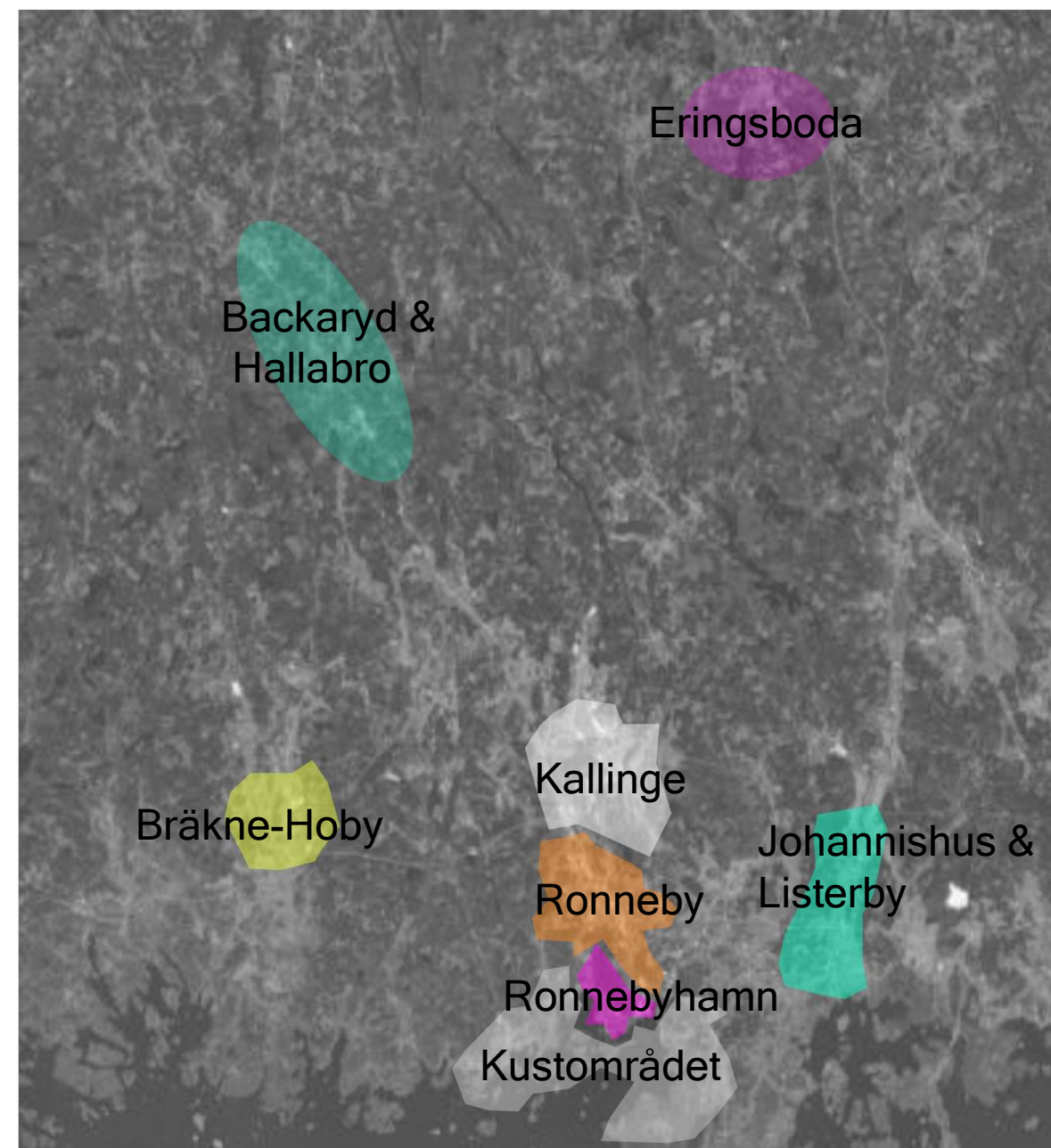
Rekommenderade bostadstyper i studerade orter

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 samspelar 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

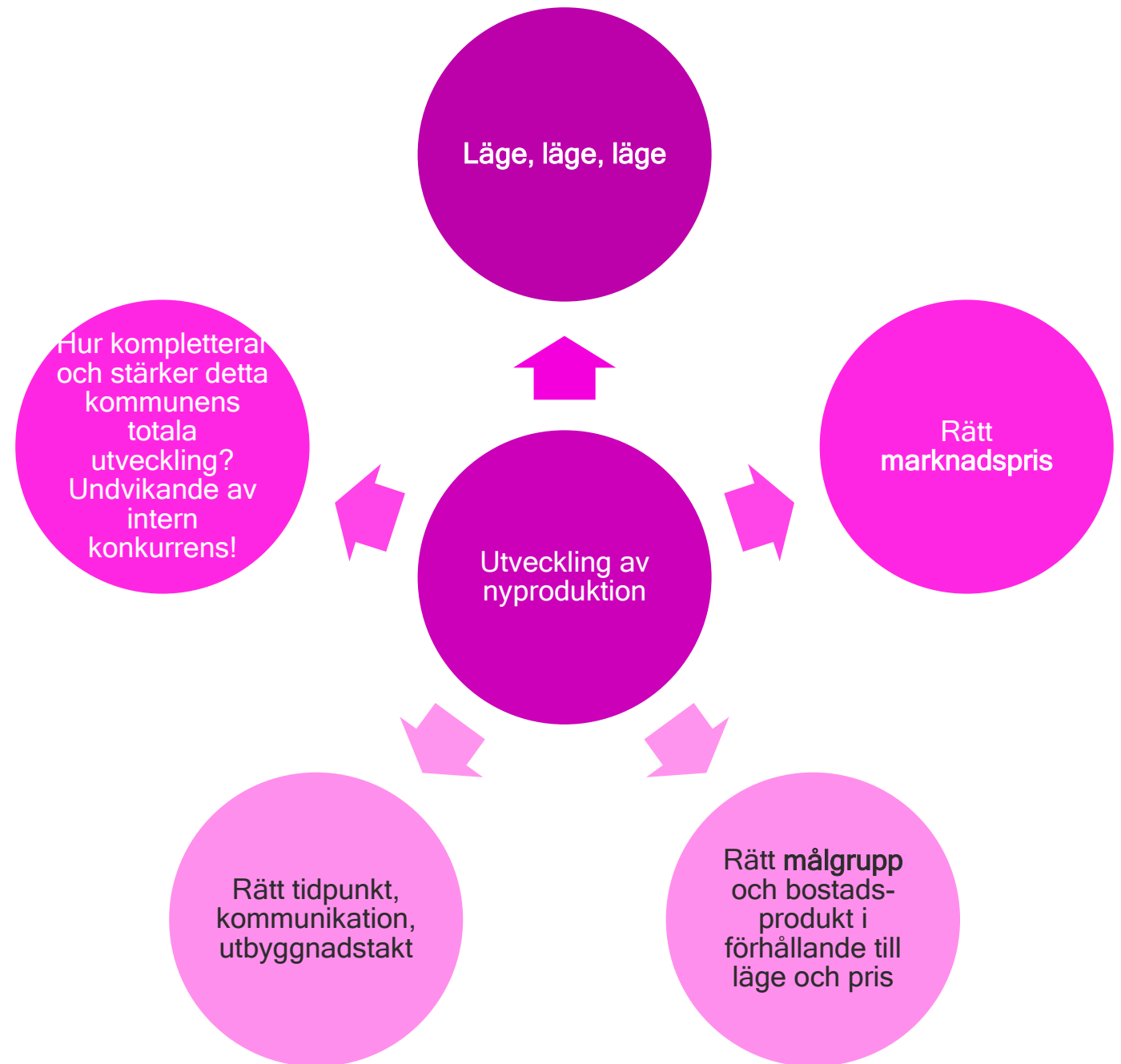
Enligt Juni Strategis beräkning finns en årlig marknadsefterfrågan om ca 95 bostäder i länet. Beräkningen bygger på en rad antal antaganden som löpande presenterats i rapporten.

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

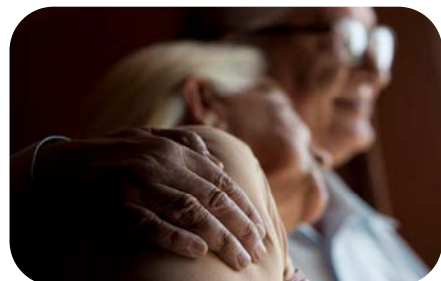
- En pendlande efterfrågan och utbud på lägenheter inom Ronnebyhus bestånd märks av för socialt utsatta grupper. Stundvis har det varit enklare, och även svårare, att kunna tillgodose bostadsbehovet för utsatta grupper. I dagsläget har Ronnebyhus en vakansgrad om ca 4-5%.
- De flesta lägenheter som är 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 ansträngde ekonomi 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 stödinsatser 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:

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

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

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

Förändringar i hur vi bor i olika livsfaser är trögrörliga, undersöker man invånarnas boende efter ålder så sker det inte några stora förändringar över tid. För att kunna ge ett tydligare svar på hur det framtida bostadsbehovet 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

Bilaga 2

Fördjupningsanalys

bostadsefterfrågan i Ronneby

kommun

Scenarion, geografi, arbetsmarknad och strategi 2023-04-24

Sammanfattning

Juni Strategi har på uppdrag av Ronneby kommun genomfört en fördjupad analys av bostadsefterfrågan som tillägg till tidigare framtagna bostadsmarknadsanalys, *Analys av bostadsbehov och efterfrågan i Ronneby kommun*. Syftet har varit att ta fram ett strategiskt underlag för beslut om hur kommunen på bästa sätt kan arbeta vidare med att ta fram en strategi för framgångsrik utveckling och tillväxt. Analyserna omfattar fyra delar.

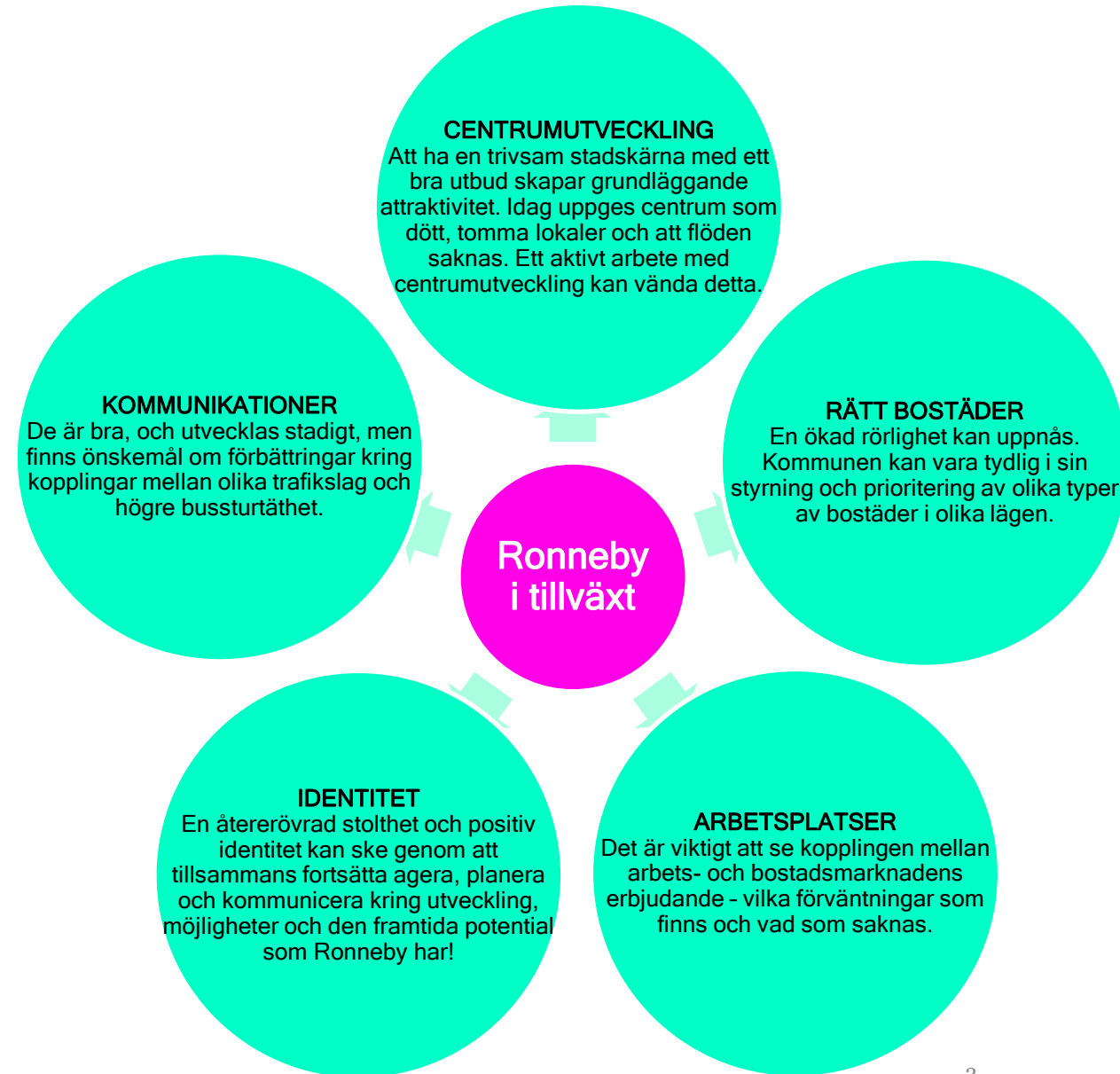
Scenarioanalys av nyproduktionsefterfrågan: Analysen visar att ökad preferens för nyproduktion (dvs ökad attraktivitet) och lägre prisbild i förhållande till inkomster har störst positiv inverkan på bostadsefterfrågan.

Fördjupad geografisk strategi: Analysen visar att Ronneby har goda förutsättningar att erbjuda ett diversifierat utbud av nyproduktion i olika typer av lägen som kommunen erbjuder. Fokus ligger på småhus, men i centralorten även på flerbostadshus. Nyproduktion kan hålla en betydligt högre prisbild än äldre bostäder, beroende på produkt och mikroläge.

Arbetsplatsetableringars möjligheter vad gäller inflyttning, befolkningstillväxt och bostadsbehov: Om enbart nya arbetstillfällen ska skapa tillväxt krävs att samtliga direkta jobb skapar en inflyttning. För att undvika befolkningsminskning krävs i detta fall 14 direkta nya jobb varje år. För att nå 4 000 fler invånare till år 2045 krävs 41 direkta nya jobb varje år. För att en arbetstagare ska flytta till en kommun (och inte pendla in) har boendemiljön och kommunens attraktivitet mycket stor betydelse.

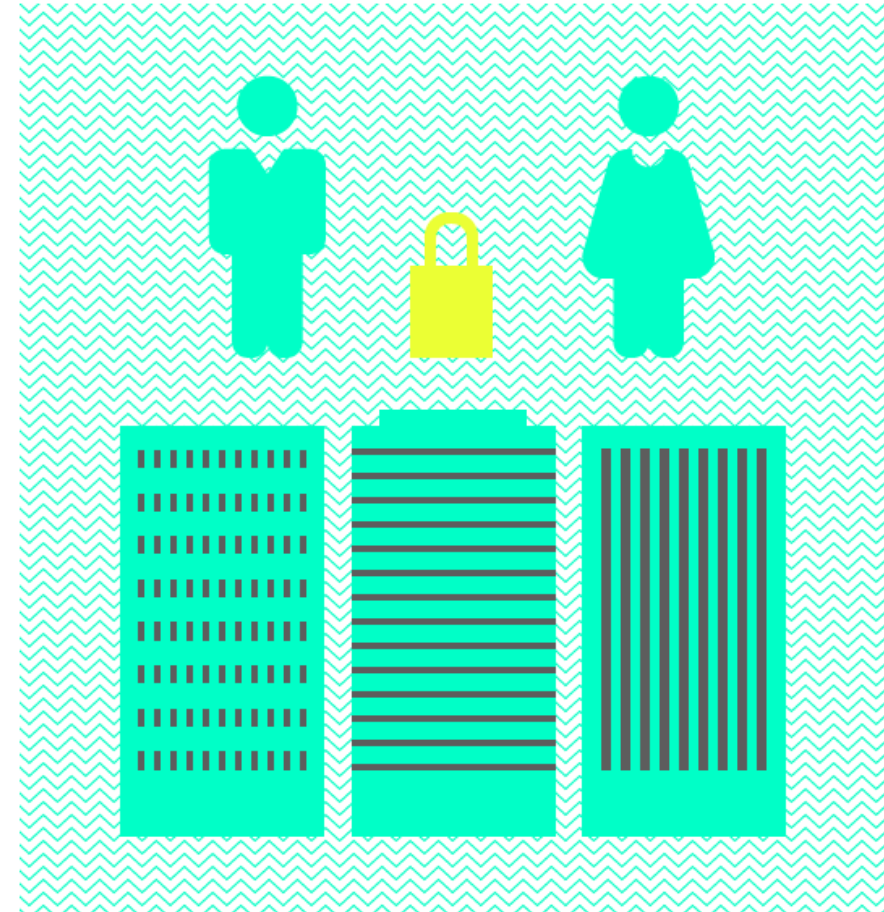
Övergripande strategi –fokusområden för ökad tillväxt och bostadsefterfrågan: Juni Strategi har identifierat 5 fokusområden som är vitala för att Ronneby ska vända trenden och öka sitt invånarantal. Dessa är:

1. Bygga rätt bostäder
2. Arbetsplatser och levande näringsliv
3. En fin stadskärna – aktiv centrumutveckling
4. Arbete med Ronnebys rykte och identitet
5. Tillförlitliga kommunikationer



Innehållsförteckning

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Sammanfattning	2
Inledning	4
Scenarioanalys	13
Geografisk analys	23
Arbetsplatsetableringar och genererat bostadsbehov	41
Förslag framtida strategi	61



The background of the slide is a photograph of a modern, multi-story apartment building. The building's facade is composed of vertical wooden slats in a warm, reddish-brown tone. Dark blue or black frames surround the windows and balconies. Several balconies are visible, each with a dark metal railing. Some balconies have planters with greenery and flowers. The building is set against a clear, bright blue sky. The lighting suggests it's daytime, with shadows cast across the facade.

Inledning

Uppdragsbeskrivning

Juni Strategi har på uppdrag av Ronneby kommun genomfört en fördjupad analys av bostadsefterfrågan som tillägg till tidigare framtagna bostadsmarknadsanalys, *Analys av bostadsbehov och efterfrågan i Ronneby kommun* (Juni Strategi 2023-02-10). Syftet har varit att ta fram ett strategiskt underlag för beslut om hur kommunen på bästa sätt kan arbeta vidare med att ta fram en strategi för framgångsrik utveckling och tillväxt.

Analyserna tar avstamp i tidigare framtagna underlag (från årsskiftet 2022/2023) och omfattar fyra delar:

- Scenarioanalys av nyproduktionsefterfrågan – vad har störst inverkan på hur efterfrågan i just Ronneby kommun kan öka (på en teoretisk nivå)
- Fördjupad geografisk strategi för Ronnebys olika geografiska lägen
- Arbetsplatsetableringars möjligheter vad gäller inflyttning, befolkningstillväxt och bostadsbehov
- Övergripande strategi – identifiera fokusområden för ökad tillväxt/bostadsefterfrågan



Uppdraget är genomfört i mars/april 2023. Medverkande konsulter är Mona Kjellberg, Madeleine Eneskjöld, Linnea Nilsson, Erik Simonsson och Maria Hiller.

Scenarioanalys

Geografisk
analys

Arbetsmarknads-
analys

Förslag framtida
strategi

Två olika beräkningsmetoder

Skillnad mellan bostadsbehov och bostadsefterfrågan för nyproduktion

Beräkningsmetoderna som användes i föregående rapport och som hänvisas även till i denna rapport har olika syften och tillvägagångssätt.

Hushållskvotsmetoden, även kallad demografiskt drivet **bostadsbehov**, är den metod som bl.a. 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.

Skillnader och ingående parametrar beskrivs i tabellen till höger.

Parameter	Hushållskvotsmetoden- demografiskt drivet bostadsbehov	Metodik för beräkning av marknadsdjup/efterfrågan fr nyproduktion
Invånarantal vs befolkningsförändringar	Metoden tar enbart hänsyn till senaste årets befolkningsförändringar. Har det skett en befolkningsminskning visar därmed modellen att bostäder behöver rivas.	Modellen tar hänsyn till hela befolkningen. Även om flyttnettot varit negativt kan det finnas behov av exempelvis nya flerbostadshus för äldre villaägare att flytta till.
Marknadsfaktorer	Modellen tar ej hänsyn till rådande prisnivåer och betalningsförmåga.	Modellen tar såväl priser som betalningsförmåga i beaktande. Långt ifrån alla har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad.
Invånarnas preferenser	Modellen tar ej hänsyn till preferens för nyproduktion.	Invånarnas preferenser vad gäller nyproduktion tas i beaktande.
Bostadspolitik och belånings-möjligheter	Liksom för 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, rätt läge, målgruppsinriktning och prisnivå.

Tidigare rapport 2023-02-10: Bostadsbehov & efterfrågan

Sammanfattning resultat 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 (som inkluderar behov från befintliga invånare) summerar till en potentiell efterfrågan på nyproduktion 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 (barnfamiljer).

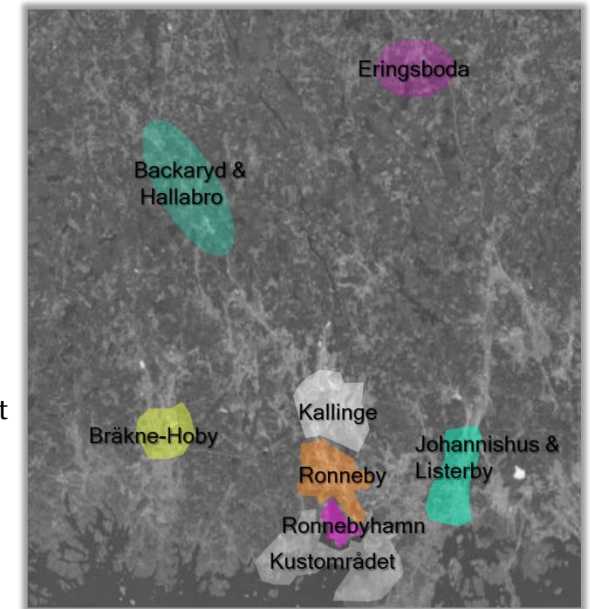
Beräkningarna visar att både behov och efterfrågan på småhus står sig stark och bör således fortsatt spela en viktig roll i framtida bostadsproduktion. Det finns dock god potential att framöver öka andelen bostadsrätter i jämförelse med historiskt byggande (och bestånd).

	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	

	Unga vuxna 20-29 år	Familjebildare 30-44 år	Mitt i livet 45-59 år	Pensionärer 60-79 år	Seniorer 80+ år
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	

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 upplåtelseformer bedöms också vara en viktig del beaktat den potentiella efterfrågan.

Lyckas Ronneby 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 nämnts 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.

	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		

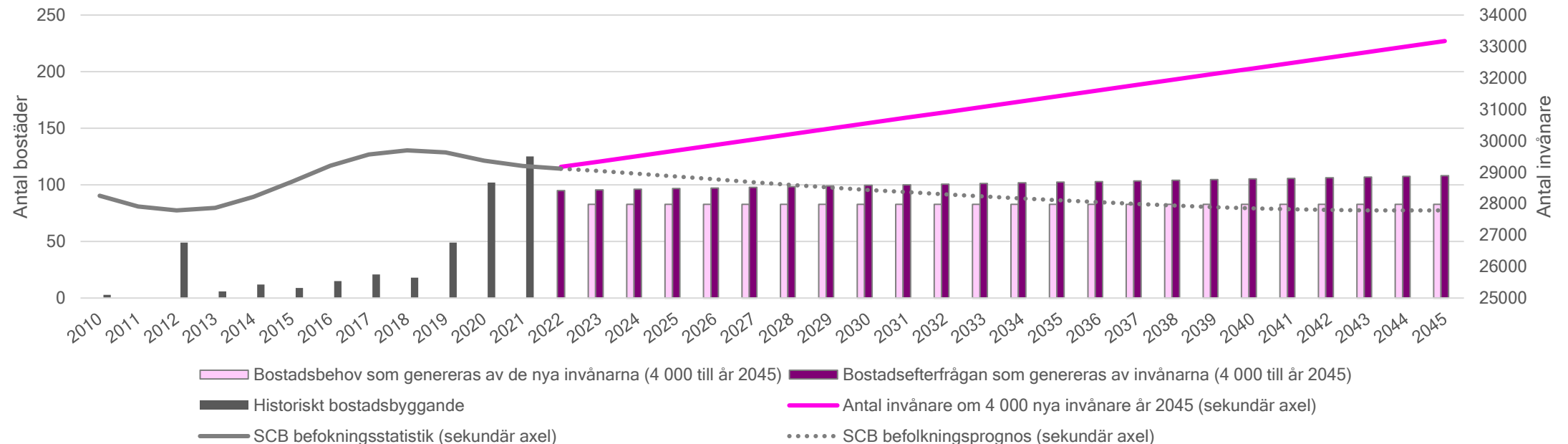
Mål om 4 000 nya invånare år 2045

Ronneby kommun har ett mål om ytterligare 4 000 invånare till år 2045. Detta mål har använts i nedan rapport för att beräkna vad som då krävs i exempelvis tillväxt, inflyttning och arbetstillfällen.

För att nå målet krävs att kommunen ökar med knappt 174 personer i snitt per år (att jämföra med SCBs befolkningsprognos som ger en *minskning* per år om 60 personer i snitt). I sin tur genererar fler invånare ett större bostadsbehov och en större bostadsefterfrågan. Om 4 000 fler invånare ska tillkomma genereras ett bostadsbehov om drygt 80 bostäder per år – att jämföra med ett negativt behov (teoretisk rivning) om 36 bostäder per år när utgångspunkten är SCBs prognos.

Även bostadsefterfrågan för nyproduktion ökar från 95 bostäder (utgående från SCB) till i snitt 102 bostäder per år (utgående från 4 000 fler invånare år 2045).

Bostadsefterfrågan och -behov mot bakgrund av kommunens mål om 4 000 nya invånare år 2045



Djupintervjuer

Djupintervjuer

Djupintervjuer med företrädare för olika aktörer

Juni Strategi har intervjuat företrädare för olika aktörer, i kommunen och regionen. Syftet har varit att få en bild av förutsättningar för Ronneby kommun, med fokus på framtida behov av bostäder med koppling till arbetsplatsetableringars potential och befolkningstillväxt.

Intervjuerna genomfördes på telefon och varje intervju pågick i ca 40 min. Som stöd användes en frågeguide. Intervjupersoner har bestämts i samråd med uppdragsgivaren.

De personer som har intervjuats är:

- Torbjörn Lind, Näringslivschef Ronneby kommun
- Anders Carlsson, Överstelöjtnant Försvarsmakten F17
- Thomas Svensson, Ägare Möllan Fastigheter
- Sylvia Johansson, Plant Manager Alfa Laval
- Åsa Lindhe, HR Director Tarkett
- Mattias Pettersson, Destinationsutvecklare Visit Blekinge

På följande sidor sammanfattas informationen från intervjuerna.



Sammanställning av intervjuer

Fördelar och utmaningar Ronneby kommun

"Tidigare har vi kommunicerat "lugnet", det kanske behöver vara ett annat budskap?!"

Citat från intervju

Fördelar

- Det finns olika typer av bostäder (olika upplåtelseformer, prissegment och lägen).
- Det finns attraktiva bostadsområden.
- Det finns fina kvaliteter som skog, natur och vatten.
- Den offentliga servicen är bra.
- Näringslivet är starkt, befintliga företag växer, nya etableringar sker i stor utsträckning.
- Växande arbetsmarknad bidrar till instegsjobb och mer kvalificerade arbeten.
- Bra samverkan mellan kommun och näringsliv.
- Brett, bra samarbete mellan kommuner och företag i regionen, en helhetssyn.
- Många nationella och internationella turister, främst på sommaren.
- Flera attraktiva besöksdestinationer (Brunnsparken, Ronneby Brunn m.fl.)
- Flygplats samt tåg och bussförbindelser inom kommunen och regionen.
- Nära till Skåne och Köpenhamn.
- Korta avstånd inom kommunen, och till andra orter i regionen.
- Ny ÖP klar 2025.
- Utbyggnad av E22, Riksväg 27 samt Sydostlänken.
- Planer på museum, kopplat till skeppet Gribshunden.
- Potential för depå, kopplat till medlemskap i NATO.
- Starka hamnoder.

Utmaningar

- Både bland infödda och inflyttade har kommunen lite hådragat en stämpel som "oattraktiv".
- Det saknas attraktiv mark för bostadsbebyggelse, gärna havsnära.
- Det är brist på moderna tillgänglighetsanpassade lägenheter och överskott på omoderna lägenheter i miljonprogram.
- Stort konkurrens kring arbetskraft för arbetsgivare, både från andra orter i Sverige, och andra orter i regionen. Skåne är särskilt stark konkurrent.
- Utmaning att hitta bra arbeten för två högutbildade som vill flytta in till kommunen.
- Högutbildade pendlar i stor utsträckning in till kommunen, låginkomsttagare bor i större utsträckning i kommunen.
- Många som är arbetslösa och som står långt ifrån arbetsmarknaden.
- Stadskärnan har utarmats, det saknas ett attraktivt utbud av café, restaurang och kultur.
- Tidigare problem med kriminalitet i stadskärnan har påverkat kommunens rykte.
- Regionen ses som en avkrok i Sverige.

Utgångsläget är fantastiskt, man bor i skärgården nära Köpenhamn, vi har flygtrafik, ingen överhettad bostadsmarknad- grunden är bra och sund!

Citat från intervju

"Narrativet, man vill inte höra hela tiden att inkomstnivåerna är lägre här än i andra kommuner."

Citat från intervju

"Vi gick från att vara en hot spot, till att allt nästan försvann."

Citat från intervju

Framgångsfaktorer

Viktiga framgångsfaktorer för Ronnebys ökade attraktivitet, utifrån intervjuer

Paketera det som kommunen har,
så att man kan lyfta fram Ronneby!
Citat från intervju



Rykte & Identitet

Förändra och förbättra Ronnebys rykte och identitet

Medborgarna har lite lågt "självförtroende" och låga förhoppningar kring Ronneby och dess framtida potential. Grundar sig i en historik med högskolan som flyttade, företag som lagt ned eller flyttat, invandring som präglat staden delvis negativt, bla genom mycket skrivelser, samt hög arbetslöshet. Kommunens rykte och identitet är delvis oförtjänt och behöver förändras.



Kommunikationer

Förbättra kommunikationer inom kommunen, och regionen

Flygtrafiken är bra och väldigt strategiskt viktig för Ronneby. Spårtrafiken behöver (och kommer att) förbättras, vilket också kommer att ske i och med utbyggnad av Sydostlänken. Det pågår även en utbyggnad av E22 mot Nättraby och förbättringar av Riksväg 27. Det är emellertid önskvärt med bättre fysiska kopplingar/omstigning mellan tåg och flyg. I nuläget anses det vara för låg turtäthet för busstrafiken. Inom kommunen blir man ofta bilberoende.



Stadskärnan

Satsa på stadskärnan

Stadskärnan har förfallit, utbudet är skalt och utvecklingen har gått åt fel håll en längre tid. Det saknas ett utbud, såsom restauranger, glasscafé och kultur. I dagsläget ser många medborgare andra centralorter som "sin" stadskärna och det naturliga valet för handel/nöjen. Stadskärnan har även fått ett delvis dåligt rykte på grund av viss kriminalitet som man emellertid fått bukt med. Stadskärnan behöver bli den centrala punkten och hjärtat i Ronneby. Centrum behöver befolkas och aktiveras genom fler bostäder, aktiviteter, utbud och verksamheter.



Aktion och kommunikation

Agera och kommunicera kring en positiv framtid

Ronneby har mycket som talar för sig, både livskvalitetmässigt med fin natur, hav och en bra, bostads- och arbetsmarknad, samt en positiv utveckling på flera områden som kan bidra till att förändra och förbättra inre och yttre syn på kommunen. Att fortsätta agera på olika områden för en (ännu) bättre bostads- och arbetsmarknad, näringslivets tillväxt och för kommunens och regionens potential är viktigt, OCH att tydligt kommunicera det positiva som planeras och även sker i kommunen är centralt för dess attraktivitet.



Scenarioanalys

Geografisk analys

Arbetsmarknads-
analys

Framtida strategi

JUNI™

Scenarioanalys

Bostadsefterfrågan/marknadsdjup



Scenarioberäkningar

*Tillägg till tidigare levererad rapport **Analys av bostadsbehov och efterfrågan i Ronneby kommun**, Juni Strategi 2023-02-10*

Scenarioanalys

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

1. Beslut om förändrade finansieringsvillkor för bostäder

- Lägre krav på årsinkomst för hyresrätter
- Inkomstkrav utifrån konsumentverkets KALP-kalkyl

2. Förändrade bostadspriser i förhållande till hushållsinkomster

- Priserna minskar med 10 respektive 20 % i förhållande till hushållsinkomsterna
- Priserna ökar med 10 % i förhållande till hushållsinkomsterna

3. Ökad flyttfrekvens bland befintliga kommuninvånare

- Flyttfrekvensen ökar med 1 procentenhet

Ökad inflyttning till kommunen som en effekt av nya företagsetableringar och vad som krävs för att öka befolkningsantalet studeras arbetsmarknadsanalysen senare i rapporten

4. Ökad preferens för nyproduktion

- Andelen som vill flytta till just nyproduktion ökar med 1 procentenhet

Fokus i fördjupningsanalysen har varit att undersöka hur effekten på marknadsdjupet varierar med hänsyn till målgrupp, hushållstyp och vilka olika insatser som kan vara mest fördelaktiga att prioritera ur ett strategiskt perspektiv för att **öka** potentiell bostadsefterfrågan.

Marknadsdjupet ökar om:

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

Pris - Flyttfrekvens - Preferens

Marknadsdjupet minskar om:

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

Lägre krav på årsinkomst för hyresrätter

Scenario 1

Lägre krav på årsinkomst för hyresrätter

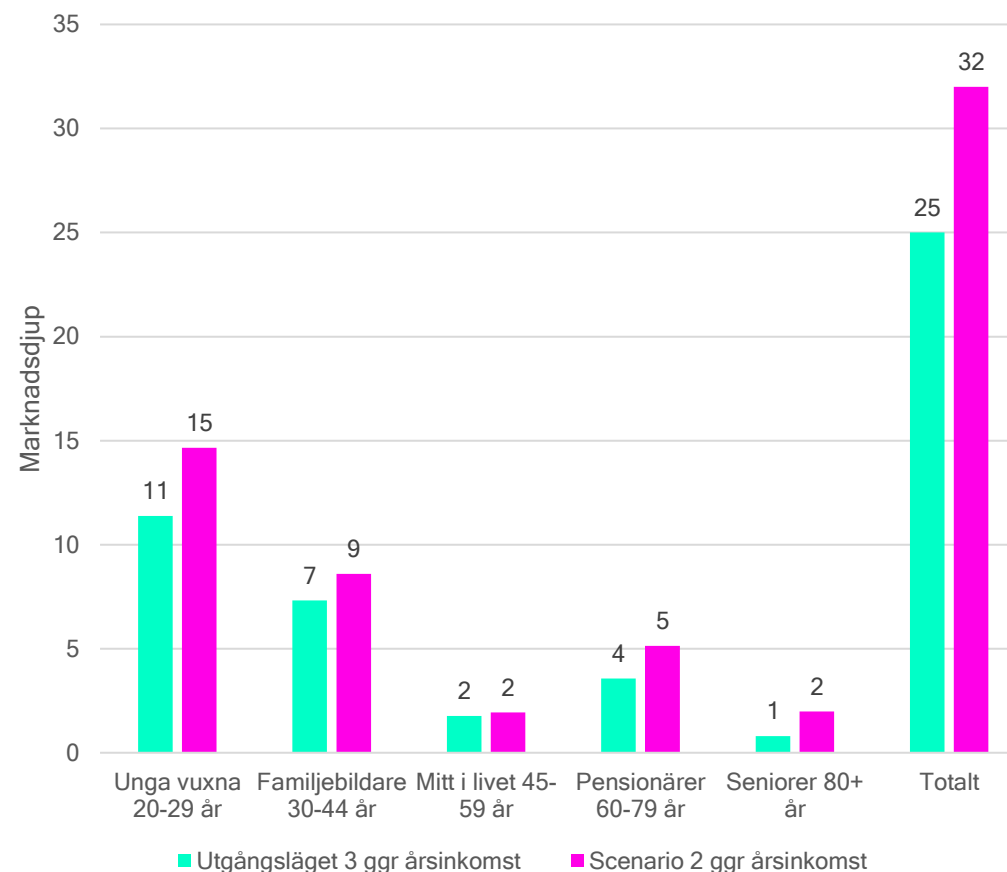
I ursprungsberäkningen av marknadsdjupet antas att inkomstkravet för hyresrätter är att hushållet ska ha en årsinkomst om minst 3 gånger årshyran. Sänker man kravet till att inkomsten endast ska motsvara 2 gånger årshyran så ökar marknadsdjupet för hyresrätter med totalt 28 %. Framförallt når man fler ensamhushåll, marknadsdjupet för dessa ökar med 50 %, från 10 till 15 st..

Inkomstkrav enligt konsumentverkets rekommendationer

Givet ett tillämpat inkomstkrav för hyresrätter som följer konsumentverkets norm för skälig levnadsstandard om att max en tredjedel av bruttoinkomsten bör gå till hyreskostnad skulle det totala marknadsdjupet gå från 95 till 94 bostäder – med andra ord ingen större skillnad.

Undersöker man däremot skillnaderna i resultatet mellan hushållstyperna i utgångsläget (3 gånger årsinkomsten) med konsumentverkets rekommendationer blir förhållandena omvänt mellan ensamhushåll och sambohushåll. I utgångsläget är det fler sambohushåll som har möjlighet att efterfråga hyreslägenheter och vice versa om man utgår från konsumentverkets rekommendationer.

Marknadsdjup beroende på inkomstkrav



Prisökningar & prisminskningar

Scenario 2

I stapeldiagrammet till höger visas hur prisökningar respektive minskningar påverkar marknadsdjupet i kommunen.

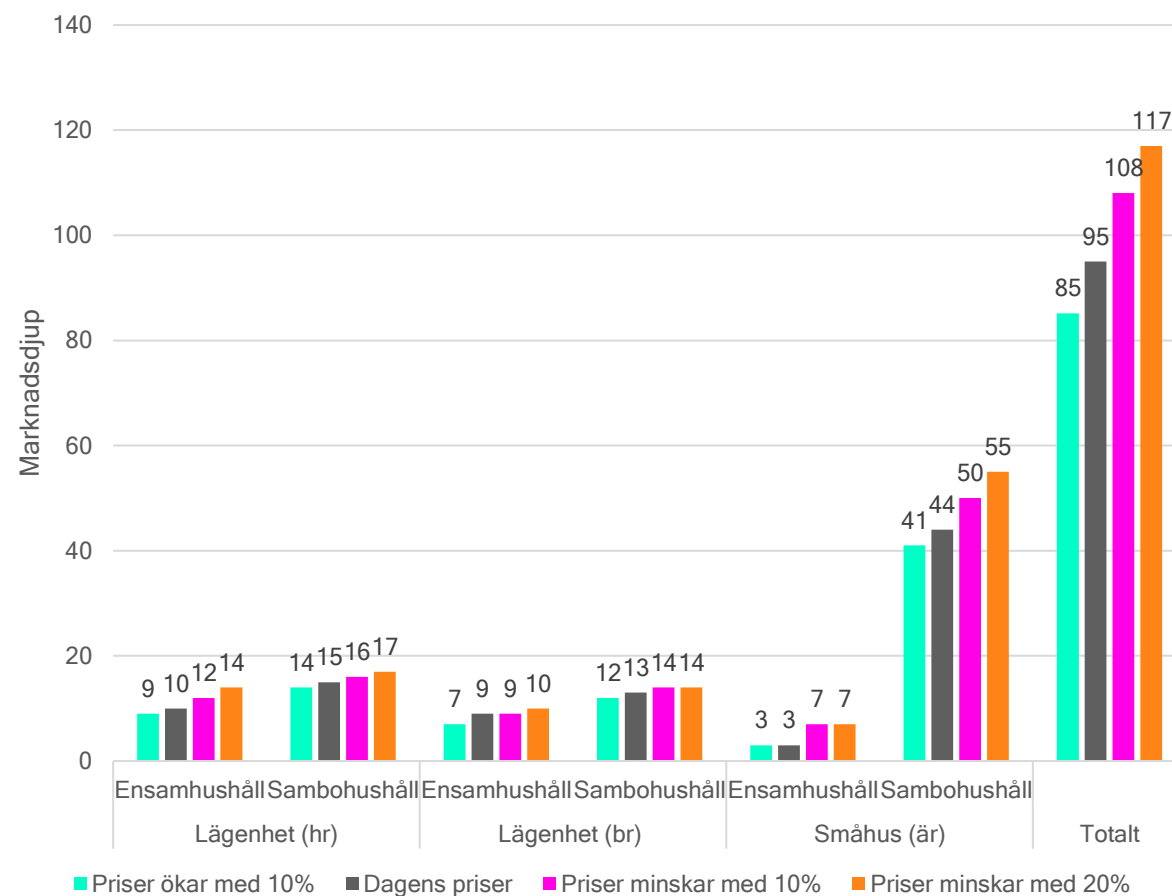
Sett till hushållstyper är det framförallt sambohushåll som påverkas (i absoluta tal) av eventuella prisförändringar – både positiva och negativa. Procentuellt påverkas dock ensamhushåll i en större utsträckning när priserna ökar.

Åt det andra hållet –om priserna hade minskat med 10 respektive 20 procent, hade det enligt beräkningarna fått högst genomslag procentuellt hos familjebildare (30-44 år). Seniorer påverkas i minst utsträckning eftersom det redan i utgångsläget rör sig om mycket få individer – men liten ökning får ett kraftigt procentuellt genomslag.

Ett prisfall om 20% hade potentiellt kunnat öka marknadsdjupet med 23 %, motsvarande ungefär 22 bostäder.

Resultaten stämmer väl överens med de slutsatser som Juni Strategi kommer fram till i sin insiktsstudie *Guide i en osäker omvärld (2023)*. Generellt sett ökar potentiell efterfrågan mest för unga ensamboende och barnfamiljer vid olika prisjusteringar nedåt.

Marknadsdjup beroende på prisförändringar



Effekter av ökad flyttfrekvens

Scenario 3

Enligt SCBs befolkningsprognos förväntas bland annat 65-79 åringar att öka den kommande tioårsperioden i Ronneby kommun. Flyttfrekvensen för den specifika målgruppen ligger omkring 5 % årligen.

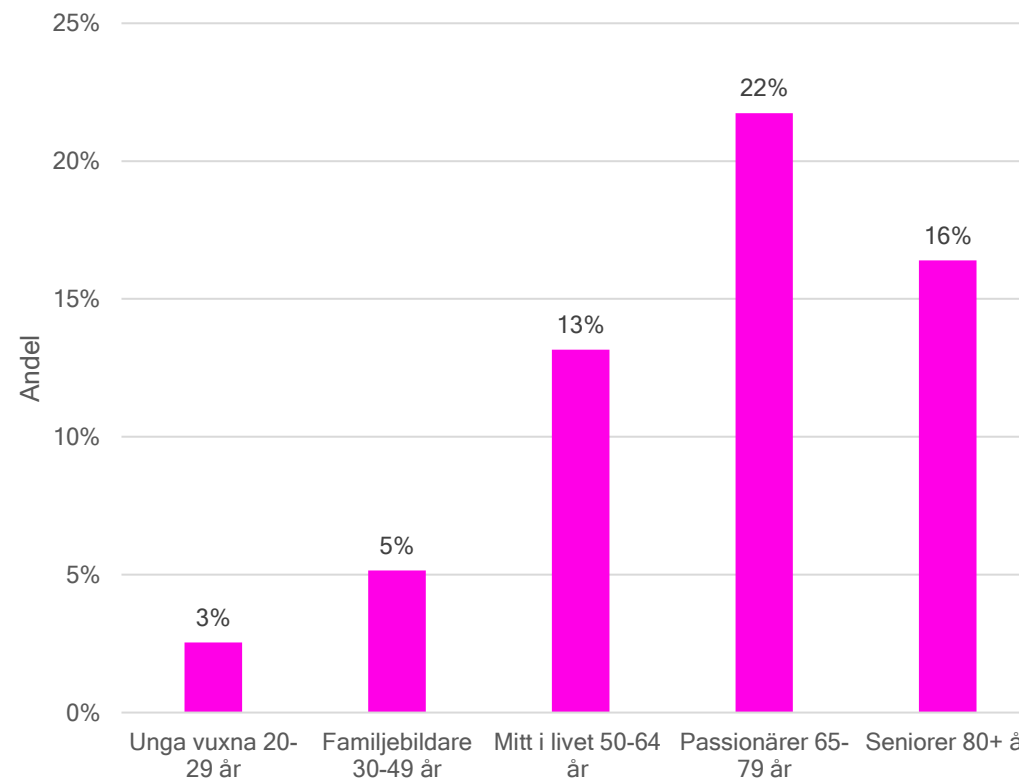
I ett scenario där kommunens 65-79 åringar ökar flyttfrekvensen med 1 procentenhet, från 5 % till 6 %, hade det potentiellt bidragit till en ökad efterfrågan om 22 % i den specifika målgruppen. Den största procentuella ökningen, som motsvarar en ökning från efterfrågan om 9 bostäder till 11 st..

Om alla åldersgrupper skulle öka sin flyttfrekvens om 1 % skulle bostadsefterfrågan öka med 8 bostäder.

Ökad inflyttning till kommunen som en effekt av nya företagsetableringar och vad som krävs för att öka befolkningsantalet studeras djupgående i arbetsmarknadsanalysen.

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

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



Förändrad preferens för nyproduktion

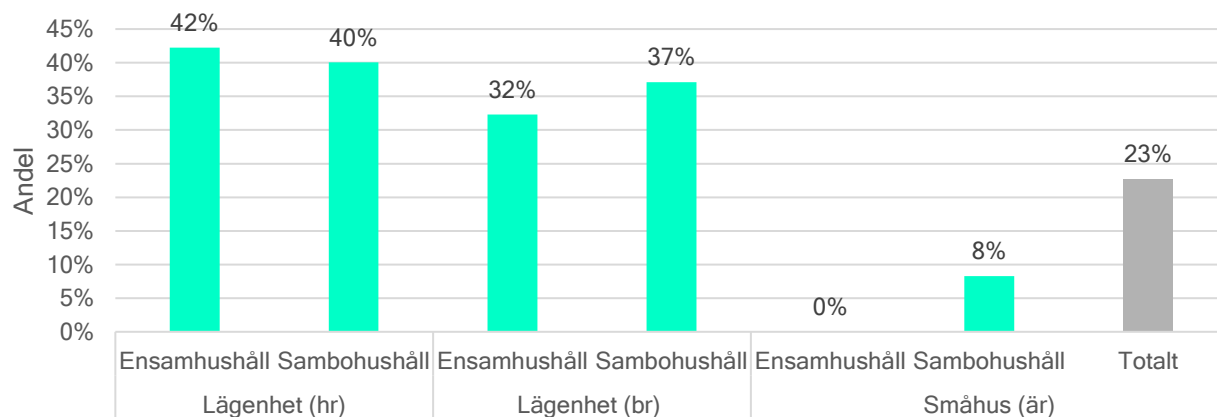
Scenario 4

Vid framtagandet av nyproduktionspreferenserna i den förra analysen utgick Juni Strategi från resultatet av en attitydundersökning som gjordes i samband med en bostadsmarknadsanalys för Blekinge regions räkning (Juni Strategi, 2022).

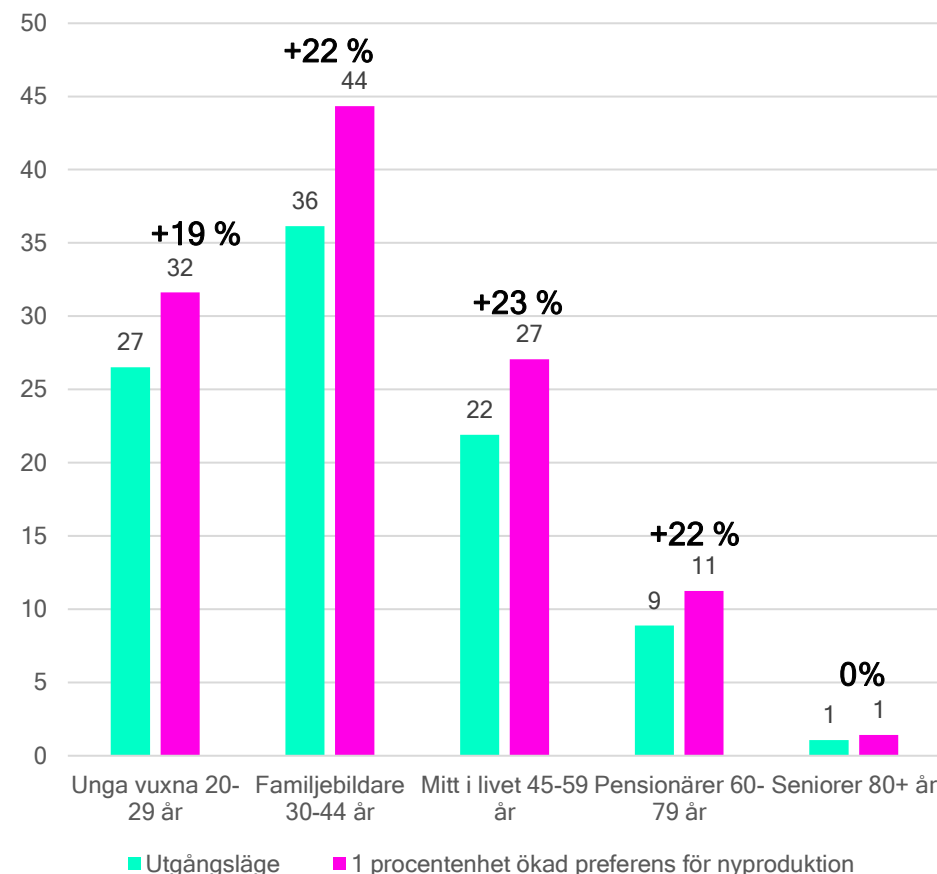
Under antagandet att preferensen för nyproduktion ökar om ytterligare 1 procentenhet per boendeform och åldersgrupp för hushållen noteras en ökning i marknadsdjup enligt diagrammet till höger. Högst ökning sett till absoluta tal återfinns bland familjebildare.

Om samtliga hushålls preferens för nyproduktion ökar om 1% ökar hela marknadsdjupet i kommunen med 22 %, vilket motsvarar 21 bostäder. Ökningen är procentuellt sett ungefär lika stor bland de olika livsfaserna, 19-23%, med undantag för seniorer där ingen större förändring sker. Sett till upplåtelseform sker störst förändring bland hyresrätter, både för ensam- och sambohushåll.

Procentuell förändring av marknadsdjupet för respektive hushållstyp och upplåtelseform



Marknadsdjup beroende på preferenstal för nyproduktion





Sammanfattande slutsatser scenarioanalys

Sammanfattning av scenarioanalysen

I tabellen nedan presenteras de olika simuleringarnas procentuella påverkan på den beräknade efterfrågan, dels per livsfas men även för det totala marknadsdjupet i Ronneby kommun.

Att priserna skulle minska med 20 % samt en ökad nyproduktionspreferens har störst procentuell påverkan på samtliga livsfaser, även när man undersöker det totala marknadsdjupet i Ronneby kommun. Det är dock inte givet att de olika scenarierna kan ställas i direkt relation till varandra.

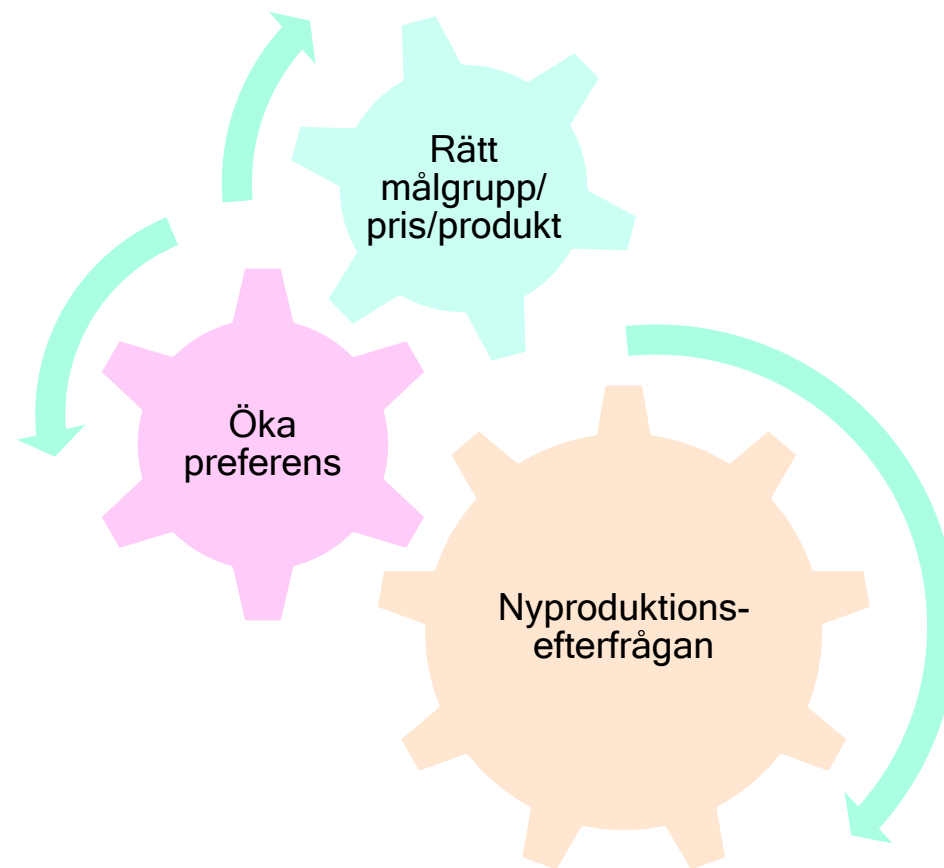
Ökad inflyttning till kommunen som en effekt av nya företagsetableringar och vad som krävs för att öka befolkningsantalet studeras djupgående i arbetsmarknadsanalysen.

		Unga vuxna 20-29 år	Familjebildare 30-44 år	Mitt i livet 45-59 år	Pensionärer 60-79 år	Seniorer 80+ år	Förändring totalt marknadsdjup (procent)	Förändring totalt marknadsdjup (absoluta tal)
Scenario 1	Lägre inkomstkrav för hyresrätter	11%	3%	0%	11%	100%	7%	+7
	Inkomstkrav på hyresrätter enligt konsumentverket	-4%	-3%	0%	0%	100%	-1%	-1
Scenario 2	Priserna minskar med 10 %	11%	17%	9%	11%	100%	14%	+13
	Priserna minskar med 20 %	22%	25%	18%	22%	100%	23%	+22
	Priserna ökar med 10 %	-15%	-8%	-5%	-11%	0%	-11%	-10
Scenario 3	Ökad flyttfrekvens om 1 procentenhet	3%	5%	13%	22%	16%	6%	+2
Scenario 4	Ökad nyproduktionspreferens om 1 procentenhet	19%	22%	23%	22%	0%	22%	+21

Slutsatser scenarioanalys bostadsefterfrågan

På föregående bild framgick det vilka olika scenarier som potentiellt skulle kunna ha störst effekt för att öka efterfrågan av nyproducerade bostäder. Arbetar kommunen med riktade insatser för att öka efterfrågan finns det vissa åtgärder som potentiellt kan öka möjligheterna för fler kundsegment att efterfråga en bostad;

- **Erbjuda rätt produkt till rätt målgrupp**
En ökad nyproduktionspreferens är ett av de olika scenarierna som procentuellt får störst genomslag på marknadsdjupet. Skapar man rätt produkt till rätt målgrupp, exempelvis för äldre, kan också en ökad flyttfrekvens uppnås bland målgruppen (givetvis även bland andra målgrupper beroende på produkt) och därigenom kan naturliga flyttkedjor skapas inom kommunen.
- **Att använda hushållsanpassade bedömningar för inkomstkrav**
Detta är särskilt viktigt för att gynna ensamhushåll och unga vuxna som idag har en begränsad möjlighet att efterfråga bostäder. I scenarioanalysen testades bland annat att utgå från konsumentverkets KALP för hyresrätter och resultatet visade ett mer jämnt marknadsdjup mellan ensam- och sammanboende hushåll – men påverkan på marknadsdjupet i absoluta tal förändrades marginellt.
- **Skapa förutsättningar som gynnar kommuninvånare (nya och befintliga)**
Kan kommunen skapa förutsättningar för kommuninvånare att erbjudas bostäder i ett lägre prissegment gynnas främst ensamhushåll och/eller barnfamiljer. Det finns en tydlig grundefterfrågan på småhus, utöver småhus är det därför övriga bostadstyper och upplåtelseformer som det finns störst potential att öka efterfrågan för – varför det är viktigt att prioritera även dessa i attraktiva lägen för att också locka invånare från andra kommuner. Ett gott exempel är HSBs projekt intill Brunnsparken.





Geografisk analys



Studerade geografier

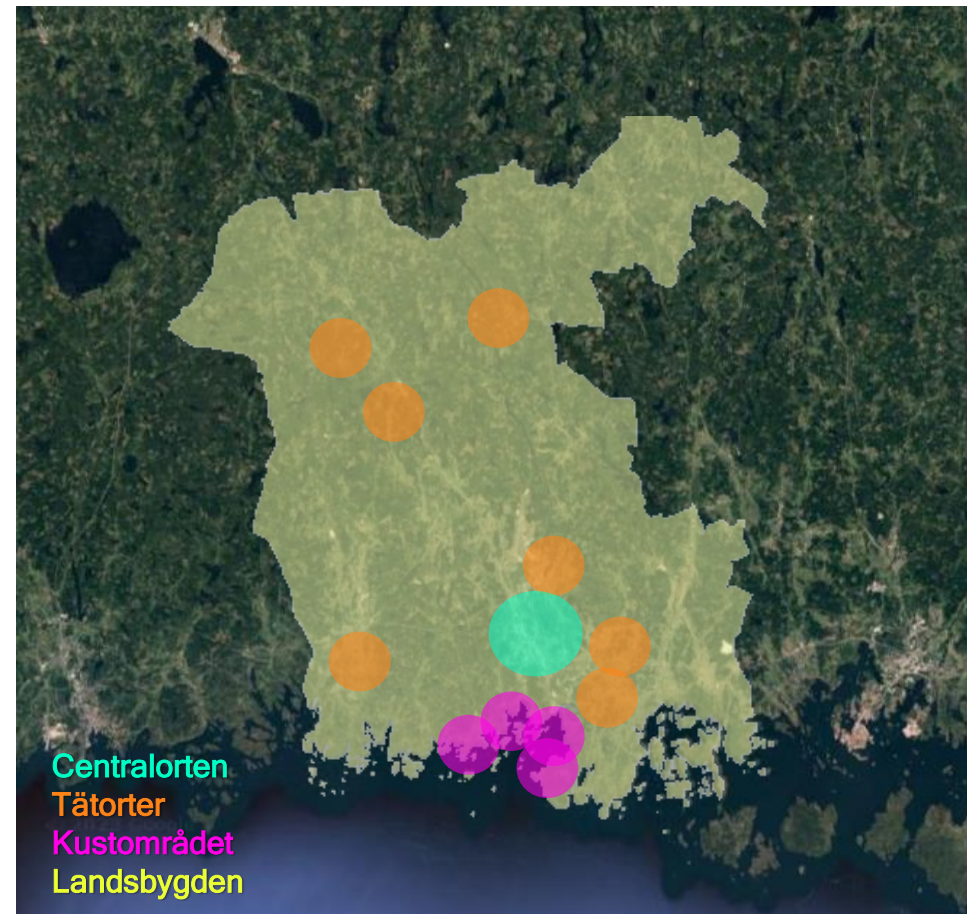
Geografisk indelning i analysen

Enligt överenskommelse med Ronneby kommun utgår Juni Strategi från fyra olika geografiska indelningar i analysen; Centralorten, Tätorter, Kustområdet och Landsbygden.

I tätorterna ingår Kallinge, Johannishus, Listerby, Eringsboda, Hallabro, Backaryd och Bräkne-Hoby. Ronnebyhamn blir en del av kustområdet i denna analys.

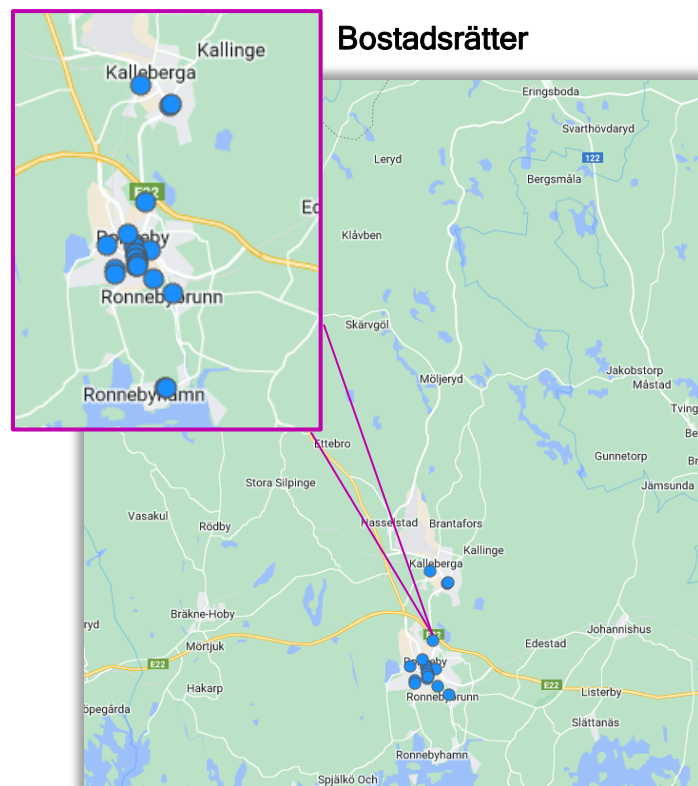
I slutet av detta kapitel ges en prisindikation över de områden i kommunen där aktuella eller pågående detaljplaner finns, bland annat i Bräkne-Hoby, Risatorp, Kallinge och Johannishus-Listerby. En mer övergripande bedömning görs även för centralorten, kustområdet och landsbygden.

I kapitlet ges fördjupade insikter om bostadsmarknaden och efterfrågan; övergripande insikter finns i tidigare levererat underlag *Analys av bostadsbehov och efterfrågan i Ronneby kommun*, Juni Strategi 2023-02-10.

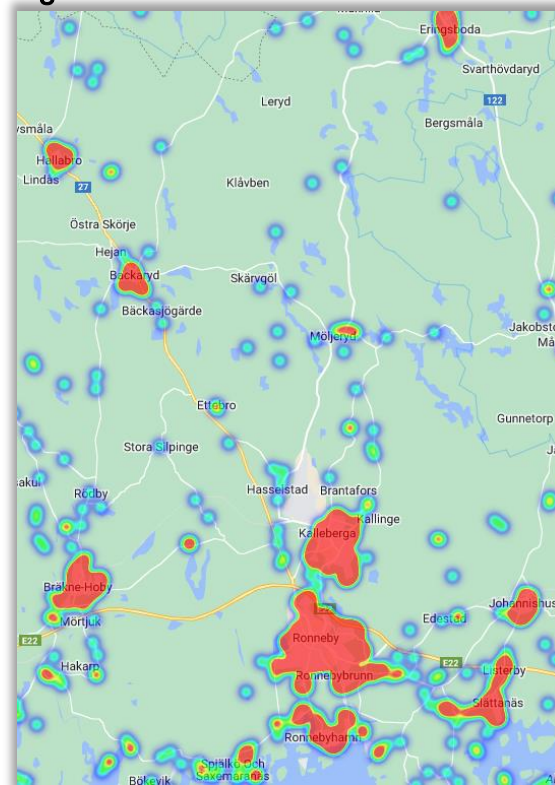


Spridning av upplåtelseformer i kommunen

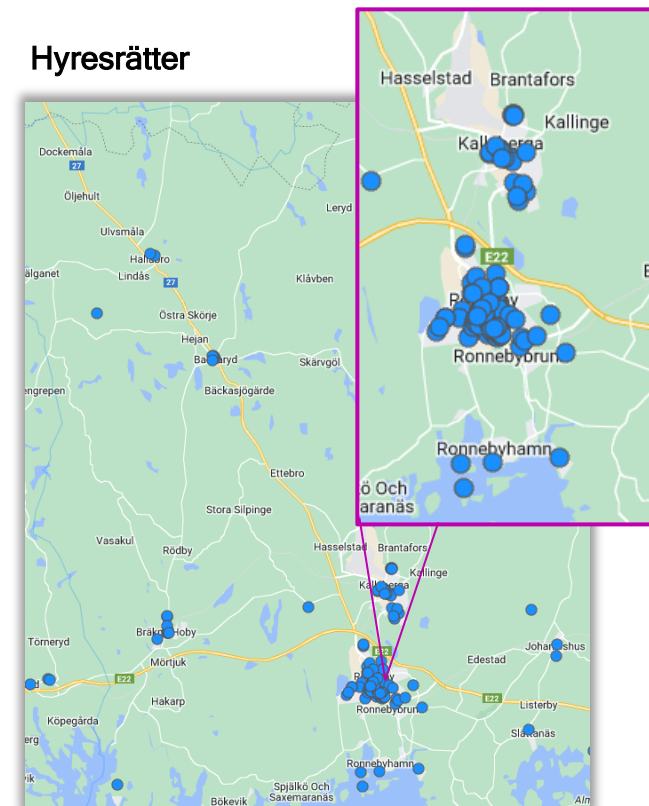
På kartorna nedan visas fördelningen av olika upplåtelseformer i kommunen. Bostadsrätter återfinns framförallt i centralorten, och delvis i Kallinge och Ronnebyhamn. Hyresbostäder har lite större spridning bland tätorterna i kommunen, men är främst koncentrerade kring Kallinge och Ronneby. Äganderätter återfinns i stort sett i alla delar av kommunen, både i centralorten, tätorterna, landsbygden och längs kustområdet.



Äganderätter



Hyresrätter





Fördjupade bostadsmarknadsinsikter

*Tillägg till tidigare levererad rapport **Analys av bostadsbehov och efterfrågan i Ronneby kommun**, Juni Strategi 2023-02-10*

Småhus i äganderätt

Andrahandsförsäljningar 2021-2023

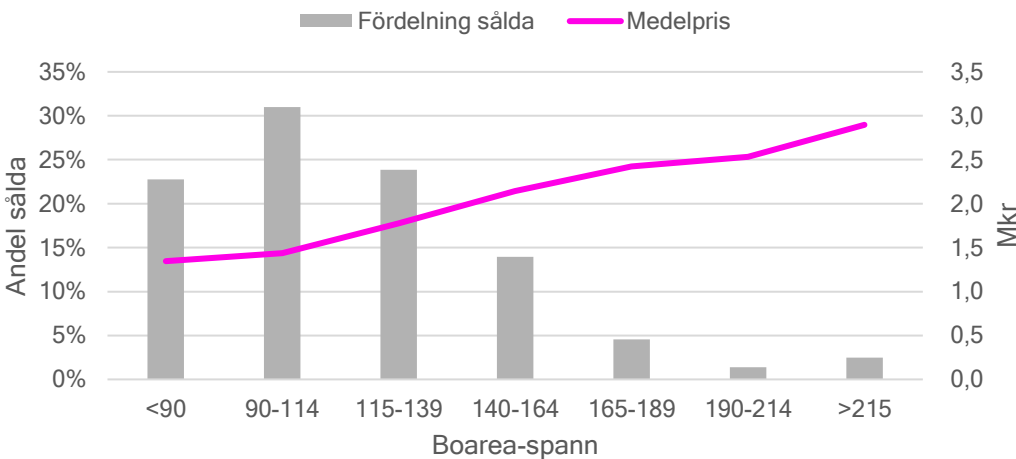
Vid en fördjupad analys av andrahandsmarknaden för privatägda småhus konstateras att det finns ett tydligt samband mellan boyta och snittpris – dvs att det finns en högre betalningsvilja ju rymligare bostaden är.

Majoriteten av sålda småhus, över 80%, utgörs av friliggande villor. Som i snitt inbringar ca 1,7 mkr, för övriga hustyper ligger snittpriserna på 1,5 respektive 1,7 mkr.

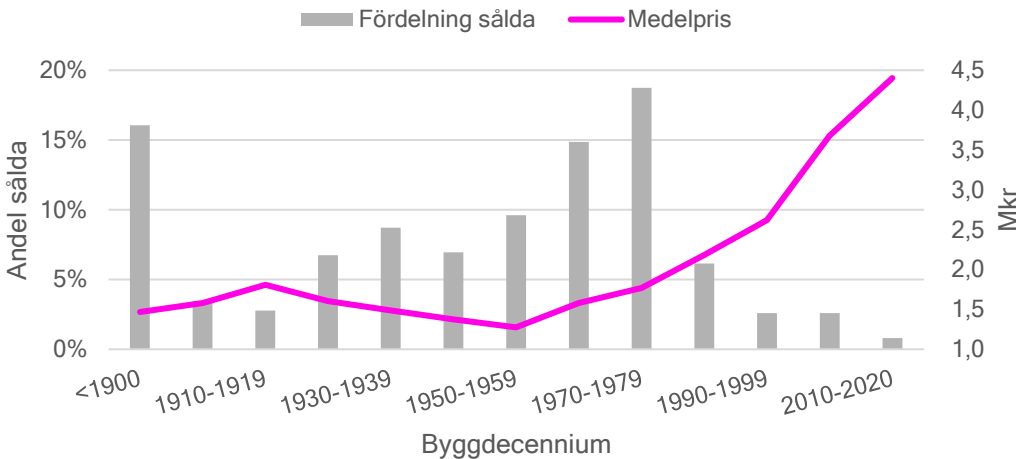
Försäljningsstatistiken visar vidare att majoriteten av de sålda husen antingen är byggda innan 1900-talet eller under 60- och 70-talet. Endast ca 5% av marknaden utgörs av hus byggda efter år 2000, och för dessa ligger snittpriserna närmare 4 mkr för de friliggande villorna. Juni Strategi gör bedömningen att detta talar för att det finns en premie för nyproduktion och moderna bostäder.

Hustyp	Fördelning per typ	Medelboa	Medelpris	Tomtyta
Friliggande	87%	113	1,7 mkr	1 306
Kedjehus	9%	131	1,7 mkr	501
Radhus	4%	117	1,5 mkr	253
Totalt/snitt	100%	115	1,7 mkr	1 188
<i>Byggår 2000-2020</i>	<i>Fristående</i>	<i>139</i>	<i>3,9 mkr</i>	<i>1 881</i>
	<i>Radhus</i>	<i>137</i>	<i>3,3 mkr</i>	<i>555</i>

Förhållande boyta och prisbild



Fördelning och prisbild per byggdecennium



Småhus i äganderätt

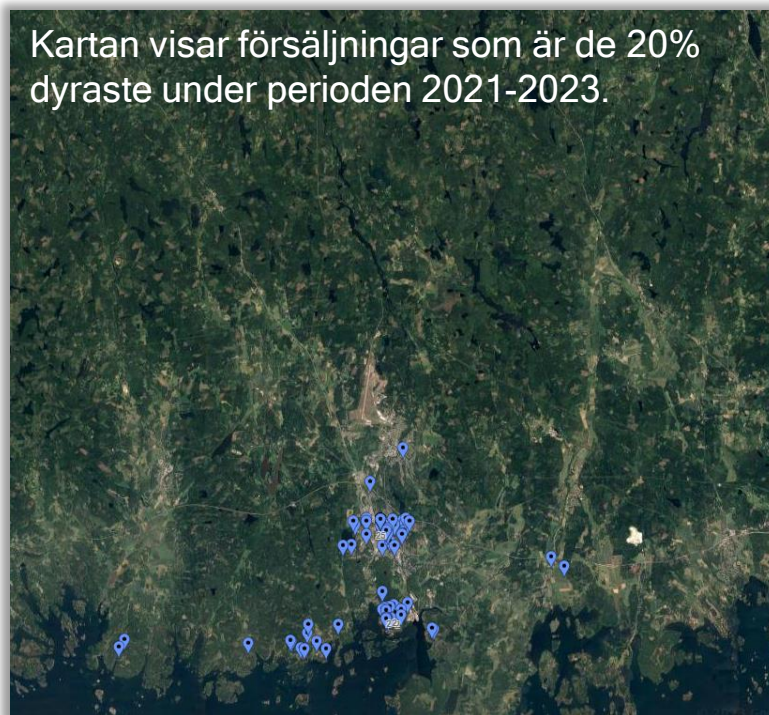
Toppnoteringar och prisspridning

Av diagrammet till höger framgår hur prisspridningen av sålda småhus 2021-2023 ser ut i kommunen (mkr på den vertikala axeln och boarea på den horisontella).

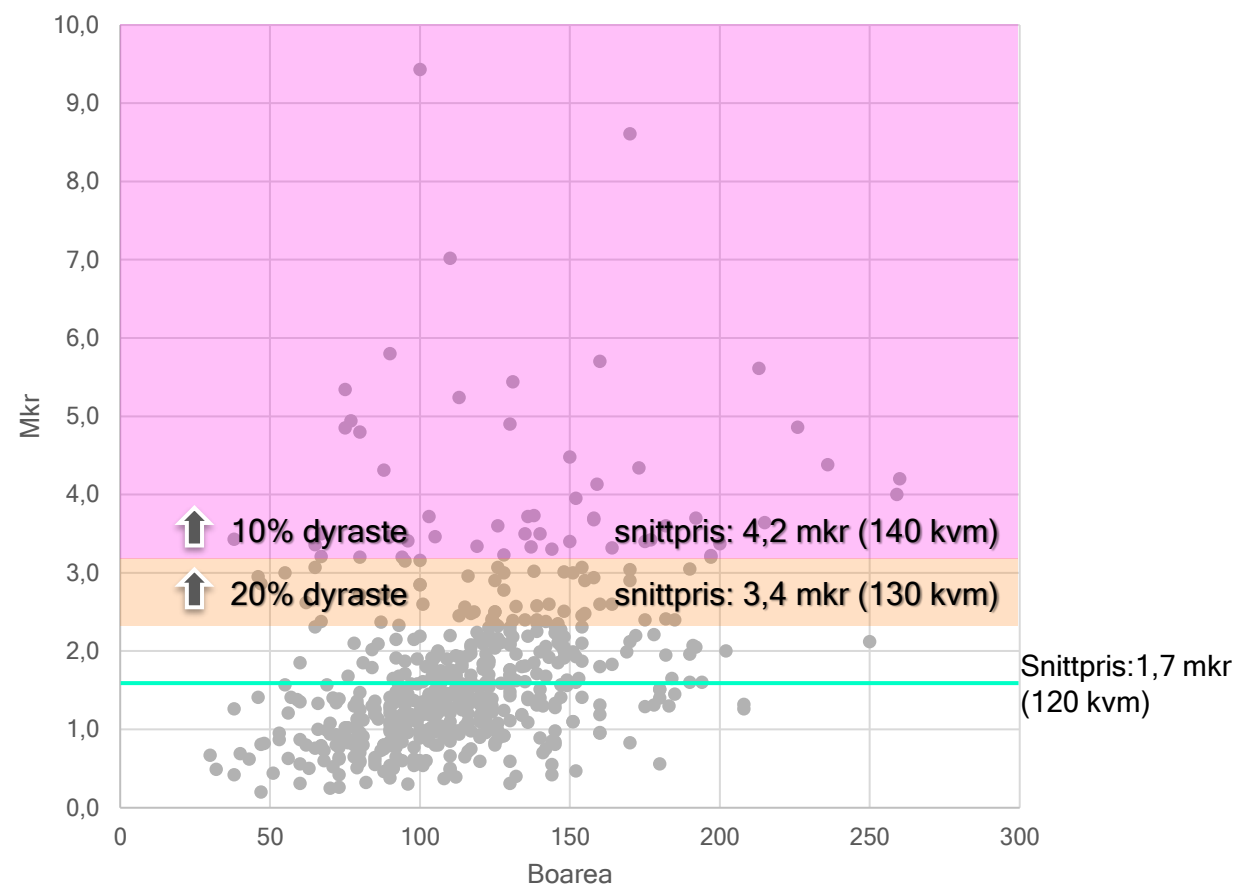
Som tidigare nämnts ligger snittpriserna för småhus på 1,7 mkr och dessa är ca 120 kvm stora. Bland de 20% högsta noteringarna är snittpriset dubbelt så högt – 3,4 mkr och medelboarean något mer tilltagen.

Bland de 10% högsta noteringarna är snittpriset ytterligare ca 800 tkr högre, inom detta segment kostar husen 4,2 mkr och är i snitt 140 kvm stora. Generellt ligger de flesta av dessa längs kusten och i centrala Ronneby.

Kartan visar försäljningar som är de 20% dyraste under perioden 2021-2023.



Prisspridning per boarea Ronneby kommun



Exempel på nybyggda bostadsrättsprojekt

Utbudet på bostadsrättsmarknaden är betydligt mer begränsat och svåranalyserat än äganderätter. Snittpriserna ligger på drygt 11 000 kr/kvm, de enskilda försäljningar som sticker ut med ett klart högre kvm-pris presenteras nedan. Till vänster andrahandsförsäljningar i HSB-föreningen Brf Brunnsparken, och till höger nyproduktionsförsäljningar i projektet Brf Slänten i Droppemåla (C4-hus).

HSB Brf Brunnsparken (byggt 2010)

De senaste åren har 14 lägenheter i föreningen sålts på andrahandsmarknaden, insatsnivåerna motsvarar ett kvm-pris om ca 29 000 kr, dvs klart högre än övriga bostadsrättsmarknaden för fyrona.



Juni Strategis bedömning är att det mycket begränsade utbudet av bostadsrätter generellt (i synnerhet nyproducerade), det attraktiva läget invid parken, och att bostäderna är rymliga med sina 88 kvm respektive 112 kvm är bidragande faktorer till den högre prisnivån.

Försäljningar 2021-2023 (justerade efter rådande marknad)

Lgh-typ	Antal	Boarea	Insats	Kr/kvm	Årsavgift
3 rok	8	88	2,5 mkr	29 200	781
4 rok	6	112	3,2 mkr	28 800	703
Totalt/snitt	14	98	2,8 mkr	29 000	748

Brf Slänten i Droppemåla, C4-hus

Brf Slänten i Droppemåla består av 12 st. enplanshus/marklägenheter, samtliga 3 rok om 94 kvm. Bostäderna ligger en kort promenad ifrån kusten.



Insatsen för en bostad har i snitt legat på 2,1 mkr, ett kvadratmeterpris motsvarande ca 22 900 kr/kvm. Projektet hade säljstart i februari 2021 och sålde slut i maj 2022.

Såld nyproduktion under 2021-2022

Lgh-typ	Antal	Boarea	Insats	Kr/kvm	Årsavgift
3 rok	12	94	2,1 mkr	22 900	566



Fördjupade målgruppsinsikter

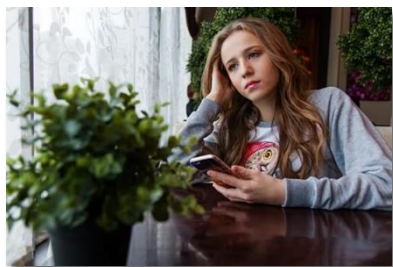
*Tillägg till tidigare levererad rapport **Analys av bostadsbehov och efterfrågan i Ronneby kommun**, Juni Strategi 2023-02-10*

Beskrivning av livsfaser, deras bostadsbehov och preferenser

Undersökta livsfaser

18 år

80+ år



Unga vuxna



Nya familjebildare



Mitt i livet



Pigga seniorer



Äldre äldre

I denna rapport presenteras fakta och insikter för fem olika livsfaser, namngivna ovan. Informationen baseras på flera olika rikstäckande studier, genomförda av Juni Strategi. Informationen presenteras i matriser på följande sidor och fokuserar på bostadspreferenser och flyttmönster generellt för livsfaserna.

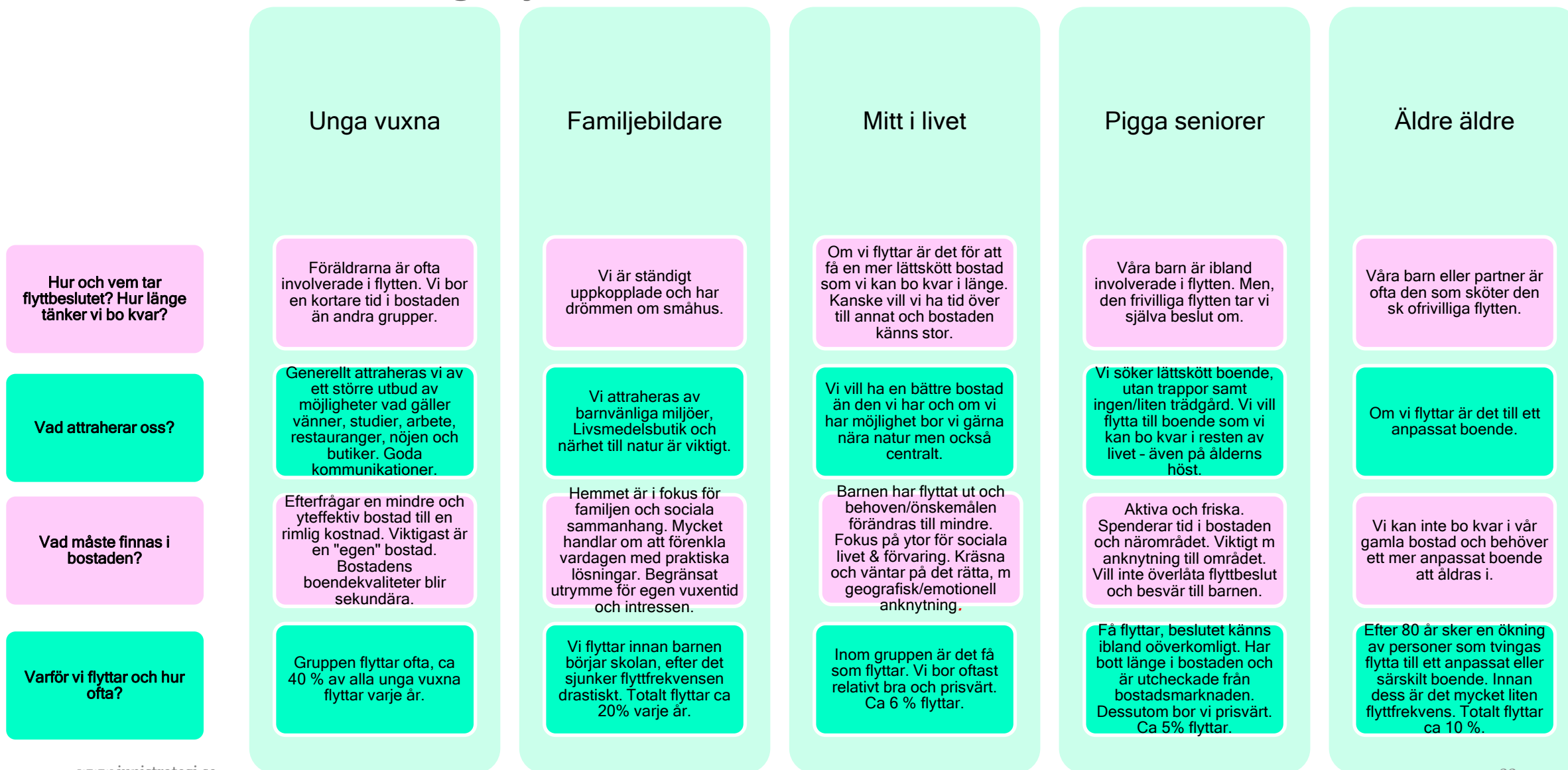


Det är i skiften mellan livsfaser som ett bostadsbehov uppstår; när man flyttar hemifrån, flyttar ihop, får barn osv.

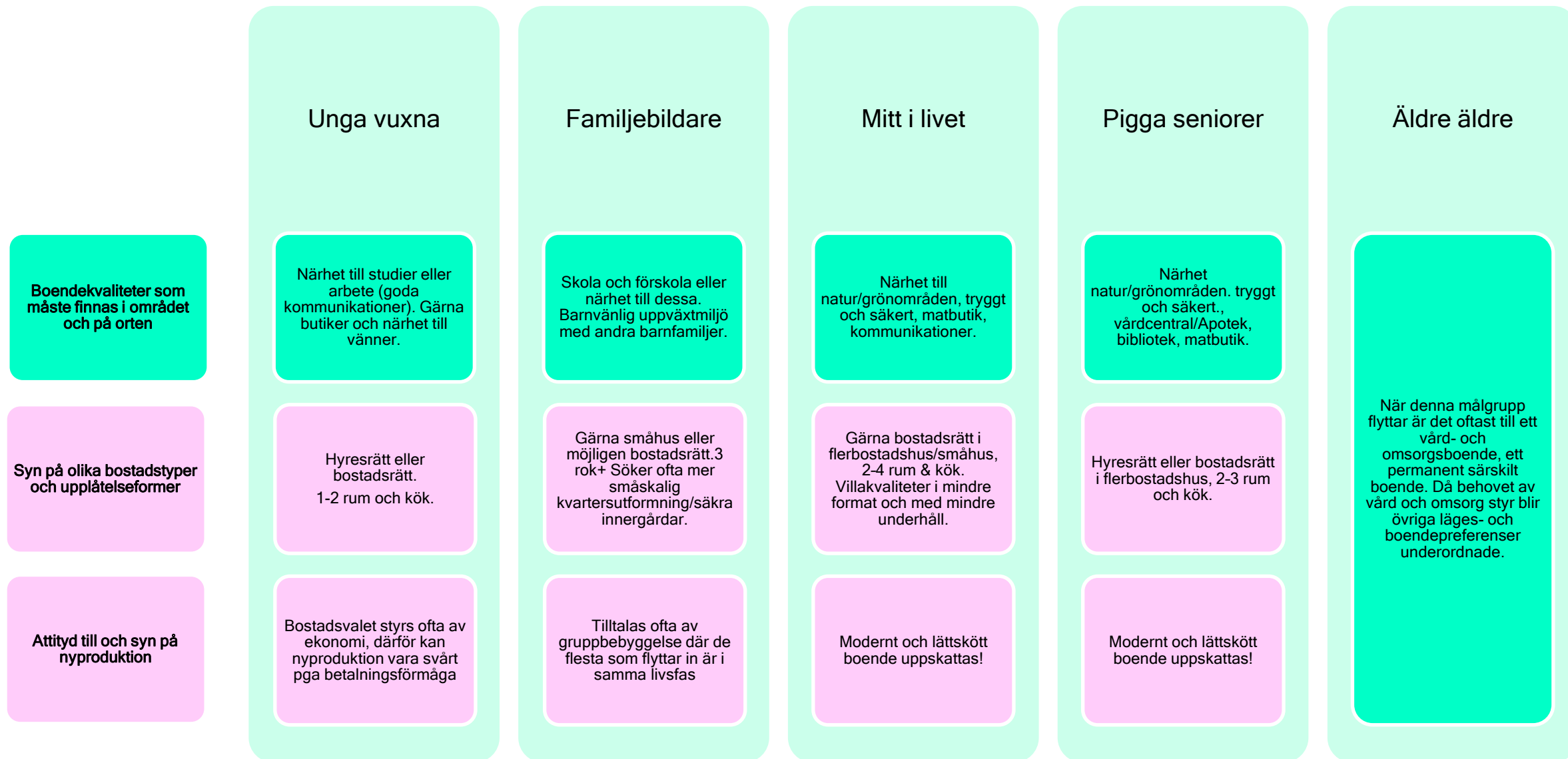


Källor: Juni Strategis insiktsstudier Guide till 90-talisten, Guide till nya familjebildare, Guide till 60-talisten, Guide till 65+ och Guide till framtidens unga vuxna som alla baseras på större rikstäckande enkäter, djupintervjuer, forskning och statistik. I tillägg har ett stort antal bostadsmarknadsanalyser, fokusgruppintervjuer etc tagits i beaktning.

Drivkrafter kring flytt



Läges- och boendepreferenser





Slutsatser geografisk analys

Aktuella målgrupper utifrån de geografiska kvaliteterna

Prioriterar sig själv med fokus på att få ett bra framtida vuxenliv. Umgås mycket med vänner. Spenderar en relativt stor del av inkomsten på egen konsumtion - men är samtidigt medveten om värdet av att spara för framtiden. Egna intressen, träning och skönhet.



Unga Vuxna

- Flyttfrekvens inom åldersgruppen
38%

Bedömd attraktivitet utifrån
lägeskvaliteter:

Centralorten: Stort
Tätorter: Begränsat
Kustområde: Begränsat
Landsbygd: Begränsat

Prioriterar sina barn och familj snarare än sig själv och arbete. Vill ge barnen det bästa - att få tid med dem! Försöker få balans livet, tiden räcker ofta inte till.



Barnfamiljer

- Flyttfrekvens inom åldersgruppen
19%

Bedömd attraktivitet utifrån
lägeskvaliteter:

Centralorten: Stort
Tätorter: Mycket stort
Kustområde: Medel
Landsbygd: Stort

Främst villasäljare som primärt vill ha ett bättre boende med mindre underhåll men i attraktivt läge!



Mitt i livet

- Flyttfrekvens inom åldersgruppen
6%

Bedömd attraktivitet utifrån
lägeskvaliteter:

Centralorten: Stort
Tätorter: Stort
Kustområde: Mycket stort
Landsbygd: Begränsat

Starkt ökad medvetenhet om den egna hälsan och framtida utmaningar. Vill inte hamna i samma boendesituation som deras föräldrar, vill inte att barnen ska behöva engagera sig i flytt. Två grupper; yngre aktiva och äldre med fler hälsoutmaningar och krympande värld.



Pensionärer & seniorer

- Flyttfrekvens inom åldersgruppen
5%

Bedömd attraktivitet utifrån
lägeskvaliteter:

Centralorten: Stort
Tätorter: Begränsat
Kustområde: Stort
Landsbygd: Begränsat

Målgrupper, lägeskvaliteter & efterfrågade bostadstyper

Per geografiskt område

Utifrån de lägeskvaliteter som erbjuds i de fyra olika lägestyperna är bedömningen att de är attraktiva för flera målgrupper/livsfaser, se tabell nedan.

Även om en målgrupp kan efterfråga bostäder i olika lägen finns det skillnader dem emellan, samt att betalningsförmågan har inverkan på vilka möjligheter som ges. Centralorten kommer primärt att attrahera människor som värdesätter ett något mer urbant område med dess närhet till kommunikationer, service och handel. Tätorterna och landsbygden kommer primärt att attrahera människor som värdesätter natur och kvaliteter i själva bostaden högre, samt friheten av att kunna ha en större tomt. Hushåll som väljer att flytta till tätorterna kommer dessutom att värdesätta att vara en del i ett uppvuxet befolkningsområde.

Kustområdet blir det lilla extra. Hit kommer de som värdesätter lugnet och fördelarna med att bo nära havet. Vackra utsikter, promenadstråk, närhet till badplatser och vattenaktiviteter attraherar flera olika målgrupper.

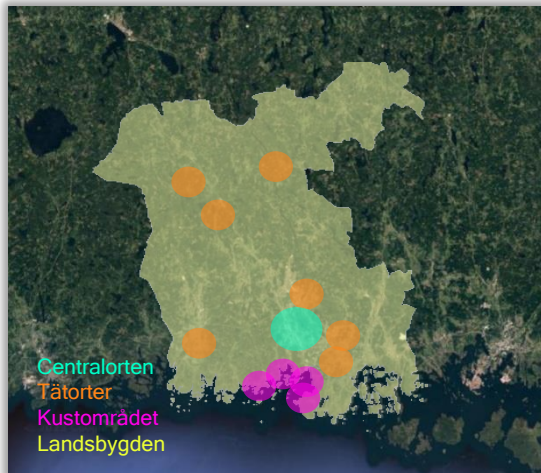
	Utmärkande lägeskvaliteter	Målgrupp	Friliggande villor/tomter	Rad-/par-/kedjehus	Lägenheter
Centralorten	Stadskänsla, nära kommunikationer, service & handel. Gångavstånd till det allra mesta.	Primär: Alla, och anpassas efter bostadstyp och upplåtelseform. Boende i kommunen idag.	<i>mindre andel</i>	x	x
Tätorter	Familjevänliga områden men passar flera målgrupper. Gångavstånd till allivsbutik & skola/förskola.	Primär: Barnfamiljer/familjebildare boende i kommunen Sekundär: Mitt i livet och pensionärer	x	x	x (Punkthus/ gårdshus som ger villakänsla)
Kustområdet	Vackra miljöer nära eller precis intill havet. Möjlighet till friluftsliv, nybyggnad & rekreation.	Primär: Barnfamiljer/familjebildare boende i och utanför kommunen & Mitt i livet. Sekundär: Pensionärer boende i kommunen idag	x	<i>mindre andel</i>	x (Punkthus/ gårdshus som ger villakänsla)
Landsbygden	Lugnet och friheten att bo på landsbygden - även om man till stor del blir bilberoende. Möjlighet till natur och stora ytor.	Primär: Barnfamiljer/familjebildare boende i kommunen som vill ha mycket för pengarna.	x		

Övergripande rekommenderad fördelning per område

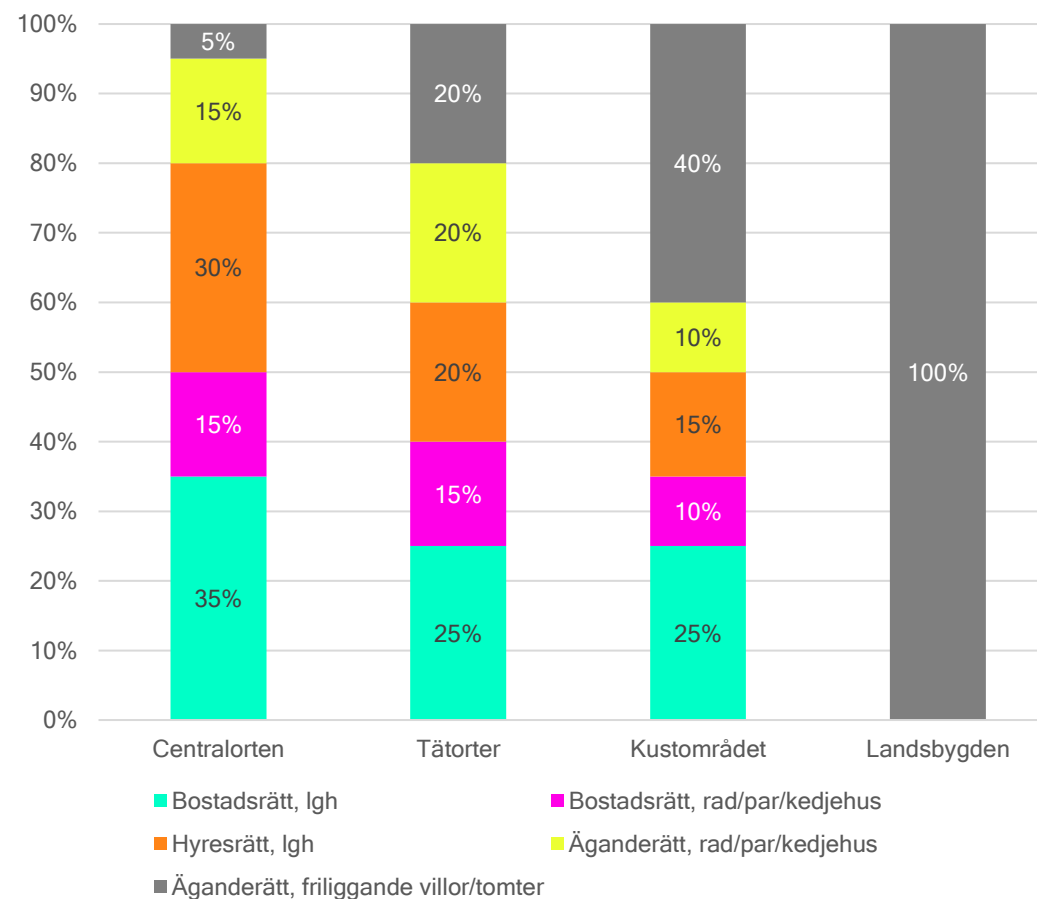
Baserat på marknadsförutsättningarna som finns i de olika geografiska områdena har Juni Strategi gjort en bedömning av rekommenderad fördelning per upplåtelseform och bostadstyp per område, se graf till höger.

Sammantaget rekommenderas en breddning i upplåtelseformer vad gäller centralorten, tätorterna och kustområdet – men i olika utsträckningar avseende bostadstyp och upplåtelseformer. Exempelvis rekommenderas fler ägda bostadstyper vid kustområdet, medan en större andel hyresrätter rekommenderas i centralorten.

Det bör poängteras att fördelningen endast avser nybyggda bostäder och inte det befintliga bostadsbeståndet. I centralorten finns exempelvis redan idag många småhus. Ett flerbostadshus ger också betydligt fler bostäder per markyta än småhus, vilket medför att fördelningen här blir 65 % bostäder i lägenheter.



Fördelning per område och bostadstyp



Prisindikation och utformning för nyproduktion

Nyproduktion i centralorten

Beroende på livssituation och ekonomiska förutsättningar efterfrågas olika boendetyper av olika målgrupper. Till exempel kommer bostadsrätter i störst utsträckning att efterfrågas av äldre, medan hyresrätter i större utsträckning efterfrågas av unga vuxna och barnfamiljer (3-4 rok) i centralorten.

Det finns även en viss skillnad i fördelning per lägenhetstyperna mellan bostadsrätter och hyresrätter. Till exempel rekommenderas en mindre andel 2-3 rok bland bostadsrätterna i jämförelse med hyresrätterna – detta till fördel för rad/par/kedjehus med bostadsrätt. Dessutom rekommenderas att boytorna för hyresrätter är något mindre än för bostadsrätter.

Det ska också tilläggas att priserna i samtliga tabeller för alla områden är ungefärliga priser. Beroende på produkt och mikroläge inom varje område kommer priset att skilja sig.

Upplåtelseform	Rekommenderade bostadstyper	Ca andel	Ca boarea	Ca pris	Ca kr/Kvm
Bostadsrätter	1 rok	15%	40	1 000 000	25 000
	2 rok	20%	60	1 800 000	30 000
	3 rok	20%	75	2 200 000	29 333
	4+ rok	15%	95	2 500 000	26 316
	Rad/par/kedjehus	30%	115	2 900 000	25 217
Äganderätter	Rad/par/kedjehus	70%	115	3 500 000	30 435
	Friliggande villor	30%	130	4 000 000	30 769
Hyresrätter	1 rok	15%	40	6 000	1 800
	2 rok	35%	50	7 500	1 800
	3 rok	35%	70	9 000	1 543
	4 rok	15%	85	10 500	1 482

Nyproduktion i tätorter

I tätorterna rekommenderas bland annat en mindre andel 1 rok i jämförelse med centralorten. Dessutom rekommenderas även en mindre andel 4 rok med bostadsrätt i förhållande till hyresrätter – detta för att barnfamiljer med ekonomiska förutsättningar snarare kommer föredra att bo i rad/par/kedjehus alt. friliggande villa. Större bostadstyper med hyresrätt kan däremot attrahera ett annat kundsegment inom målgruppen barnfamiljer.

Återigen kan det finnas stora skillnader inom Ronneby kommuns olika tätorter vad gäller läge och förutsättningar, varför priset kan skilja sig åt beroende på vilken tätort man befinner sig i. Bortser man från centralorten och kustområdena håller till exempel Johannishus-Listerby och Bräkne-Hoby en högre prispild på andrahandsmarknaden för äganderätter än övriga studerade tätorter, vilket skulle motivera att priserna för nyproduktion kan ligga högre i dessa tätorter.

Upplåtelseform	Rekommenderade bostadstyper	Ca andel	Ca boarea	Ca pris	Ca kr/Kvm
Bostadsrätter	1 rok	5%	40	900 000	22 500
	2 rok	20%	60	1 500 000	25 000
	3 rok	25%	75	1 900 000	25 333
	4+ rok	10%	95	2 200 000	23 158
	Rad/par/kedjehus	40%	125	2 500 000	20 000
Äganderätter	Rad/par/kedjehus	40%	125	3 200 000	25 600
	Friliggande villor	60%	150	3 750 000	25 000
Hyresrätter	1 rok	5%	40	6 000	1 800
	2 rok	30%	55	7 500	1 636
	3 rok	40%	75	9 000	1 440
	4 rok	25%	90	10 500	1 400

Prisindikation och utformning för nyproduktion (forts.)

Nyproduktion i kustområdet

I kustområdet ser Juni Strategi att det finns god potential att hitta ”premiumlägen” precis vid, eller med närhet till, havet. Här rekommenderas större lägenhetstyper och att utformningen på flerbostadshusen har en punkt-/gårdshuskaraktär med villakänsla. Med anledning av läget är den rekommenderade prisbilden som högst vid kustområdet i jämförelse med övriga geografiska områden i analysen, men givetvis kan priset variera beroende på vilken produkt som utformas.

I kustområdet bedömer även Juni Strategi att det finns potential att locka kunder som idag är boende utanför kommunen. Till exempel kan det röra sig om kunder bosatta i andra marknadsförhållanden som har möjlighet att köpa en bostad till ett högre pris och som ser det som en god investering.

Upplåtelseform	Rekommenderade bostadstyper	Ca andel	Ca boarea	Ca pris	Ca kr/Kvm
Bostadsrätter	1 rok	Rekommenderas ej			
	2 rok	20%	60	1 800 000	30 000
	3 rok	30%	80	2 300 000	28 750
	4+ rok	25%	100	2 800 000	28 000
	Rad/par/kedjehus	25%	125	3 000 000	24 000
Äganderätter	Rad/par/kedjehus	20%	125	3 750 000	30 000
	Friliggande villor	80%	150	4 500 000	30 000
Hyresrätter	1 rok	Rekommenderas ej			
	2 rok	20%	60	8 500	1 700
	3 rok	50%	80	10 500	1 575
	4 rok	30%	100	12 000	1 440

Nyproduktion på landsbygden

På landsbygden rekommenderas friliggande villor/tomter. Områdena kommer främst att locka barnfamiljer som vill få mycket för pengarna – det vill säga stora boende- och tomtytor och som värdesätter lugnet och närheten till naturen.

Upplåtelseform	Rekommenderade bostadstyper	Ca andel	Ca boarea	Ca pris	Ca kr/Kvm
Bostadsrätter	1 rok	Rekommenderas ej			
	2 rok				
	3 rok				
	4+ rok				
	Rad/par/kedjehus				
Äganderätter	Rad/par/kedjehus	Rekommenderas ej			
	Friliggande villor	100%	150	3 750 000	25 000
Hyresrätter	1 rok	Rekommenderas ej			
	2 rok				
	3 rok				
	4 rok				

Arbetsplatsetableringar och genererat bostadsbehov

Potential nya invånare



Övergripande om Ronnebys arbetsmarknad

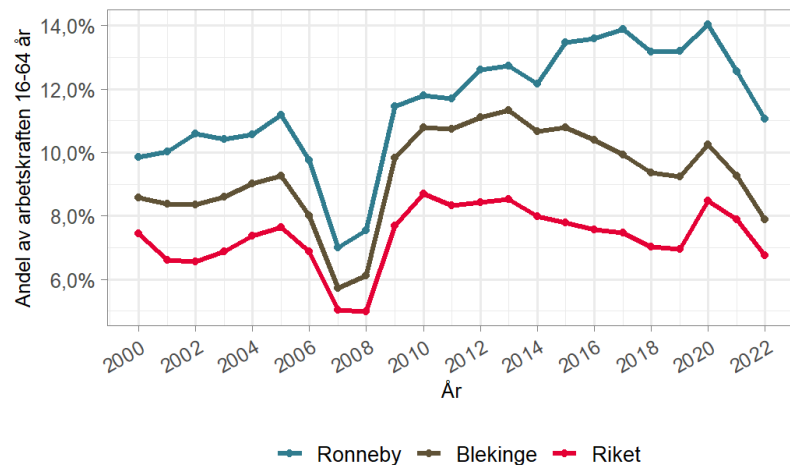
Näringslivsrapport Ronneby, Region Blekinge

Sysselsättningsgrad och arbetsmarknad

Som ett av bakgrundsmaterialen till denna rapport har Region Blekinges rapport använts, *Näringsliv och arbetsmarknad i Ronneby* publicerad 9 februari 2023. Där kartläggs Ronnebys och länets arbetsmarknad.

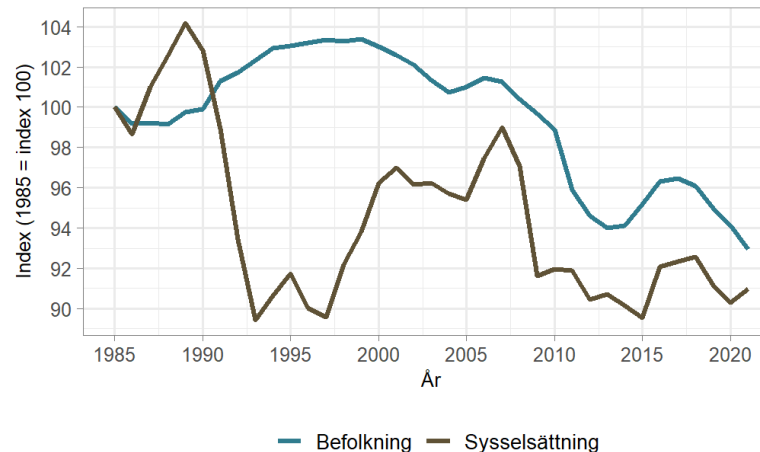
- Ronneby kommun har lägre sysselsättningsgrad och högre arbetslöshet än Blekinge och riket.
- När Blekinge och riket hade en sjunkande arbetslöshet 2014-2017 hade Ronneby kommun en motsatt trend vilket gjorde att gapet ökade
- En generell effekt av Finanskrisen 2008/09 har varit att sysselsättningen minskat i kommuner som präglas av en stor andel tillverkningsindustri eller perifert läge i förhållande till större städer, medan sysselsättningsökningen framför allt har skett i storstäder/större städer med gynnsamma lokaliseringsförutsättningar för branscher inom tjänstesektorn.

Utveckling av arbetslösheten per region, 2000 till 2022, andel av arbetskraften 16-64 år



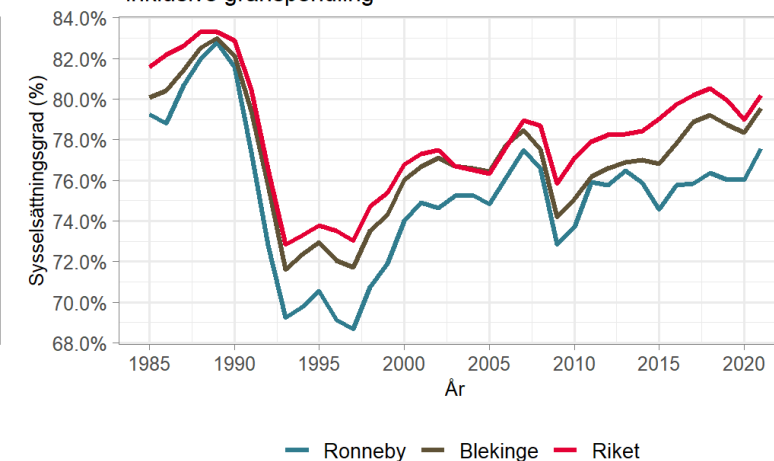
Källa: Arbetsförmedlingen

Förändring av befolkning och sysselsättning i Ronneby (20-64 år) 1985-2021



Källa: SCB, Örestat, StatNord

Förändring av sysselsättningsgrad (20-64 år) 1985-2021, inklusive gränspendling



Källa: SCB, Örestat, StatNord

Näringslivsplan 2022-2024

Ronneby kommun

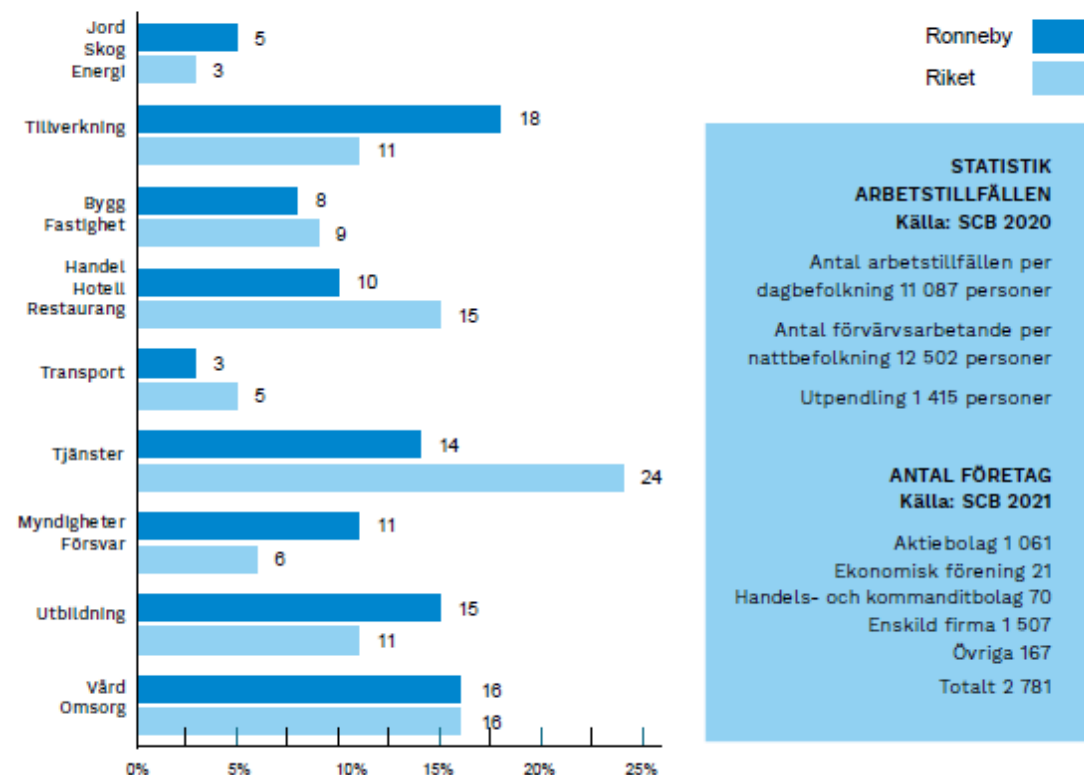
Juni Strategi har även tagit del av kommunens näringslivsplan för 2022-2024 som ett underlag till analysen. Här listas Näringslivsrådets fokusområden 2022–2024, som är:

- Näringslivsklimat
- Företagsservice
- Nyföretagande
- Nya arbetstillfällen, etablering nya företag/lokal tillväxt
- Platsutveckling/områdesutveckling
- Besöksnäring
- Evenemang
- Förebygga brott och öka tryggheten
- Service och bemötande



Arbetstillfällen 2020

Fördelat i procent per bransch



STATISTIK ARBETSTILLFÄLLEN Källa: SCB 2020

Antal arbetstillfällen per dagbefolkning 11 087 personer

Antal förvärvsarbetande per nattbefolkning 12 502 personer

Utpendling 1 415 personer

ANTAL FÖRETAG Källa: SCB 2021

Aktiebolag 1 061

Ekonomisk förening 21

Handels- och kommanditbolag 70

Enskild firma 1 507

Övriga 167

Totalt 2 781

Näringslivsplan 2022-2024 (forts.)

I Näringslivsplanen lyfts Ronnebys strategiska läge fram och styrkor så som attraktiva boendemiljöer, flygbasen och låga etableringskostnader. Möjligheter anges vara exempelvis besöksnäringen, utveckla centrum, kommunikationer och öka attraktiviteten.



Näringslivsprognos

Den dominerande branschen i Ronneby kommun är tillverkningsindustrin där vi ser en stabil och försiktig positiv utveckling.

Handeln har i Ronneby kommun, precis som i nationellt perspektiv, en svag utvecklingstrend. Vilket innebär att det är ett av de områden vi bör fokusera våra insatser mot. Vi kan se en stor framtida utvecklingspotential för besöksnäringen, främst genom samverkan med Visit Blekinge. Det framtida planerade museet med internationell dragningskraft

kommer att positivt påverka utvecklingen av handel och besöksnäring.

Övrig ekonomisk tillväxt som kan driva en ökad efterfrågan på arbetskraft kan finnas i nyföretagande/nyetablering, men den största potentialen för tillväxt och utveckling finns hos våra befintliga små och medelstora företag.

Ronnebys styrkor och möjligheter

Styrkor

- Bra infrastruktur
- Låga etableringskostnader
- Attraktiva boendemiljöer
- Aktivt kommunalt näringslivsarbete
- Geografiskt läge, nära till kontinenten
- Strategisk utvecklingsenhet
- Ronnebyandan
- Ronneby kunskapskälla
- Aktiva företagareföreningar
- Prisbelönda företag
- Sveriges största flygbas
- 300 år av hälsoturism
- Världsledande på vattenskräpningsteknik
- Pågående detaljplaner i attraktiva lägen
- Företagslots & e-tjänster
- Bra natur- och kulturvärden
- Stor nyproduktion av bostäder
- Hållbar utveckling med Agenda 2030
- Bred gymnasieverksamhet med naturbruks-gymnasium och flygteknisk utbildning
- Yrkehögskola för utbildning av flygtekniker

Möjligheter

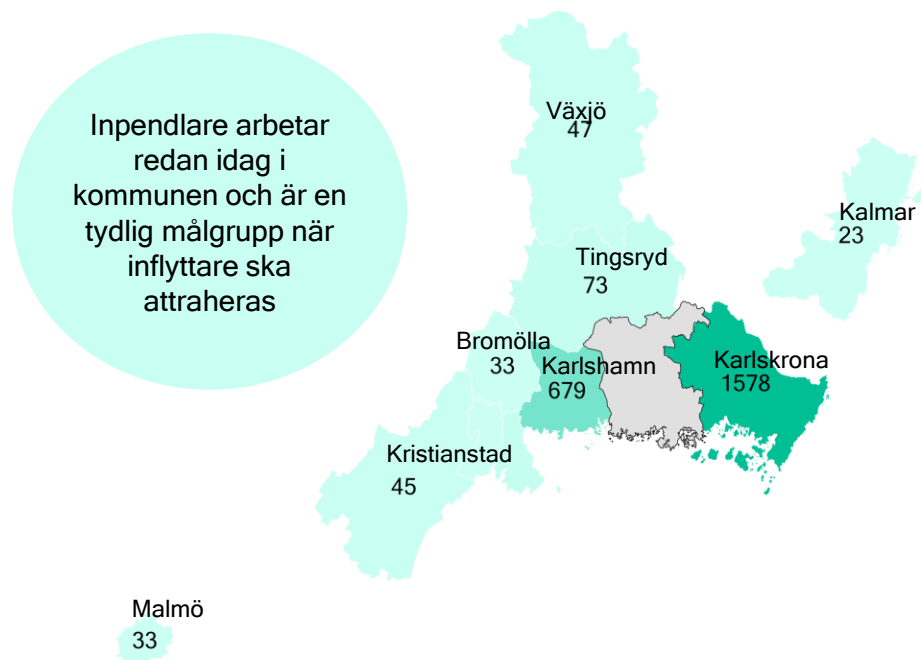
- Bättre näringslivsklimat
- Ta tillvara besöksnäringens potential
- Aktivt arbete med utveckling av centrumhandeln
- Aktivt arbete med utveckling av landsbygd
- Logistikcenter kopplat till flygstation
- Utnyttja möjligheterna kring F17:s ökade verksamhet
- Satsning på kommunikationer
- Öka kommunens och regionens attraktionskraft
- Många nysvenskar med stort intresse av att starta eget
- Bättre på att stimulera nyetableringar
- Tågstopp vid Ronneby Airport
- Öka antalet högutbildade genom förbättrad pendling och attraktionskraft
- Arbetskraftsinvandringen
- Porten mot sydost
- Främja tillväxt av kunskapsintensiva tjänsteföretag
- Gemensam etableringsstrategi för Blekinge
- Större regional samverkan och samordning kring utvecklings- och tillväxtfrågor
- Involvera näringslivet i utvecklingsplanering genom partnerskap och samfinansiering av gemensamma projekt
- Lyfta fram vår historia med hjälp av tex. nytt stadsmuseum, Gribshunden och Vång
- Blekinge arkipelaggrutt/ARK 56
- Internationell flyglinje
- Snabbare service via Ronneby Kontaktcenter
- Projektkontor Kallvattenkuren för utveckling av ett museum

Pendlingsmönster

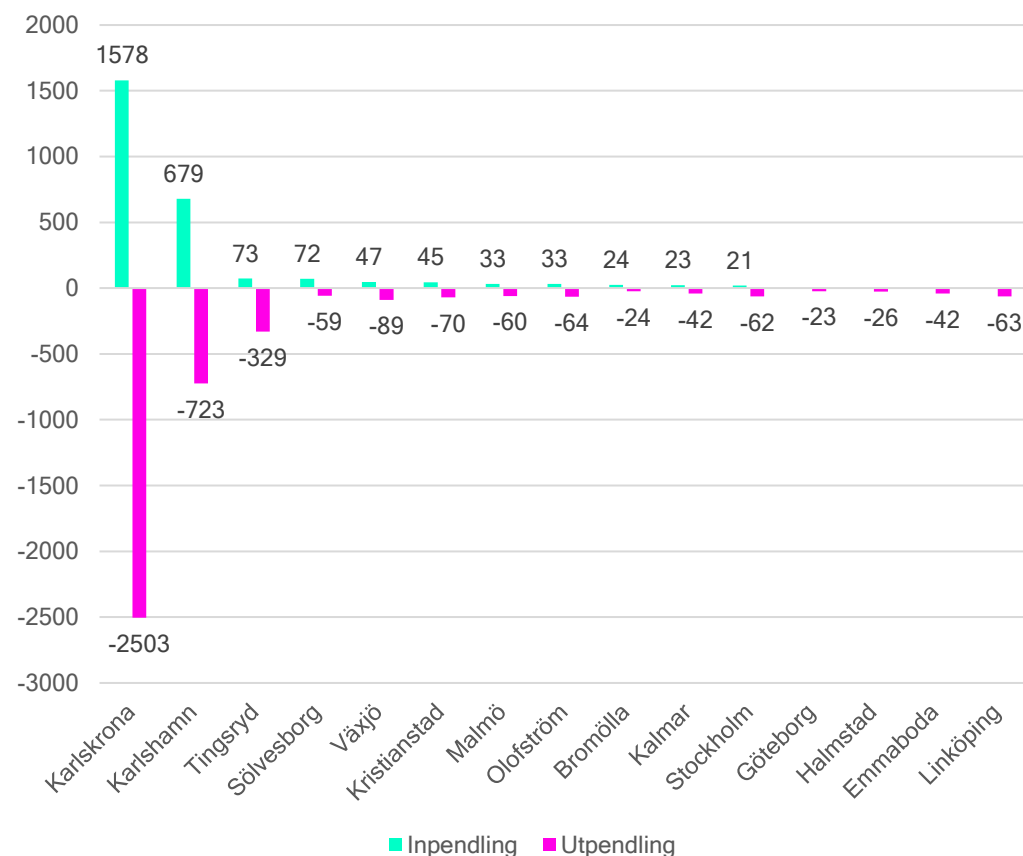
Nettopendlingen till Ronneby kommun är negativ (knappt -1 600), dvs. fler personer pendlar ut än in.

Både in- och utpendlingen går främst mellan Ronneby och Karlskrona samt Karlshamn, och därefter Tingsryd – dvs. närliggande kommuner.

Kommuner med flest pendlare in till Ronneby 2021



Största in- och utpendlingsorterna 2021



Pendlingsmönster & förändring

Utpendlingen har ökat mer än inpendlingen, vilket till viss del kan ses som en indikator på att Ronneby har möjlighet att stärkas som boendeort i regionen. Försvaret står dock för en stor del av förändringen.

Inpendling	Pendlare 2021	Förändr. 2000 till 2021	Tillv. (%)
Karlskrona	1 578	422	36,5
Karlshamn	679	136	25,0
Tingsryd	73	17	30,4
Sölvesborg	72	9	14,3
Växjö	47	18	62,1
Kristianstad	45	14	45,2
Malmö	33	16	94,1
Olofström	33	11	50,0
Bromölla	24	10	71,4
Kalmar	23	7	43,8
Stockholm	21	1	5,0
Övriga	261	-96	-26,9
Totalt	2 889	565	24,3

Utpendling	Pendlare 2021	Förändr. 2000 till 2021	Tillv. (%)
Karlskrona	2 503	850	51,4
Karlshamn	723	256	54,8
Tingsryd	329	158	92,4
Växjö	89	18	25,4
Kristianstad	70	-1	-1,4
Olofström	64	10	18,5
Linköping (Främst försvaret)	63	60	2000,0
Stockholm	62	-37	-37,4
Malmö	60	-8	-11,8
Sölvesborg	59	30	103,4
Emmaboda	42	9	27,3
Kalmar	42	23	121,1
Halmstad	26	22	550,0
Bromölla	24	10	71,4
Göteborg	23	-17	-42,5
Övriga	287	-12	-4,0
Totalt	4 466	1 371	44,3



Stora arbetsgivare i kommunen

Största arbetsgivare

Största arbetsgivare 2005	Anställda	Största arbetsgivare 2021	Anställda
Ronneby kommun	3 075	Ronneby kommun	3 575
Försvarmakten	925	Försvarmakten	725
Tarkett AB	625	Tarkett AB	475
Samhall AB	325	Alfa Laval lund AB	325
Blekinge läns landsting	275	Orbit one AB	275
Blekinge tekniska högskola	225	Region Blekinge	225
Cascades Djupafors AB	175	Samhall AB	225
Sifo AB	175	Ronneby hotell AB	125
Softcom i Ronneby AB	175	Ronneby miljö och teknik AB	125
Alfa Laval Lund AB	125	Selmtec AB	125
Call4u contactcenter AB	125	Thoren framtid AB	125
Kockums maskin AB	125	Dynamic robotic solutions Europe AB	75
Uiq technology AB	125	Kockums maskin AB	75
Orbit one AB	75	Nordic vehicle conversion AB	75
Ronneby miljö och teknik AB	75	Ronneby pastorat	75

I dagsläget är Tarkett, Alfa Laval och Orbit One de största privata arbetsgivarna i Ronneby. De har alla tre vuxit och det finns även relativt stora utbyggnadsplaner framöver. Kommunen och Försvaret är det största arbetsgivarna totalt sett.

Största privata arbetsgivare 2005	Anställda	Största privata arbetsgivare 2021	Anställda	Skillnad 2005-2021
Tarkett AB	625	Tarkett AB	475	-150
Samhall AB	325	Alfa Laval lund AB	325	+200
Cascades Djupafors AB	175	Orbit one AB	275	+200
Sifo AB	175	Ronneby hotell AB	125	+50
Softcom i Ronneby AB	175	Selmtec AB	125	Ny
Alfa Laval lund AB	125	Thoren framtid AB	125	Ny
Call4u contactcenter AB	125	Allbox & BHB AB	75	Ny
Kockums maskin AB	125	Call4u solution center AB	75	-50
Uiq technology AB	125	Dynamic robotic solutions Europe AB	75	Ny
AB Berg & Berg	75	Fueltech Sweden AB	75	Ny
Gapro AB	75	Garnborns åkeri och maskin AB	75	Ny
Orbit one AB	75	Kockums maskin AB	75	-50
Ronneby hotell AB	75	Nordic vehicle conversion AB	75	Ny
Ronneby miljö och teknik AB	75	Riflex film AB	75	Ny
Sokymat AB	75	Ronneby pastorat	75	Ny



Stora arbetsgivare i kommunen

Försvarsmakten, Blekinge Flygflottilj, F17

Ronneby Garnison och flygflottilj har 1 500 anställda, varav flygflottiljen ca 1 000 st..

I räkningen för respektive organisationsenhets personal har följande kategorier inkluderats:

- Yrkesofficerare (officer eller specialistofficer)
- Kontinuerligt tjänstgörande gruppbefäl, soldater och sjömän (GSS/K)
- Civilanställda
- Ej hemvärnet, reservofficer etc.

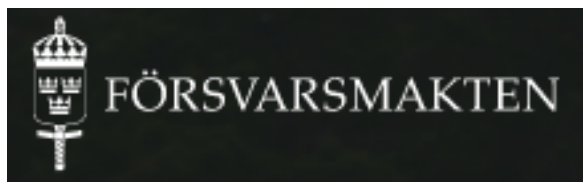


Fakta Blekinge flygflottilj -
F 17

Förkortning: F 17

Ort: Ronneby

Personal: 750



Försvarsmakten nyanställer ca 50 personer årligen, mestadels personer mellan 20-25 år.

40 % av personalen bor i Ronneby och 60% pendlar in, enligt uppgift i intervju med företrädare för flygflottiljen. De äldre, ofta med högre lön, tenderar att bo i större utsträckning i Ronneby, och i ägt boende.

Bland de yngre i åldrarna 20-25 år, har många initialt en relativt låg lön och många bor många i hyresrätt. Ungefär hälften bor i Karlskrona och hälften i Ronneby, det finns en mindre andel boende i Karlshamn. Det är framförallt ett större nöjesutbud och en större stad som lockar i Karlskrona.

En viktig fråga är möjligheten att ta sig med kollektiva färdmedel till arbetsplatsen, vilket idag är en utmaning. Viss personal har krav på inställetid och har då givits tillgång till försvarsmaktens fordon. Ett mer robust kollektivtrafiksystem skulle underlätta och minska beroende av personbil för försvarsmaktens anställda.

Försvarsmakten konkurrerar om anställda med andra orter, främst Lund, Linköping och Göteborg. En aspekt gällande attraktivitet är att det ska finnas kvalificerade arbeten för en partner till en potentiell anställd, detta är ofta en avgörande fråga.

Stora arbetsgivare i kommunen

Tarkett

I Sverige har företaget två stora produktionsanläggningar; i Hanaskog i Östra Göinge och i Ronneby. I Ronneby är inriktningen främst plastgolv, distribution och design.

Enligt uppgift finns idag 440 fast anställda och 60-70 anställda konsulter. Antalet anställda varken ökar eller minskar, det råder ett stabilt normalläge. Lågkonjunkturen kan dock vara gynnsam för de produkter som tillverkas i Ronneby.

Majoriteten av de som är anställda inom produktion bor i Ronneby, medan tjänstemännen i större utsträckning pendlar in. De bor utspridda över en stor geografi såsom Växjö, Kalmar och Karlskrona. Det är även en aktiv strategi från företagets sida för att behålla tjänstepersoner, de kräver ett större nätverk och sammanhang som bara finns i Karlskrona.

En utmaning för attraktiviteten är att det är svårt att ta sig till arbetsplatsen utan bil, busstrafiken går inte tillräckligt ofta och det finns ingen bra koppling till tågtrafiken.



Stora arbetsgivare i kommunen

Alfa Laval

Alfa Laval i Ronneby har vuxit mycket starkt de senaste åren. Bolaget producerar värmeväxlare som bland annat finns i värmepumpar. Marknaden för värmepumpar har kraftigt ökat, då de är energieffektiva och klimatvänliga. Målet är att dubbla antalet produkter som lämnar fabriken, och personalstyrkan ska därmed också växa.

I Ronneby arbetar ca 400 personer, varav 275 st. är produktionspersonal och resterande är tjänstemän. Personalomsättningen är låg, många stannar länge på arbetsplatsen. Majoriteten bor i Ronneby, övriga som pendlar är utspridda geografiskt över ett stort område, mellan Karlskrona och Karlshamn.

Företaget uppger att kompetens kommer att bli en bristvara framöver, och att många väljer Skåne framför Blekinge. En önskan är att fler som utbildat sig på andra orter blir hemvändare.

En fördel är att företaget ligger bra till geografiskt och att det är lätt att ta sig dit, även utan bil.

Företaget har ett stort investeringsprogram och växer med ca 100-150 personer per år.



"I Europa sker en extrem stor omställning. Tekniken med värmeväxlare i värmepumpar är mer effektiv, klimatvänligare och ligger helt rätt i tiden.

Vår utmaning är att hitta kompetens och ny personal. Det är många företag i regionen som det går bra för nu. Vi letar efter fler medarbetare i produktionen, bland annat tekniker, konstruktörer, automations- och andra specialingenjörer, jämte eltekniker och mekaniker för underhållsarbeten. Vi hoppas att kunna vara ett attraktivt företag och locka unga som många gånger tänker miljömedvetet."

Sylvia Johansson, platschef i Ronneby till tidningen Verkstäderna

VERKSTÄDERNA

Nyheter Medlemsnytt Köp & Sälj Jobb Företag

Alfa Laval i Ronneby växer - och fler ska det bli

Alfa Laval i Ronneby växer, idag har det 380 anställda – vilket är hundra fler än bara för ett år sedan. Och fler ska det bli.



Foto: Alfa Laval

I Ronneby har den kublänkande blåa byggnaden snabbt skjutit i höjden. Alfa Laval i Ronneby växer så det knakar. Målet är att dubbla antalet produkter som lämnar fabriken, och personalstyrkan ska även den växa.

Av Emma Norén Mårtensson
den 12 december 2022 13:55



Alfa Laval expanderar i Ronneby och flyttar stora delar av sin lager- och logistikverksamhet till kvarteret Telefonen

Alfa Laval och AB Ronneby Industrifastigheter har signerat ett större hyresavtal och nu inleds ett nytt kapitel i Ronnebys industrihistoria.

Alfa Laval växer och flyttar in i kvarteret Telefonen. Lokaler består främst av lager och logistiklokaler, men här finns även kontor och personalutrymmen.

Flytten in i de nya lokalerna kommer att ske succesivt under våren och sommaren 2023. Alfa Laval befintliga produktions- och kontorslokaler och de nya lokalerna i kvarteret Telefonen ligger på var sin sida av Metallgatan. Genom expansion av lokalyta kan Alfa Laval säkerställa en fortsatt tillväxt i Ronneby.

Alfa Laval i Ronneby har cirka 400 anställda och fabriken är i gång dygnet runt året om. Bolaget producerar värmeväxlare som bland annat finns i värmepumpar. Marknaden för värmepumpar har kraftigt ökat de senaste åren, då de är energieffektiva samt klimatvänliga och därmed bidrar till att nå klimatmålen i Parisavtalet.



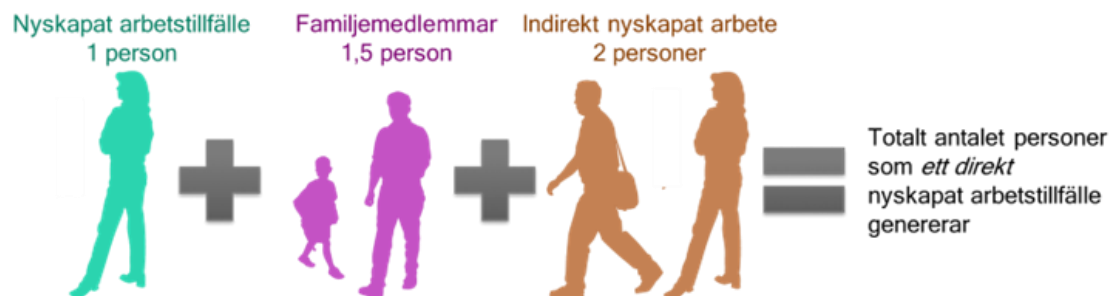
Teoretisk potential bostadsefterfrågan vid arbetsplatsetablering

Generellt kring bostadsbehov vid nyskapade arbetstillfällen

En etablering av nya arbetstillfällen kan i sig generera en inflytt i form av ny arbetskraft. Det kan också betyda att befolkningen ökar med än fler personer – eller *behöver* öka med fler personer – då det kan skapas indirekta nya arbetstillfällen (t.ex. inom vård och omsorg), samt att eventuella familjemedlemmar flyttar med.

För att beräkna hur mycket befolkningsmängden kan öka, och i sin tur vilket bostadsbehov och efterfrågan det genererar, kan man därför använda sig av en multiplikatormodell.

Vid t.ex. de större företagsetableringar som pågår i norra Sverige används nedan illustrerade multiplikator. Dvs. att ett nyskapat arbetstillfälle i snitt genererar, eller behöver generera, en befolkningsökning om 4,5 personer.



Det modellen inte tar direkt hänsyn till är att vid etablering av nya arbetstillfällen finns möjligheten att de är till gagn för befintliga invånare. Men, ser man till personer som byter jobb krävs det i sin tur att någon annan tar deras osv. vilket ändå skulle kunna leda till en inflytt.

Metod för beräkning av efterfrågade bostadstyper

I detta kapitel beräknas vilka bostadstyper olika typer av arbetskraft kan tänkas efterfråga.

Modellen utgår från:

- **Den potentiella arbetskraftens åldersfördelning.**
Statistik på riksnivå pga. tillgänglighet av statistik. (SCB, Försvarsmakten)
- **Åldersfördelningen för hur individer generellt sett bor i olika åldrar.**
Statistik på länsnivå pga. mer specifik statistik kring boende och ålder än på kommunnivå. (SCB)
- **Hushållsstorlekar för individer i olika åldrar.**
Statistik på kommunnivå. (SCB)

Faktorer utanför modellen som påverkar bostadsbehovet

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



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

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

Tidigare inpendlare väljer att bosätta sig i kommunen
 Om kommunen bygger attraktiva bostäder kan det också göra att tidigare inpendlare väljer att flytta till kommunen. Vilket kan öka behovet av bostäder.

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

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

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

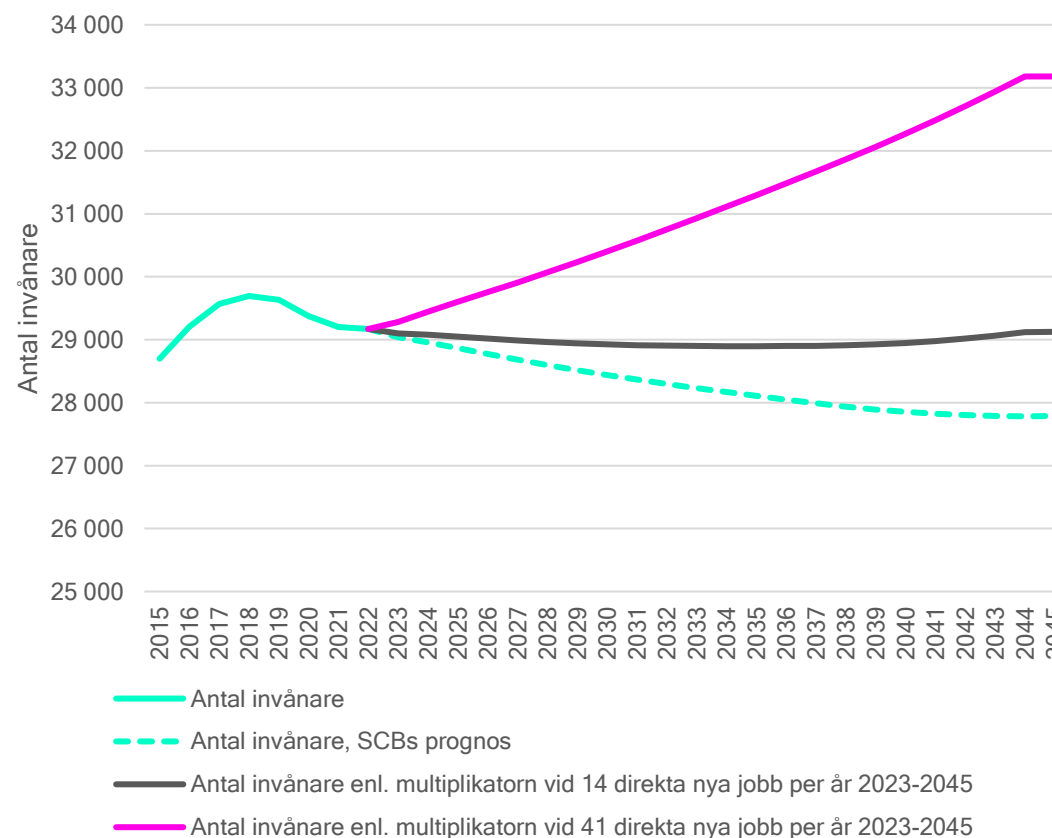
Arbetskraftsmultiplikatorns effekt på befolkningsutvecklingen

Utgår man från SCBs befolkningsprognos fram till år 2045 så förväntas befolkningen i Ronneby att minska i snitt med cirka 60 individer årligen. Utgår man uteslutande från multiplikatormodellen skulle det således, endast för att motverka befolkningsminskningen under perioden, krävas i snitt cirka 14 direkta nya arbetstillfällen i kommunen årligen för ett nollsummespel. Observera att detta bygger på att enbart nya arbetstillfällen ska motverka befolkningsminskningen och att samtliga direkta nya arbeten ska generera en inflytt av 4,5 personer.

Har kommunen ett mål om att öka invånarantalet med cirka 4 000 individer fram t.o.m. 2045 så krävs det, enbart kopplat till multiplikatorn, drygt 40 direkta nya arbetstillfällen årligen.

Givetvis spelar flera andra faktorer också in i realiteten, och enbart arbetsplatsetableringar ger inte automatiskt en ökad befolkningsmängd. Grafen till höger och resultatet av modellen är således rent teoretiskt. Men det ger en bild av vilken volym av arbetsetableringar som krävs för att behålla det invånarantal kommunen har idag, alternativt vilken efterfrågan som minst måste tillkomma för att ge ytterligare underlag för att generera efterfrågan av nyproducerade bostäder.

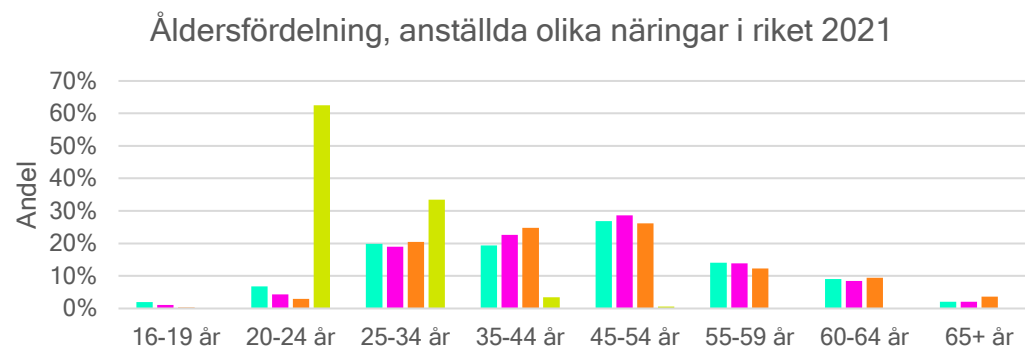
Befolkningsutveckling utifrån olika scenarier, med enbart hänsyn till modellen



Arbetskraftens åldersstruktur & efterfrågade bostäder

I grafen till vänster presenteras åldersfördelningen bland anställda inom olika näringsgrenar i Sverige, samt åldersfördelningen bland anställda soldater inom Försvarsmakten. De utvalda näringsgrenarna är desamma som de undersökta företagen i Ronneby tillhör. Anledningen att statistiken undersöks är för att ge en bild av vilka åldersgrupper en eventuell etablering skulle kunna attrahera, och behöva.

Som statistiken visar är det relativt jämnt mellan näringarna, med undantag för anställda soldater inom Försvarsmakten där en åldersfördelningen är mycket viktad mot 20-24 år och 25-34 år.



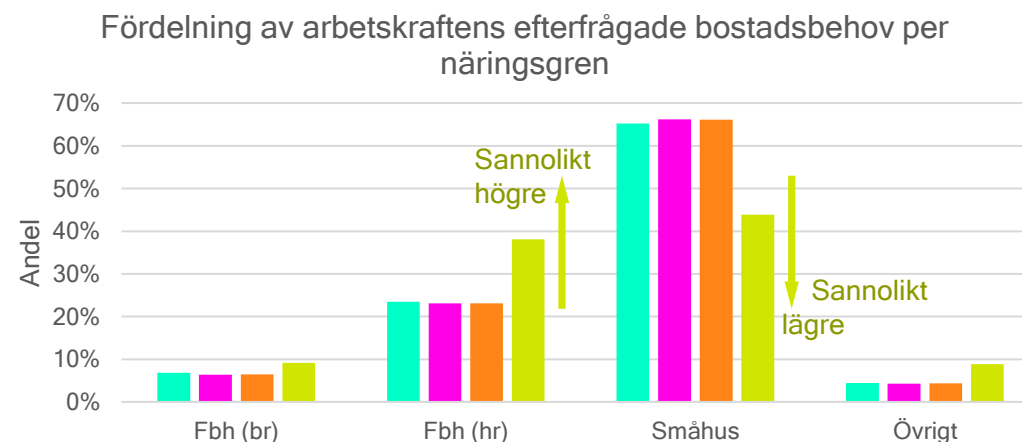
Förklaring till båda diagrammen på denna sida

- SNI 22: Tillverkning av gummi- och plastvaror
- SNI 26-28: Tillverkning av datorer, elektronikvaror, optik, elapparat och andra maskiner och apparater
- SNI 84: Offentlig förvaltning och försvar; obligatorisk socialförsäkring
- Anställda soldater inom Försvarsmakten (ungefärlig fördelning 2022)

Utifrån åldersstrukturen inom de olika näringsgrenarna har Juni Strategi beräknat vilka bostadstyper som kan antas efterfrågas av en eventuell ny arbetskraft i kommunen.

Mellan de olika näringsgrenarna är det inte någon större skillnad mellan det efterfrågade behovet, med undantag för anställda soldater inom Försvarsmakten. Beräkningen utgår från hur man bor i olika åldersgrupper inom länet idag, samt hur många individer man generellt sett är per hushåll och åldersgrupp.

Slutsatsen är tydlig att vid inflytt av arbetskraft så är det sannolikt småhus som kommer att efterfrågas. För anställda inom försvarsmakten är sannolikt andelen som efterfrågar lägenheter högre än vad resultatet från modellen ger, utifrån att de som är i åldersgruppen 25-34 år är viktad mot 25-30 år – och även utifrån att många har en tidsbegränsad anställning.



Källor: SCB, Försvarsmakten, Juni Strategi

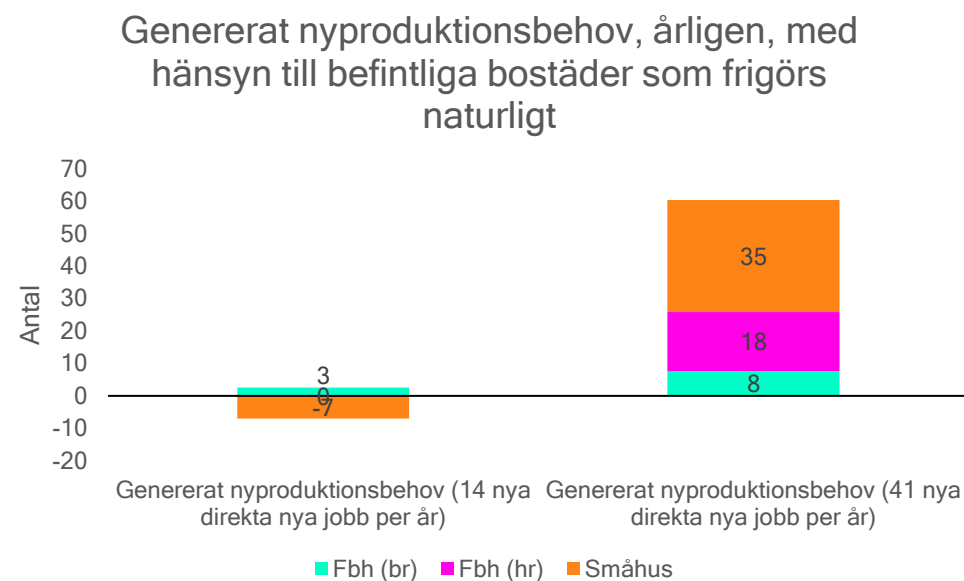
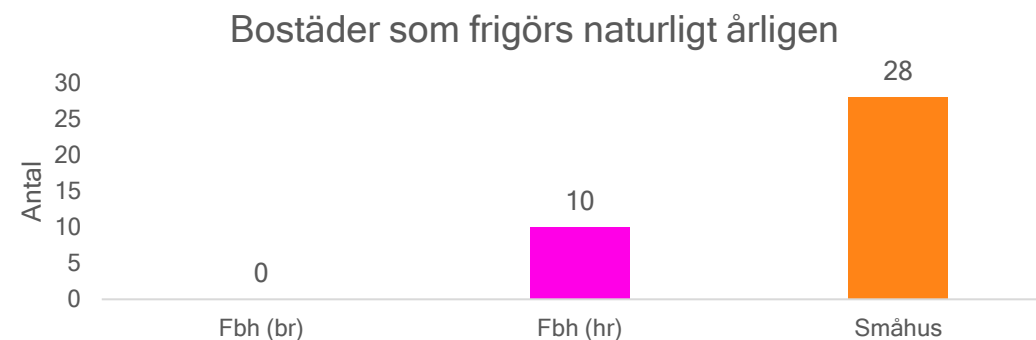
Arbetskraftens genererade bostadsbehov

I stapeldiagrammet nedan visas fördelningen av hur många, och vilka typer av bostäder som kan förväntas frigöras årligen på marknaden – utifrån det idag naturligt minskade bostadsbehovet (pga. befolkningsminskning) som finns inom kommunen – baserat på Juni Strategis tidigare rapport kring bostadsbehov och -efterfrågan (feb 2023).

I det högra stapeldiagrammet är dessa frigjorda bostäder satta i relation till de olika scenarierna av nya arbetstillfällen och vilka bostäder arbetskraften kan förväntas efterfråga, genom sammanvägning av åldersfördelning och struktur i de olika branscherna.

Årligen prognosticeras det i snitt att frigöras 38 st.. bostäder, och vid en etablering om 14 direkta nya arbetstillfällen blir det reella behovet av nyproduktion således enbart 3 st.. nya bostadsrättslägenheter, medan antalet småhus som frigörs överskrider behovet. Sker en större etablering så krävs däremot fler nya bostäder, framförallt småhus.

Det generade bostadsbehovet kan antingen skapas genom nyproduktion för den inflyttade arbetskraften eller för redan boende i kommunen att få igång en större flyttrörelse inom det befintliga beståndet. Möjligheten för nyproducerade bostäder att skapa en rörelse inom det befintliga beståndet som kan tillgodose inflyttad arbetskraft finns således. Däremot är det viktigt att rikta sig mot målgrupper som kan frigöra de bostäder som en inflyttad arbetskraft efterfrågar. Nyproduktion som byggs bör således vara riktad mot att främst frigöra småhus i det befintliga beståndet, och därefter hyreslägenheter.





Slutsatser nya arbetsplatser och bostadsefterfrågan

Övergripande slutsatser nya arbetsplatser och bostadsefterfrågan

Storlek på arbetsetableringar för att motverka en negativ befolkningsutveckling

Utifrån den multiplikator Juni Strategi använt i analysen krävs det cirka 14 st. direkt nyskapade jobb årligen fram t.o.m. 2045 för att motverka den negativa befolkningsutveckling som prognosticeras av SCB.

För att locka ny arbetskraft till kommunen kommer det både krävas nyproducerade bostäder, samt att det befintliga beståndet är tillgängligt genom rörelse på bostadsmarknaden.

För att vända befolkningsutvecklingen och nå ett mål om 4 000 fler invånare i kommunen år 2045 krävs, om man *enbart* fokuserar på att nyskapade jobb ska generera all inflytt, att det årligen etableras 41 st. direkta nya jobb. Det genererar också ett större efterfrågat behov av bostäder i kommunen. Möjlighet finns att delvis tillgodose behovet genom att frigöra bostäder i det befintliga beståndet till inflyttad arbetskraft. Det viktiga är dock att det är "rätt" målgrupper som ökar rörelsen för att frigöra de bostadstyper, främst småhus, som efterfrågas av potentiell ny arbetskraft.

Bostadstyper arbetskraften kan förväntas att efterfråga

Resultaten av Juni Strategis analys visar på att arbetskraften med största sannolikhet kommer att efterfråga småhus. Vid mindre etableringar kommer det behovet till stor del kunna tillgodoses av den befintliga bostadsmarknaden.

I scenarier med större etableringar kommer det efterfrågade behovet av småhus sannolikt att utgöra drygt 60% av bostäderna.

Behovet och efterfrågan är beroende av bransch – framförallt om exempelvis Försvarsmaktens verksamhet utökas med fler heltidsanställda soldater. För dessa kommer sannolikt efterfrågan att handla om hyreslägenheter.



Förslag framtida strategi

Invånartillväxt och ökad bostadsefterfrågan

Flerfrontsarbete krävs för att vända trenden

För att vända trenden med minskad befolkning krävs ett arbete på flera fronter. Möjligheterna till tillväxt finns genom en positiv arbetsmarknad, rik besöksnäring, god bostadsmarknad och fina livsmiljöer. Nya invånare kan hämtas exempelvis genom hemvändare (som dessutom är i fruktsam ålder), permanentering av fritidshusboende, inflyttande tidigare inpendlare och nyanställda.

I detta kapitel ligger fokus på de gemensamma nämnarna som finns för att skapa invånartillväxt och därmed en större bostadsefterfrågan. Drivkrafterna för flytt (eller att stanna kvar) är i mångt och mycket desamma för olika målgrupper oavsett inkomst, hushållsstorlek och ursprungsort.

Det räcker inte med att enbart ha ett arbete i samma kommun som man bor i, finns valmöjligheten så är det betydligt fler parametrar som spelar in när det gäller var man väljer att bosätta sig. Arbetsplatsens lokalisering har tvärtom de senaste decennierna kontinuerligt minskat i betydelse vid val av bostadsplats.

Grunden är att ha svaren på:

- **Vem** ska flytta till Ronneby? Hur ska tillväxten genereras? Stenkoll på målgrupperna och deras behov, förväntningar och möjligheter!
- **Varför** ska de flytta hit? Varför är Ronneby ett bättre alternativ än andra grannkommuner med samma pendlings- och naturkvalitéer?
- **Hur** uppnår vi detta? Hur ska Ronnebys möjligheter synas i planeringen, stadskärnan, bostäderna, kommunerna, fritidslivet, kommunikationen mm?



Målbild: Bli den mysiga bostadsorten - ABC i ny tappning!

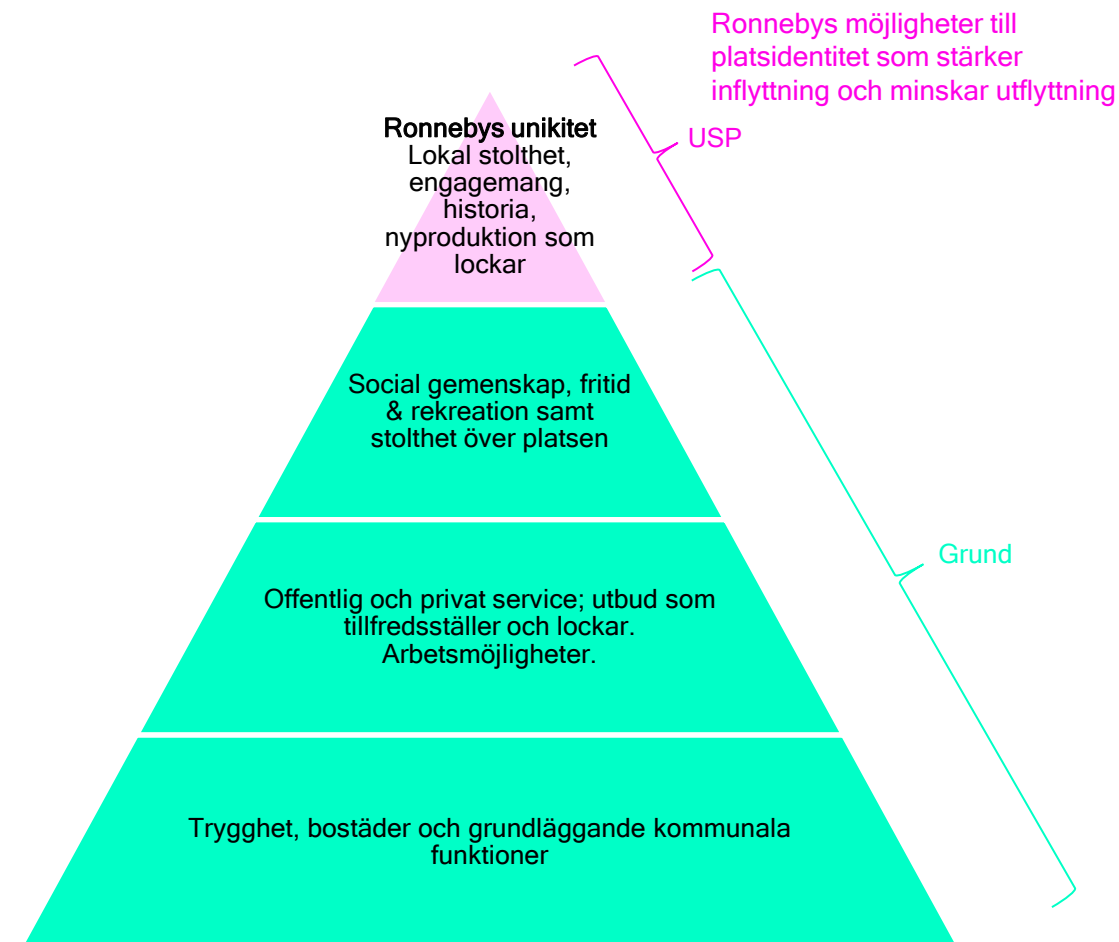
Som position i regionen kan Ronneby med fördel vara den mysiga och smarta boendeorten; Ronneby har fin natur med hav och möjlighet att kunna få just den typ av bostad man drömt om. Dessutom växer näringslivet med arbetstillfällen och möjlighet finns även att pendla. Men för att kunna vända flyttströmmarna krävs som nämnts ett strategiskt arbete.

För att vara den optimala bostadsorten krävs att förväntningar och önskemål till viss del blir uppfyllda. Figuren till höger visar vad människor söker när de flyttar och byter kommun.

Juni Strategi har utifrån resultatet i denna rapport identifierat fem fokusområden för framtida strategi att öka inflyttning/minska utflyttning och därmed stärka efterfrågan för nyproduktion av bostäder i Ronneby.

1. Bygga rätt bostäder
2. Arbetsplatser och levande näringsliv
3. En fin stadskärna – aktiv centrumutveckling
4. Arbete med Ronnebys rykte och identitet
5. Tillförlitliga kommunikationer

Förklaring till de olika fokusområdena ges på nästkommande sidor.



1. Bygga rätt bostäder

Prioritera rätt målgrupper, rätt segment, på rätt plats

Den övergripande bostadsanalysen pekar ut Familjebildare, Pensionärer och Seniorer som högst prioriterade grupper vad gäller nyproduktion riktad mot befintliga invånare. I tillägg visar statistiken tendenser till att fler väljer Ronneby som boendeort men har sin arbetsplats på annan ort. Dvs att det finns en möjlighet att hitta målgrupper utanför kommunens gränser som ser att Ronneby kan uppfylla deras bostadsdröm.

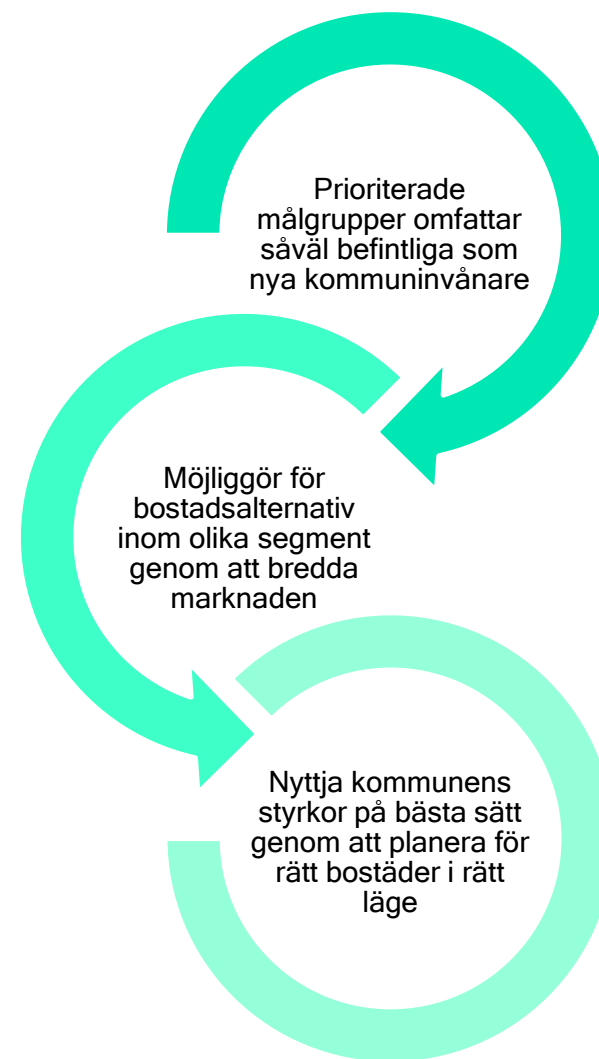
Familjebildare och ensamhushåll (i alla åldrar) är de grupper som i störst utsträckning påverkas av tuffa inkomstkrav och är mest priskänsliga. Då båda utgör en viktig del av prioriterade målgrupper bör bostäder inom ett lägre prissegment tillföras marknaden! Även "premium"-produkter riktade mot ett mer köpstarkt segment inom Ronneby och inflyttade från andra kommuner blir ett viktigt inslag i arbetet med att bryta den negativa spiralen och för att nyttja kommunens fina lägeskvaliteter på bästa sätt.

Central- och tätort: Här finns förutsättningar att planera för en relativt jämn fördelning mellan olika upplåtelseformer och hustyper då flera målgrupper är aktuella utifrån olika behov.

Kust och landsbygd: I mer natursköna lägen efterfrågas generellt sett mer yta såväl in- som utvändigt. Friliggande villor och tomter bör särskilt prioriteras, men även lägenheter i kustområdet riktade mot äldre målgrupper.

Det primära målet bör vara att skapa en ökad rörlighet för befintliga och nya invånare – detta kan uppnås med olika fokus i centralort, tätort, kust och landsbygd. Kommunen kan därför med fördel vara tydlig i sin styrning och prioritering av olika typer av bostäder i olika lägen.

Fokusera på att erbjuda attraktiva boenden för befintliga kommuninvånare genom att skapa en större rörlighet och flyttströmmar inom kommunen och erbjud attraktiva tomter och småhus för att attrahera nya kommuninvånare till kommunen.



2. Arbete och näringslivssamarbete

Bygg vidare på god samarbetsanda och ett helhetserbjudande

Ronneby har ett bra näringslivsklimat och det finns en stor efterfrågan på att etablera sig i kommunen, samtidigt som flertalet av de största arbetsgivarna såsom Försvarsmakten och Alfa Laval växer och anställer. På senare tid har även McDonalds, Max och Burger King samt Rusta, Dollarstore och Stadium Outlet öppnat. Både efterfrågan på mer och mindre kvalificerad personal ökar, och många nya arbetstillfällen skapas.

En viktig framgångsfaktor är att se helheten, och att det finns synergieffekter mellan olika företag, kommunen, regionen gällande utveckling och etableringar. Den andan finns idag, mellan kommunen och företagen, mellan företagen i kommunen och på en regional nivå, vilket är positivt. Man behöver varandra för att locka inflyttare, såsom ett par där båda ska hitta ett arbete i kommunen eller i intilliggande kommuner.

Det är vidare viktigt att se kopplingen mellan arbets- och bostadsmarknadens erbjudande. Att samarbeta med företagen för att undersöka möjligheterna av att arbetskraften även ska bo i Ronneby – vilka förväntningar som finns och vad som saknas.

Det utökade mandatet för Visit Blekinge att lyfta kommunikationen kring företagsetableringar och inflyttning, vid sidan om besöksnäringen, kan stärka regionens position ytterligare och bidra till ökad attraktionskraft.



3. Centrumutveckling

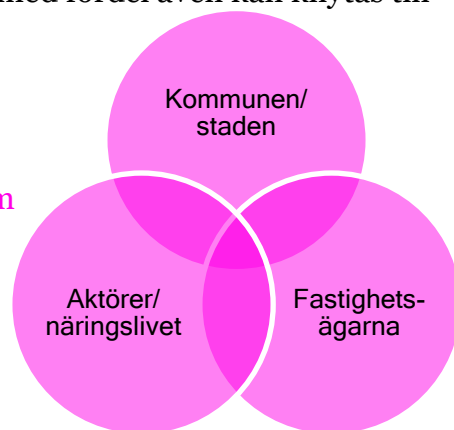
Att vidareutveckla en trivsamt stadskärna som stärker kommunen som bostadsort

Att ha en trivsamt stadskärna med ett utbud av kommersiell och offentlig service skapar en grundläggande attraktivitet för att kunna generera inflyttare. I intervjuer framkommer att det finns ett visst missnöje finns med Ronnebys stadskärna; att den upplevs som död, att det finns tomma lokaler och att flöden saknas. Detta drar ned helhetsintrycket av Ronneby som bostadsort, men ett aktivt arbete med centrumutveckling kan vända detta.

Ett centrumutvecklingsarbete med involvering och engagemang från kommunen, fastighetsägare och aktörer ger möjlighet till lokal stolthet, fler besökare, mer liv och skapar förutsättningar för företag att få ekonomisk hållbarhet. Stadskärnans utveckling är central för såväl det sociala livet, som ekonomisk hållbarhet och tidsaspekten för boende i Ronneby.

Ett större museum kring Gribshunden kan ge underlag för fler caféer, restauranger och butiker och därmed gynna livet i centrum. Det finns också många lokala diamanter som med fördel även kan knytas till stadskärnan.

En gemensam målbild och vision måste finnas hos näringslivet/aktörer, fastighetsägare och kommunen – alla behöver kroka arm och ro åt samma håll.



Lokala diamanter



4. Identitet och lokal stolthet

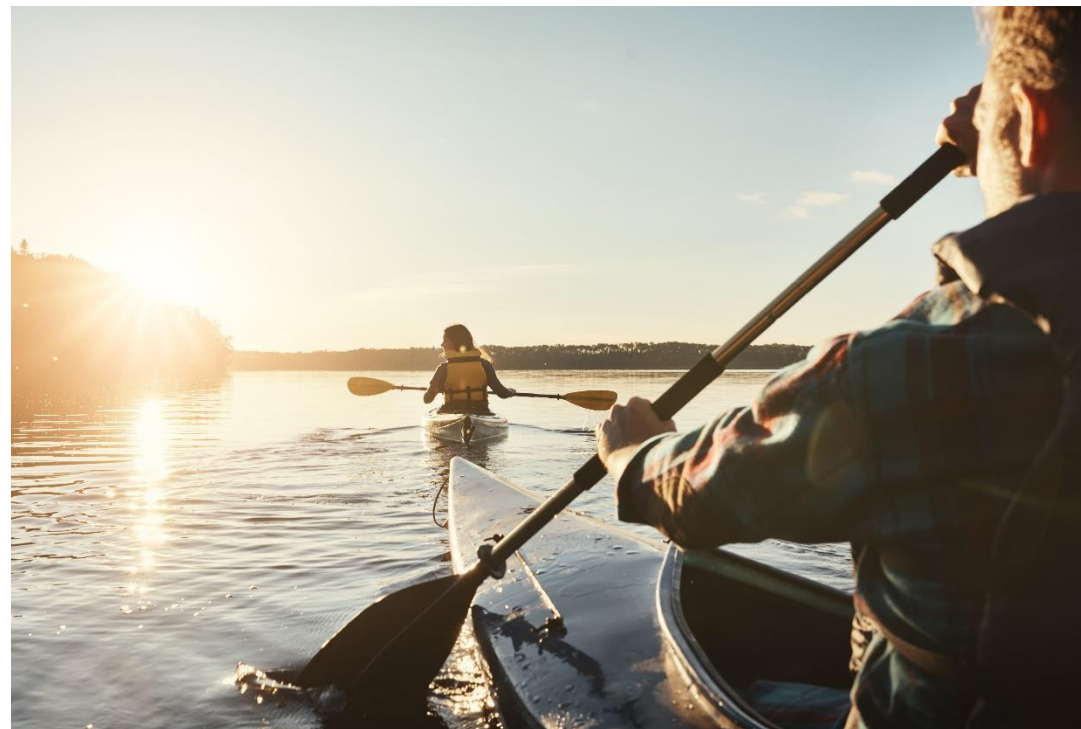
Återerövra en stukad identitet och sargat rykte

Både bland infödda och inflyttade har kommunen lite hårdtaget en stämpel som "oattraktiv". Detta grundar sig i en historik som sträcker sig några år tillbaka i tiden med upplevd negativ spiral för Ronneby. Högskolan och dess studenter som flyttade, företag inom exempelvis IT-sektorn som lagt ned eller flyttat, en stor invandring efter 2015 som präglat staden delvis negativt, bla genom mycket skriverier. En hög arbetslöshet, där Ronneby pekas ut som sämst i regionen och en stadskärna som urholkats.

Utvecklingen har sammantaget inneburit att medborgarna har lågt "självförtroende", delvis saknar stolthet och har låga förhoppningar kring Ronneby och dess framtida potential. Det har också påverkat omvärldens syn på kommunens attraktivitet negativt.

Med bakgrund av att det som är positivt, såsom en bra bostads- och arbetsmarknad, särskilt goda livsmiljöer och pågående och potentiella näringslivetableringar etc. finns alla möjligheter att förändra och förbättra Ronnebys rykte och identitet.

En återerövrad stolthet och skapandet av en positiv identitet kan ske genom att tillsammans fortsätta agera, planera och kommunicera kring utveckling, möjligheter och den framtida potential som Ronneby har!



5. Kommunikationer

Förbättra kommunikationer inom kommunen, och regionen

Flygtrafiken är bra och väldigt strategiskt viktig för Ronneby kommun, det är en stor fördel för kommunen att flygplatsen i Blekinge ligger här utifrån en attraktivitetsynpunkt.

Tågtrafiken behöver (och kommer att) förbättras, vilket kommer att ske i och med utbyggnad av Sydostlänken. Det är även önskvärt med bättre fysisk koppling/omstigning mellan tåg och flyg för att ytterligare förbättra kommunikationer och effektiva resvägar. Närheten och tillgänglighet till Skåne och Köpenhamn via tåg lyfts fram i positiva ordalag.

För att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten på E22 planerar Trafikverket att bygga 13 km ny motorväg mellan trafikplats Ronneby öst och Nättraby i Blekinge, vilket kommer att förbättra kommunikationerna på den sträckan. Även norrut på Riksväg 27 sker förbättringar för att förbättra infrastrukturen samt stärka kopplingarna mellan de båda vägarna.

I intervjuerna finns vidare önskemål om att förbättra busslinjer och turtätheten inom kommunen, i dagsläget är man oftast bilburen.

Kommunikationerna är bra, och utvecklas stadigt, men det finns önskemål om förbättringar kring bättre kopplingar mellan olika trafikslag, högre bussturtäthet och väginfrastruktur både norr och öst.



Tack!
www.junistrategi.se



Redogörelse över remiss för Ronneby kommuns strategi för bostadsförsörjningen

I jan 2022 gav kommunstyrelsen enheten för strategisk samhällsutveckling i uppdrag att revidera riktlinjerna för bostadsförsörjningen, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) i samband med att Kommunstyrelsen tog beslut om att upprätta en ny översiktsplan (dnr 2021000750 212). Kommunstyrelsen beslutade 2023-10-03 § 299 att låta skicka ut ett förslag till strategi för bostadsförsörjningen på remiss.

Remissen har skickats ut från 2023-10-13 till och med 2023-12-08. Under remisstiden har flera svar inkommit från till exempel myndigheter, nämnder och andra kommuner. Förslaget till strategi för bostadsförsörjningen fanns tillgängligt på Ronneby stadsbibliotek samt via Ronneby kommuns webbplats under hela remisstiden genom: <https://www.ronneby.se/bygga-bo-miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner/oversiktlig-planering/bostadsforsorjningsstrategi-2023.html>.

Redovisning av inkomna synpunkter

Under remisstiden har flera synpunkter inkommit vilka sammanställs i denna redogörelse. Först redovisas de synpunkter som inkommit från Länsstyrelsen i Blekinge län samt Region Blekinge och där efter de synpunkter som inkommit från Ronneby kommuns olika remissinstanser. Slutligen redovisas också de synpunkter som inkommit från andra kommuner. Inom respektive grupp redovisas synpunkterna i alfabetisk ordning sorterat efter remissinstans. Synpunkterna har i detta sammanhang inte sammanfattats.

Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsen välkomnar att Ronneby kommun har valt att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen i enlighet med lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL).

Länsstyrelsen granskar förslag till riktlinjer utifrån hur de förhåller sig till nationella och regionala mål, kommunala mål, vilka verktyg som används

för att nå uppsatta mål, särskilda grupper samt hur riktlinjerna följs upp. Länsstyrelsen tittar också på om riktlinjerna grundas på en analys av den demografiska utvecklingen och bostadsbeståndet.

Synpunkter på förslaget

Samlad bedömning

Länsstyrelsen bedömer att Ronneby kommuns förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen inte lever upp till kraven i 2 § i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen saknar ett resonemang kring Boverkets samlade data och även avsnittet gällande nationella planer och program samt lagen om bosättning för nyanlända bör utvecklas efter samrådet. Länsstyrelsen välkomnar fortsatt dialog.

Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Det pågår ett arbete att ta fram en ny översiktsplan för kommunen. Möjlighet till attraktiva bostäder och en befolkningstillväxt är en central del i översiktsplanarbetet där ett befolkningsmål har satts om att öka Ronneby kommuns befolkning med 4000 invånare till år 2045, dvs. en ökning om ca 170 personer årligen.

Ronneby kommun har arbetat fram tre mål:

- Planera för bostäder som möter efterfrågan och behov på bostadsmarknaden,
- Planera för bostäder som skapar hållbara livsmiljöer, och
- Stärka Ronnebys attraktivitet som boendekommun.

Målen ska även verka för att kommunen attraherar fler inflyttare till kommunen. Och därmed långsiktigt arbeta för en livskraftig och hållbar kommun med välmående kommuninvånare. Samtliga mål följs upp med ett antal underliggande beskrivningar över hur arbetet ska genomföras.

Kommunen har tagit fram mätbara indikatorer för att följa utvecklingen samt fördelat ansvar på respektive förvaltning/nämnd för att dessa följs upp.

Bostadsförsörjning för särskilda grupper

Samtliga utsatta grupper på bostadsmarknaden har identifierats och analyserats i både bilagor samt själva strategin på ett föredömligt sätt. Att analyserna även visar på potentiellt marknadsdjup, inkomster, prisökningar/minskningar ger en robusthet i underlaget i en svängande konjunktur. Kommunen plockar även upp dessa slutsatser och föreslår därefter hur detta ska inkorporeras i verksamheten för en långsiktigare planering i själva strategin.

I kommunens svar i bostadsmarknadsenkäten (BME) de senaste åren ser det ut som att bostadssituationen för många av de särskilt utsatta grupperna ser bättre ut än tidigare år.

Enligt 5 § lag (2016:38) om mottagning av vissa nyanlända invandrare för bosättning är en kommun skyldig att efter anvisning ta emot en nyanländ för

bosättning i kommunen. Det stora antalet nyanlända och ensamkommande barn som kommunen tagit emot under de senaste årens flyktingkris, (tillsammans med många andra som har svårt att finna bostad) kräver en långsiktig beredskap för direkta boendesituationer. Det krävs även en beredskap på längre sikt när dessa sedan kommer ut på den ordinarie bostadsmarknaden och höjd för potentiell anhöriginvandring. Detta kräver samarbete inom flera förvaltningar som kommunen bör ta upp i dokumentet och se över.

Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål

Strategin skall följas upp årligen. ”Uppföljningen innebär att indikatorer sammanställs, handlingsplan följs upp och aktuella insatser lyfts i ett uppföljnings-PM, med korta kommentarer om det aktuella bostadsläget. Detta uppföljnings-PM presenteras för kommunstyrelsen och utgör tillsammans med denna Strategi för bostadsförsörjningen underlag för en löpande dialog om bostadsläget i kommunen.”.

Kommunen är tydliga i sin uppföljning och har sammanställt en matris med utpekat ansvar samt tid mellan uppföljningarna. Att strategin har tagits fram och kommer användas som ett underlagsdokument i det kommande översiktplanarbetet ser Länsstyrelsen som mycket positivt och som en stark indikator på att dokumentet kommer fortsätta följas upp, hållas konkret och användas i den kommande planeringen.

Nationella och regionala mål, planer och program

Ronneby kommun har i sin strategi vägt in regeringens bostadspolitiska mål samt den regionala utvecklingsstrategin. Länsstyrelsen vill även lyfta att den årliga Regionala bostadsmarknadsanalysen (BMA) innehåller information och framtidsspaningar som kan vara av intresse i den här typen av strategier.

Andra nationella mål som bör vara relevanta för kommunen och som därför bör komplettera underlaget är mål för integrationspolitiken, mål för funktionshinderspolitiken, barnkonventionen och agenda 2030. Andra viktiga mål är även Folkhälsomålet och Jämställdhetsmålet. Kommunen bör i strategin se över sin koppling mot relevanta nationella mål ytterligare.

Analys som grund för riktlinjerna

Analysen i riktlinjerna ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

Kommunen har inte använt sig av det material som Boverket förser dem med, men med det gedigna och genomarbetade underlag som presenterats genom konsulten Juni Strategi och Analys uppfyller kommunen kraven på innehåll och uppföljning kopplat till sin strategi för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen föreslår därför endast ett tillägg i form av en förklarande text hur kommunens underlag förhåller sig till Boverkets material för att komplettera innehållet.

Koppling till översiktsplan

Kommunen är tydlig i sitt utpekande att strategin kommer användas i framtagnandet av den nya översiktsplanen vilket Länsstyrelsen ser väldigt positivt på. Det är på detta sätt lättare att identifiera det verkliga behovet av bostäder samt typ av bostäder och föra de in i den fysiska planeringen istället för tvärt om. Kommunen kan komplettera riktlinjerna med den befintliga planberedskapen (lagakraftvunna detaljplaner) eller redovisa det i kommande översiktsplan. Detta för att sätta behovet av nya bostäder i relation till hur mycket mark som behöver pekats ut för nya bostäder i översiktsplanen. Behovet av bostäder ska vara vägledande för den mark kommunen pekar ut. Vi önskar att det är tydligt hur många bostäder ett förslag till ny översiktsplan innehåller och att det går att härleda det till ett behov.

Avvägning gentemot andra allmänna intressen

Länsstyrelsen vill understryka att ett områdes lämplighet för bostadsbebyggelse även behöver prövas i kommande översikts- och detaljplanering.

Avvägningen mellan det allmänna intresset som bostadsförsörjning motsvarar och övriga allmänna intressen sker i kommunens översiktsplanering och avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i kommunens detaljplanering enligt plan- och bygglagen (2010:900). *Länsstyrelsens bedömning av hur denna avvägning slutligen har gjorts kommer därför att ske inom ramen för kommunens översikts- respektive detaljplanering.*

Antagna riktlinjer

När riktlinjerna för bostadsförsörjningen antagits av kommunfullmäktige önskar Länsstyrelsen ta del av materialet.

Kommentar

Tack för ert yttrande! Kommunen tar tacksamt emot de inkomna synpunkterna och kompletterar underlagets avsnitt gällande nationella mål samt förtydligar i förklarande text hur kommunens underlag förhåller sig till Boverkets material. Med dessa tillägg görs bedömningen, utifrån länsstyrelsens bedömningsgrunder, att Ronneby kommuns förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen lever upp till kraven i 2 § i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Region Blekinge

Region Blekinges uppdrag är att främja en hållbar utveckling i hela Blekinge. Våra ansvarsområden är hälso- och sjukvård, folkhälsa, regional tillväxt, infrastruktur, kollektivtrafik, kultur och bildning. Region Blekinge

har i egenskap av regionalt utvecklingsansvar i Blekinge tagit del av ovan rubricerad remiss.

Alla kommuner har ett bostadsförsörjningsansvar enligt Bostadsförsörjningslagen (2000:1383). Detta innebär ett ansvar att se till att alla kommuninvånare har en bostad och att utbudet balanseras mot efterfrågan så att inga grupper utestängs från bostadsmarknaden. Ronneby kommun reviderar nu sitt Bostadsförsörjningsprogram och byter i samband med det namn på dokumentet till Strategi för bostadsförsörjningen. Syftet med strategin är att driva utvecklingen på bostadsmarknaden i önskad inriktning och att skapa förutsättningar för Ronnebybor att leva i goda bostäder.

Övergripande kommentarer

Region Blekinge kan i strategin som nu är ute på remiss utläsa kommunens mål och riktning för det fortsatta strategiska och långsiktiga arbetet kring frågor som rör bostadsförsörjningen. Strategin består både av ett dokument med handlingsplan, samt underlag och fördjupade analyser och scenarier. Vi ser positivt på att både behoven och efterfrågan på bostadsmarknaden grundligt har utretts och analyserats. Detta är viktigt då olika livsfaser och grupper har olika behov på bostadsmarknaden och även olika möjligheter att faktiskt efterfråga en bostad. Det är positivt och inte minst nödvändigt att kommunen har analyserat detta, vilket även ligger till grund för mål och utpekade riktningar för det fortsatta arbetet med bostadsförsörjningen i kommunen.

Region Blekinge ser även positivt på att denna strategi tas fram parallellt som en ny översiktsplan arbetas fram. Ett medskick i fortsatt arbete är vikten av att behoven på bostadsmarknaden och särskilt behoven för olika svaga grupper tydligt behöver framgå och förtydligas i översiktsplanen. Det är viktigt att dessa två styrdokument förhåller sig till och förstärker varandra, för att kunna arbeta både kontinuerligt och långsiktigt strategiskt med bostadsförsörjningen. Inte minst för att kunna lyckas med kommunens ambition om en årlig ökning av folkmängden med 170 personer.

Attraktiva boende- och livsmiljöer

Blekinges regionala utvecklingsstrategi, Växtplats Blekinge, har visionen att fler människor ska leva, arbeta och utvecklas i Blekinge. Strategin pekar ut två strategiska områden för att uppnå visionen där vikten av att utveckla attraktiva livsmiljöer är det ena området. Utvecklingen av bebyggelse, transporter samt fysisk och digital infrastruktur skapar förutsättningar för hela Blekinge att växa och utvecklas. Människor behöver ha goda förutsättningar att utvecklas, ha ett gott liv och må bra. Blekinge ska vara en växtplats för människor!

Attraktiva livsmiljöer är viktigt för att Ronneby kommun och Blekinge som län både ska kunna behålla befintliga invånare och även attrahera nya Blekingebor. Det finns en matchningsproblematik på arbetsmarknaden i länet samtidigt som näringslivet har stora kompetensbehov, där attraktiva boendemiljöer kan vara en av flera nycklar till att locka ny arbetskraft till länet. En attraktiv boende- och livsmiljö ser dock olika ut för olika grupper. Därför är det viktigt att det finns ett rikt utbud av bostäder i varierande storlekar, lägen och i olika upplåtelseformer och prisklasser. Detta gäller inte bara i kommunhuvudorten utan även på andra orter i kommunen, då ett ändrat behov av bostad behöver kunna tillgodoses utan att för den delen behöva byta bostadsort.

Växtplats Blekinge pekar ut strategiskt viktiga platser i länet, kallade Strategiska noder. Noderna besitter strategiska egenskaper som exempelvis utbud av service, kollektivtrafik, kulturutbud och bredband. Det är i första hand vid de utpekade noderna som nya bostäder bör planeras för att både förstärka befintligt utbud och även bidra till en utveckling av till exempel offentlig och kommersiell service. Ett varierat utbud av attraktiva och väl gestaltade boende- och livsmiljöer behöver finnas i hela länet, både i städer, skärgård och skogs- och landsbygd. Och där Blekinges invånare har god tillgång till god vård, omsorg, skola och goda kommunikationer.

Kommunens mål för bostadsförsörjningen

Kommunen pekar i sin strategi ut följande tre mål för bostadsförsörjningen;

- Planera för bostäder som möter efterfrågan och behov på bostadsmarknaden
- Planera för bostäder som skapar hållbara livsmiljöer
- Stärka Ronnebys attraktivitet som boendekommun

Region Blekinge kan i strategin tydligt utläsa kommunens ambitioner i handlingsplanen för att uppnå ovan tre uppsatta mål. Det är positivt att det finns en tydlighet kring ansvarig nämnd eller förvaltning som ansvarar för såväl utförande av aktiviteter som för uppföljning av respektive mål. Vi vill dock betona vikten av att mål och viljeinriktningar i både denna strategi samt ny översiktsplan i nästa led behöver genomsyra all efterföljande fysisk planering. Annars blir det svårt att lyckas uppnå utpekade mål.

Medskick i fortsatt arbete i Ronneby kommun är att bostadsförsörjningen minst sagt är en komplex fråga som behöver arbetas med utifrån olika perspektiv och angreppssätt. Vi vill här understryka vikten av att arbeta mer proaktivt för att säkerställa att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en viktig fråga för hela länets utveckling och tillväxt.

Det råder bostadsbrist på flera håll i länet enligt Länsstyrelsens årliga bostadsmarknadsanalys. Samtidigt har Blekinge haft en låg byggtakt per 1000 invånare både i förhållande till Riket och särskilt sett till södra Sverige där vi har legat i botten det senaste decenniet. Att bygga bostäder kommer att bli en utmaning framöver i rådande tider av oroligt omvärldsläge, ökade energipriser, en hög inflation och stigande räntor som har resulterat i höga byggkostnader och minskade bostadsinvesteringar. Blekinges låga byggtakt trots en lång period av högkonjunktur bakom oss kommer minst sagt att bli en utmaning framöver i förväntade tider av lågkonjunktur.

Återigen vill Region Blekinge betona vikten av att tänka och agera mer proaktivt kring bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet i kommunen, då behovet av bostäder finns vilket analyserna i underlaget visar. I tider när det går trögt och är ansträngt för hela byggsektorn behöver det kommunala, exempelvis allmännyttan, fortsätta att satsa. Det räcker troligtvis inte som skrivs på sidan 23 i strategin *"Att Ronnebyhus AB aktivt bidrar till bostadsförsörjningen i kommunen"*. Det krävs troligtvis mer än så.

För att utveckla Blekinge med ett växande näringsliv med god kompetensförsörjning krävs att Blekinge blir en mer attraktiv boenderegion och i det arbetet är bostadsfrågan central. Det är nödvändigt att både öka byggtakten i länet och att samtidigt säkerställa att det som byggs är det som det finns ett behov av och som efterfrågas av både befintliga och framtida invånare.

Tillsammans utvecklar vi Blekinge!

Kommentar

Tack för ert yttrande! Remissvaret noteras till handlingarna och föranleder inte någon ändring av förslaget till kommunens strategi för bostadsförsörjningen.

Folkhälsorådet

Sociala värden och utmaningar uppmärksammas på ett bra sätt i strategin genom målgruppsanalys samt föreslagna mål och riktlinjer.

Förslag på tillägg

Möjligheter utmaningar - Trångboddhet och socioekonomiska utmaningar:

Strategin bör uppmärksamma och beakta att det finns geografiska skillnader i Ronneby avseende socioekonomiska förutsättningar. Enligt Segregationsbarometern bor 22,1 procent av befolkningen i Ronneby i områden med socioekonomiska utmaningar (Boverket 2021). Befolkningens

uppväxt- och levnadsvillkor i dessa områden riskerar att påverkas av segregationens negativa effekter.

Indikatorer för uppföljning

Mått för segregation förslås läggas till.

- Fördelning av kommunens befolkning efter områdestyp (Segregationsbarometern Boverket)

Handlingsplan

Aktivitet för att bevaka, ta hänsyn till och förebygga bostadssegregation föreslås läggas till.

- Att bevaka utvecklingen av segregation som en del av planeringen av bostäder i Ronneby kommun.

Kommentar

Tack för ert yttrande! Kommunen tar tacksamt emot synpunkterna och kompletterar i handlingsplan enligt förslag samt med förordad indikator för uppföljning.

Miljö- och energirådet

I det nationella bostadspolitiska målet stod det att "En livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas". Ska det främjas bör tåg och kollektivtrafik lyftas fram före flyget.

Tågförbindelserna bör lyftas i eget sammanhang och inte som något som lyfter flyget. Exempelvis bör det framgå att det finns förbindelser med tåg till Skåne och Köpenhamnsregionen.

Det saknas beskrivningen av kommunikationer med kollektivtrafik i det lokala perspektivet. När det lyfts i samband med RV27 och E22 ger det mer en anspelning på regional kollektivtrafik.

Klimatförändringar och klimatanpassning

Fler och längre värmeböljor bör även lyftas eftersom det är den klimatiförändring som leder till en ökad dödlighet. Det är viktigt att inte enbart planera med en ökad grönska utan även utforma nybyggda hus så de är anpassade för värmeböljor, särskilt om de är till för känsliga grupper (exempelvis äldre, små barn, personer med funktionsvariationer).

Handlingsplan 2023 - 2026

Under mål planera för bostäder som skapar hållbara livsmiljöer skulle indikatorn andel bostäder med 300 meter till grönområde vara lämplig att ha med.

Kommentar

Tack för ert yttrande! Kommunen tar tacksamt emot synpunkterna och förtydligar i text, under stycke 4.4, tågets betydelse för regionen och kommunen samt gällande kollektivtrafik i det lokala perspektivet. Vikten av

att ha beredskap för värmebölja kompletteras under stycke 4.9.
Handlingsplan kompletteras med föreslagen indikator för uppföljning.

Kommunala funktionshinderrådet

Kommunala funktionshinderrådet ser positivt på Förslaget till strategi för bostadsförsörjning, men saknar begreppet "Universell design" som innebär att allt som produceras/byggs ska vara funktionellt och tillgängligt för alla människor.

Kommentar

Tack för ert yttrande! Remissvaret noteras till handlingarna men föranleder inte någon ändring av förslaget till kommunens strategi för bostadsförsörjningen.

Nämnden för arbete och välfärd

Strategi för bostadsförsörjningen är ett strategiskt och vägledande dokument vad gäller bostadsbyggande och den framtida utvecklingen av bostadsbeståndet i Ronneby kommun. Strategin utgör kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen och ger en översikt över Ronneby kommuns ansvar och möjligheter. Syftet med strategin är att driva utvecklingen på bostadsmarknaden i önskad inriktning. Strategin lyfter tre målområden, en handlingsplan för att nå målen samt indikatorer för att mäta måluppfyllelsen. Det som uttalas som ansvar under Nämnden för Arbete och välfärds ansvar är uppföljning av metoden Bostad Först.

Ställningstagande och barnkonsekvensanalys

Utifrån Nämnden för Arbete och välfärds ansvarsområde så kan nämnas att flera tjänstepersoner deltagit i framtagandet av strategin på olika sätt för att kunna bidra med kunskap utifrån det sociala perspektivet. Bland annat finns resonemang kring trångboddhet och socioekonomiska utmaningar och andra särskilda gruppers behov på bostadsmarknaden med i strategin. Gällande hemlöshet pågår ett samarbete mellan Arbete- och välfärdsförvaltningen och Ronnebyhus AB med målsättning att minska hemlösheten i Ronneby kommun genom arbete enligt metoden Bostad Först. Socialstyrelsen genomför återkommande kartläggningar gällande hemlösheten i Sverige, senast våren 2023. Möjligheten för personer utsatta för våld i nära relation som tvingas lämna sina hem är en fråga som behöver prioriteras för att möjliggöra för dem att få en ny bostad och kunna etablera sig på nytt, ofta i en annan kommun. Enligt lagstiftningen har denna målgrupp rätt att söka stöd i annan kommun än sin folkbokföringskommun, bland annat gällande boende.

Utifrån ny inriktning i kommande socialtjänstlag, där socialtjänsterna ska få en tydligare roll i samhällsplaneringen, så bedöms det som viktigt att Nämnden för Arbete och välfärd inkluderas i frågor inom området framöver.

Förvaltningen för Arbete och välfärd ser positivt på Förslaget till strategi för bostadsförsörjning.

Barnkonsekvensanalys görs enligt Ronneby kommuns barnchecklista.

- Påverkar beslutet barn?

Ja.

- Innebär beslutet att barns och ungdomars bästa sätts i främsta rummet?

Det framgår inget tydligt resonemang i förslaget till strategi kring påverkan på barn. Att minska trångboddhet bedöms vara ett sätt att sätta barn och ungas bästa främst.

- Innebär förslaget att barnets rätt till likvärdiga villkor beaktas?

Det är inte uttalat i strategin hur barns rätt till likvärdiga villkor beaktas. Arbetet utifrån strategin bedöms syfta till att ge barn likvärdiga villkor.

- Har barn och ungdomar fått uttrycka sin mening?

Det framgår inte att barn och ungdomar fått vara delaktiga i framtagandet av strategin. Inte heller i arbetet med remissvaret har barn och unga tillfrågats.

Kommentar

Tack för ert yttrande! Under nationella mål 2.1.2 har texten kompletterats med ett stycka om barnkonventionen och vilka artiklar förutom de fyra grundprinciperna som berör kommunens bostadsförsörjningsansvar. Barns rätt till lika villkor beaktas i arbetet med strategin och ska fortsätta att beaktas i strategins efterföljande processer.

Strategin bedöms påverka barns livsmiljöer och levnadsvillkor i huvudsak på ett generellt plan som en målgrupp av flera. Strategin främjar jämlika uppväxtvillkor samt bedöms i sina riktlinjer motverka boendesegregation, trångboddhet och hemlöshet där barn är en extra utsatt grupp. Strategin bedöms främja barnens närmiljö där platserna ska upplevas trygga, vara tillgängliga och ge möjlighet till lek och rekreation.

Barn har inte fått komma till tals då det inte bedömdes angeläget i utformandet av strategin. Dock kommer det att vara värdefullt att inhämta barn och ungas åsikter i genomförandet av strategin antingen direkt eller på ett generellt plan.

Ronnebyhus

I sammanfattningen framgår att förslag till riktlinjer ska utgå från en analys av behov och efterfrågan utifrån förväntad demografisk utveckling och förutsättningar i övrigt på den lokala bostadsmarknaden. Vidare att analyserna ska inkludera både det existerande beståndet och hur många bostäder som behöver byggas, vilken typ och för vem. Mycket bra med bostadsmarknadsanalys och fördjupningsanalys som grund för långsiktiga och marknadsanpassade beslut.

Kapitel 3, "Kommunala verktyg". Under detta kapitel skulle en hänvisning till Boverkets riktlinjer för bostadsförsörjning kunna vara ett komplement och vägledning till berörda verksamheter. Vägledning både på strategisk och operativ nivå. På strategisk nivå exempelvis lokalisering av egna verksamheter (ex bibliotek, LSS- och äldreboenden) på platser som strategiskt påverkar boendeyrömden samt exempel på operativ nivå så skulle flytthjälp för äldre personer eventuellt stimulera flyttkedjor.

Kapitel 5 har en mycket bra och tydlig koppling till ovan nämnda bostadsmarknads- och fördjupningsanalys. Dock kan texten under 5.3.1 punkten "Bygga rätt bostäder" utvecklas för att stärka kopplingen till analyserna. Bygga rätt bostäder är ett alltför ensidigt uttryck då valet av bostad innehåller fler parametrar. Andra meningen bör i stället lyda, "Kommunen kan vara tydlig i sin styrning och prioritering för att skapa av olika typer av bostäder i olika lägen attraktiva boendemiljöer med bostäder som efterfrågas, d.v.s. i rätt läge, målgruppsinriktat och med skälig prisnivå.

Kapitel 6 har ett bra anslag med tre tydliga målformuleringar. Under målet "Planera för bostäder som skapar hållbara livsmiljöer" finns en punkt som bör omformuleras för att få en bättre koppling till ovan nämnda analyser. Sjunde punkten bör omformuleras. Förslag ny mening "Att utifrån bostadsmarknadsanalyser verka för nyproduktion av bostäder i kommunens samtliga tätorter". Likaså under mål tre "Stärka Ronnebys attraktivitet som boendekommun" första punkten. En starkare koppling till tidigare nämnda analyser kan uppnås genom att meningen revideras enligt följande förslag, "Att vara tydlig i kommunens styrning och prioritering av olika bostäder i olika orter och med fokus på målgrupper och behov".

Kapitel 7 "Indikatorer för uppföljning". De två grupper som pekas ut som särskilt intressanta är familjebildare (som främst vill ha småhus) och äldre (som pekas ut för att det vore positivt om de flyttar till flerbostadshus). Det finns dock inga indikatorer som mäter dessa två gruppers boendemönster. Om möjligt bör detta utvecklas så att det går att följa upp. Hur det går och/eller vad som är ett "lyckat" resultat är av intresse. En del indikatorer är lite svåra att förstå gällande kopplingen till mål. Till exempel medelålder – vad är Ronneby kommuns ambition när det gäller medelålder

Aktiviteterna som listas är inriktade på en del nyproduktion, men det saknas aktiviteter för att möta behovet av ombyggda bostäder och att ändra flyttbeteenden utan att nödvändigtvis bygga nytt. Tidigare nämnda analyser anger att det inte finns ett demografiskt drivet behov för nya bostäder, men att en del nyproduktion ändå kan vara motiverad med anledning av nya livsfaser. Dock finns de idag redan lediga bostäder som behöver anpassas eller göras attraktiva på andra sätt, vilket i stort saknas i strategin, med undantag för centrumutveckling och kommunikationer.

Kommentar

Tack för ert yttrande! Kommunen tar tacksamt emot de inkomna synpunkterna och reviderar avsnitt under mål tre, första punkten, enligt förslaget förtydligande. I övrigt föranleder inte inkomna synpunkter någon ändring av förslaget till kommunens strategi för bostadsförsörjningen.

Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden ställer sig positiv till förslaget till Strategi för bostadsförsörjningen, med tillägget;

Vid 5.3.2 (sid 21-22);

Fem fokusområden för ökad tillväxt och bostadsefterfrågan bör utökas till sex fokusområden och då med;

- *En bra förskola och skola. Det är av yttersta vikt att ha en bra förskola, grundskola, gymnasieskola och vuxenutbildning.*

Kommentar

Tack för ert yttrande! De fem fokusområdena är ett resultat av den fördjupade analysen och därav görs inget ytterligare tillägg till dessa enligt utbildningsnämndens önskemål. Dock förstärks texten under rubriken 4.5, för att lyfta vikten av en bra skola, gymnasieskola och vuxenutbildning för ökad tillväxt och bostadsefterfrågan.

Vård- och omsorgsnämnden

Kommunstyrelsen har den 13 oktober 2023 skickat ut förslag till Bostadsförsörjningsstrategi på remiss. Bostadsförsörjningsstrategin innehåller riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Strategin utgör kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen och ger en översikt över Ronneby kommuns ansvar och möjligheter, för alla som på olika nivåer arbetar med eller ansvarar för de här frågorna. Syftet med strategin är att driva utvecklingen på bostadsmarknaden i önskad inriktning. Tillgången till attraktiva bostäder och befolkningstillväxt är en central fråga för den framtiden utvecklingen av Ronneby kommun. En fördjupande analys har såväl tagits fram med fokus på strategier för att attrahera nya bosatta i Ronneby kommun.

Bedömning

Analysen påvisar att kommunen står inför utmaningen med ett växande behov av vård och omsorg vilket kräver god samordning och kvalitet. Det finns grupper som ökar i och med att de träder in i nya livsfaser och nya bostadsbehov väntas uppstå i kommunen under perioden 2022-2032. Generellt sett är äldre en av de stora kommande målgrupperna för bostäder i Ronneby kommun. Flerbostadshus i olika upplåtelseform bedöms vara en

viktig del beaktat den potentiella efterfrågan med rekommenderad placering i Ronneby, Ronnebyhamn och Kallinge.

Ronneby kommun kan därmed arbeta strategiskt mot att rikta insatser mot ”pigga” seniorer och skapa attraktiva väl anpassade bostadsalternativ för dessa.

Utifrån den genomförda bostadsmarknadsanalysen har det bött 350 personer (2022, Socialstyrelsen) inom gruppen i permanent särskild boende. Baserat på befolkningsökningen behövs ca 10 platser i särskilt boende årligen. Viktigt för kommunen att arbeta med proaktiva insatser för att få äldre som framför allt bor i småhus att flytta till ett mer äldreanpassat boende i tid. Analysen visar att behovet framför allt finns inom service- och trygghetsboenden, men potentiellt även inom 55+ boenden med olika upplåtelseformer för att locka fler att flytta tidigare.

Som en aktivitet kopplat till mål för att förverkliga kommunens översiktsplan och bostadspolitiska mål ska Vård- och omsorgsförvaltningen ansvara för att årligen se över samt vid behov uppdatera sin behovsprognos gällande boendeplanering. Förvaltningen ska även vara behjälplig med att kontinuerligt uppdatera prognos av framtida bostadsbehov för särskilda grupper i enlighet med strategin.

Kommentar

Tack för ert yttrande! Remissvaret noteras till handlingarna.

Karlshamns kommun, kommunstyrelsen

Ronneby kommun har tagit fram ett förslag till strategi för bostadsförsörjningen. Kommunstyrelsen i Ronneby kommun har beslutat att skicka ut förslaget på remiss och Karlshamns kommun har givits möjlighet att yttra sig. Synpunkter på förslaget ska ha inkommit till Ronneby kommun senast 2023-12-08.

Bostadsförsörjningsstrategin innehåller riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Strategin utgör Ronneby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen och ger en översikt över kommunens ansvar och möjligheter, för alla som på olika nivåer arbetar med eller ansvarar för de här frågorna. Syftet med strategin är att driva utvecklingen på bostadsmarknaden i önskad riktning. Strategin ska även vara vägledande vid planläggning enligt plan- och bygglagen.

Tillgången till attraktiva bostäder och befolkningstillväxt beskrivs i bostadsförsörjningsstrategin som en central fråga för den framtida utvecklingen av Ronneby kommun. Därav har en fördjupande analys tagits fram med fokus på strategier för att attrahera nya invånare till Ronneby kommun.

Kommunstyrelsens synpunkter

Bostadsförsörjningsstrategin har lästs med fokus på mellankommunala intressen. Karlshamns kommun ser positivt på att bostadsförsörjningsstrategin lyfter den regionala befolkningsutvecklingens utmaningar och möjligheter.

Strategin påverkar barn, och begreppet barn nämns vid ett flertal tillfällen i såväl huvuddokumentet som i bilagorna. Däremot nämns inte barnkonventionen överhuvudtaget. Karlshamns kommun anser därför att kopplingen till barnkonventionen kan förtydligas.

I övrigt har Karlshamns kommun inga övriga synpunkter gällande underlaget.

Kommentar

Kommunen tar tacksamt emot synpunkterna och tydliggör kopplingen till barnkonventionen i strategin.

Karlskrona kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Karlskrona kommun har fått möjlighet att lämna synpunkter på Ronneby kommuns förslag på Bostadsförsörjningsstrategi 2023. Strategin är på samråd mellan 13 oktober – 8 december 2023. Detta yttrande har sammanställts av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen med hjälp av kommunledningsförvaltningen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens synpunkter

Förslag till strategi för bostadsförsörjningen redogör för Ronneby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen och är ett strategiskt och vägledande dokument vad gäller bostadsbyggandet och den framtida utvecklingen av bostadsbeståndet i Ronneby kommun. Karlskrona och Ronneby kommuner utgör en gemensam arbetsmarknadsregion varför det är värdefullt med fortsatt samarbete och utbyte kring olika strategiska frågor.

Förslag till strategi för bostadsförsörjningen är tydligt uppbyggt. Kommunala verktyg kopplat till bostadsförsörjningen presenteras och det finns en tydlig inriktning hur dokumentet ska följas upp. Strategin går i linje med den mellankommunala samverkan mellan Karlskrona och Ronneby kommuner. Karlskrona kommun ser att det kommer finnas ett stort regionalt behov av nya bostäder de kommande åren som en följd av ökade arbetstillfällen och omvärldsläget. Karlskrona kommun har således ingen erinran på Ronnebys förslag till strategi för bostadsförsörjningen.

Kommentar

Tack för ert yttrande! Remissvaret noteras till handlingarna.

Tingsryds kommun, Kommunstyrelsens arbetsutskott

Ronneby kommun har skapat ett förslag till strategi för bostadsförsörjningen i sin kommun och skickat ut den på remiss till omkringliggande kommuner, däribland Tingsryds kommun. Tingsryds kommun har tagit del av denna och tackar för möjligheten att tycka till. Förslaget ser bra och genomarbetat ut och Tingsryds kommun har inga ytterligare synpunkter än att önska Ronneby kommun all lycka till med att fortsätta utveckla sin plats på bästa sätt utifrån de lokala förutsättningar som finns där.

Kommentar

Tack för ert yttrande! Remissvaret noteras till handlingarna.