



Analys av bostadsmarknaden i Blekinge 2008-2009



Rapport: 2008:20
Rapportnamn: Analys av bostadsmarknaden i Blekinge 2008-2009
Utgivare: Länsstyrelsen Blekinge län, 371 86 Karlskrona.
Hemsida: www.k.lst.se
Dnr: 405-4674-08
Författare: Bertil Häggström
Layout: Bertil Häggström
Kontaktperson: Bertil Häggström
Foton: Christer Johansson, Bertil Häggström
ISSN: 1651-8527
Upplaga: Publicerad på www.k.lst.se/k/publikationer

Innehåll

1. Sammanfattning och slutsatser	2
1.1 Bostadssituationen i stort	2
1.2 Planeringsläget	2
1.3 Länsstyrelsens bedömning	3
2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?	3
2.1 Bostadsmarknaden idag enligt BME 2008-09.	3
2.2 Bostadsutbudet i länet	3
2.3 Bostadsbyggande och andra förändringar utbudet av bostäder	4
2.4 Allmännyttan	5
3. Vem bor i länet och vem flyttar in och flyttar ut?	5
3.1 Befolkningsstrukturen	5
3.2 Flyttningsrörelser under 2006	9
3.3 Befolkningsförändringar under 2007	9
4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?	10
4.1 Pendlingsrörelser i Blekinge län 2006.	10
5. Finns det bostäder åt alla?	11
6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?	11
6.1 Verktyg	11
6.2 Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	13
6.3 Länsstyrelsens arbetssätt och kvalitetssäkring av enkätmaterial	13

Analys av bostadsmarknaden i Blekinge län 2008.

1. Sammanfattning

1.1 Bostadssituationen i stort.

Av bostadsmarknadsenkäten 2008-2009 (dnr 405-08967-2007) framgår att länets kommuner generellt har brist på centralt belägna bostäder, möjligen med undantag för Olofström. Olofströms problem är att kommunen har centralt belägna bostäder, men att dessa har fel storlek. Där finns framförallt tvårumslägenheter som idag saknar större efterfrågan, så egentligen råder det brist även i Olofströms centrala delar.

Ett genomgående drag i kommunerna är att lägenhetsreserven är mycket liten, i vissa fall obefintlig. Detta gör det svårt att få en fungerande bostadsmarknad, men även arbetsmarknaden blir härigenom lidande genom att normala flyttningsrörelser försvåras. Det försvårar även normala omflyttningar där personer sitter i alltför stora eller för trånga bostäder på grund av det begränsade utbudet. De lägenheter som tidigare inte efterfrågats och därför placerats ”i malpåse”, är idag ianspråktagna. Denna dolda reserv är alltså fullt ut in-tecknad.

Kommunerna redovisar i sina bilagor till BME 2008 projekt som är möjliga att påbörja under 2008 resp. 2009. Sammanställningarna är upprättade dels efter en beräknad befolknings-utveckling, dels efter tillgången på byggklar mark. Faktorer som saknas, och som heller inte efterfrågas i enkätmaterialen, är kompensation för de lägenhetsavgångar som genom rivning eller övergång till annan användning förekommer. Kommunerna saknar underlag för att fullt ut kunna beakta detta behov.

Årets bostadsmarknadsenkät visar således på ett fortsatt ökat nybyggnadsbehov, framförallt i centrala delar, men även i andra attraktiva lägen, t ex i kust- och strandnära områden. En ökande efterfrågan på framförallt hyresrätter kan även noteras i samhällen utanför den egentliga centralorten. Orsaken till denna ökade efterfrågan är att många äldre tycker att den egna villan börjar kännas betungande och önskar i stället en lägenhet med god tillgänglighet, men vill samtidigt inte flytta ifrån orten.

Tillgången på råmark för bostadsbebyggelse är överlag god. Däremot kan vissa markbyten behöva genomföras för att erhålla större sammanhängande arealer i områden med ökande efterfrågan.

1.2 Planeringsläget.

En samordning mellan bostadsförsörjningsplaneringen och övrig kommunal, mellankommunal och regional planering stärker helhetssynen och förbättrar möjligheterna till att planerna kan genomföras, t.ex. behövs en samordning med översiktsplanering (ÖP) och regional utvecklingsplanering (RUP). För att en samordning ska vara möjlig krävs dock att det finns aktuella bostadsförsörjningsprogram, ÖP, RUP m.m. Förutsättningarna för och situationen vad gäller detta liksom huruvida man samordnar bostadsförsörjningsplaneringen och övrig planering varierar från kommun till kommun. (Länsstyrelsens yttrande till Boverket och regeringen 2008-02-24)

1.3 Länsstyrelsens bedömning.

Länsstyrelsen har gjort bedömningen att kommunerna kan genomföra intentionerna i årets bostadsmarknadsenkät. De problem som kan uppkomma är dels vilket ökat efterfrågetryck som avtalen med Migrationsverket genererar, dels att de allmännyttiga bostadsbolagens lägenhetsreserv liksom under tidigare år bedöms vara för liten och bör på sikt ökas till åtminstone någon procent av antalet förvaltade bostäder. (Länsstyrelsens yttrande till Boverket och regeringen 2008-02-24)

2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?

2.1 Bostadsmarknaden idag i länets olika kommuner enligt BME 2008-09.

Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden för år 2008 resp. 2009.

kommun	januari 2008			förändringar 2008-2009		
	totalt	central-orten	övriga kommunen	totalt	central-orten	övriga kommunen
Karlshamn						
Karlskrona						
Olofström						
Ronneby						
Sölvesborg						

	överskott
	balans
	brist

	bostadsbristen minskar
	ingen förändring
	bostadsbristen ökar

2.2 Bostadsutbudet i länet.

Vilken typ av bostäder råder det brist på 2008?

kommun	Bostads-Hyresrätter			Egnahem		
	1-2 RK	3RK	4+RK	<110 m2	110-150 m2	150 m2-w
Karlshamn	H	B+H			X	
Karlskrona	H		B+H		X	
Olofström			H			
Ronneby	H	H				
Sölvesborg	B+H	B+H	B+H			

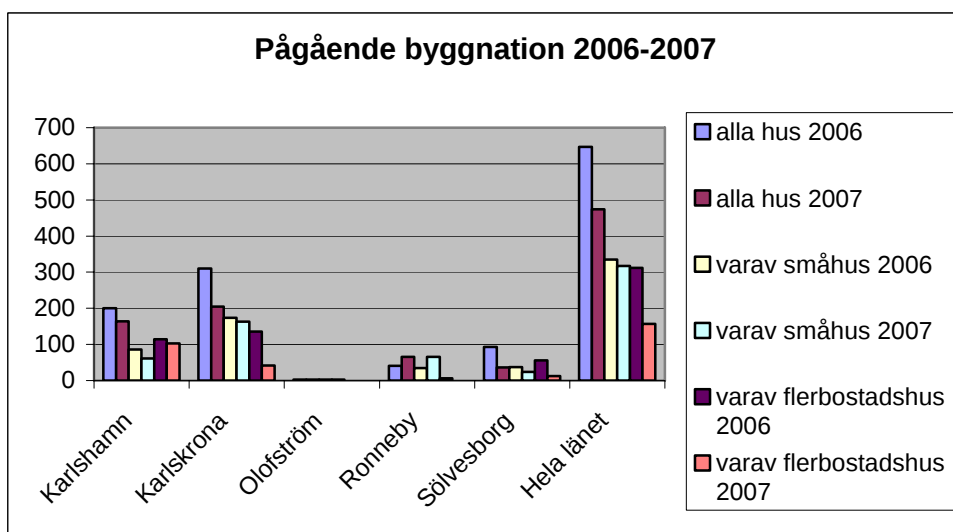
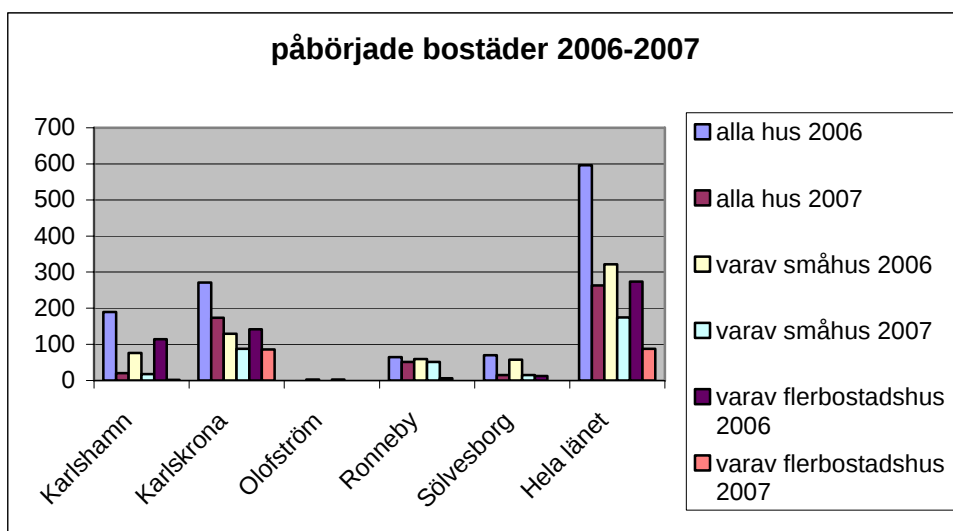
B	Bostadsrätter
H	Hyresrätter

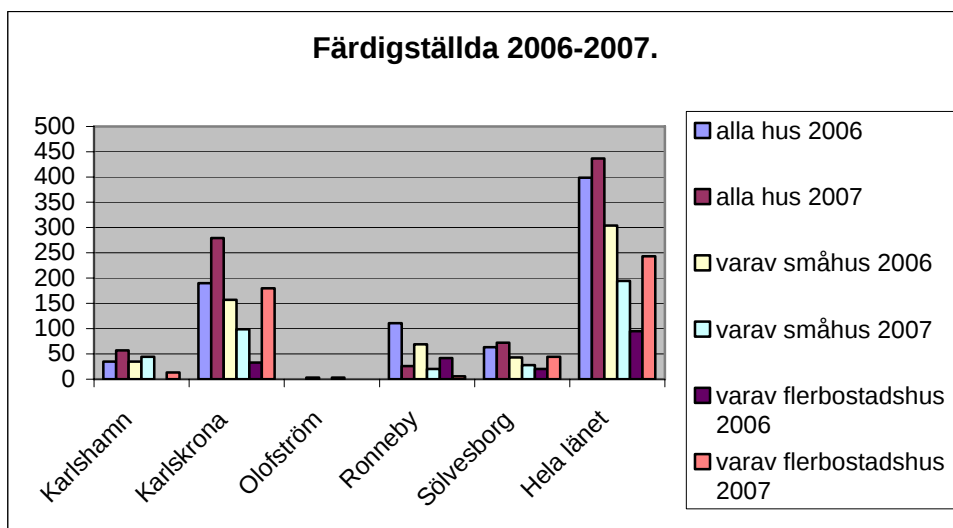
Sölvesborgs kommun har anmält behov av såväl bostadsrätts- som hyresrättsbostäder. I projektlistan i BMP för 2008 har endast produktion av egnahem redovisats. För 2009 har 75 st bostadsrätter i Östra Sölvesborgsviken redovisats, men eftersom planläget är oklart är detta projekt osäkert. Av den arbetande befolkningen utgör inpendlare nästan 25 %. Hur stor andel av dessa som skulle kunna tänka sig att bosätta sig i kommunen för att slippa ifrån pendlingen finns ingen bedömning av.

Ronneby kommun har meddelat att redovisade projekt till viss del är osäkra, dock är planfrågan för flertalet projekt löst.

Karlskrona och Karlshamns kommuner har löst planfrågan för huvudparten av de planerade projekten.

2.3 Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder.





Källa SCB statistik

2.4 Allmännyttan.

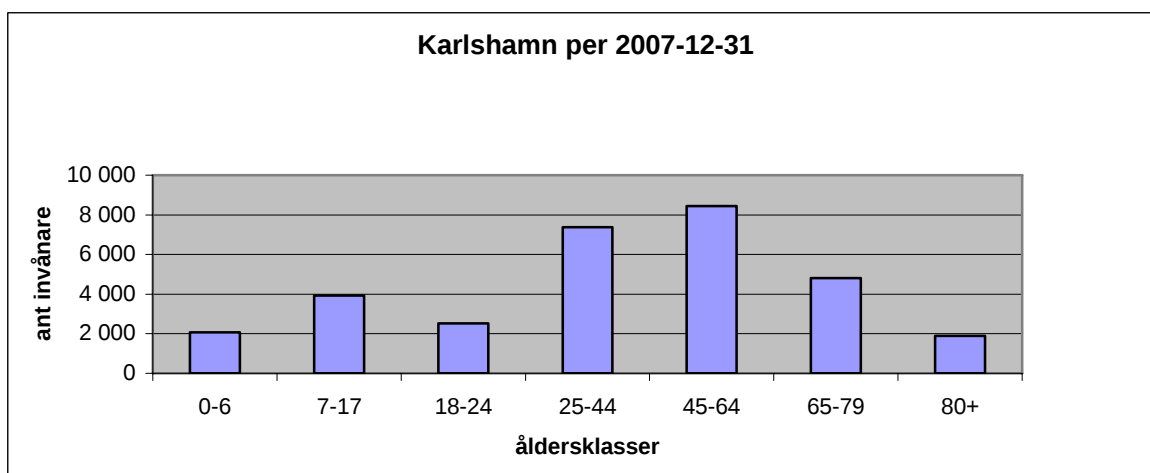
Fram till dess stopplagen upphörde skedde en del försäljningar av allmännyttans bestånd. De bostäder som försåldes var antingen av sämre kvalitet, grupper med ett färre antal lägenheter eller belägna på orter där efterfrågan var begränsad. Även en del icke lönsamma projekt försåldes, t ex små objekt belägna långt från centralorten vilka förorsakade höga underhållskostnader på grund av bl a lång restid.

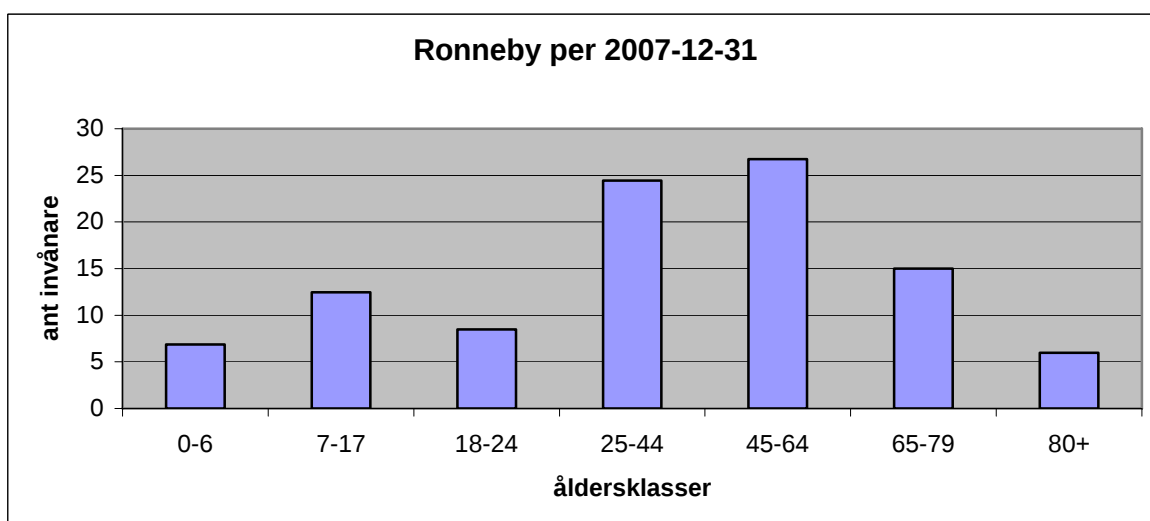
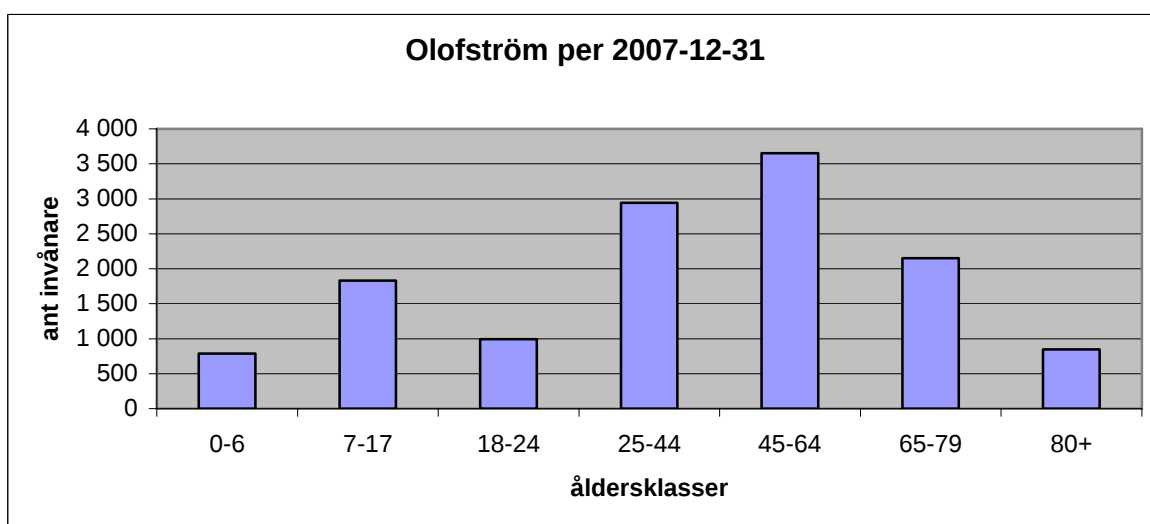
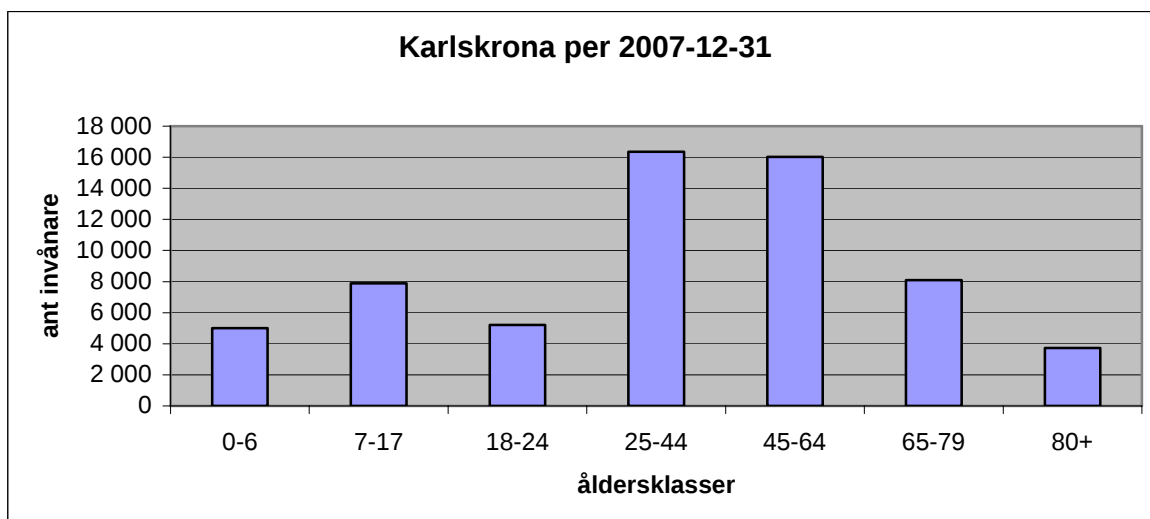
Efter det att stopplagen trädde ikraft har inga försäljningar av allmännyttans objekt varit aktuella. Såvitt det är Länsstyrelsen bekant kommer inga radikala förändringar att ske när det gäller allmännyttornas i Blekinge framtida verksamhet.

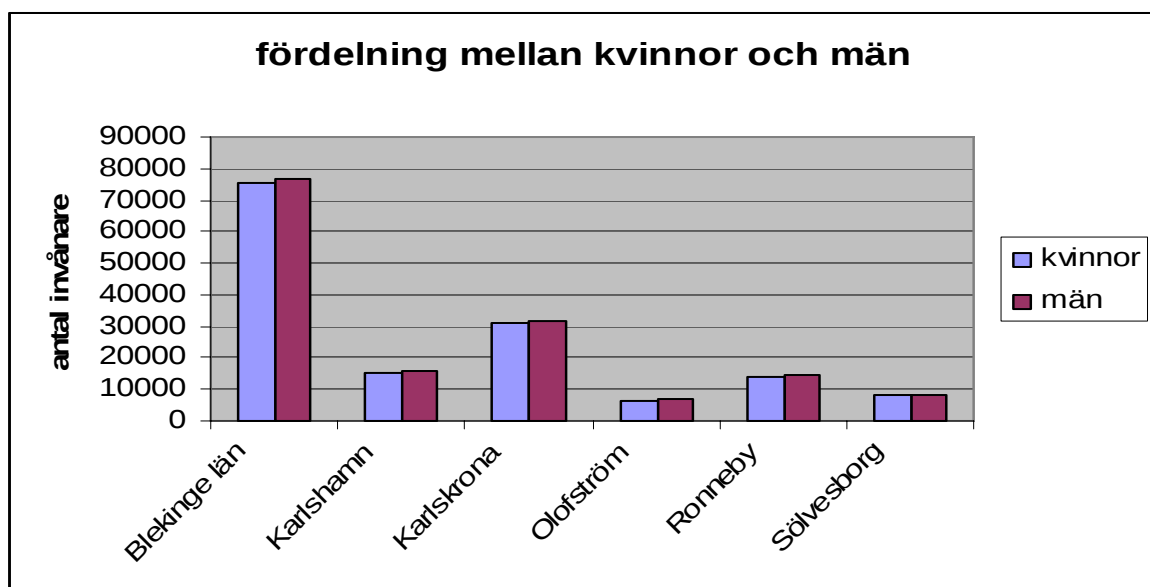
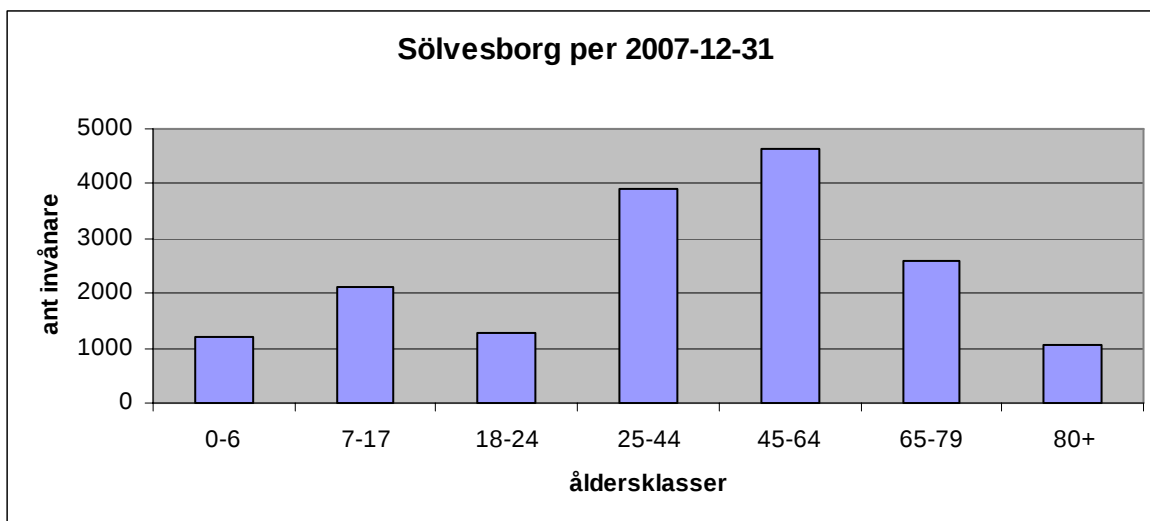
3. Vem bor i länet och vem flyttar in och vem flyttar ut?

3.1 Befolkningsstrukturen.

Åldersstrukturen varierar inte särskilt mycket i de olika kommunerna. I absoluta tal kan variationerna naturligtvis vara stora men om man tittar på fördelningen utslagen i procent av kommunens totala befolkning varierar åldersskikten endast någon eller några procentenheter uppåt eller neråt. (www.scb.se/BE0101).







Källa Statistisk årsbok 2008.

Fördelningen mellan kvinnor och män är mycket jämn. Männen har dock en liten övervikt, tvärs emot vad som gäller för riket som helhet.

Linjär framskrivning av befolkningen

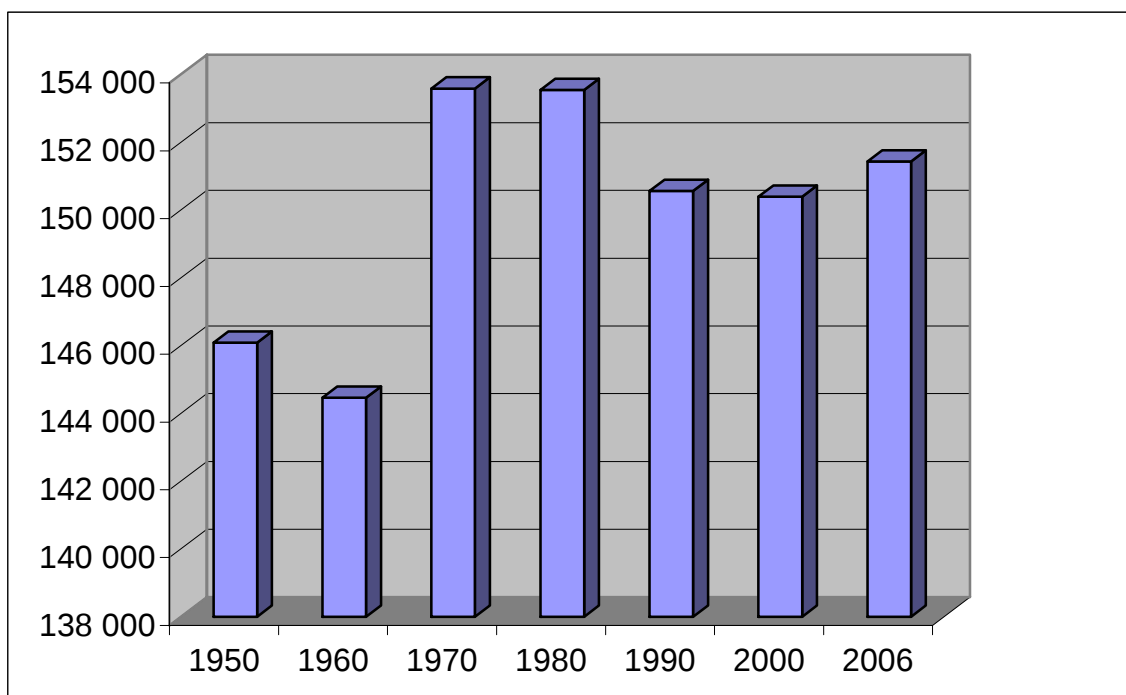
	2010-01-01			2013-01-01		
	totalt	kvinnor	män	totalt	kvinnor	män
Karlshamn	31 566	15 730	15 836	32202	16 047	16 155
Karlskrona	63 332	31 426	31 906	64609	32 059	32 550
Olofström	13 456	6 658	6 798	13727	6 793	6 934
Ronneby	28 937	14 083	14 854	29521	14 367	15 154
Sölvesborg	17 091	8 506	8 585	17435	8 677	8 758
Summa	154 382	76 403	77 979	157 494	77 943	79 551

Ett markant inslag i befolkningssammansättningen är dels det genomsnitt som fyrtioåringarna står för samtidigt som grupperna äldre och äldre-äldre ökar. Detta sätter fingret på en framtida snedbalans i tillgång och efterfrågan på lämpliga bostäder. Ett kostnadseffektivt sätt att tillskapa lämpliga bostäder och förbättra tillgängligheten i det befintliga beståndet är att

återinföra hissbidraget. På det sättet underlättar man för dem som gärna skulle vilja avyttra sin villa och flytta in i en passande lägenhet på orten och överlåta villan till en yngre familj.

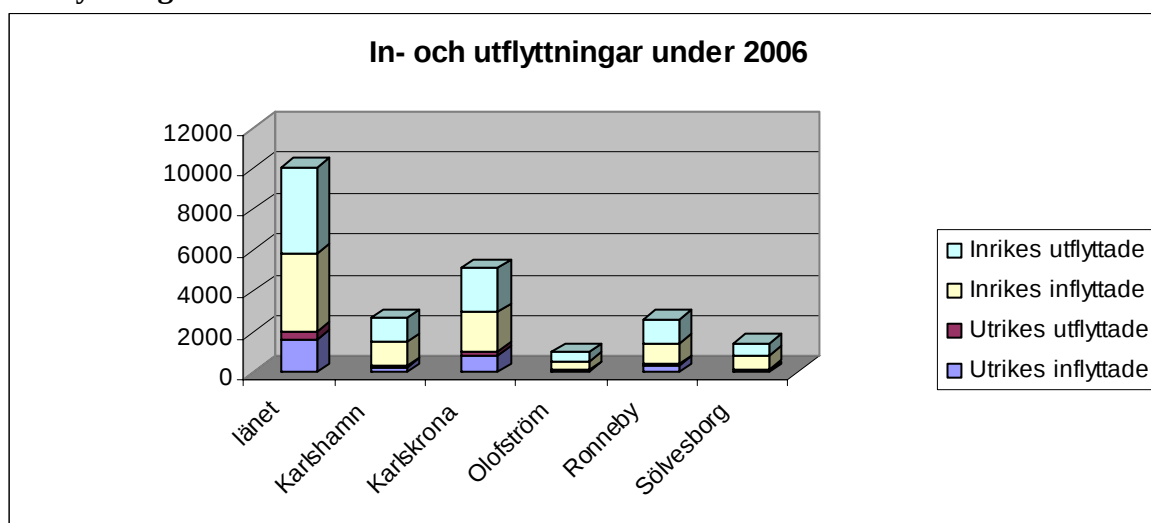


Befolkningstal i Blekinge åren 1950 – 2006.



Källa: Statistisk årsbok 2008.

3.2 Flyttningsrörelser under 2006.



3.3 Befolkningsförändringar under 2007.

	Folk-mängd	Folk-ökning	Levande födda	Döda	Födelse-överskott	In-flyttade	Ut-flyttade	Flyttningsnetto			
								Totalt	inom länet	inom landet	utom-lands
Blekinge län	151 900	464	1 579	698	-119	5447	4857	590		-756	1 346
Karlshamn	31 052	-127	296	379	-83	1224	1264	-40	-24	-201	185
Karlskrona	62 338	494	736	658	78	2937	2516	421	40	-333	714
Olofström	13 198	-157	94	180	-86	519	591	-72	-53	-84	65
Ronneby	28 491	48	290	303	-13	1314	1255	59	-14	-181	254
Sölvesborg	16 821	206	163	178	-15	796	574	222	51	43	128

4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?

4.1 Pendlingsrörelser i Blekinge län 2006, procent av arbetande dagsbefolkning.

arbets-kommun	bostads-kommun	inpendling	förändring 2001-2006	utpendling	förändring 2001-2006
Karlshamn	Karlshamn	82,1	0,2	73,8	-2,8
	Ronneby	4,2	0,3	4,2	0,1
	Sölvesborg	4,0	0,1	3,4	0,6
	Olofström	2,9	0,4	6,9	0,0
	Karlskrona	1,6	-0,1	4,1	0,5
Karlskrona	Karlskrona	83,4	-1,6	86,9	0,5
	Ronneby	6,5	0,3	4,7	0,4
	Karlshamn	1,9	0,2	0,0	0,0
	Haninge	0,0	0,0	1,2	0,0
	Torsås	0,9	0,1	0,9	-0,2
	Stockholm	0,7	0,2	0,8	0,1
Olofström	Olofström	62,3	-4,9	80,6	-3,6
	Karlshamn	12,9	1,2	6,3	0,8
	Bromölla	6,2	-0,3	1,5	0,2
	Sölvesborg	4,5	0,3	2,2	0,3
	Göteborg	2,5	2,1	0,0	0,0
	Tingsryd	0,0	0,0	1,5	0,6
Ronneby	Ronneby	76,3	-4,3	73,2	-1,0
	Karlskrona	11,1	0,8	15,2	1,6
	Karlshamn	4,9	-0,1	4,2	0,2
	Stockholm	0,9	0,8	0,0	0,0
	Tingsryd	0,6	0,0	1,7	0,4
	Växjö	0,0	0,0	0,7	0,0
Sölvesborg	Sölvesborg	72,4	-3,7	65,0	-1,4
	Bromölla	9,8	0,8	9,5	0,5
	Karlshamn	7,1	1,1	6,8	-0,4
	Kristianstad	4,6	1,1	7,0	1,1
	Olofström	1,9	0,1	4,5	0,3

Källa: Omvärldsfakta från Arena för Tillväxt.

Sölvesborgs kommun har en förhållandevis stor andel inpendlare vilket möjligen kan ha samband med det ansträngda läget på bostadsmarknaden. Även Olofströms kommun har stor andel inpendlare.

Utbyggnaden av kustbanan mellan Karlskrona och Malmö har otvivelaktigt underlättat för pendlare och kortat av restiden väsentligt. Värre är det med den nord-sydliga bansträckningen mellan Karlskrona och Emmaboda, en bansträcka som på sikt mycket väl kan komma att läggas ned. Här är man i första hand hänvisad till busskommunikation eller egen bil. I övrigt är kollektivtrafiken väl utbyggd i länet.

5 Finns det bostäder för alla?

För perioden 2007-2009 har samtliga kommuner tecknat avtal med Migrationsverket om att ta emot ett visst antal flyktingar. Så som bostadssituationen ser ut i vissa kommuner kan det bli svårt att uppfylla åtagandet eftersom flyktingmottagandet kommer som ett extra tillskott ovanpå det "normala efterfrågetrycket". Eftersom det vanligtvis är manliga flyktingar som erhållit uppehållstillstånd brukar ett sådant åtföljas av krav på större bostad för att även hustru och en okänd barnaskara skall få plats.

Tecknade avtal om flyktingmottagning
för perioden 2007 - 2009.

Karlshamn	50
Karlskrona	100
Olofström	30
Ronneby	50-75
Sölvesborg	30
Summa	260-285

Källa BME 2008-2009.

Samtliga kommuner samarbetar med den egna allmännyttan när det gäller flyktingmottagandet, men även privata fastighetsägare blir involverade vid behov. På kort sikt räknar man med att det skall gå förhållandevis lätt att ordna fram nödvändiga bostäder, men på längre sikt, tre år eller mera, när efterfrågetrycket generellt beräknas öka, kommer det att bli svårt till mycket svårt att lösa uppgiften.

När det gäller de bostadslösas boendesituation har kommunerna kunnat lösa uppgiften på ett bra sätt, vanligtvis genom samarbete med allmännyttan. Det förekommer lite olika varianter på hur upplåtelsen sker. Ett par kommuner har kopplat bostadsupplåtelsen till ett behandlingsprogram, om den bostadslöse har någon form av missbruksproblem, som skall förmå den boende att ta ansvar för sitt framtida liv och boende. Kan den boende visa att han/hon klarar ett eget boende överförs andrahandskontraktet efter viss tid till att bli ett förstahandskontrakt.

Vid förfrågan hos Arbetsförmedlingen i Karlskrona har inget framkommit som tyder på att någon arbetssökande nödgats avstå från en anställning på grund av att bostadsfrågan inte kunnat lösas.

6 Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

6.1 Verktyg

En samordning mellan bostadsförsörjningsplaneringen och övrig kommunal, mellankommunal och regional planering stärker helhetssynen och förbättrar möjligheterna till att planerna kan genomföras t.ex. behövs en samordning med översiktsplanering (ÖP) och regional utvecklingsplanering (RUP). För att en samordning ska vara möjlig krävs dock att det finns aktuella bostadsförsörjningsprogram, ÖP, RUP m.m. Förutsättningarna för och situationen vad gäller detta liksom huruvida man samordnar bostadsförsörjningsplaneringen och övrig planering varierar från kommun till kommun. Flertalet kommuner har relativt nyligen också antagit nya översiktsplaner eller har påbörjat arbetet med att ta fram nya planer.



Bland de kommuner som har bostadsförsörjningsprogram har man i en kommun (Karlskrona) kopplat samman detta med ÖP. Kommunen har också genomfört ett stort antal av de utbyggnadsprojekt som tagits upp i både ÖP och bostadsförsörjningsprogrammet och man avser nu revidera både programmet och planen. När det gäller de kommuner som hanterar bostadsförsörjningsfrågorna som en del i ÖP är det vissa fall tveksamt om ÖP kan fungera som bostadsförsörjningsplanering/program. Detta eftersom planerna inte alltid är aktuella och att bostadsförsörjningsfrågorna inte har behandlats med det djup som i så fall skulle krävas. T.ex. saknas beskrivningar av framtida behov av bostäder för olika ålderskategorier inom olika geografiska områden samt kommunens riktlinjer för att möta behovet.

När det gäller den regionala planeringen tas bostadsförsörjningsfrågorna översiktligt upp i länets RUP "Blekingestrategin" från 2006. Här anger man bl.a. att man vill verka för en samsyn mellan översiktplanerna, regionala tillväxtprogrammet och infrastrukturplaneringen för att lägga ett regionalt helhetsperspektiv på boende, arbetsplatser och kommunikationer. (jfr "flyttningsrörelser i Blekinge län"). Man anger också mål och utgångspunkter för utveckling av "det attraktiva Blekinge" där bl.a. bostäderna utgör en del samt att de kommunala översiktsplanerna är viktiga instrument. Någon djupare analys eller övriga riktlinjer för planeringen av bostadsförsörjningsfrågorna på regional nivå redovisas inte. Kommunerna har inte, vad länsstyrelsen känner till, i någon större omfattning kopplat sin bostadsförsörjningsplanering till RUP.

Det kan därmed konstateras att det i vissa kommuner fungerar med samordningen mellan bostadsförsörjningsplaneringen och övrig planering medan det i andra kommuner inte sker. Det finns dock förutsättningar för att situationen kommer att förbättras i framtiden. Det ökade intresset för och aktualiseringen av ÖP och RUP samt den i vissa fall konstaterade bostadsbristen kan t.ex. bidra till att även bostadsförsörjningsfrågorna får större utrymme och att det kan finnas möjligheter till en större samordning. Detta kräver dock ett samarbete mellan kommunerna liksom mellan kommunerna och den regionala nivån (Regionförbund, Länsstyrelsen m.fl.). För att bidra till denna utveckling vore det önskvärt att Länsstyrelsen fick mera resurser för att arbeta med att exempelvis ta fram bra planeringsunderlag som stöd för bostadsförsörjningsplaneringen.

När det gäller övrig fysisk planering för att trygga bostadsförsörjningen kan tilläggas att det kontinuerligt tas fram detaljplaner för nya bostäder. Under 2007 antog kommunerna i Blekinge ett 30-tal detaljplaner varav merparten var för bostadsändamål. Framför allt sker utvecklingen i anslutning till större tätorter och utmed kusten eller i strandnära lägen.

6.2 Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Vid varje kommunbesök har Länsstyrelsen erinrat om kommunernas ansvar för att upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen under löpande mandatperiod (5 §). Karlskrona och Karlshamns kommuner har antagit sådana riktlinjer under föregående mandatperiod medan Ronneby, Sölvesborgs och Olofströms kommuner meddelat att de inte avser att underställa kommunfullmäktige någon sådan plan. Karlskrona och Karlshamns kommuner har inte uppdaterat sina planer för innevarande mandatperiod utan anser att den gamla planeringen gäller intill dess att ny plan fastställts. I samband med tidigare kommunbesök har Länsstyrelsen lämnat förslag på vad riktlinjerna kan innehålla. I de fall översiktsplanerna är föremål för revidering kan vissa uppgifter, som till viss del berör bostadsförsörjningen, återfinnas där.

I remissvar (Ds 2006:9) till regeringen har Länsstyrelsen föreslagit en tidsgräns för när bostadsförsörjningsplanen senast skall ha underställts kommunfullmäktige. Lämplig tidpunkt föreslogs till när minst halva mandattiden återstod. Länsstyrelsen ansåg att, om en bostadsförsörjningsplan skall ha något genomslag, bör den få verka under minst ett par år.

6.3 Länsstyrelsens arbetssätt och kvalitetssäkring av enkätmaterial.

Vid insamlandet av uppgifterna har Länsstyrelsen besökt länets samtliga kommuner. Länsstyrelsen har representerats av länsarkitekten Kristina Stark, socialdirektören Ann-Christine Petersson, socialkonsulent Thomas Lilja, ingenjör Erica Larsson samt undertecknad. Från kommunerna har deltagit ansvarigt kommunalråd alt. kommunchef, stadsarkitekt, representant från sociala sektorn samt i vissa fall chefen för det allmännyttiga bostadsbolaget.

Syftet med besöken har varit att penetrera ett första utkast till enkätsvar för att få återkoppling till att kommunerna uppfattat frågorna korrekt. Utifrån samtalen har sedan en slutversion av enkäten kunnat upprättas.

I samband med besöken har Länsstyrelsen tagit tillfället i akt att informera om nya eller kommande förändringar inom byggandet och vilka statliga stödformer som eventuellt är kopplade till dessa. Motsvarande information har lämnats för planfrågor och social verksamhet.

Bertil Häggström
Sakkunnig i bostadsfrågor