

Bostadsmarknadsanalys

Blekinge län 2024



Länsstyrelsen
Blekinge

Titel: Bostadsmarknadsanalys för Blekinge län 2024
Författare: Anna Martinsson och Lina Sandberg
ISSN: 1651-8527
Rapportnummer: 2024:8
Diarienummer: 405-3143-2024
Utgivningsår: 2024
Omslagsbild: Lina Sandberg
Bilder: Lina Sandberg och Mostphotos

Förord

Tillgång till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla är en viktig del i en hållbar samhällsbyggnad. För att veta i vilken utsträckning vi är på väg mot det målet behöver bostadsmarknaden analyseras och resultaten av analyserna göras kända. Syftet med den årliga bostadsmarknadsanalysen är en spaning på trender och tendenser inom området. Och resultatet blir därmed ett viktigt verktyg i länets fortsatta utvecklingsarbete.

Det som tyvärr har skett under 2023, som redovisas mer i detalj i föreliggande rapport, är att bostadsbyggandet mycket kraftigt har bromsat in. Även om det är lågkonjunktur i landet går det fortsatt bra för många företag i Blekinge. Också försvaret har ett behov av att attrahera nya medarbetare till länet. Mot den bakgrunden skulle det behövas många fler bostäder.

Länsstyrelsen vill därför medverka till att alla aktörer i länet, som tillsammans kan påverka bostadsbyggandet, hittar de lösningar som behövs för att fler ska kunna kvittera ut en nyckel till ett eget boende och ett gott liv här i Blekinge.

Vi vill också passa på att rikta ett stort tack till länets kommuner som tagit sig tid att medverka i årets enkät och hoppas på ett fortsatt gott samarbete framöver!

Karlskrona, 14 juni 2024

Inger Hansson
Avdelningschef avdelningen för
samhällsbyggnad

Innehåll

BOSTADSMARKNADSANALYS	1
FÖRORD	3
SAMMANFATTNING	6
SYFTE OCH BAKGRUND.....	7
LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN	8
Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden	8
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?	9
Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om tre år?	10
Vilka faktorer begränsar bostadsbyggandet i kommunen?.....	11
Vilka bostäder behövs?	12
Läget på bostadsmarknaden för olika grupper	13
Ungdomar	13
Studenter	14
Nyanlända.....	15
Äldre	16
Personer med funktionsnedsättning	17
Barnrättsperspektivet	18
BLEKINGES BEFOLKNING	20
Befolkningsmängd i länet.....	20
Kommunernas befolkningsmängd.....	21
In- och utflyttning	21
BOSTADSBYGGANDE OCH BOSTADSMARKNAD I BLEKINGE.....	23
Påbörjade bostäder	23
SCB:s statistik för påbörjade bostäder brister	24
Förväntat påbörjat byggande	25
Färdigställda bostäder	26
Arbetsmarknad och bostadsmarknad hör ihop	27
Möjligheten att efterfråga en bostad	28
Inkomster och bostadspriser i Blekinge.....	29

ARBETET MED BOSTADSFÖRSÖRJNING LOKALT, REGIONALT OCH NATIONELLT	31
Nationellt arbete	31
Länsstyrelsens arbete.....	32
Statliga stöd till bostadsbyggande	34
Kommunernas arbete.....	35
Riktlinjer för bostadsförsörjningen i länet	37
Bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden	38
Markinnehav.....	40
Samverkan inom bostadsförsörjning	41
Hemlöshet.....	43
Vräkningsförebyggande arbete.....	46
Blekinges vräkningsförebyggande arbete	47
Bostadsförmedling och förtur	48
Hushåll som inte blivit godkända på den ordinarie arbetsmarknaden ..	49
Allmännyttan	49
AVSLUTANDE REFLEKTIONER	50
Utvecklingen i länet.....	50
Bostäder för alla	50
Bostadsbyggandet behöver öka.....	51
KÄLLOR.....	52

Sammanfattning

I länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för 2024 är det tydligt att det ekonomiskt svåra läget påverkar bostadsmarknaden i hög grad. Kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten (BME) visar på att de främsta faktorerna som hämmar bostadsbyggandet just nu är svårigheterna för privatpersoner att få lån samt höga produktionskostnader. Därutöver visar statistik från SCB att väldigt få nya bostäder påbörjades förra året, endast 73 stycken i hela länet.

Det färdigställdes desto fler bostäder, som ett resultat av att antalet påbörjade bostäder varit högre tidigare år. Dessutom syns en svag förbättring när det gäller läget på bostadsmarknaden, enligt kommunernas bedömningar i BME. Två kommuner bedömer fortfarande att de har balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Förra året var Olofström den första kommunen på flera år som bedömde att det rådde balans i centralorten. I år bedömer även Ronneby kommun att det råder balans på bostadsmarknaden i deras centralort. Övriga kommuner bedömer att det fortsatt råder underskott. I många år bedömde samtliga kommuner att det var bostadsunderskott i centralorterna, så den långsamma förändring vi ser för 2023 och 2024 är ändå mycket positiv.

Vidare fortsätter länets befolkning att minska och minskade med 767 personer förra året. Det ska dock tilläggas att befolkningsstatistiken har beräknats på ett annorlunda sätt för 2023, se mer på sidan 20.

Ingen kommun har i nuläget aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen som följer de nya krav som bostadsförsörjningslagen kompletterades med år 2022. Men flera kommuner är på gång med nya riktlinjer som följer den nya lagen.

Länsstyrelsen har som vanligt en stor bredd av uppdrag med bäring på bostadsbyggande och bostadsförsörjning. De senaste åren har länsstyrelserna haft flera uppdrag med fokus på förebyggande av hemlöshet och vräkningar. Uppdragen har genomförts genom webinarier och fysiska konferenser, i samarbete med andra länsstyrelser. Mer om dessa uppdrag går att läsa på sidan 33.

Syfte och bakgrund

Länsstyrelserna har i uppdrag att ta fram en bostadsmarknadsanalys varje år, enligt *Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. I rapporten ska länsstyrelsen presentera och analysera läget på bostadsmarknaden i länet och även genomföra en uppföljning kring om kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar. Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Den regionala bostadsmarknadsanalysen (BMA) baseras på den bostadsmarknadsenkät (BME) som skickas ut till Sveriges samtliga 290 kommuner. För enkäten ansvarar Boverket men det är länsstyrelsens uppgift att följa upp och kvalitetssäkra enkätsvaren samt att sammanställa resultaten i BMA. Boverket gör sedan en nationell sammanställning över läget på bostadsmarknaden i hela landet.

BMA innehåller också statistik om befolkning och bostadsbyggande från Statistiska centralbyrån (SCB). Information har även inhämtats från bland annat Boverket, Migrationsverket och Socialstyrelsen och om inte annat anges så kommer informationen från Länsstyrelsen Blekinge.

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadsmarknaden i länet. Rapporten vänder sig till såväl Boverket och regeringen som till kommuner, kommunala bostadsbolag, byggföretag och alla som är intresserade av och kan påverka bostadsmarknadens utveckling.



Läget på bostadsmarknaden

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden

Avsnittet *Läget på bostadsmarknaden* utgår ifrån de svar som Blekinges kommuner lämnat i bostadsmarknadsenkäten i januari i år.

Bedömningarna har kommunerna gjort utifrån hur situationen på bostadsmarknaden såg ut vid tiden som enkäten fylldes i. Kommunerna har valt mellan olika svarsalternativ och har även haft möjlighet att komplettera sina svar med egna kommentarer.

Begreppen balans, underskott och överskott

Balans innebär att utbudet av bostäder möter den efterfrågan som finns i kommunen.

Underskott på bostäder innebär att efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen.

Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda bostäder i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.¹

¹ Boverkets bostadsmarknadsenkät 2024

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

	Balans
	Underskott
	Överskott
	Kan ej besvara frågan

Hela kommunen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Olofström							
Karlskrona							
Ronneby							
Karlshamn							
Sölvesborg							

Centralorten	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Olofström							
Karlskrona							
Ronneby							
Karlshamn							
Sölvesborg							

Övriga kommundelar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Olofström							
Karlskrona							
Ronneby							
Karlshamn							
Sölvesborg							

Tabell 1, 2 och 3. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i januari 2024. Källa: BME 2024

Enligt bostadsmarknadsenkäten 2024 är det fortsatt underskott på bostadsmarknaden i tre av länets kommuner, precis som förra året. Däremot syns en förbättring på centralorterna jämfört med de senaste åren, då både Olofström och Ronneby nu anger balans. I förra årets enkät var Olofström första kommunen på flera år som angav balans på centralorten.

I övriga kommundelar brukar det generellt sett se bättre ut än på centralorterna och detta gäller även i år, då enbart Karlskrona kommun anger underskott medan övriga kommuner anger balans.

Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om tre år?

Tyvärr verkar den positiva trend som årets bostadsmarknadsenkät visar vara tillfällig, enligt kommunernas bedömning av bostadsmarknaden om tre år.

Hela kommunen	Hela kommunen	Centralorten	Övriga kommundelar
Olofström			
Karlskrona			
Ronneby			
Karlshamn			
Sölvesborg			

Tabell 4. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i om tre år.
Källa: BME 2024

Om tre år bedömer fyra av de fem kommunerna att det kommer vara underskott på centralorten och två bedömer underskott i de övriga kommundelarna. Detta skulle innebära en försämring jämfört med i år.

I kommunen som helhet bedömer tre kommuner att det kommer vara underskott och två att det kommer vara balans, precis som i dagsläget. Ronneby kommun bedömer att de fortsatt kommer ha balans i kommunen som helhet om tre år. Däremot gör Olofström bedömningen att den balans som råder idag inte kommer att bestå om tre år. I stället är det Sölvesborg som bedömer att situationen kommer att förändras till det bättre.

Ronneby kommun bedömer att det kommer råda underskott i centralorten om tre år, då behovet av bostäder kommer att öka snabbare än utbudet. Kommunen skriver *"Kopplat till satsningar inom industri och försvar i regionen ser vi ett ökat behov och efterfrågan de närmsta åren..."*.

Vilka faktorer begränsar bostadsbyggandet i kommunen?

Det ekonomiska läget avspeglas tydligt i Blekinges kommuners svar i årets bostadsmarknadsenkät. Alla fem kommuner svarar att "svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor" är en av de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Fyra kommuner svarar även att höga produktionskostnader är en av de främsta faktorerna.

"På grund av rådande lågkonjunktur och ränteläge är det svårt att sia om framtida bostadsbyggnationer."

kommun i Blekinge

Därefter har följande faktorer fått lika många svar (tre vardera):

- krav på nedskrivning/direktavskrivning
- brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga
- svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor
- konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller miljö kvalitetsnormer (MKN)
- svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar t.ex. fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd, eller militära intressen"

Kommunerna svarar även att personer saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad i kommunen och att det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån de aktuella bostadsbehoven. Detta är svar på frågan om vilka hinder det finns för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda i kommunen.

Vilka bostäder behövs?

I årets enkät ställdes frågan "Vilken typ av bostäder råder det främst behov av i kommunen?". Alla fem kommuner svarar att bostäder med rimliga boendekostnader behövs. Tre kommuner svarar även att det främsta behovet är stora bostäder och tillgänglighetsanpassade bostäder.

Behov av upplåtelseformer och storlekar

Kommunerna har ombetts bedöma vilka upplåtelseformer och storlekar som främst kommer att efterfrågas under de kommande tre åren. Alla kommuner svarar att det kommer att efterfrågas hyresrätter och bostadsrätter på 3 rum och kök (rok). För bostadsrätter bedömer även fyra kommuner att det finns behov av bostäder med 4 rum och kök och för hyresrätter bedömer tre kommuner att det finns behov av denna storlek.

För småhus/äganderätter bedömer de flesta att de största storlekarna kommer att efterfrågas, det vill säga 4 och 5 rum och kök eller större.

Vilka upplåtelseformer och storlekar bedömer ni främst kommer efterfrågas under de kommande tre åren i kommunen?

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Småhus/Äganderätt
1 rok	1	1	0
2 rok	2	1	0
3 rok	5	5	1
4 rok	3	4	4
5 rok	2	0	4

Tabell 5. Antal svar per storlek och upplåtelseform. Källa: BME 2024

Alla fem kommuner anger att det finns ett stort behov av bostäder med rimliga boendekostnader.

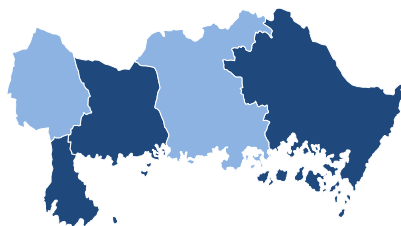
Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Kommunerna ska enligt lag skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och deras riktlinjer för bostadsförsörjningen måste även innehålla en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

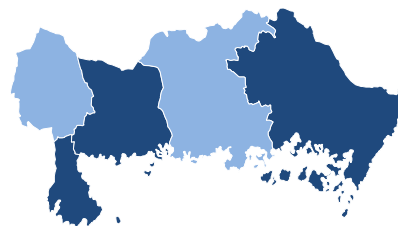
Eftersom alla inte har samma förutsättningar att efterfråga en bostad behöver kommunerna uppmärksamma vissa särskilda grupper. Bostadsmarknadsenkäten innehåller frågor om hur läget på bostadsmarknaden ser ut för grupper som har svårare att komma in på bostadsmarknaden.

Ungdomar

2023



2024



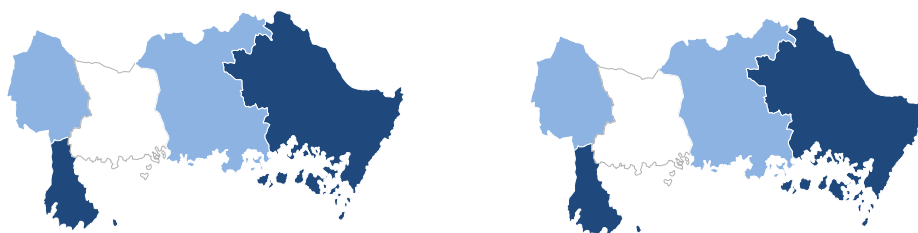
Figur 1. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för ungdomar. Källa: BME 2024

För ungdomar är situationen oförändrad jämfört med år 2023. Sölvesborg, Karlshamn och Karlskrona har underskott på bostadsmarknaden för ungdomar, medan det i Olofström och Ronneby råder balans för denna grupp.

Studenter

2023

2024



Figur 2. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för studenter.
Källa: BME 2024

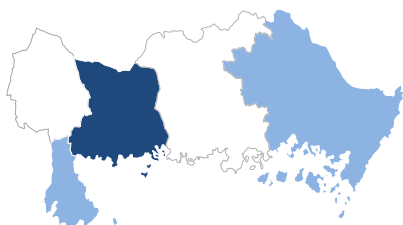
Karlshamn har som enda kommun ett överskott på bostäder för studenter. Kommunen kommenterar att det är svårt att veta hur situationen kommer att se ut framöver i och med att Campus Karlshamns verksamhet flyttar till Karlskrona nästa år.

Ronneby och Olofström anger att de har balans på bostadsmarknaden för studenter. Solvesborgs kommun anger underskott, vilket beror på att lediga bostäder är för dyra för studenter enligt kommunens bedömning.

Den största högskoleverksamheten finns i Karlskrona, där det råder underskott på bostäder för studenter. Det beror på att det finns för få små lediga bostäder, för få bostäder som är särskilt avsedda för studenter samt att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för studenter.

Nyanlända

2023



2024



Figur 3. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Källa: BME 2024

Under flertalet år redovisade alla kommuner underskott på bostadsmarknaden för nyanlända. År 2021 sågs en förbättring, vilket därefter har fortsatt, och i år har alla kommuner i stället balans för självbosatta nyanlända personer.

Antalet anvisade nyanlända till länet har halverats 2024 (39) jämfört med 2022 (79). Ronneby har, likt tidigare år, 0 antal anvisningar för 2024. Bostadsmarknadsenkäten innehåller frågan om balans, underskott eller överskott för självbosatta nyanlända (se figur 3), men inte för anvisade nyanlända. För anvisade nyanlända har kommunerna i stället fått svara på frågan "Hur bedömer ni för närvarande kommunens möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända?". Bedömningen har gjorts på en skala från 1–7 där 1 är "Mycket dåliga" och 7 är "Mycket goda". Även här ser situationen till större delen bra ut, då svaren varierar från 4 upp till 7. Karlskrona och Karlshamn anger 7 i sin bedömning, det vill säga att deras möjligheter är mycket goda. Sölvesborg svarar 6, Olofström svarar 5, och Ronneby svarar 4.

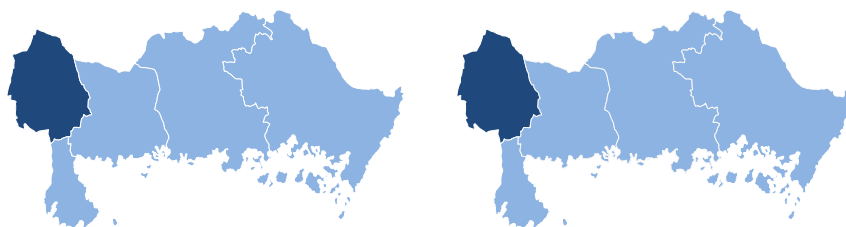
Det är kommunernas ansvar att ordna boende till skyddsbehövande som omfattas av massflyktsdirektivet, efter anvisning från Migrationsverket. Massflyktsdirektivet löper ut i mars 2025 och det är ännu inte beslutat om direktivet kommer att förnyas efter det. Ovissheten kring en eventuell förnyelse av massflyktindirektivet påverkar kommunernas möjligheter att upprätthålla en god beredskap i mottagandet.

Regeringen avser att besluta om en lagrådsremiss om folkbokföring som kommer möjliggöra för en stor del av de individer som idag har tillstånd enligt massflyktsdirektivet att folkbokföra sig. Enligt lagrådsremissen ser regeringen över bosättningsregelverket för att möjliggöra anvisning av dessa personer.

Äldre

2023

2024



Figur 4. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för äldre.
Källa: BME 2024

Situationen för äldre på bostadsmarknaden är oförändrad, med övervägande del balans. Frågan avser särskilt boende för äldre. Enbart Olofström anger att det råder underskott och att underskottet väntas bestå de närmaste åren. Den höga andelen åldrande befolkning i kommunen gör att behovet kommer vara större än utbudet även framöver, skriver kommunen. Tyvärr bedömer även Sölvesborgs kommun att det kommer att råda underskott på särskilt boende för äldre inom två respektive fem år.

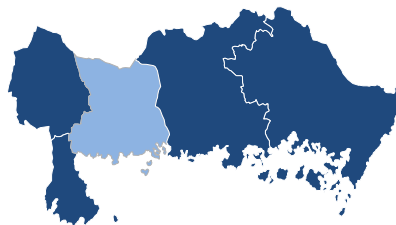
Två kommuner har underskott på seniorbostäder och en har balans. Övriga två har inte svarat på frågan. Vidare har tre kommuner underskott på trygghetsbostäder och övriga två har inte svarat.

Personer med funktionsnedsättning

2023



2024



Figur 5. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning. Källa: BME 2024

För personer med funktionsnedsättning anger bara Karlshamns kommun att det är balans på bostadsmarknaden. Två kommuner gör bedömningen att behovet kommer att vara täckt inom två respektive fem år, medan övriga svarar nej eller att de inte kan bedöma hur det kommer att se ut.

När det gäller särskilda boenden i form av gruppboendestäder har både Karlshamns och Olofströms kommuner balans. För särskilda boenden i form av serviceboendestäder har alla kommuner balans.



Barnrättsperspektivet

Barn ingår inte som en av de särskilda grupperna i bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen Blekinge uppmuntrar dock länets kommuner att förstärka barnrättsperspektivet i arbetet med bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningslagens mål om att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder kräver att kommunala riktlinjer omfattar samtliga grupper i samhället. Olika grupper har olika önskemål och behov, vilket ställer krav på analys av enskilda gruppers behov.

Grupper som kräver särskild uppmärksamhet är ungdomar och unga vuxna, studenter, asylsökande ensamkommande barn och ungdomar, andra asylsökande och nyanlända, personer med funktionsnedsättning, kvinnor och barn i behov av skyddat boende och äldre personer.



Figur 6. Barnkonsekvensanalys. Källa: Barnombudsmannen

Barn generellt är ytterligare en grupp vars villkor och förutsättningar kräver särskild analys. Barns uppväxtvillkor är avgörande för den fortsatta livsutvecklingen vilket gör rätten till en trygg och långsiktig bostad mycket viktig ur ett barnrättsperspektiv. Artikel 27 i barnkonventionen slår fast barnets rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. De stater som ratificerat konventionen (konventionsstater) ska vidta lämpliga åtgärder för att bistå barnets vårdnadshavare att säkerställa barnets rätt till en skälig levnadsstandard samt vid behov erbjuda materiellt bistånd och utarbeta stödprogram för att garantera rättigheten gällande bostad. Sverige ratificerade FN:s barnkonvention 1990 och sedan den 1 januari 2020 ingår den också i svensk lag.

Barnkonventionen innehåller fyra grundprinciper, som tillsammans ska genomsyra alla beslut. Dessa grundprinciper innebär att; alla barn har lika värde och rättigheter (Artikel 2), barns bästa ska beaktas i alla beslut som rör dem (Artikel 3), alla barn har rätt till liv, överlevnad och

utveckling (Artikel 6) och barn har rätt att uttrycka åsikter och få dem beaktade i beslut som rör dem (Artikel 12). Ett bra exempel på åtgärd för att säkerställa att beslut tar hänsyn till barnkonventionen är att inför beslut genom-föra en barnkonsekvensanalys (BKA). En BKA kan användas inom samhällsplanering för att bland annat kartlägga barn och ungas behov och åsikter (Boverket 2021b). Det finns många olika exempel på hur en BKA kan genomföras. Ett av exemplen finns hos Barnombudsmannen, se deras processbeskrivning i bilden. (Barnombudsmannen 2021)

En trygg och säker bostad bidrar till att barn får flera rättigheter tillgodosedda. Till exempel ska bostaden också skapa förutsättningar för barnet att få sin rätt till lek, vila och fritid enligt artikel 31 i barnkonventionen tillgodosedd. Det ska finnas förutsättningar för barns studiero för att säkerställa rätten till utbildning enligt artikel 28 och 29.

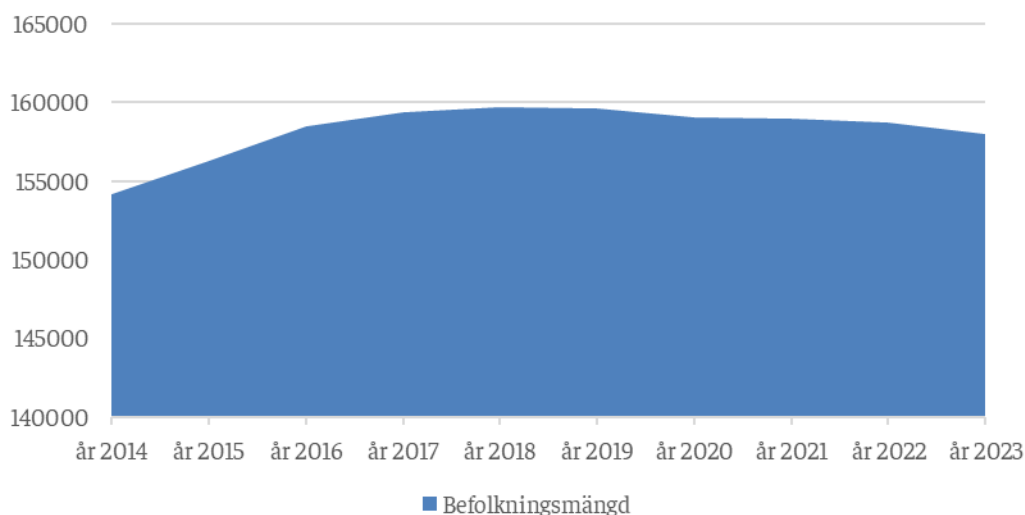
I dagsläget saknas enhetlighet i hur kommuner mäter och följer upp barns boendesituation. FN:s barnrättskommitté tydliggör att Sverige som en av konventionsstaterna, ska ha en god uppfattning om barns levnadssituation.

Läs mer på Boverkets hemsida: [Barnkonventionen i fysisk planering och stadsutveckling - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)



Blekinges befolkning

Befolkningsmängd i länet

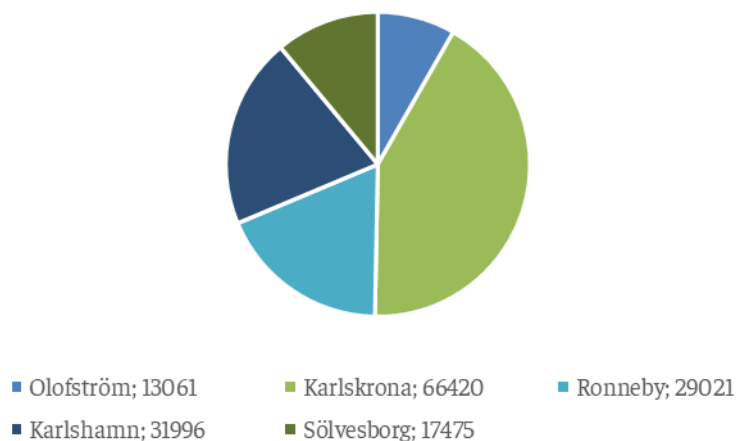


Figur 7. Länets befolkningsmängd år 2014–2023. Källa: SCB 2024

Blekinges befolkning har minskat sedan 2019 och fortsätter att minska. Förra året uppmättes en ännu större minskning än åren innan då befolkningen minskade med 767 personer. Befolkningen uppgår nu till 157 973 personer, 80 541 med juridiskt kön man och 77 432 med juridiskt kön kvinna.

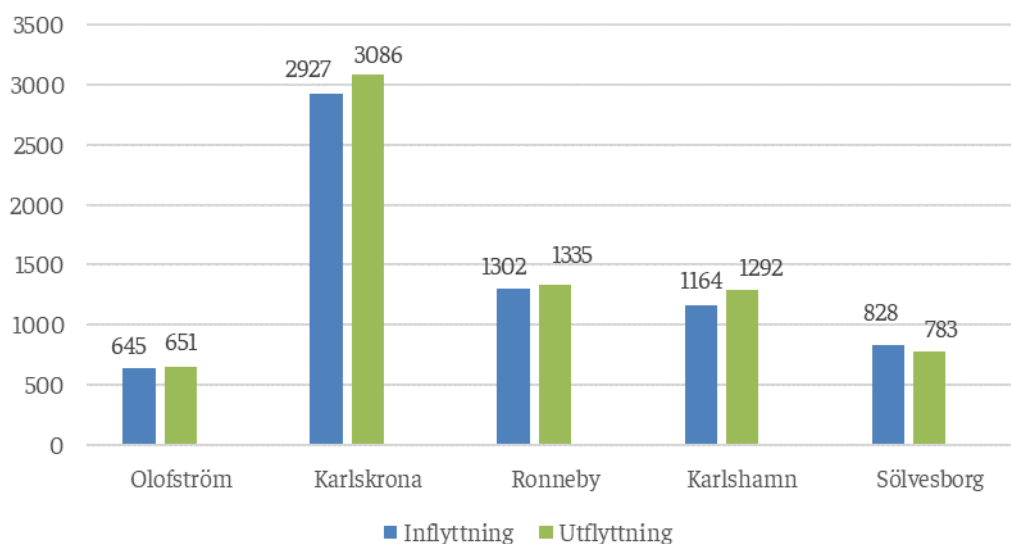
Under 2023 påbörjade Skatteverket kontroller av personer med upphörda uppehållstillstånd. Det har inneburit att fler än vanligt har avregistrerats som utvandrare från Sverige och Blekinge. Kontrollerna har särskilt påverkat Karlskrona kommuns befolkningsstatistik, då ett relativt sett stort antal har registrerats som utvandrare som en konsekvens av dessa justeringar. Samtliga utflyttningar har därför registrerats under andra halvåret 2023, även i de fall där personer faktiskt utvandrat för flera år sedan. Eftersom samtliga av dessa utflyttningar registrerats samtidigt blir det stora skillnader i statistiken från det ena året till det andra för vissa kommuner. Något läsaren i detta fall bör ha med sig när befolkningsstatistiken från förra året presenteras.

Kommunernas befolkningsmängd



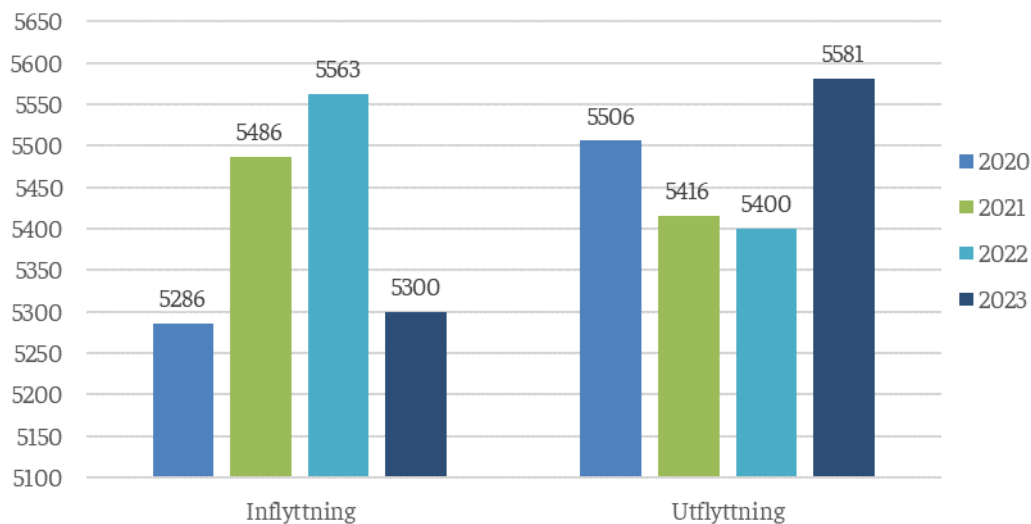
Figur 8. Kommunernas befolkningsmängd år 2023. Källa: SCB 2024

In- och utflyttning



Figur 9. In- och utflyttning till Blekinges kommuner år 2023. Källa: SCB 2024

Alla kommuner utom Sölvesborg hade en större utflyttning än inflyttning under förra året. Detta, tillsammans med ett negativt födelsenetto, resulterade i den befolkningsminskning på 767 personer i länet som helhet, som visas i figur 7.



Figur 10. Total in- och utflyttning till och från Blekinge år 2020–2023. Källa: SCB 2024

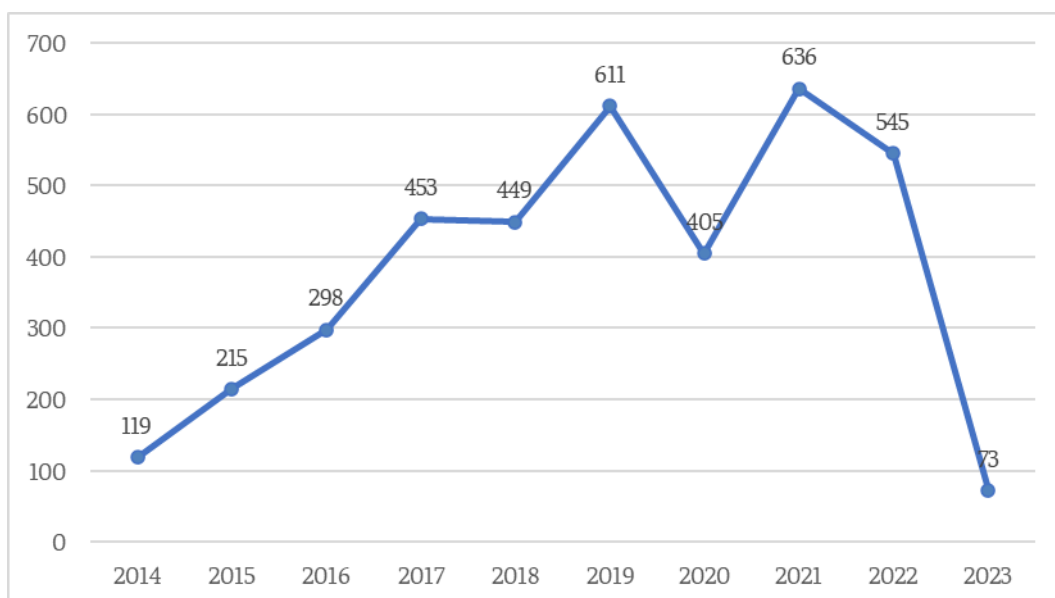
Blekingarna flyttar till angränsande län, men även till storstadsregionerna. De flesta flyttar till Skåne län, men flest inflyttare kommer också från Skåne län. Det är mestadels unga vuxna som flyttar, men även andra åldersgrupper. Fler män än kvinnor flyttar över länsgränsen och det är även fler män än kvinnor som flyttar till länet. Av in- och utflyttarna är personer utbildade inom teknik och tillverkning de största grupperna.

För unga vuxna som lämnar länet för att studera är Skåne, Kronoberg och Västra Götaland mer populärt än Stockholm. Unga vuxna som avslutar sin utbildning i länet och sedan lämnar länet flyttar främst till storstadslänen, särskilt Skåne.²

² [Flyttningar mellan län, varifrån och varthän \(scb.se\)](https://www.scb.se/om-scb/publikationer/2023-09-14-flyttningar-mellan-lan-varifrån-och-varthän)

Bostadsbyggande och bostadsmarknad i Blekinge

Påbörjade bostäder

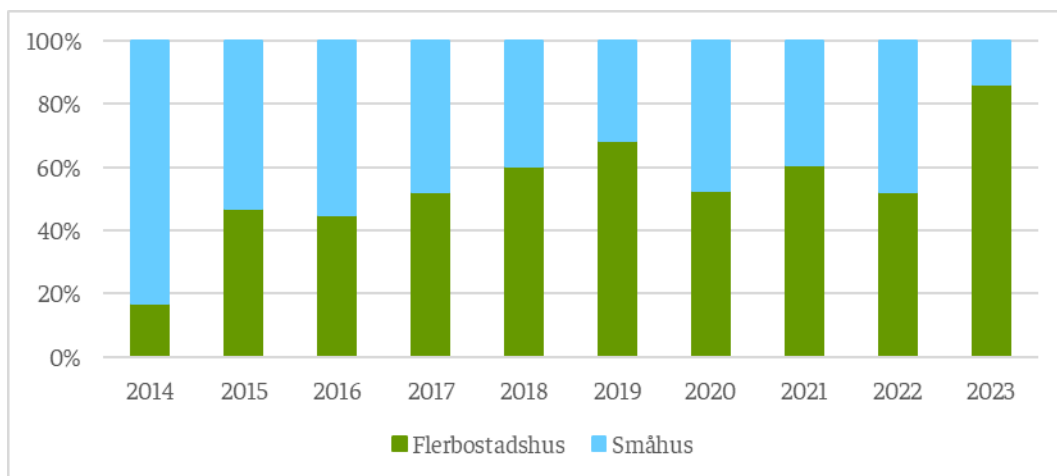


Figur 11. Antal påbörjade bostäder i Blekinge län år 2014–2023. Källa: SCB 2024

Antalet påbörjade bostäder gick relativt stadigt uppåt mellan åren 2014 och 2019, för att sedan vända nedåt igen. Förrförra årets enkät visade en tillfällig ökning, som inte har hållit i sig. I årets statistik visas den lägsta siffran för det senaste decenniet, endast 73 stycken påbörjade bostäder.

”Lågkonjunkturer påverkar den sammanlagda bilden då flera sedan tidigare planerade projekt stoppats pga uteblivna investeringsbidrag...”

kommun i Blekinge



Figur 12. Andel flerbostadshus och småhus för påbörjade bostäder i Blekinge län år 2014–2023. Källa: SCB 2024

SCB:s statistik för påbörjade bostäder brister

Länsstyrelsen har uppmärksammat att statistiken för påbörjade bostäder är bristfällig och riskerar att ge en felaktig bild av utvecklingen. Enligt SCB:s definition är en bostad påbörjad när startbesked inkommit till kommunen. Någon spade har alltså inte satts i marken. Nuvarande sätt att redovisa innebär att det är först om cirka två år, när statistiken på färdigställda bostäder redovisas, som den faktiska bilden av bostadsbyggandet blir tydlig. Det riskerar att försena nödvändiga insatser på nationell, regional och lokal nivå.

Med anledning av detta föreslår Länsstyrelsen att SCB får i uppdrag att förändra sin definition av när en bostad räknas som påbörjad. SCB bör anse en bostad som påbörjad då gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus, källarmurar eller grundplattor under dessa påbörjas. En sådan definition används av Boverket bland annat för investeringsstöden för hyresbostäder eller studerande (Boverkets författningssamling: BFS 2016:17 HYBO 1).



**En påbörjad bostad har fått startbesked, men inte färdigställts. En färdigställd bostad är bebyggd och har fått slutbesked.
Källa: SCB**

Förväntat påbörjat byggande

I bostadsmarknadsenkäten förra året gjorde länets kommuner bedömningen att det under 2023 skulle påbörjas 1 476 bostäder i olika upplåtelseformer. Statistiken visar att 73 bostäder påbörjades. En överskattning av antalet framtida påbörjade bostäder har synts i flera läns bostadsmarknadsanalyser över en längre tid, vilket visar hur svårt det är för kommunerna att uppskatta antalet påbörjade bostäder. Det rådande konjunkturläget kan också antas ha slagit hårt mot antalet byggstartade projekt.

Enligt årets bedömningar kommer det påbörjade byggandet i kommunerna att uppgå till 702 bostäder i år, följt av 1008 bostäder under 2025. Bedömningen gör gällande att under 2024 påbörjas flest flerbostadshus med upplåtelseformen hyresrätt (361) följt av flerbostadshus i bostadsrättsform (173) och av 168 småhus.

Utöver nybyggnation finns det planer för ombyggnad under 2024 och 2025, som förändrar bostadsbeståndet i två av fem kommuner.

En kommun påpekar att lågkonjunkturåret har inneburit att nästan inga planerade projekt förverkligades vilket gör att deras siffror i stället flyttas fram ett år i förhoppning att vi snart går in i högkonjunktur och att situationen lossnar. En annan kommun lyfter också problematiken med att investeringsstödet för hyres- och studentbostäder (HYS) avvecklades för några år sedan.

”Det behövs ett statligt bidrag för att bygga hyresrätter (HYS). Annars finns det inte incitament att bygga hyresrätter. Blå Port fick detta och kunde hålla ner hyresnivåerna vilket har bidragit till väldigt stort intresse för lägenheterna. Barken blir dyrare eftersom de inte kunnat få stöd.”

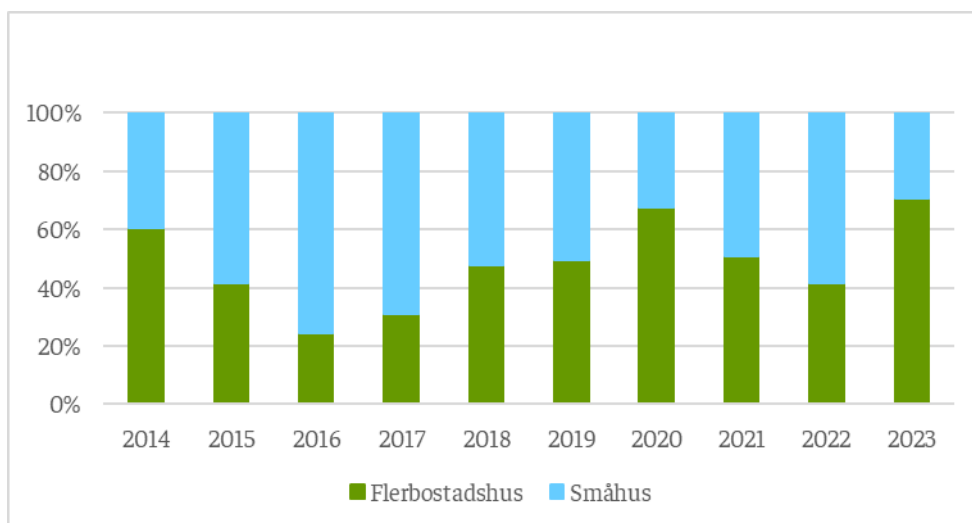
Kommun i Blekinge

Färdigställda bostäder



Figur 13. Antal färdigställda bostäder i nybyggda hus i Blekinge län år 2014–2023. Källa: SCB 2024

En kraftig uppgång i antalet färdigställda bostäder skedde förra året. Men det mycket låga antalet *påbörjade* bostäder år 2023 (figur 11) kommer sannolikt att innebära negativa resultat för antalet färdigställda bostäder framöver. Andelen flerbostadshus respektive småhus har varierat mycket under den senaste tioårsperioden. För år 2023 är andelen färdigställda lägenheter i flerbostadshus störst.



Figur 14. Andel flerbostadshus och småhus - färdigställda bostäder i nybyggda hus år 2014–2023. Källa: SCB 2024

Arbetsmarknad och bostadsmarknad hör ihop

Utvecklingen på arbetsmarknaden är en viktig aspekt kopplat till bostadsefterfrågan liksom bostadsmarknaden också är en viktig aspekt för en växande arbetsmarknad. Befintligt bostadsbestånd och inriktningen på bostadsbyggandet kan påverka de ekonomiska förutsättningarna genom att skapa – eller inte skapa – förutsättningar för olika yrkesgrupper att skaffa sig en bostad i kommunen. Här finns ett behov av en kommun- och länsöverskridande översikt då efterfrågan på bostäder i grannkommuner påverkas av exempelvis prisbild och pendlingsmöjligheter. Detta är något som pekats tydligt på under en längre tid i Blekinge, ett litet län med stora möjligheter för samarbete.

Förändringar på arbetsmarknaden påverkar och ställer krav på bostadsutbudet i länet. Tillgången till bostäder är en förutsättning för att skapa företagsetableringar, arbetstillfällen och tillväxt. Det innebär att bostadsbrist oavsett var den uppstår, i staden eller på landsbygden, kan försvåra arbetskraftsförsörjning till befintliga och nya företag samt påverka flyttströmmar negativt.

Under 2000-talet har det blivit allt vanligare att flytta. Flyttmönster är fortfarande i hög grad lokala eftersom de flesta flyttar sker inom den egna kommunen. Ofta handlar det då om en förändrad livssituation och/eller en ny livsfas som gör att personen byter boende. Utvecklingen påvisar dock tendenser till att bostadsmarknaden blir alltmer regional vilket, som nämnt ovan ökar behovet av att kommunerna samarbetar inom bostadsförsörjningen. De enskilda bostadsmarknaderna är för små för att betraktas isolerat och det är viktigt att se strukturella samband inom den egna arbetsmarknadsregionen.

Kopplingen mellan arbets- och bostadsmarknad innebär inte bara att det behöver byggas bostäder, utan också om att det som byggs är vad som efterfrågas. Kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är en avgörande faktor för att befintligt bostadsbestånd och nyproduktion ska kunna bli attraktivt för boende. En möjlighet i sammanhanget är att platser där det inte råder bostadsbrist därmed får bättre förutsättningar att kunna locka till sig nya invånare med ett bättre boende för pengarna.

I länsstyrelsens samverkan med länets kommuner framkommer också bedömningen att länets svaga infrastruktur och osäkerheten kring framtida satsningar hör till en av faktorerna som begränsar länets utveckling och i förlängningen länets bostadsmarknad. Ett sammanhållet infrastruktursystem kopplas tydligt samman med utveckling vad gäller länets näringsliv, arbetsmarknadsförstoring, attraktivitet och kompetensförsörjning.

Möjligheten att efterfråga en bostad

Av kommunernas inrapporterade svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät framgår att länet sedan flera år tillbaka haft ett underskott på bostäder, både totalt sett och i centralorterna.

Underskottet på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster. Underskottet på bostäder får även negativa konsekvenser för arbetsmarknaden när det gäller möjligheten att rekrytera kompetens till offentlig förvaltning, små och stora företag samt näringslivet. Detta påverkar kommunernas utvecklingsmöjligheter såväl ur ett välfärdsperspektiv som ur ett tillväxtperspektiv.

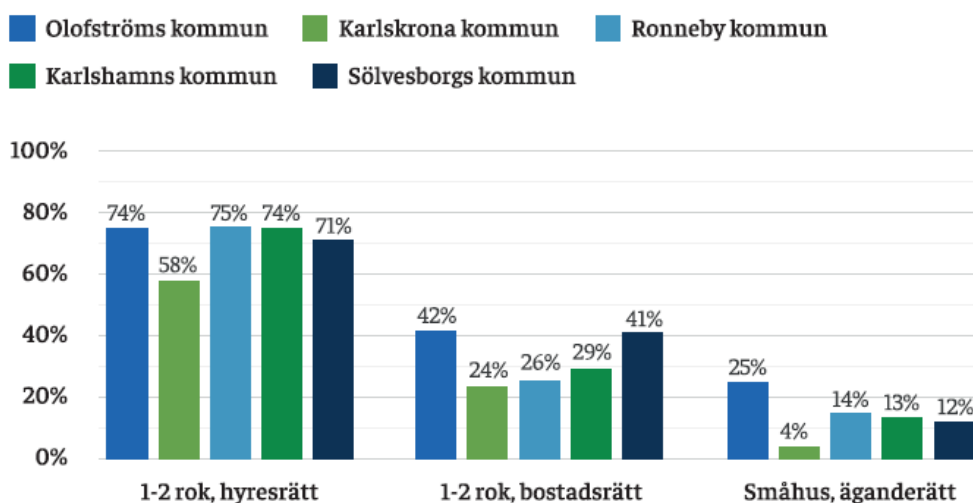
Trycket är högt på bostadsmarknaden längs med kusten, såväl för husköpare inom länet som för fritidshusköpare utifrån. Det har lett till höga bostadspriser i många av dessa områden. Tillsammans med länets generellt låga inkomstnivåer medför detta att Blekingebon i många områden har svårt att efterfråga bostäder på länets bostadsmarknad. Höga räntor minskar också möjligheterna för förstagångs köpare. Att levnadskostnaderna stigit kan också göra det än svårare att ta sig in på bostadsmarknaden.



Inkomster och bostadspriser i Blekinge

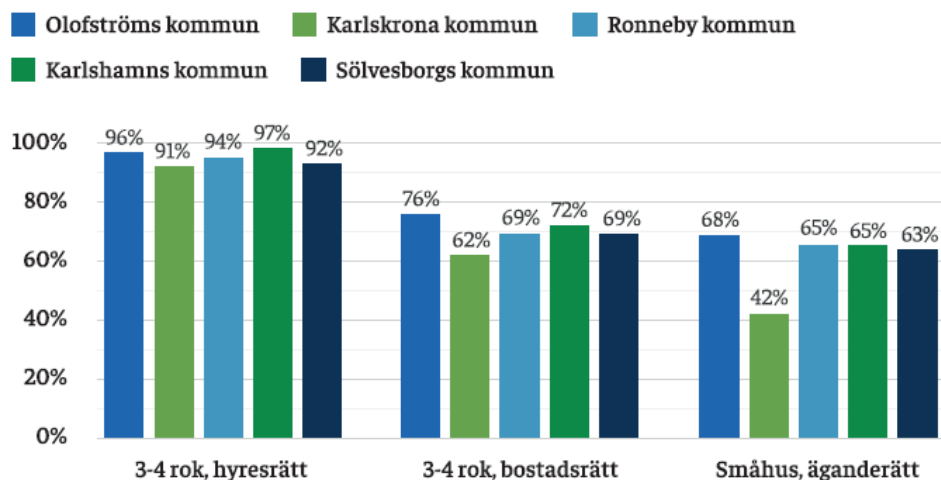
På uppdrag av länsstyrelsen och Region Blekinge tog konsultbolaget Juni strategi och analys under 2021 fram en rapport om bostadsmarknaden i länet. I rapporten presenteras den disponibla inkomstnivån för ensamboende respektive sammanboende hushåll. Rapporten togs fram innan lågkonjunkturen slog till i Sverige med full kraft, därför är det sannolikt att situationen ser än mer ansträngd ut sett till dagens förutsättningar.

Andel ensamboende hushåll som klarar inkomstkravet



Figur 15. Andel ensamboende hushåll som klarar inkomstkravet Källa: Juni strategi och analys 2021

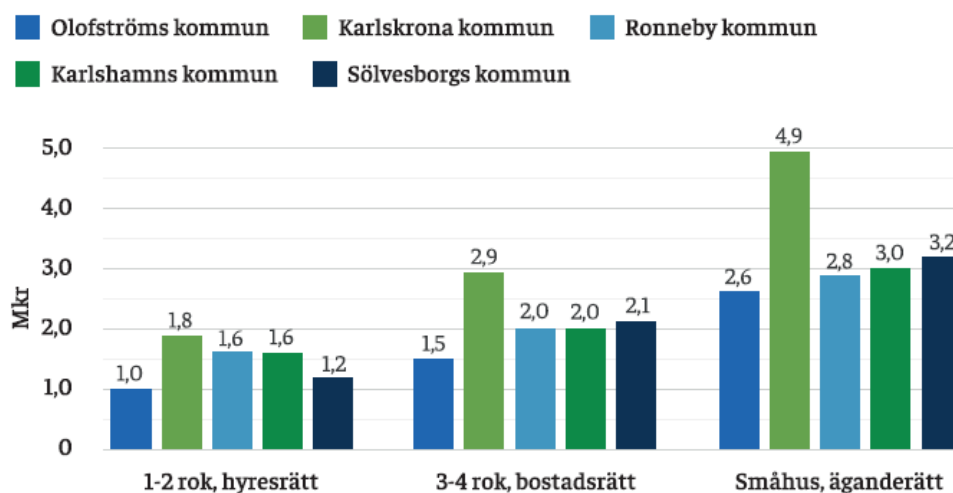
Andel sammanboende hushåll som klarar inkomstkravet



Figur 16. Andel sammanboende hushåll som klarar inkomstkravet Källa: Juni strategi och analys 2021

Generellt sett är inkomststrukturen väldigt jämn i länets kommuner sett till ensamhushållen. Andelen ensamhushåll som tjänar minst 350 tkr är som högst i Karlskrona och Sölvesborg (15 %) och lägst i Ronneby (12 %) vilket indikerar en viss skillnad i betalningsförmåga, kommunerna emellan. Även bland sammanboende hushåll är Karlskrona den kommun med högst inkomstnivå, hälften av hushållen i denna kommun har en disponibel inkomst om minst 550 tkr/år och vart fjärde hushåll har en disponibel inkomst om minst 700 tkr/år. Tabellerna och siffrorna nedan är baserade på nyproduktionskostnader.³

Nyproduktionspriser, ägda boendeformer



Figur 17. Nyproduktionspriser, ägda boendeformer. Källa: Juni strategi och analys 2021

I och med länets generellt låga medelinkomst jämfört med riket blir det tydligt att även grupper som inte räknas som socioekonomiskt utsatta har svårigheter att hävda sig på bostadsmarknaden. I tabellen för andel personer som har råd med de inkomstkrav som ställs ser vi att Karlskrona sticker ut där endast 42 procent av sammanboende hushåll, d.v.s. två inkomster, klarar inkomstkraven för ett småhus. Övriga kommuner ligger mellan 63–68 procent. Siffrorna för ensamstående hushåll är ännu dystrare, där visar Karlskrona på 4 procent, Sölvesborg på 12 procent, Ronneby 13 procent och Karlshamn 14 procent. Olofström sticker ut med att 25 procent av ensamstående hushåll klarar inkomstkraven.⁴

³ Juni strategi och analys, 2021

⁴ Juni strategi och analys, 2021

Arbetet med bostadsförsörjning lokalt, regionalt och nationellt

Nationellt arbete

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.⁵ Boverket är den nationella myndighet som har ansvar för samhällsplanering, byggande och boende och som bland annat genomför prognoser kring hur många nya bostäder som behöver tillkomma. Enligt Boverkets beräkning behövs 67 300 nya bostäder årligen till och med 2030, i landet som helhet. Men enligt Boverkets byggprognos för 2023 kommer endast cirka 27 000 bostäder att påbörjas under 2024, vilket är långt ifrån behovet.⁶⁷



⁵ Regeringen, nationellt bostadspolitiskt mål.

⁶ [Behov av bostadsbyggande 2023-2030 - Boverket](#)

⁷ [Byggprognos analys maj 2024 - Boverket](#)

Länsstyrelsens arbete

Länsstyrelsen arbetar med bostadsförsörjning på flera sätt, utifrån olika uppdrag. År 2017 lades det till i länsstyrelseinstruktionen, som lägger grunden för hela myndighetens verksamhet, att länsstyrelsen ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Uppdraget är ett sektorsövergripande ansvar och i och med detta tillägg förstärktes länsstyrelsens uppdrag inom bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen har även ett ansvar inom bostadsförsörjning utifrån perspektivet mänskliga rättigheter. Myndigheten har ett sektorsövergripande uppdrag att i den egna verksamheten belysa, analysera och beakta de mänskliga rättigheterna och särskilt skyddet mot diskriminering. Ingen människa ska förringas, förnekas eller förvägras rätten till bostad och en skälig levnadsstandard. Skyddet mot diskriminering på bostadsmarknaden är en förutsättning för att säkerställa efterlevnaden av FN:s allmänna förklaring och konventionerna om de mänskliga rättigheterna. Sedan den 1 januari 2020 ingår även FN:s konvention om barns rättigheter i svensk lagstiftning och ska därmed beaktas i enlighet med övrig lagstiftning som är relevant för arbetet med bostadsförsörjning.

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen) har länsstyrelsen en utpekad roll och myndigheten ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Den regionala bostadsmarknadsanalysen är exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer.

Länsstyrelserna fick i 2023 års regleringsbrev i uppdrag att redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Redovisningen ska ske i 2025 års bostadsmarknadsanalys.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbrev de senaste åren har bäring på såväl länsstyrelsens andra övergripande uppdrag liksom på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som genomförts tidigare år har därför uppnått viss kontinuitet då de fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Under såväl 2022 som 2023 samt med fortsättning under 2024 har Länsstyrelsen Blekinge tillsammans med länsstyrelserna i Kalmar, Gotland och Kronoberg, arrangerat fysiska träffar och webinarier på temat vräkningsförebyggande arbete, hemlöshet och den nationella hemlöshetsstrategin. Målgrupperna är kommunala politiker och tjänstepersoner inom flera förvaltningar samt privata aktörer. Dessa tillfällen är fördjupningar och delar inom länsstyrelsens samlade uppdrag inom såväl regleringsbrevs- som förordningsuppdrag. Kommunerna bjöds under våren 2024 in till en heldagsutbildning som Sveriges Stadsmissioner anordnade tillsammans med länsstyrelserna i Kalmar, Blekinge och Kronobergs län. Utbildningen hölls i Växjö den 28 maj och riktade sig särskilt till kommuner som ännu inte startat upp verksamhet inom Bostad Först.

Under hösten 2024 bjuder Sveriges Stadsmissioner även in till en fördjupande utbildningsdag, riktad åt alla yrkesgrupper som samverkar kring Bostad Först i Kalmar, Blekinge och Kronoberg.



Statliga stöd till bostadsbyggande

I enlighet med regeringsbeslut år 2021 och 2022 har avvecklingen av stödet för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS) fortsatt. Det har inte varit möjligt att lämna in nya ansökningar från och med 1 januari 2022 utan endast handläggning och beslut i ärenden som lämnats in tidigare har kunnat göras. Sista dag för att bevilja en ansökan om stöd var 2022-12-31.

Avvecklingen av stödet har lett till att länsstyrelsen avslog 15 ansökningar på grund av brist på medel under 2023. 8 av dessa ärenden var kompletta ansökningar där bygglov hade beviljats för totalt 368 nya hyresbostäder. Sannolikt medförde besluten om avslag att ett antal av nybyggnadsprojekten inte genomfördes. I dialog med länets kommuner lyfter majoriteten att investeringsstöden varit ett nödvändigt incitament för byggnation. Uteblivet investeringsstöd kan därför ha förstärkt den negativa effekten på bostadsbyggandet och konjunkturen i byggbranschen som andra omvärldsfaktorer också har medfört.

Under året färdigställdes två projekt med 58 lägenheter i Ronneby kommun som också fick stödet utbetalt.

Stöd till bostäder för äldre

Syftet med stödet är att stimulera byggandet av nya bostäder för äldre och innefattar särskilda boendeformer, biståndsbedömt trygghetsboende och hyresbostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Stöd kan även avse anpassningsåtgärder för att öka trygghet och tillgänglighet i gemensamhetsutrymmen i hus med hyresrätter eller bostadsrätter. Syftet är då att fler äldre ska kunna bo kvar.

Under 2023 ansökte ingen om stöd för att skapa nya bostäder för äldre personer. Inga projekt med tillkommande bostäder för äldre personer färdigställdes under året. De ansökningar som kom in och beviljades stöd under året rörde enbart anpassning av gemensamma utrymmen för att äldre personer ska kunna bo kvar. Det extremt låga bostadsbyggandet i länet återspeglar sig även i ett ovanligt lågt intresse för att nyttja statligt stöd till att bygga bostäder för äldre.

Kommunernas arbete

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Ansvaret innebär olika insatser för att skapa balans mellan behov och efterfrågan på bostäder och att grupper inte utestängs från bostadsmarknaden.

Kommunerna har flera verktyg för bostadsförsörjningen till sitt förfogande, till exempel kommunalt markinnehav, detaljplaner, översiktsplaner, riktlinjer för bostadsförsörjning och markanvisningar.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar förstärks även i plan- och bygglagen (2010:900) som definierar att bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse där kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i tillämpningen. Riktlinjernas vikt förstärks även genom att regeringen får förelägga kommuner att anta riktlinjer om sådana saknas.



Att främja social sammanhållning genom fysisk planering är att skapa förutsättningar för att ny bebyggelse inte ytterligare ökar de negativa konsekvenserna av den socioekonomiska segregation som finns i länet. Det är av stor vikt att den fysiska planeringen omfattar Blekinge som helhet och att satsningar görs både i centralorten, i övriga orter och på landsbygden.

Osäkerheten nationellt och i omvärlden gör det svårare att göra bedömningar gällande läget på bostadsmarknaden de kommande åren.

2023 gick den svenska ekonomin in i en lågkonjunktur. Både hushåll och företag pressas alltmer av den höga inflationen och det högre ränteläget. Hushållens disponibla inkomster minskar och hushållen drar därför ner på konsumtionen. Samtidigt leder lägre bostadspriser och ökade produktionskostnader till kraftigt minskande bostadsinvesteringar. Exportsektorn i sin tur drabbas av en vikande konjunktur i omvärlden. Konjunkturläget är också kopplat till bostadsmarknaden på så vis att en stor del av den svaga utvecklingen under året beror på de kraftigt minskade bostadsinvesteringarna.⁸

Allt detta medför särskilt höga krav på kommunernas arbete med bostadsförsörjning.

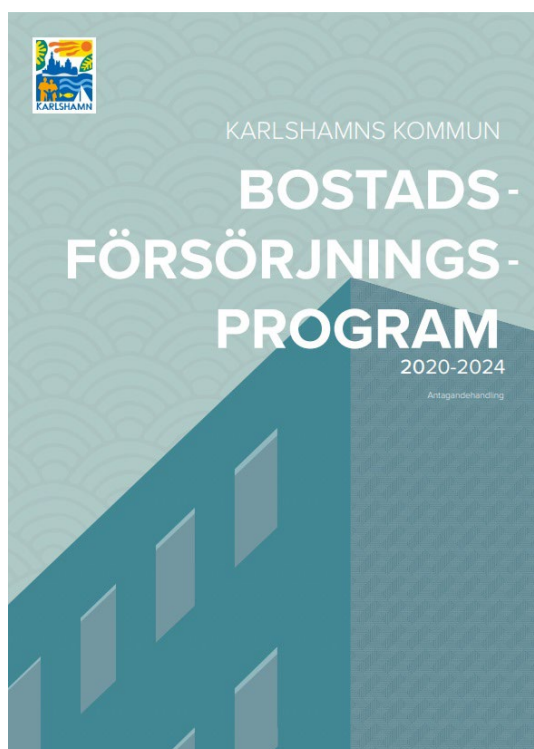
⁸ Sveriges ekonomi Statistiskt perspektiv, nr. 3 2024, SCB

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i länet

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. I dagsläget har ingen av Blekinges kommuner riktlinjer som är antagna under den senaste mandatperioden och som har lever upp till de nya kraven i bostadsförsörjningslagen. Men i fyra kommuner pågår arbetet med att ta fram nya riktlinjer.

I årets BME uppger Ronneby och Karlskrona att nya riktlinjer kommer antas under 2024. Karlshamn och Sölvesborgs kommun uppger att arbete med att ta fram nya riktlinjer pågår och kommer antas i närtid. Olofströms riktlinjer antogs år 2016, uppfyller inte de nya lagkraven och är i stort behov av att uppdateras. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Att ta fram nya riktlinjer inför ett kommande översiktplanearbete är alltid fördelaktigt då kommunen på ett mer underbyggt och tydligt sätt kan undersöka behovet och sedan peka ut utvecklingen av bostäder.



Bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden

Den 1 oktober 2022 ändrades bostadsförsörjningslagen (2000:1383). Ändringarna innebär att den analys som ska ligga till grund för kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning ska ha en tydligare inriktning mot bostadsbristen i den egna kommunen. Syftet med ändringarna är

- att regeringen ska få bättre förutsättningar att följa upp riksdagens mål för bostadsmarknaden och
- att kommunerna ska få bättre förutsättningar att planera bostadsförsörjningen

För att alla bostadsbehov ska omfattas i planeringen av bostadsförsörjningen ska det göras en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Analysen ska grundas på den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna och genomföras med stöd av det underlag som Boverket tar fram över den behovsbaserade bostadsbristen. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

Boverket tillhandahåller kvantitativa åtta mått som på olika sätt beskriver hur hushållen bor. Måtten är framtagna för att fungera som underlag vid en bedömning av hur många hushåll som bor i bostäder som kan anses inte vara ändamålsenliga. Syfte är inte att det ska finnas en enskild siffra som säger hur stor den behovsbaserade bostadsbristen är utan att underlaget ska ge en bra beskrivning av hushållens möjligheter att bo i goda bostäder.⁹ I tolkningen av underlaget behöver kommunen utgå från sin situation och hur måtten passar in där, eftersom måtten inte tar hänsyn till att förutsättningarna skiljer sig åt i landet. De kvantitativa måtten beskrivs i Boverkets webbhandbok.¹⁰

⁹ [Bostadsbehov som inte tillgodoses på marknadens villkor - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)

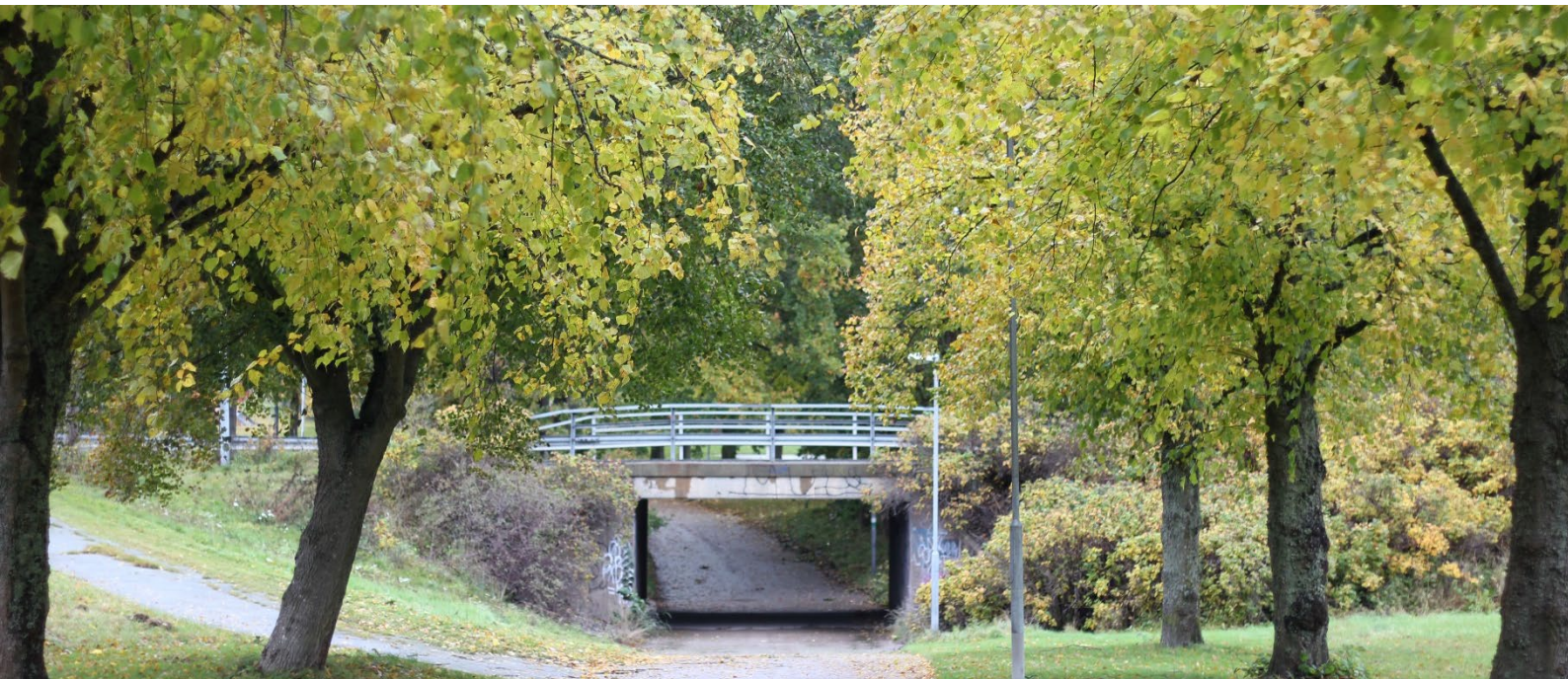
¹⁰ [Mått på bostadsbrist - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)

De mått som Boverket har tagit fram är följande:

- Ansträngd boendeekonomi
- Ansträngd boendeekonomi baserat på KALP
- Trångboddhet
- Trångbodda och ansträngd boendeekonomi, 2 mått
- Flyttar ofta
- Hemmaboende vuxna barn
- Återkommande problem

Hushåll med låg betalningsförmåga kan ha stora svårigheter att skaffa sig en bostad, även om den inkomst man har i och för sig är tillräcklig för att klara boendekostnaden. Hyresvärdar ställer ofta krav på att en bostadssökande ska ha en fast inkomst som överstiger en viss nivå, inte sällan tre gånger hyran, för att komma i fråga för ett hyreskontrakt.

Källa: Boverket



Markinnehav

Ett viktigt instrument för kommunen i arbetet med att styra bostadsbyggandet är markinnehav och strategiska köp och försäljningar av byggbar mark. Att äga mark som kan exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och i viss mån prissättningen av mark. Ett markinnehav innebär också att kommunen kan välja att sälja eller upplåta mark med tomträtt vid exploatering och genom markanvisningar eller försäljningar arbeta aktivt för att främja den lokala konkurrensen.

Länets kommuner arbetar på olika sätt med en aktiv markpolitik. Kommunerna äger själva mark för olika ändamål, flera kommuner anger också att det finns planer på att köpa mark som är lämplig för bostadsbyggande. Samtliga av länets fem kommuner anger också att de har antagna riktlinjer för markanvisning och beskriver liknande metoder för värderingen av kommunal mark samt val av byggherre vid anvisning.

Genom att arbeta aktivt för att främja den lokala konkurrensen kan kommunen bidra i arbetet med att styra mot en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.

Samverkan inom bostadsförsörjning

Planeringen för bostadsförsörjningen behöver samordnas såväl internt som med andra kommuner och i BME svarar kommunerna på frågor om hur deras samverkan ser ut. Mycket positivt är att samtliga kommuner har någon form av intern samverkan samt samverkan med andra kommuner. Här presenteras kommunernas svar på vilken form av samverkan som genomförs.

Mellan vilka förvaltningar/sakområden sker den interna samverkan kring planeringen för bostadsförsörjningen?

Olofström:

Inom kommunledningsförvaltningens avdelningar samt med socialförvaltningen i frågor om boende för äldre.

Karlskrona:

Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen (plan-, miljö- och bygglovavdelningen), Kommunledningsförvaltningen (mark- och exploateringsenheten och strategienheten), Äldreförvaltningen, Socialförvaltningen, Funktionsstödsförvaltningen, Drift- och serviceförvaltningen, Arbetsmarknadsförvaltningen, det allmännyttiga bostadsbolaget (Karlskronahem).

Ronneby:

Ronnebyhus, Miljöteknik, Miljö- och byggnadsförvaltningen samt Teknik- fritid- och kulturförvaltningen där såväl plan som MEX ingår.

Karlshamn:

Socialtjänsten, det kommunala bostadsbolaget KABO, Kommunstyrelseförvaltningen och dess enheter nedan: mark och exploatering, fastighet, stadsbyggnadsavdelningen.

Sölvesborg:

Kommunledningsförvaltningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen, individ- och familjeomsorgen och det kommunala bostadsbolaget Sölvesborgshem.

1. Vilken typ av regional samverkan finns? 2. Vilka sker samverkan med? 3. Möjlighet att lämna kommentar om den regionala samverkan.

Olofström

1. Gemensamma analyser av bostadsmarknaden. Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov.
2. Kommun/kommuner i den egna regionen, Länsstyrelsen, Kommunala bostadsföretag (allmännyttiga såväl som icke allmännyttiga)
3. Projekt i form av Live in Blekinge.

Karlskrona

1. Gemensam regionplanering. Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov.
2. Kommun/kommuner i den egna regionen. Länsstyrelsen, Byggbolag/byggproducenter, Kommunala bostadsföretag (allmännyttiga såväl som icke allmännyttiga), Privata bostadsbolag och det finns samarbete med studentkåren gällande studentbostäder.

Ronneby

1. Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov.
2. Kommun/kommuner i den egna regionen, Länsstyrelsen, Byggbolag/byggproducenter, Kommunala bostadsföretag (allmännyttiga såväl som icke allmännyttiga), Privata bostadsbolag och Region Blekinge.

Karlshamn

1. Gemensam regionplanering. Gemensamma analyser av bostadsmarknaden. Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov.
2. Kommun/kommuner i den egna regionen. Kommun/kommuner i annan region. Annan: Tingsryd. Länsstyrelsen, Byggbolag/byggproducenter, Kommunala bostadsföretag (allmännyttiga såväl som icke allmännyttiga), Privata bostadsbolag, Civilsamhällorganisationer/frivilligorganisationer (ex. stadsmissioner eller liknande), Fastighetsägarna Syd.

Sölvesborg

1. Gemensamma analyser av bostadsmarknaden. Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov.
2. Kommun/kommuner i den egna regionen, Länsstyrelsen, Kommunala bostadsföretag (allmännyttiga såväl som icke allmännyttiga)
3. I pågående arbete med riktlinjer har inledande möten och utbyte av information skett med Bromölla kommun. Region Blekinge genomför analyser av bostadsmarknaden som kommunen tar del av.

Hemlöshet

Socialstyrelsen genomförde en ny hemlöshetskartläggning förra året. Undersökningen genomfördes under en vecka och ska därför ses som en ögonblicksbild och ett minimum av antalet, gällande hemlösa i situation 1, 2 och 4. Uppgifter om personer med långsiktiga boendelösningar i hemlöshetssituation 3 baseras främst på hur situationen var 1 januari 2023, som var mätdatum i BME.¹¹

Enligt kartläggningen är andelen män som lever i hemlöshet större, 68 procent är män och 32 procent är kvinnor i landet som helhet. Nästan en tredjedel av alla personer i hemlöshet är föräldrar till barn under 18 år och något fler kvinnor än män är föräldrar. Andelen föräldrar i hemlöshet har sjunkit något sedan mätveckan 2017.

Personerna som befinner sig i de olika hemlöshetssituationerna är en heterogen grupp. De befinner sig i allt från en situation där de behöver lösa var de ska sova kommande natt till att ha flerårigt andrahandskontrakt där socialtjänsten eller kommunen agerar hyresvärd. Här finns personer i olika åldrar, kvinnor och män, de flesta har ingen partner men det finns också barnfamiljer i hemlöshet. Att ha psykisk ohälsa, missbruk eller beroende och ekonomiska problem är vanligt men det gäller inte alla. Det som de här personerna har gemensamt är att de är i en mer eller mindre osäker boendesituation.¹²

¹¹ **Hemlöshetssituation 1 – Akut hemlöshet**

Här ingår personer som är hänvisade till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden, vandrarhem m.m.

Hemlöshetssituation 2 – Institutionsvistelse och boende med stöd – ska lämna inom 3 månader utan bostad

Här ingår en person som antingen bor i boende med stöd eller inackorderingshem, vårdas eller behandlas på SiS-institution, i hem för vård och boende (HVB) eller i familjehem, får heldygnsvård inom hälso- och sjukvården (inkl. vårdas enligt lagen om rättspsykiatrisk vård, LRV och enligt lagen om psykiatrisk tvångsvård, LPT) eller är intagen inom Kriminalvården (anstalt eller häkte).

Hemlöshetssituation 3 – Långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten

Personer som bor i långsiktiga boendelösningar, med biståndsbeslut enligt 4 kap. 1 och 2 §§ SoL.

Hemlöshetssituation 4 – Eget ordnat kortsiktigt boende

Här ingår personer som bor ofrivilligt, tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar eller bekanta och hos familj eller släktingar.

¹² Socialstyrelsen 2024

I Blekinge fanns under mätveckan 205 hemlösa personer i olika typer av osäkra boendesituationer. Detta är en ökning jämfört med mätningen år 2017, då resultatet var 124 personer. Karlshamns kommun hade 1–5 personer, Sölvesborg 9 personer, Olofström 11 personer, Ronneby 34 personer och Karlskrona 149 personer under mätveckan 2023. Blekinge län hade vid mätningen 12,9 hemlösa per 10 000 invånare. Detta kan jämföras med grannlänerna Kalmar, Kronoberg och Skåne som hade 13,6, 23,5 respektive 27,9 hemlösa per 10 000 invånare.¹³

I BME svarar kommunerna på frågan om hur de arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet vilket presenteras i tabell 6.



¹³ Socialstyrelsen 2024

Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?

Åtgärder	Antal kommuner som angivit denna åtgärd
Hyresgarantier	1
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser	3
Överenskommelse med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande t.ex. godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst	1
Uthyrning av bostäder i andra hand till personer enligt 4 kap. 1 § eller 2 § socialtjänstlagen, som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning	4
Bostad först	2
Erbjuder tillsvidarekontrakt till anvisade nyanlända	1
Annat* (fritext) "Akutgarantier och hyresgaranti enligt SoL*"	1
Annat* (fritext) "Kommunen har en gemensamhetslokal där vi serverar frukost 3 dagar i veckan och där möter man behandlare från socialtjänsten som har ett uppsökande/förebyggande ansvar. I lokalen kan man även tvätta sin kläder och ta en dusch. Personalen är bla behjälpliga med myndighetskontakter etc."	1

Tabell 6. Hur kommunerna arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet, svarsalternativ och fritext. Källa: BME 2024

Vräkningsförebyggande arbete

Länsstyrelserna har haft uppdrag gällande att förebygga vräkningar och hemlöshet under flera år. Det kan konstateras att de flesta kommuner i landet arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Det visar både kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och erfarenheterna från den dialog som förts med kommunerna inom länsstyrelsens uppdrag. Vissa kommuner uppger att de inte arbetar vräkningsförebyggande eller uppsökande men har sedan upparbetade rutiner när barn riskerar att drabbas. Centralt blir därför också att definiera vad som är förebyggande åtgärder; när är åtgärden proaktiv och när är den aktiv? Länsstyrelsernas erfarenheter är att det inte alltid finns en tydlig gräns kring detta och att det hos vissa kommuner finns ett behov av att både definiera det vräkningsförebyggande arbetet och att precisera hur det ser ut. Utifrån genomförda aktiviteter och samverkan med berörda aktörer och myndigheter vill länsstyrelserna gemensamt lyfta fram några av de iakttagelser som gjorts:

Tidig dialog är centralt

En tidig dialog med hyresgäster som har en sen hyresinbetalning, hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning är centralt för en bra samverkan och ett förebyggande arbete. Detta kan innefatta både kontakt via brev eller telefon och genom hembesök. Här är också budget- och skuldrådgivning en viktig aktör för hjälp och stöd.

Samarbete med fastighetsägare – en förutsättning för ett bra arbete

En majoritet av kommunerna uppger att det finns en upparbetad och aktiv samverkan med de kommunala bostadsbolagen. Vissa kommuner har kontinuerliga samverkansmöten mellan socialtjänst och det kommunala bostadsbolaget. Däremot svarar många att det är svårare att få till samverkan med privata fastighetsägare. Att få till en ökad samverkan med privata fastighetsägare är därför av stor vikt inför det framtida arbetet.

Metodstöd för förebyggande arbete

Länsstyrelserna har tagit fram ett utbildningsmaterial för att förebygga vräkning som hittas via länsstyrelsens hemsida. Det är sex korta filmavsnitt med före detta jämställdhets- och bostadsminister Märta Stenevi, Göteborgs stad, Kronofogdemyndigheten, Rädda barnen och Fastighetsbolaget Bostaden i Umeå.

Tillsammans med Kronofogdemyndigheten har länsstyrelserna även tagit fram en broschyr.

[Bostadsförsörjning | Länsstyrelsen Blekinge \(lansstyrelsen.se\)](https://www.lansstyrelsen.se/blekinge/bostadsforsorjning/)

Blekinges vräkningsförebyggande arbete

I BME ingår frågor om kommunerna arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder generellt samt specifikt för barnfamiljer. Samtliga kommuner svarar att de har fastlagda rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet och även arbetar med särskilda åtgärder i fall som berör barnfamiljer.

”Bostadsmarknaden är belastad liksom den generella lågkonjunkturen där många har svårt med ekonomin. I en liten kommun är kännedomen hög och vi har bra upparbetade samverkansvägar.”

Kommun i Blekinge

Olofströms kommun skriver att kontakt tas med utsatta grupper och med barnfamiljer om risken för vräkning är känd. Sölvesborgs kommun har även ett samarbete med Kronofogden och arbetsmarknadsförvaltningen.



Bostadsförmedling och förtur

I bostadsmarknadsenkäten svarar kommunerna även på frågor om hur de arbetar med service och stöd till bostadssökande.

Vilken service får de som söker bostad i kommunen?

Samtliga kommuner anger att de har en lista med hyresvärdar på sin webbplats och att det allmännyttiga bostadsföretaget har en egen kö.

Två kommuner svarar att de hänvisar till privata, digitala plattformar/annonsplatser för uthyrning av bostäder. Karlskrona kommun skriver att kommunen har upprättat en inflyttarlots.

Sölvesborgs kommun skriver att de kan erbjuda stöd från socialtjänsten hur man ställer sig på kö till allmännyttans lägenheter. Det gäller främst nyanlända. Olofströms kommun anger att de även har mäklarinformation på kommunens hemsida.

Finns det någon form av förturssystem för att få en bostad inom kommunen?

Tre kommuner, Olofström, Karlskrona och Sölvesborg, har förturssystem. I samtliga tre kommuner behöver personen som ansöker om förtur styrka behovet med ett intyg från en läkare, psykolog, kurator, socialsekreterare eller liknande. Färre än 10 bostäder fördelades till bostadssökande genom förtur i varje kommun, under 2023. Bostäderna fördelades till hemlösa, Kvinnor utsatta för våld av närstående, personer med medicinska skäl, personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd) samt personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (exempelvis med hiss).

Hushåll som inte blivit godkända på den ordinarie arbetsmarknaden

Den sekundära bostadsmarknaden är en samlande beteckning för kommunernas boendelösningar för personer som av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Alla fem kommuner svarar att de med stöd i SoL-beslut hyr ut bostäder i andra hand till personer som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning. Den 1 januari 2024 hade Olofström 7, Karlskrona 55, Karlshamn 10, Sölvesborg 7 och Ronneby 10 sådana lägenheter.

Allmännyttan

Samtliga kommuner i Blekinge har ett allmännyttigt bolag. I BME framgår att 254 bostäder tillkom i det allmännyttiga beståndet i hela länet under 2023, i form av nyproducerade bostäder och ombyggnation. Karlskrona färdigställde 248 bostäder och Karlshamn byggde om och ökade med 6 bostäder. Två kommuner har beslut om försäljning av någon del av det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd 2024. I Ronneby går två vård- och omsorgboenden säljs tillbaka till kommunen och i Karlshamn kommer 15 studentrum konverteras till 6 vanliga lägenheter.



Avslutande reflektioner

Utvecklingen i länet

Sammanfattningsvis visar årets bostadsmarknadsanalys både positiva och negativa resultat. Å ena sidan har det påbörjats en långsam förändring mot balans på bostadsmarknaden på några håll i länet efter många år med övervägande underskott. Situationen har förbättrats för vissa av de särskilda grupperna. Men å andra sidan är antalet påbörjade nybyggda bostäder färre än på mycket länge. Detta tillsammans med kommunernas svar om det ekonomiskt svåra läget och hur negativt det avskaffade HYS-bidraget slagit mot byggandet gör att bostadsmarknadens omedelbara framtid ser ansträngd ut.

Samtidigt förväntas företagen växa och en stor mängd nya arbetstillfällen tillkomma i länet inom de närmaste åren, vilket innebär ännu större utmaningar för kommunerna med att hinna få fram bostäder till rimliga kostnader. Att blekingarna flyttar till angränsande län och till storstadsregionerna är ett stort problem, nu mer än någonsin, då den växande arbetsmarknaden innebär en sällsynt stor chans till ökad tillväxt och välfärd i länet.

Bostäder för alla

En stor del av länets befolkning saknar förutsättningar att köpa nyproducerade bostäder till marknadspriset. En av länets, och landets, största utmaningar är därför hur personer som saknar kötid, stora inkomster, besparingar eller kontakter ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Det är alltså uppenbart att ett byggande enbart på dagens marknadsvillkor inte fullt ut löser bostadsförsörjningen.

Att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår uppgift för den enskilda kommunen att lösa. Kommun och bransch klarar av att planera och bygga bostäder för hushåll med stabila inkomster, men de verktyg som kommunen har till sitt förfogande räcker inte för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. De allmännyttiga bolagen tar ett stort bostadsförsörjningsansvar men bristen på billiga bostäder omöjliggör ansvaret fullt ut.

Bostadsbyggandet behöver öka

Sett till de siffror som presenterats över tid så har bostadsbyggandet i Blekinge varit synnerligen lågt, ett av de lägsta i Sverige, även om det tidigare varit billigare att bygga än vad det är i dagsläget. Nu behövs bostäderna mer än någonsin. Kommunerna måste få upp farten för att attrahera de individer som kommer att behövas på arbetsmarknaden framöver och samtidigt tillgodose de behov som redan finns i länet idag. Detta behöver nu göras till en mycket högre kostnad.



Källor

Barnombudsmannen 2021: *Barnkonsekvensanalyser - Uppnå kvalitet i beslut som rör barn och unga*

Boverket och länets kommuner 2024: *Bostadsmarknadsenkäten 2024*

Boverket 2022: *Bostadsbehov som inte tillgodoses på marknadens villkor*

Boverket 2023: *Behov av bostadsbyggande 2023–2030.*

Boverket 2023: *Mått på bostadsbrist*

Boverket 2024: *Byggprognos analys maj 2024*

Juni strategi 2021. *Bostadsmarknadsanalys Blekinge län*

Regeringskansliet 2024. *Mål för boende och samhällsplanering*

SFS nr: 2000:1383. *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.*

SFS nr: 2011:1160. *Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar*

Socialstyrelsen 2024. *Kartläggning av hemlösheten 2023 - Personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten*

Statistikmyndigheten SCB 2023. *Flyttningar mellan län, varifrån och varthän*

Statistikmyndigheten SCB 2024. *Statistikdatabasen*

Unicef (2021). *Barnkonventionen*



Länsstyrelsen
Blekinge