



Torsås
kommun



Bostadsförsörjningsanalys

2023-01-25

KUND

Torsås kommun

KONSULT

WSP Advisory

121 88 Stockholm-Globen

Besök: Arenavägen 7

Tel: +46 10-722 50 00

WSP Sverige AB

Org nr: 556057-4880

wsp.com

KONTAKTPERSONER

Linda Lövgren, WSP Advisory

Hanna Gustafsson, Torsås kommun

UPPDRAGSNAMN

Bostadsförsörjningsprogram

Torsås kommun

UPPDRAGSNUMMER

10346702

FÖRFATTARE

Linda Lövgren

DATUM

2023-01-25

INNEHÅLL

1	INLEDNING	4
1.1	BAKGRUND	4
1.2	METOD	4
2	DEMOGRAFISK UTVECKLING	5
2.1	BEFOLKNINGSUTVECKLING	5
2.2	PENDLING	8
2.3	HUSHÅLLSANALYS	10
2.4	SLUTSATSER DEMOGRAFI	10
3	MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
3.1	UTBUD	11
3.2.1	Bostadsbeståndet	11
3.2.2	Bostadsbyggande	11
3.2.3	Priser	12
3.2.4	Hyrer	16
3.2	EFTERFRÅGAN	17
3.2.2	Hushållens betalningsförmåga för ägt boende	17
3.2.2	Hushållens betalningsförmåga för hyrt boende	18
3.2.3	Efterfrågan på hyresrätter	20
3.2.5	Investeringsvilja	21
3.2.6	Tillgång till mark	22
3.3	SLUTSATSER MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR	23
3.4	REKOMMENDATIONER BYGGANDE	23
4	BOSTADSBEHOV	24
4.1	BOSTADSBEHOVET	24
4.2	BOSTADSBEHOV SOM INTE TILLGODOSES PÅ DEN LOKALA BOSTADSMARKNADEN	25
4.3	DIREKT KOMMUNALT ANSVAR FÖR VISSA GRUPPER	27
4.3.1	Särskilt boende för äldre	27
4.3.2	Bostäder för personer med funktionsnedsättning	28
4.3.3	Bostäder för anvisade nyanlända och asylsökande ensamkommande barn	28
4.4	BOSTÄDER FÖR ÄLDRE	28
4.5	BOSTÄDER FÖR UNGDOMAR	29
4.6	BOSTÄDER FÖR HEMLÖSA	29
4.7	SLUTSATSER BOSTADSBEHOVET	30

1 INLEDNING

1.1 BAKGRUND

Detta är ett underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning för Torsås kommun. Riktlinjer för bostadsförsörjning styrs av lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt en uppdatering av lagen som trädde i kraft den 1 oktober 2022 ska uppgifterna särskilt grundas på en analys av:

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

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

Analysen är skriven av WSP under december 2022. Uppdragsledare är Linda Lövgren. Övriga uppdragsmedlemmar är Sofia Rutberg, Jenny Söderlund och Henrik Bergström.

1.2 METOD

Bostadsförsörjningsanalysen har genomförts genom en studie av relevanta strategiska dokument samt en sammanställning och analys av statistik från både öppna källor och källor som WSP betalar för. WSP har egna metoder för att göra bedömningar kring bostadsbehov och efterfrågan på bostäder i kommunen. Intervjuer har genomförts med tjänstepersoner inom kommunen. En workshop med deltagare från olika förvaltningar inom kommunen har genomförts.

2 DEMOGRAFISK UTVECKLING

2.1 BEFOLKNINGSUTVECKLING

År 2021 bodde det drygt 7 113 invånare i Torsås kommun. Befolkningen har minskat sedan 1975. Däremot ökar kommunen med i genomsnitt 23 personer per år de senaste tio åren. SCB:s framskrivning fram till år 2030 prognosticerar en befolkningsökning per år med 14 personer. År 2030 räknas Torsås kommun att vara 7 251 invånare.

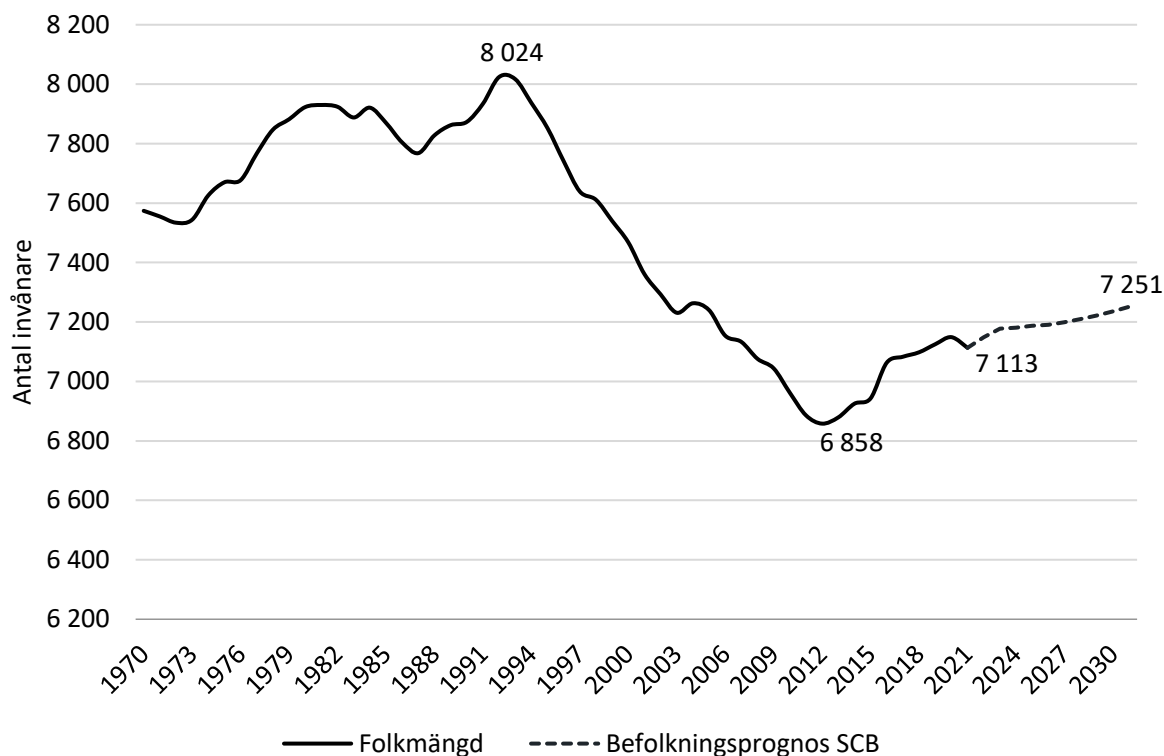


Diagram 1: Befolkningsutveckling och prognosticerad befolkningsutveckling i Torsås kommun 1970-2021-2030. Källa: SCB.

Torsås kommun har haft ett positivt invandringsöverskott under 2000-talet, och under denna period har det varit en stor del av befolkningstillväxten. Invandringsöverskottet har de senaste tio åren varit 63 personer per år. Framöver är prognosen att invandringsöverskottet endast är 3 personer per år. Födelsenettot har varit och bedöms fortsätta vara negativt. De senaste tio åren var födelsenettot -33 personer per år och de kommande tio åren bedöms detta vara -32 personer per år. Inrikes flyttnetto har varierat en hel del under årens lopp. Från 90-talet och framåt har inrikes flyttnetto varit negativt. Åren 2019-2020 var inrikes flyttnetto positivt, för att återigen vara negativt år 2021. Genomsnittligt inrikes flyttnetto de senaste tio åren var -8 personer per år. Framöver prognostiseras inrikes flyttnetto öka med 44 personer per år.

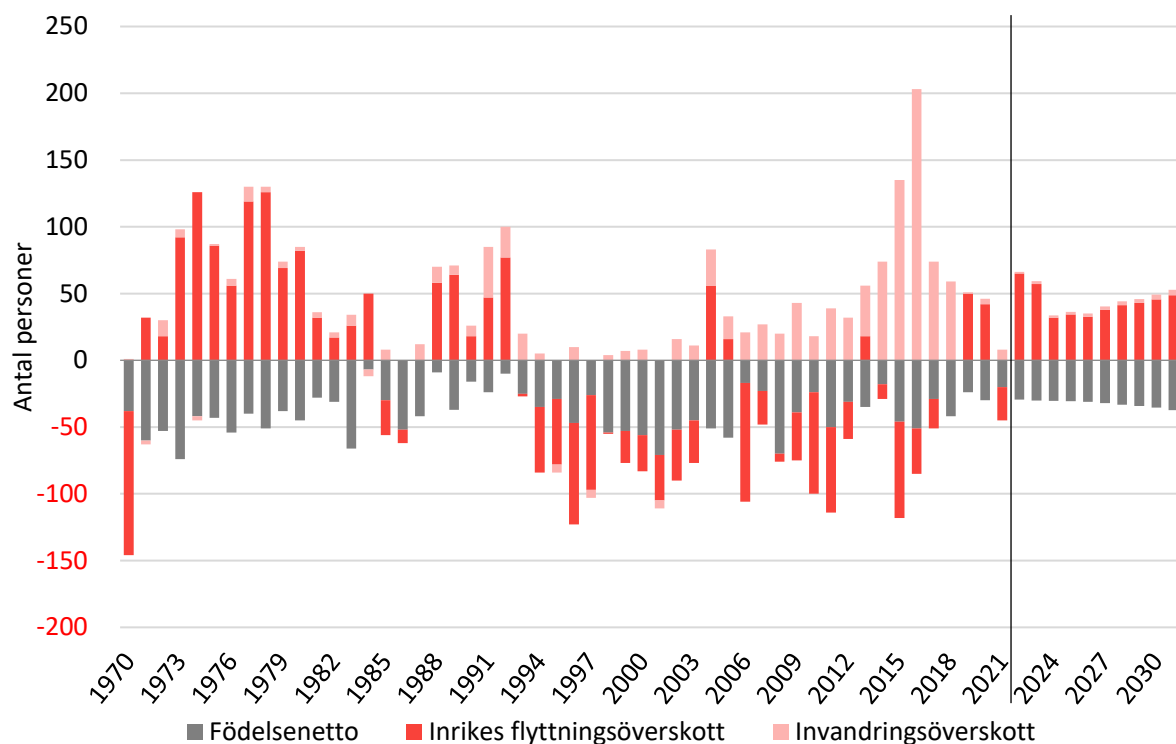


Diagram 2: Befolkningsförändringar med prognos i Torsås kommun 1970–2021–2030. Källa: SCB.

De flesta flyttar sker i tjugårsåldern. I åldrarna 19–25 år är det fler som flyttar ut ur kommunen än in i kommunen. I övrigt sker få flyttar.

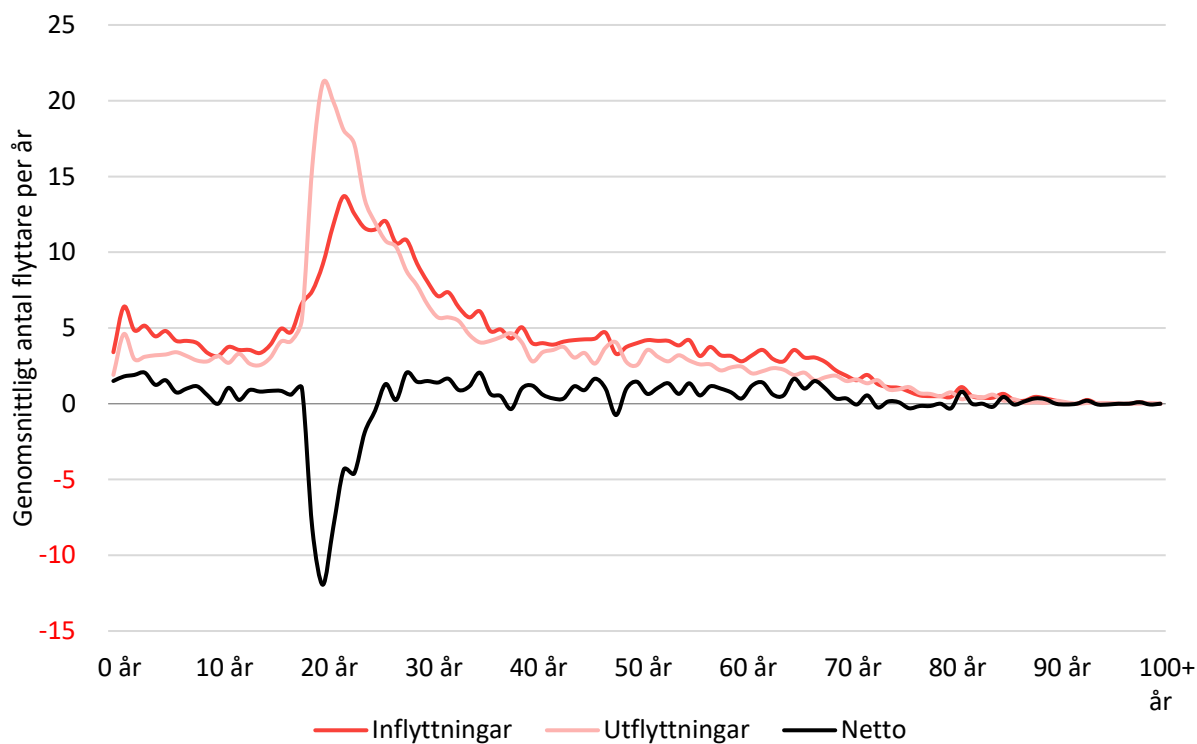


Diagram 3: Flytt rörelser till och från Torsås kommun 2002–2021. Källa: SCB.

För tjugo år sedan var det en övervikt i åldersgrupperna 11-20 år och 41-60 år, förmodligen en större grupp av barnfamiljer med lite äldre barn. Idag är den största åldersgruppen i åldern 51-70 år. Om tjugo år är prognosen att den största åldersgruppen är 71-80 år. Det är i 80-årsåldern som behovet av ett mer anpassat boende eller hemtjänst börjar bli mer vanligt, något som vanligtvis blir en kommunal angelägenhet. Om tjugo år beräknas det vara 300 fler personer över 80 år i kommunen.

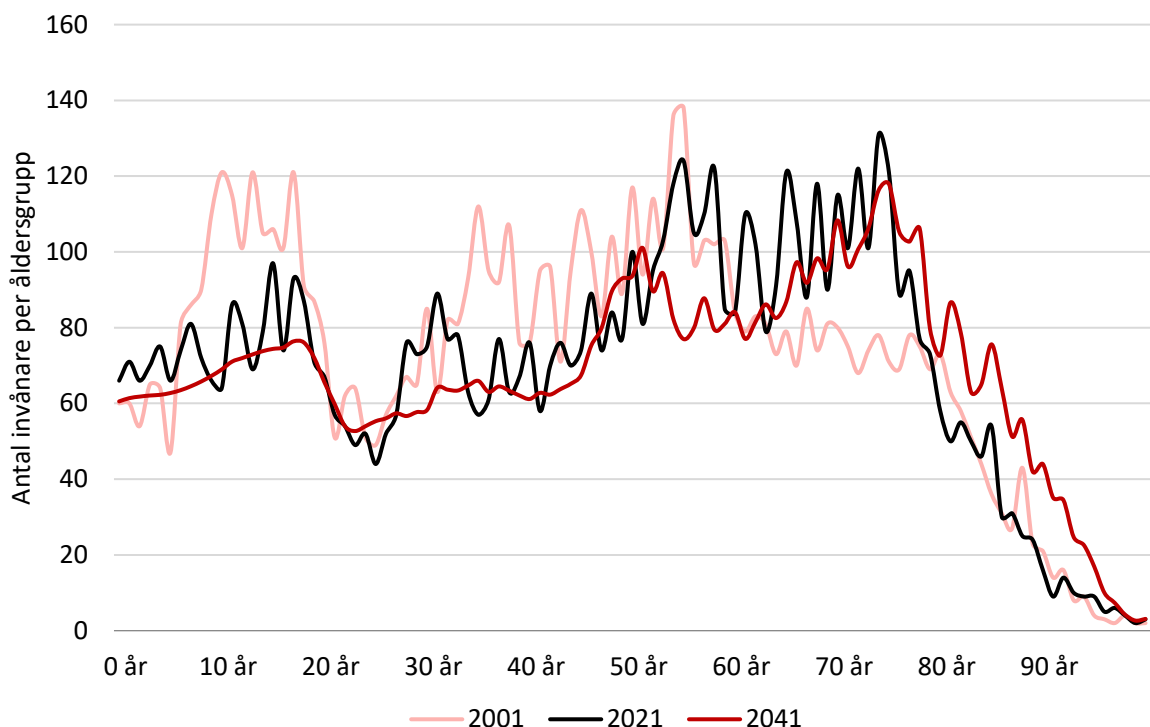


Diagram 4: Åldersstruktur i Torsås kommun för 20 år sedan, idag och om 20 år. Källa: SCB.

Nedan syns utvecklingen av tätorter, glesbygds- och småortsbefolkning från 1960 och framåt i Torsås kommun. En tätort definieras som ett sammanhängande område med minst 200 invånare, där avståndet mellan husen är mindre än 200 meter. I Torsås kommun finns tre tätorter: Bergkvara, Söderåkra och Torsås. År 1965 räknades även Gullabo tillfälligt som en egen tätort.

Den största befolkningen i kommunen är den som bor i glesbygd och i småorter. Det är även den befolkningen som har mer än halverats under perioden. De tre tätorterna har alla ökat, i synnerhet Torsås som är nästan dubbelt så stor sedan år 1960.

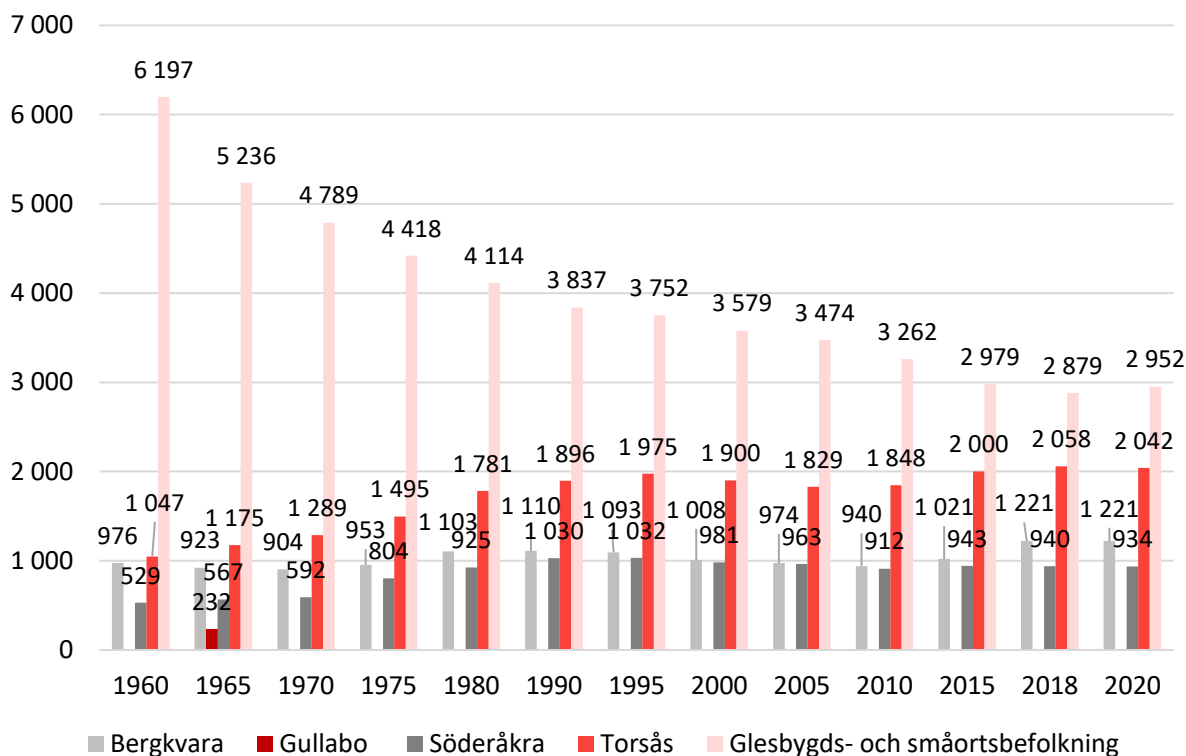


Diagram 5: Utveckling av tätorter, glesbygds- och småortsbefolkning 1960-2020. Källa: SCB.

2.2 PENDLING

Den vanligaste pendlingsorten till och från Torsås kommun är Kalmar. Det är fler som pendlar från Torsås till Kalmar än tvärtom. De senaste uppgifterna som är från år 2018 visar att det är 667 personer som pendlar in till kommunen och 1 405 personer som pendlar ut från kommunen.

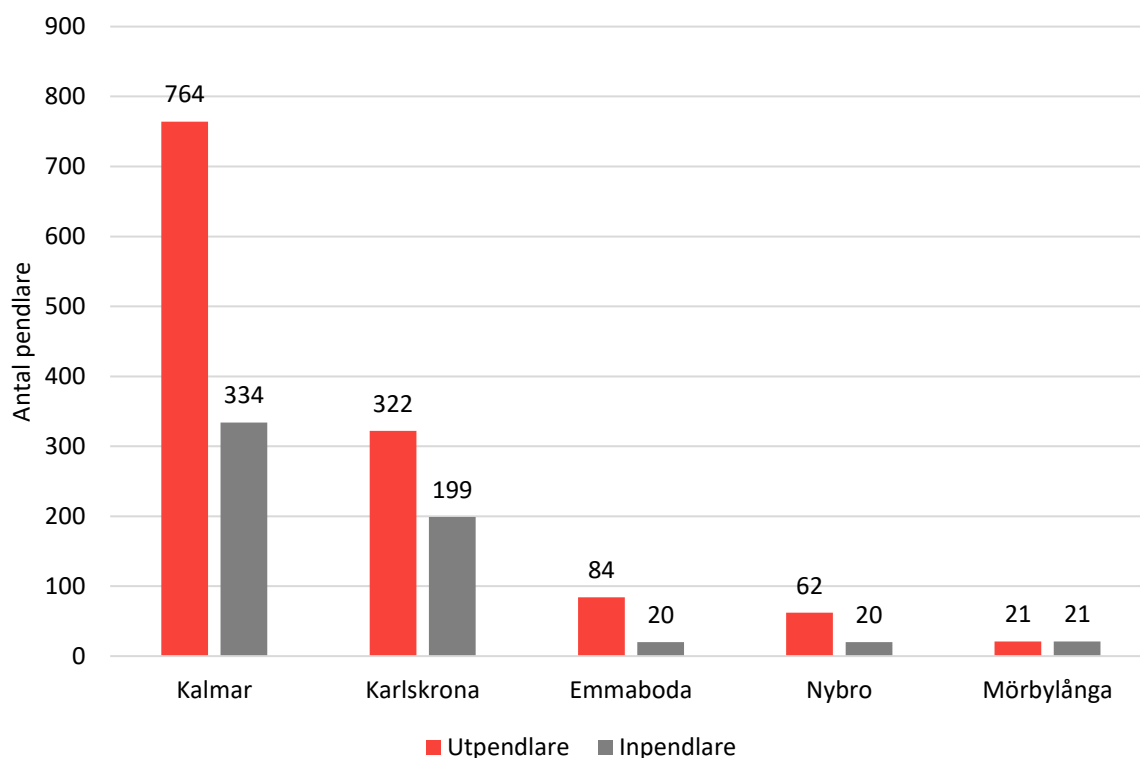


Diagram 6: Vanligaste pendlingsorterna till/från Torsås kommun 2018. Källa: SCB.

Den största förändringen i pendlingen under perioden 2004 till 2018 är att pendlingen från Torsås kommun till Kalmar kommun har ökat med 62 %. Pendlingen från Torsås till Karlskrona har ökat och pendlingen till Torsås från Kalmar och Karlskrona har minskat.

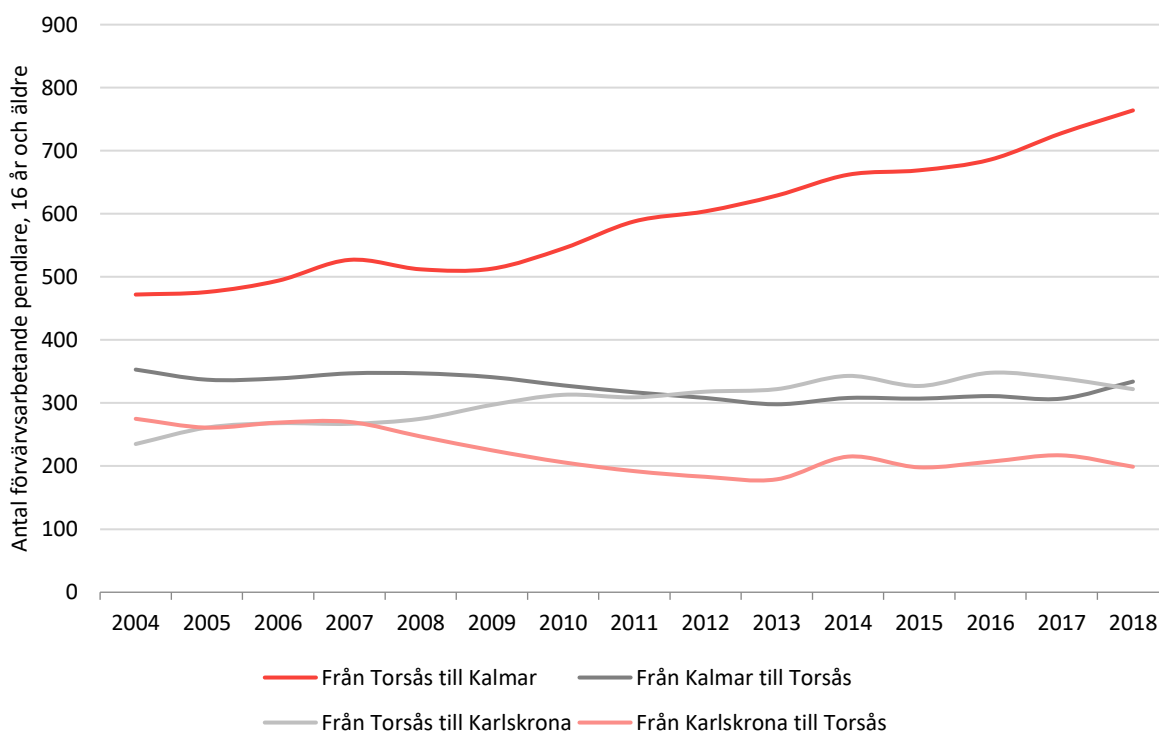


Diagram 7: Utveckling av pendlingen till/från Torsås, Kalmar och Karlskrona kommuner 2004-2018. Källa: SCB.

2.3 HUSHÅLLSANALYS

I kommunen finns det 3 456 hushåll. Den vanligaste hushållstypen är ensamstående personer utan barn vilket utgör 41 procent av det totala antalet hushåll. Den näst vanligaste hushållstypen är sammanboende utan barn, vilket utgör 30 procent av det totala antalet hushåll.

Den genomsnittliga hushållsstorleken i Torsås kommun är 2,06 personer per hushåll.

Tabell 1: Hushållstyper i Torsås kommun 2021. Källa: SCB.

Hushållstyp	Antal hushåll
Ensamstående utan barn	1 411
Ensamstående med barn 0-24 år	193
Ensamstående med barn 25+ år	50
Sammanboende utan barn	1 025
Sammanboende med barn 0-24 år	597
Sammanboende med barn 25+ år	50
Övriga hushåll utan barn	78
Övriga hushåll med barn 0-24 år	50
Övriga hushåll med barn 25+ år	2
Totalt	3 456

2.4 SLUTSATSER DEMOGRAFI

Befolkningen i Torsås kommun har ökat med 23 personer per år de senaste tio åren och prognosticeras att även öka framöver. Orsaken till ökningen i befolkningen beror främst på invandring. Framöver prognosticeras befolkningen öka främst på grund av flyttar från övriga Sverige.

De flesta flyttar sker i tjugoårsåldern. I åldrarna 19-25 år är det fler som flyttar ut ur kommunen än in i kommunen, därefter sker en liten inflyttning i kommunen. Allt fler blir äldre i kommunen och om tjugo år beräknas det vara 300 fler personer över 80 år.

En stor andel av befolkningen i kommunen bor i glesbygd och i småorter. Antal boende i glesbygd och i småorter har mer än halverats sedan 1960. De tre tätorterna Torsås, Söderåkra och Bergkvara har alla ökat sin befolkning sedan 1960.

Torsås kommun är en pendlingskommun och det är framför allt pendlingen till Kalmar kommun från Torsås kommun som ökar.

3 MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 UTBUD

3.2.1 Bostadsbeståndet

Det finns 3 552 bostäder i Torsås kommun. Tre av fyra bostäder är småhus med äganderätt. Det finns 78 bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt. 135 bostäder är specialbostäder, varav 121 är specialbostäder för äldre och funktionshindrade och 14 är studentbostäder.

Tabell 2: Bostadsbestånd i Torsås kommun 2021. Källa: SCB.

Upplåtelseform/ hustyp	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder	Totalt
Hyresrätt	139	577	41	135	892
Bostadsrätt	33	45	0	0	78
Äganderätt	2 582	0	0	0	2 582
Totalt	2 754	622	41	135	3 552

Många småhus byggdes före 1930, när statistiken om byggnadsperiod från SCB började. Flerbostadshusen byggde vanligtvis på 60- och 80-talet.

Det finns 1 429 fritidshus i kommunen, vilket innebär att fyra av tio av det totala antalet bostäder är fritidshus. Fritidshusbeståndet har ökat med 29 % från 1998 fram till 2021.

3.2.2 Bostadsbyggande

På 70-talet byggdes i genomsnitt 60 bostäder per år i kommunen. Därefter har byggandet gradvis minskat, med undantag för rekordåret 1990, då 108 nya bostäder byggdes. Mellan åren 1995 och 2005 var byggandet försumbart. Under dessa år var byggandet mycket lågt i hela landet. Åren 2008 och 2010 var året med högre byggande än på många år. De senaste tio åren har det byggts 42 bostäder, varav 20 lägenheter i flerbostadshus och 22 småhus. Den absoluta merparten av bostäder i flerbostadshus är upplåtna med hyresrätt. Det har inte byggts bostadsrätter sedan 1992.

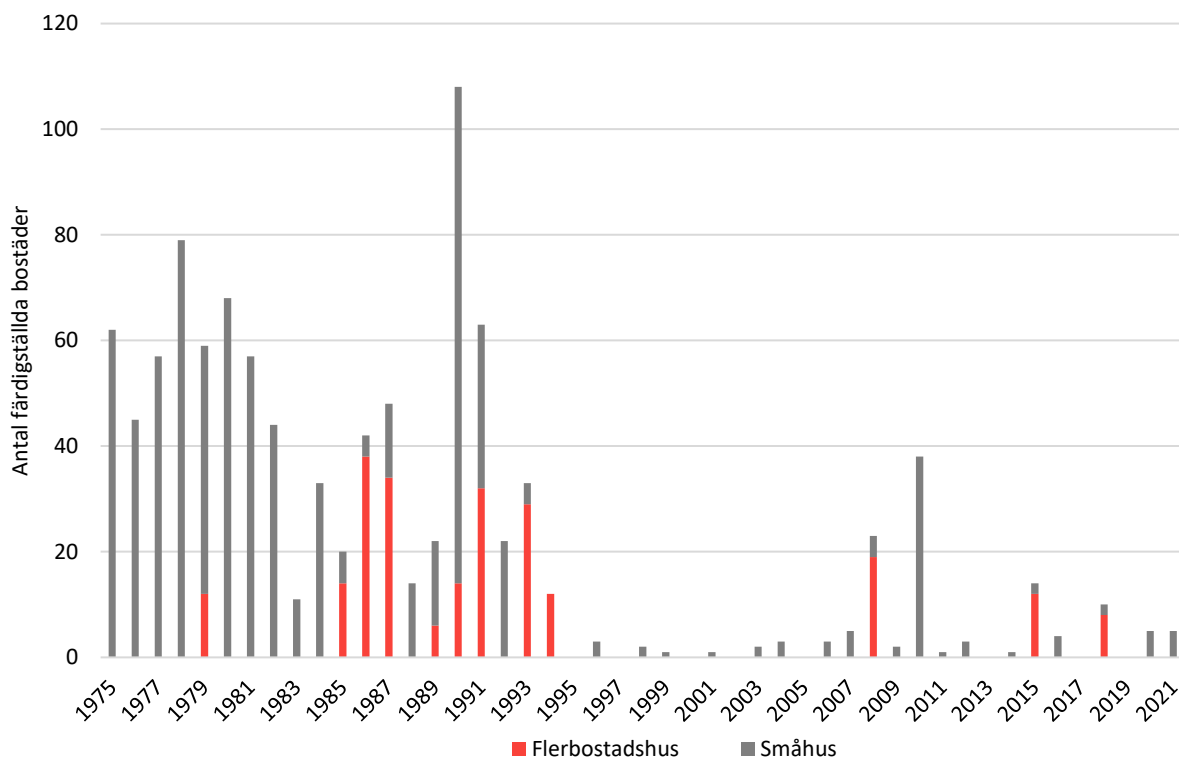


Diagram 8: Byggnad efter hustyp i Torsås kommun 1975–2021. Källa: SCB.

Nedan syns pågående detaljplaner för bostäder i Torsås kommun. De flesta planerna är i Torsås.

Tabell 3: Pågående detaljplaner **2023-01-25** i Torsås kommun. Källa: Torsås kommun.

Pågående detaljplaner	Kommentar	Skede
Torsås 5:97, Cupolentomten	villor, äldre bostäder, planen tillåter en- och tvåfamiljsbostäder	överklagad
Torsås 1:116 – Lunnagatan	Bostäder och vårdboende, ersättning av äldre fastighet, högre byggnad än vad som tillåts idag	samråd
Bergkvara 2:33 – Lugnet	Villor och flerbostadshus/radhus	samråd
Bergkvara 2:1, 2:44 m fl – hamnen	Flerbostadshus	samråd
Gata 3:7 m fl – Björkenäs och södra Skäppevik	bostäder, väg, utökad byggrätt	
Torsås 8:13 – Filadelfia	ändrad användning till centrumanläggning och bostäder	granskning
Torsås 2:42 m fl – Centrumkvarteret	Ändrad användning till park, tork, centrumanvändning samt bostäder. Fokus på gemensamma utemiljöer.	
Bergkvara 2:14 - NÖ Gökalund	Trafiklösning + bostäder	
Taltrasten 7 - Kapellet	Ändrad användning till bostäder	

3.2.3 Priser

I genomsnitt säljs 65 villor och 3 bostadsrätter varje år i Torsås kommun, räknat från år 2010 fram till tredje kvartalet 2022. Genomsnittligt pris de senaste fyra kvartalen för en villa är 11 129 kr/kvm för en villa och totalpriset är 1,4 miljoner kronor. En bostadsrätt kostar under samma period 5 287 kr/kvm och 473 tkr.

Bostadspriserna ökar i Torsås kommun. Då underlaget är lågt kan det vara stora skillnader i enskilda kvartal. Jämförs genomsnittet de senaste fyra kvartalen (2021kv4-2022kv3) mot de fyra kvartalen innan (2020kv4-2021kv3) blir bilden tydligare. Totalpriset på villor har under denna period ökat med 15 % och totalpriset på bostadsrätter har ökat med 60 %.

Nedan syns villapriser i Torsås kommun jämfört med grannkommuner. Priserna på en villa är strax under priserna i Nybro och strax över priserna i Emmaboda. Priserna i Kalmar, Mörbylånga och Karlskrona är betydligt högre.

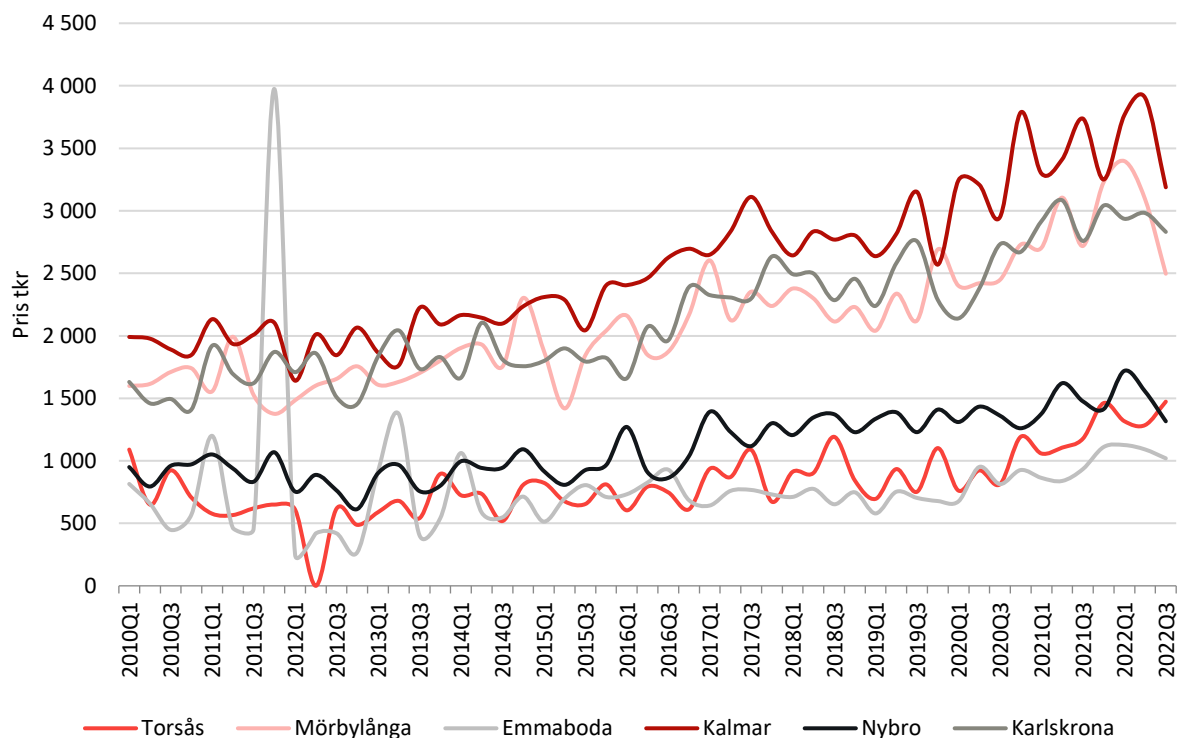


Diagram 10: Villaprisernas utveckling per kvartal i Torsås kommun och grannkommuner 2020-2022kv3. Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Nedan syns bostadsrättspriser i Torsås kommun jämfört med grannkommuner. Priserna på en bostadsrätt är jämförbara med priserna i Nybro och i Emmaboda. Priserna i Kalmar, Mörbylånga och Karlskrona är betydligt högre. Då statistiken baseras på få observationer finns stora svängningar i statistiken och den ska tolkas försiktigt.

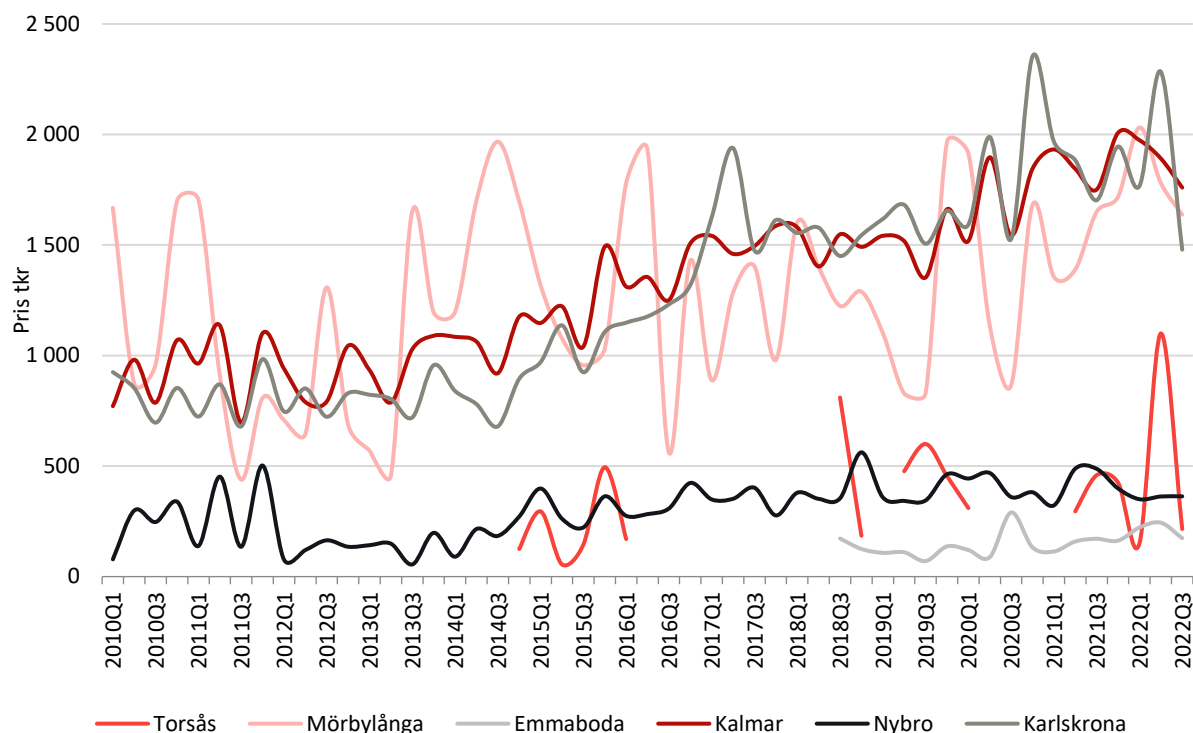


Diagram 11: Bostadsrättsprisernas utveckling per kvartal i Torsås kommun och grannkommuner 2020-2022kv3. Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Det finns en stor spridning i prisnivå för olika typer av bostäder, framför allt avseende villor. Enstaka villor kostar över tre miljoner kronor och under tvåhundratusen kronor. Medianpriset för en villa är 970 000 kronor enligt data från Datscha/Valueguard.

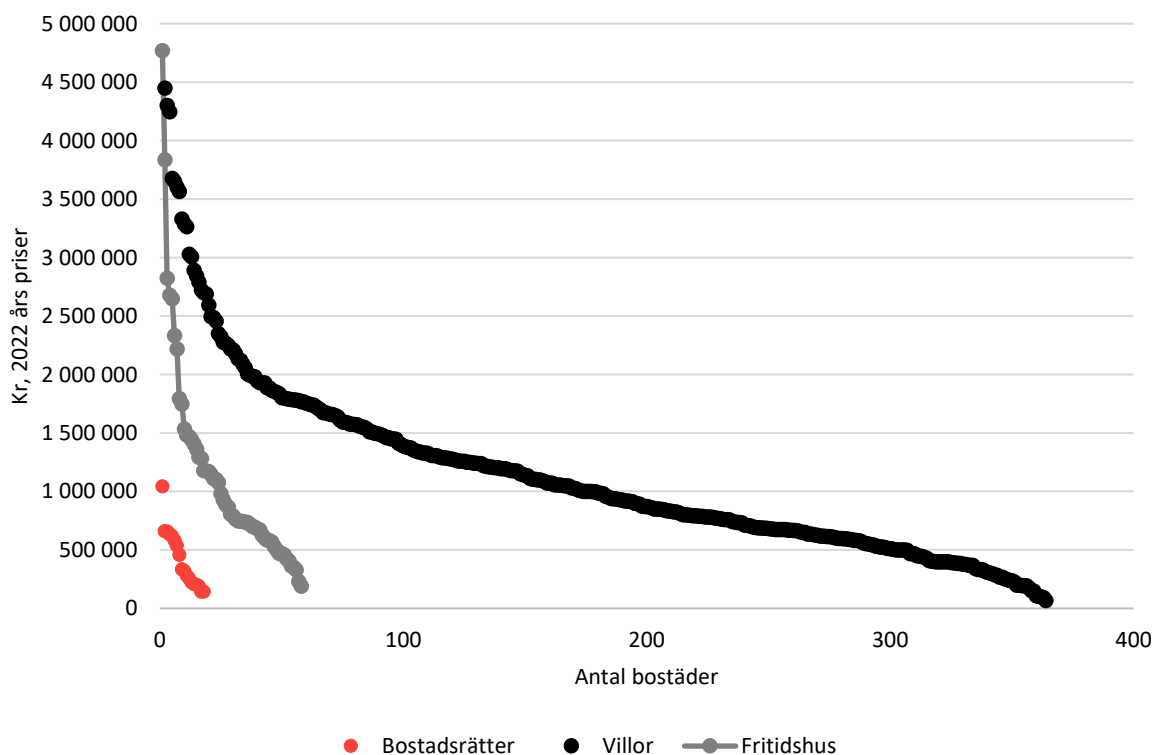


Diagram 12: Rangordning av bostadsförsäljningar i Torsås kommun 2018-11-08--2022-11-08. Källa: Datscha/Valueguard.

Nedan syns en karta med villapriser i Torsås kommun. De högsta priserna över tre miljoner kronor återfinns i kustbandet, närmare bestämt i Bergkvara, Djursvik, men även enstaka hus i Torsås. De lägsta priserna under 500 000 kronor finns inåt landet i de mindre byarna.

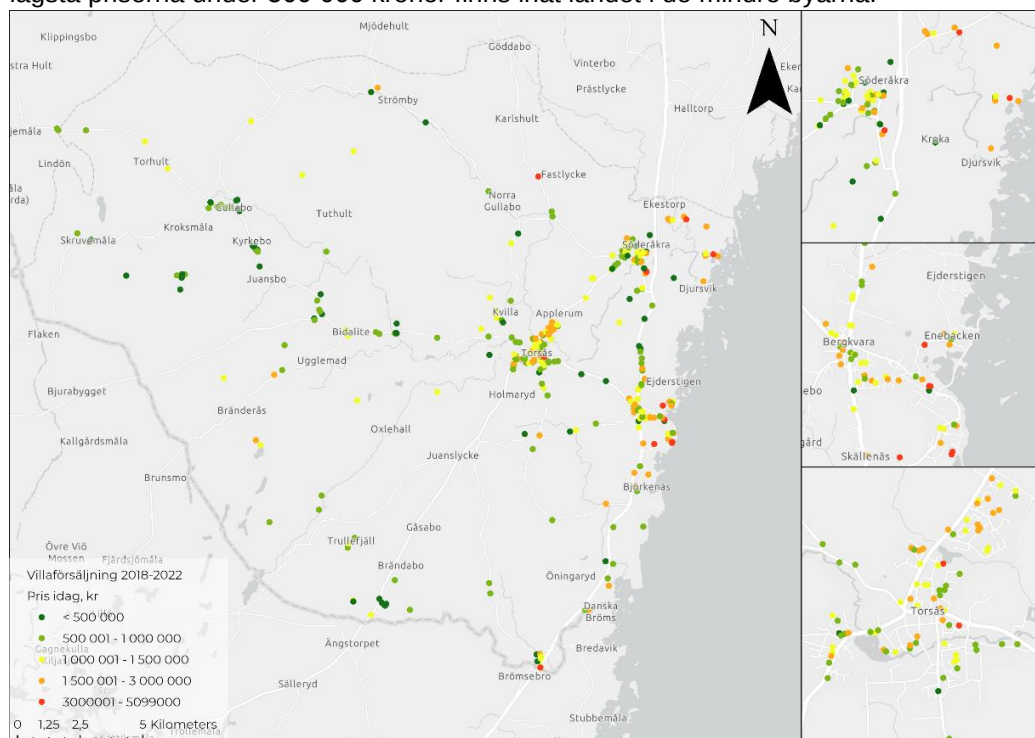


Bild 1: Geografisk spridning av villaförsäljningar i Torsås kommun 2018-11-08--2022-11-08. Källa: Datscha/Valueguard, WSP.

Nedan syns en karta med bostadsrättspriser i Torsås kommun. Det finns få observationer av bostadsrättsförsäljningar och variationen i pris är låg.

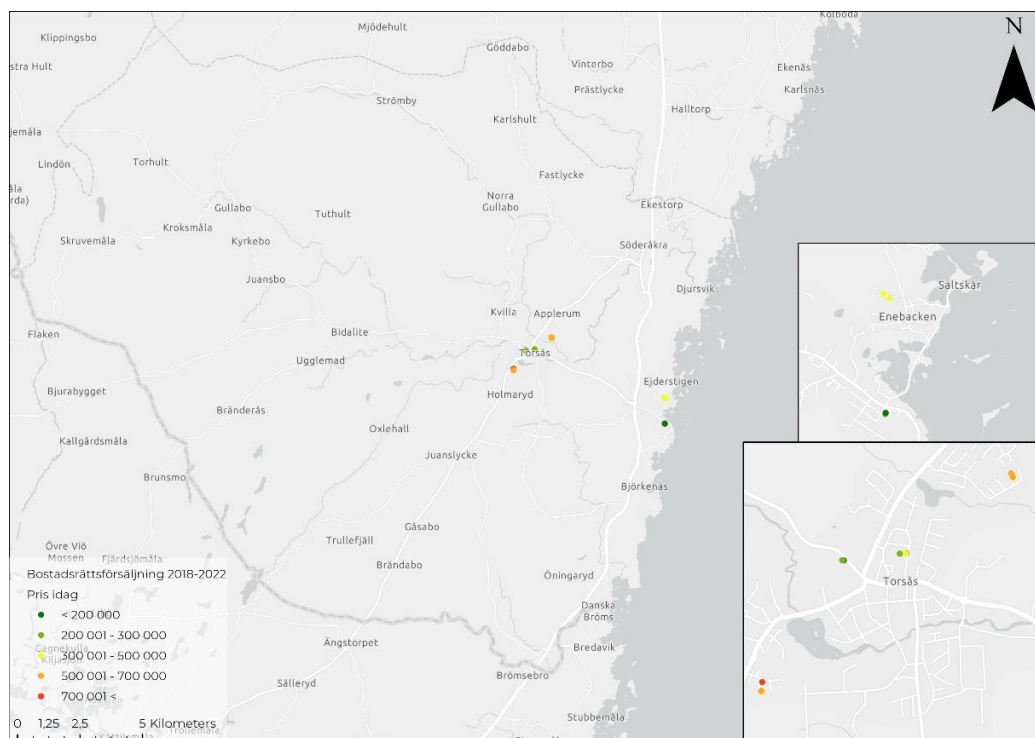


Bild 2: Geografisk spridning av bostadsrättsförsäljningar i Torsås kommun 2018-11-08--2022-11-08. Källa: Datscha/Valueguard, WSP.

Nedan syns en karta med fritidshuspriser i Torsås kommun. Merparten av försäljningarna är i kustbandet. Något högre priser går att ana längre söderut i kommunen och lite lägre priser finns längre norrut i kommunen. Prisvariationen för fritidshus är densamma som för villor.

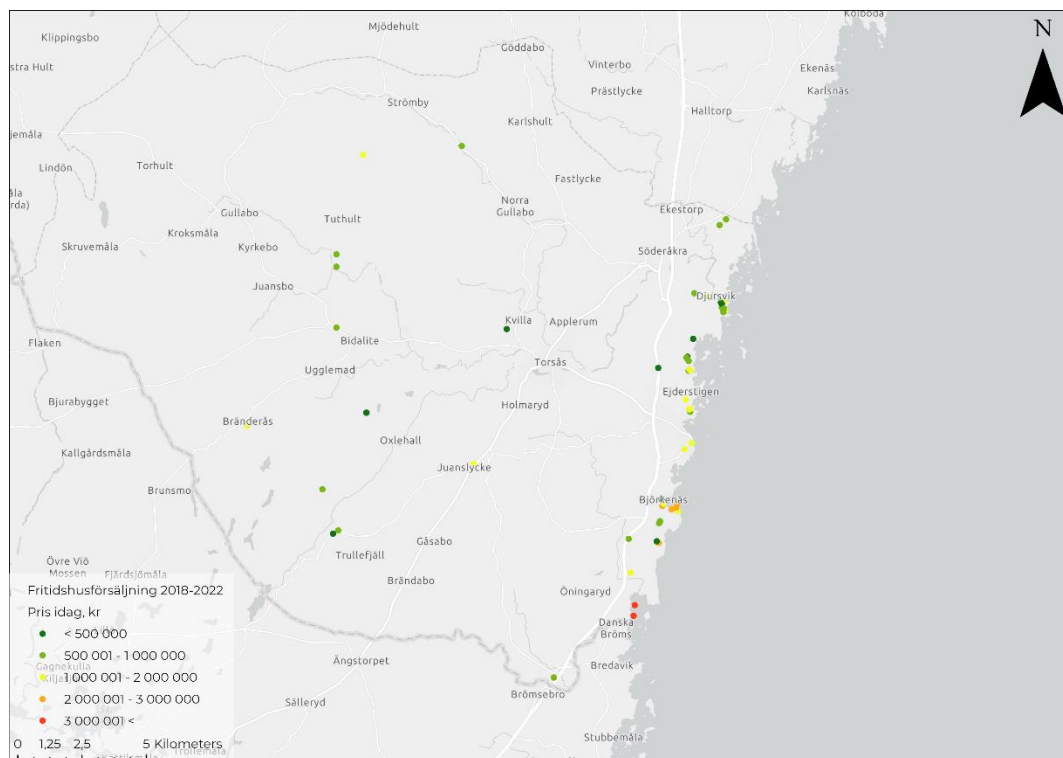


Bild 3: Geografisk spridning av fritidshusförsäljningar i Torsås kommun 2018-11-08--2022-11-08. Källa: Datscha/Valueguard, WSP.

WSP har analyserat nyproduktion av bostäder i Torsås kommun. Källan är databasen Booli Pro under perioden från 2021-11-08 till 2022-11-08. Booli Pro är en databas som innehåller uppgifter om större fastighetsutvecklare försäljningar, den fångar därmed inte egenproducerade villor eller mycket små fastighetsutvecklare. De 12 nyproducerade villorna som har sålts under perioden enligt Booli Pro kostar 2 420 800 kr.

Det har sålts 22 tomter i kommunen från 2018 och framåt. Genomsnittligt pris var 1 946 500 kr.

3.2.4 Hyror

Medianhyran i Torsås kommun är 1 056 kr/kvm/år 2022 enligt SCB. Det finns en skillnad i hyresnivå beroende på värdeår. Värdeår är en sammanvägning av byggår och år för större renoveringar. Hyresbostäder med värdeår för 1979 har en hyresnivå på 982 kr/kvm/år och hyresbostäder med värdeår från 2020 och framåt har en hyresnivå på i genomsnitt 1 445 kr/kvm/år.

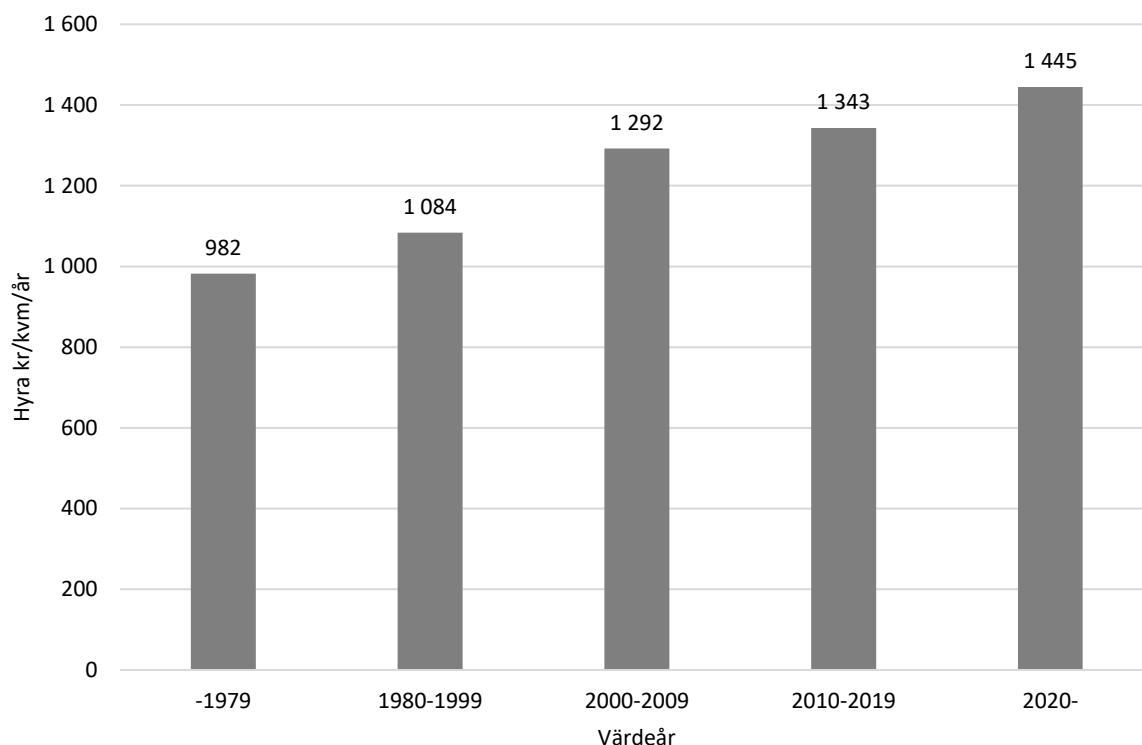


Diagram 13: Hyresnivå per värdeår i Torsås kommun. Källa: Datscha.

3.2 EFTERFRÅGAN

Bostadsbehov och bostadsefterfrågan är inte samma sak. Bostadsbehovet handlar om hur många bostäder som skulle behövas för att uppnå behovstäckning. Behovet av bostäder beror på befolkningsutveckling och andra demografiska faktorer och tar inte hänsyn till i vilken utsträckning nyttillkommande hushåll har råd att efterfråga bostäder till gällande marknadspriser och hyresnivåer.

Bostadsefterfrågan, däremot, är beroende av hushållens ekonomiska förutsättningar att hyra eller köpa de bostäder som kan erbjudas på bostadsmarknaden. Nya bostäder är nästan alltid dyrare än äldre bostäder. Det gäller både bostäder som köps och bostäder som hyrs. Därför är efterfrågan på bostäder ofta lägre än behovet av bostäder.

3.2.2 Hushållens betalningsförmåga för ägt boende

Nedan syns nya mått om hushåll med ansträngd boendeekonomi från Boverket. Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi definieras som att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på kalkyl baserade på ett genomsnitt av bankernas kalkyler. Det här är hushåll som kan ha en bostad som de är nöjda med i nuläget och har på så sätt inga problem med sitt boende. Däremot kan de ha svårigheter att byta sitt boende till ett annat boende om de så önskar. I diagrammet visas även andel hushåll som dessutom är trångbodda. Noterbart är att andel hushåll med ansträngd boendeekonomi har minskat under perioden från 38 % till 29,9 % av befolkningen.

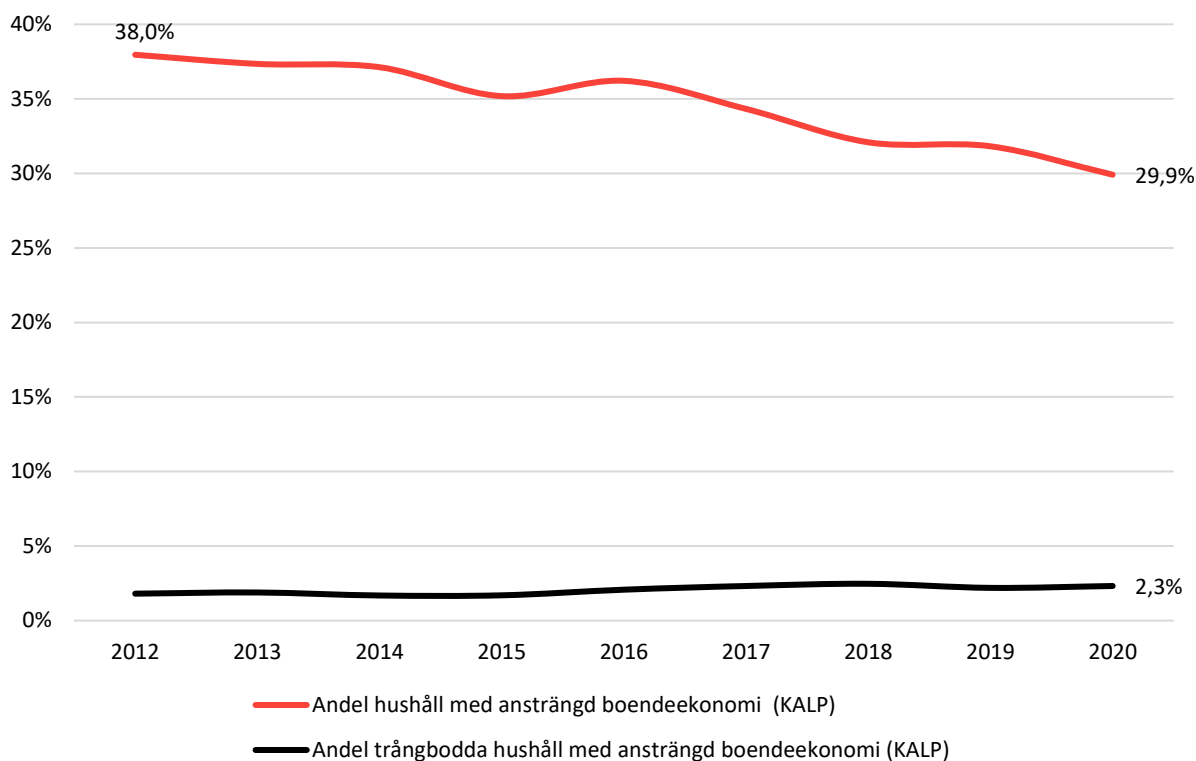


Diagram 14: Utveckling av mått på bostadsbrist för Torsås kommun. Källa: Boverket.

WSP har räknat fram betalningsförmågan för nyproducerade bostäder i kommunen. Uppgifterna baseras på prisinformation från Booli Pro och inkomstuppgifter från SCB. WSP:s beräkningar baseras på de kalkyler som Finansinspektionen upprättar avseende betalningsförmåga för en bostad. WSP har antagit en hushållsstorlek på två vuxna och ett minde barn för dessa bostäder. Vi har utgått från att tomtköparen bygger ett kataloghus från Smålandsvillan, villa Fredriksdal som är på en plan och som är 122 kvadratmeter stort.

Den lägsta månadsinkomsten som krävs för att köpa en villa i kommunen är 49 841 kr. Vanligtvis är det två vuxna personer som tillsammans köper bostaden. Till detta krävs att köparen har en kontantinsats på 363 000 kr.

Tabell 4: Lägsta kontantinsats och månadsinkomst som krävs för nyproducerade bostadsrättslägenheter i Torsås kommun. Källa: Booli Pro, Finansinspektionen. Beräkningar av WSP.

Antal rum	Pris	Lägsta insats	Lägsta månadsinkomst som krävs
Färdig villa	2 420 000	363 000	49 841
Tomt och villa	3 221 800	483 270	55 610

WSP har jämfört inkomstkrav i tabellen med inkomsterna i kommunen. Under förutsättningen att det är två personer som tillsammans köper bostaden har 40 procent av de vuxna i kommunen har råd att köpa en färdig villa och 32 procent har råd att köpa tomt och villa. Därutöver krävs att dessa personer även har tillgång till kontantinsatsen, vilket vanligtvis är ett stort hinder för att få köpa en ny bostad.

3.2.2 Hushållens betalningsförmåga för hyrt boende

WSP har antagit hyresnivåer för nyproducerade hyresrätter baserat på statistik från Datscha och på hyresnivåer för nyproducerade bostäder hos Torsås Bostads AB. Andel personer som har möjlighet att efterfråga en hyresrättslägenhet styrs till stor del av fastighetsägarens hyresgästpolicy.

Flera kommunala bostadsbolag har antingen inga inkomstkrav alls eller ett krav att hyresgästen ska ha en inkomst kvar motsvarande försörjningsstöd när hyran är betald. Det kommunala bostadsbolaget TBAB tillämpar kravet att hyran ska uppgå till högst 40 % av bruttoinkomsten. Hos privata hyresvärdar är ett vanligt krav att den bostadssökande ska minst ha en bruttoinkomst per år som motsvarar tre årshyror. WSP har räknat på betalningsförmåga beroende på hur olika krav för godkännande på hyresgästen är utformade. Vi har antagit olika hushållsstorlekar med motsvarande hushållskostnader¹ för olika lägenhetsstorlekar. Detta leder till följande lägsta månadsinkomst.

Tabell 3: Lägsta krav på månadsinkomst för nyproducerade hyresrätter i Torsås kommun. Källa: Datscha, SCB, Socialstyrelsen, TBAB. Beräkningar av WSP.

Antal rum	Månadshyra	Allmännyttan, Lägsta godkännandenivå	Allmännyttan, 40% av lön för godkänt	Privata värdar, Inkomst 3 gånger hyran krävs
etta	5 400	9 580	13 500	16 200
tvåa	6 600	13 430	16 500	19 800
trea	9 600	19 160	24 000	28 800
fyra	10 800	24 070	27 000	32 400

WSP har jämfört inkomstkrav i tabellen med inkomsterna i kommunen. Totalt sett har mellan 82 och 63 procent av de vuxna i Torsås kommun råd att hyra en nybyggd hyresrättslägenhet, beroende på hur hyresgästkraven är utformade.

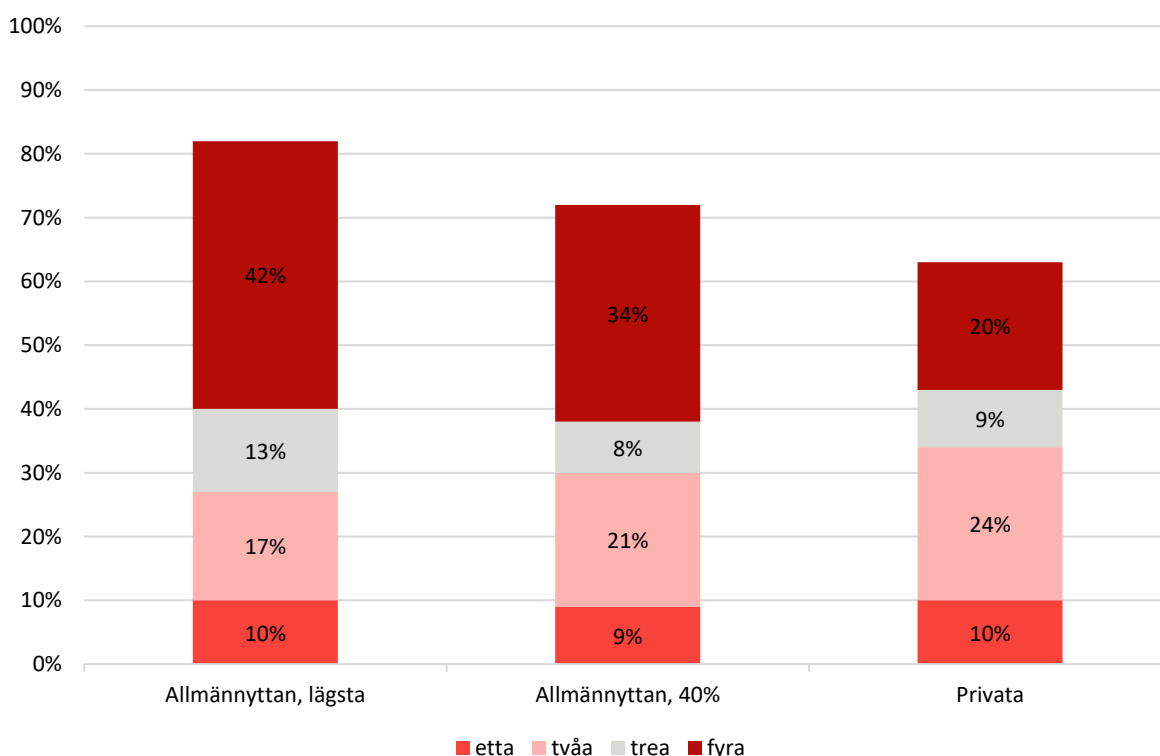


Diagram 15: Andel av den vuxna befolkningen som har råd att hyra en nyproducerad hyresrätt i Torsås kommun beroende på hyresgästkrav och lägenhetsstorlek. Källa: Datscha, SCB, Socialstyrelsen, TBAB. Beräkning av WSP.

¹ 1 rok = en vuxen, 2 rok = två vuxna, 3 rok = två vuxna, ett barn till och med sex år, 4 rok = två vuxna, ett barn till och med sex år, ett barn sju år eller äldre.

3.2.3 Efterfrågan på hyresrätter

Nedan syns vakanser för allmännyttan i Torsås kommun. Som synes är det numer ytterst få vakanser i kommunen. I grannkommunerna är det Hultsfred som utmärker sig genom ett större bestånd av vakanser. I Emmaboda, Nybro och Vimmerby finns lite vakanser, i övrigt finns ytterst få vakanser i allmännyttan i närområdet.

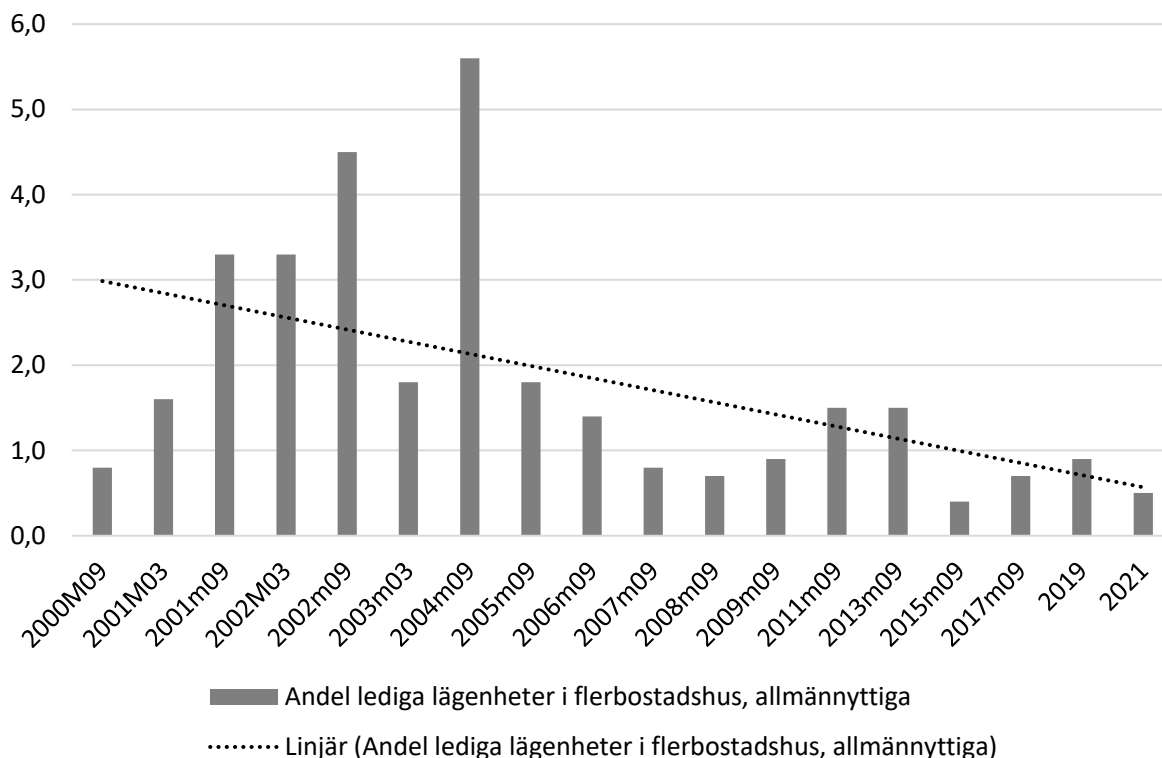


Diagram 16: Andel lediga lägenheter i Torsås kommun i flerbostadshus, allmännyttiga. Källa: SCB.

Torsås Bostads AB meddelar att efterfrågan på deras hyreslägenheter är relativt stark och de har fram tills nu i princip inte haft några vakanser alls. De senaste månaderna har det uppstått en liten ökning av vakanserna, även om det fortfarande är på en mycket låg nivå med mellan noll och fem lägenheter som står tomma.

Kötider till lägenheter hos Torsås Bostads AB varierar beroende på läge och lägenhetstyp. För marklägenheter kan kötiden vara upp mot tio år medan billigare och framför allt mindre lägenheter har kötider på cirka tre månader.

Torsås Bostads AB färdigställde år 2018 åtta lägenheter om 3 rok på 74,9 kvadratmeter med havsutsikt i Bergkvara. Hyresnivån är 1 392 kr/kvm med varmhyra och hyresgästen betalar sin egen hushållsel. År 2022 färdigställde TBAB 15 marklägenheter i Torsås. Det var fem 2 rok på 55 kvadratmeter, åtta 3 rok på 81 kvadratmeter och fyra 4 rok på 87 kvadratmeter. Snitthyran är 1 482 kr/kvm med kallhyra, dvs hyresgästen betalar sin förbrukning av el, varmvatten, kallvatten och värme.

TBAB planerar följande nyproduktion:

- Nytt trygghetsboende i Torsås med mellan 20-25 lägenheter. Projektet har planerat byggstart under senare delen av 2023.
- Byggnation av 15-20 lägenheter i Bergkvara med huvuddelen marklägenheter. Projektet har planerat byggstart under 2024-2025.

- Därutöver finns en vilja att bygga i Söderåkra, men det finns lite detaljplanerad mark som är byggbar.

3.2.5 Investeringsvilja

Lönsamhetsmålet Tobins Q visar relationen mellan betalningsviljan/marknadsvärdet och produktionskostnaden. Målet visar därmed de ekonomiska förutsättningarna att investera i bostäder i kommunen. Om kvoten är 1 innebär det att nyproduktion är lönsam – det vill säga att det precis är möjligt att få betalt för sina kostnader. Detta innebär att kvoten borde vara en bit över 1,0 för att räkna in risker såsom en lång planeringshorisont som innebär risker för konjunkturfall med mera. Tobins Q är också ett jämviktsmål. Om kvoten ligger över 1 under en lång period förklaras det framför allt av att det finns utbudsbegränsningar, det vill säga det har byggts för lite och efterfrågan (priset) är därmed relativt högt. Slutsatsen är därmed att ju högre Tobins Q, desto bättre förutsättningar för att bygga. Värdet i diagrammen är ett medelvärde för hela kommunen och det kan ha stor betydelse var i kommunen det byggs.

Det är generellt sett inte lönsamt att bygga i Torsås kommun. I Nybro och Emmaboda kommuner är det generellt sett inte heller lönsamt att bygga. I Kalmar, Mörbylånga och Karlskrona kommuner är det lönsamt att bygga och lönsamheten har dessutom ökat på senare år.

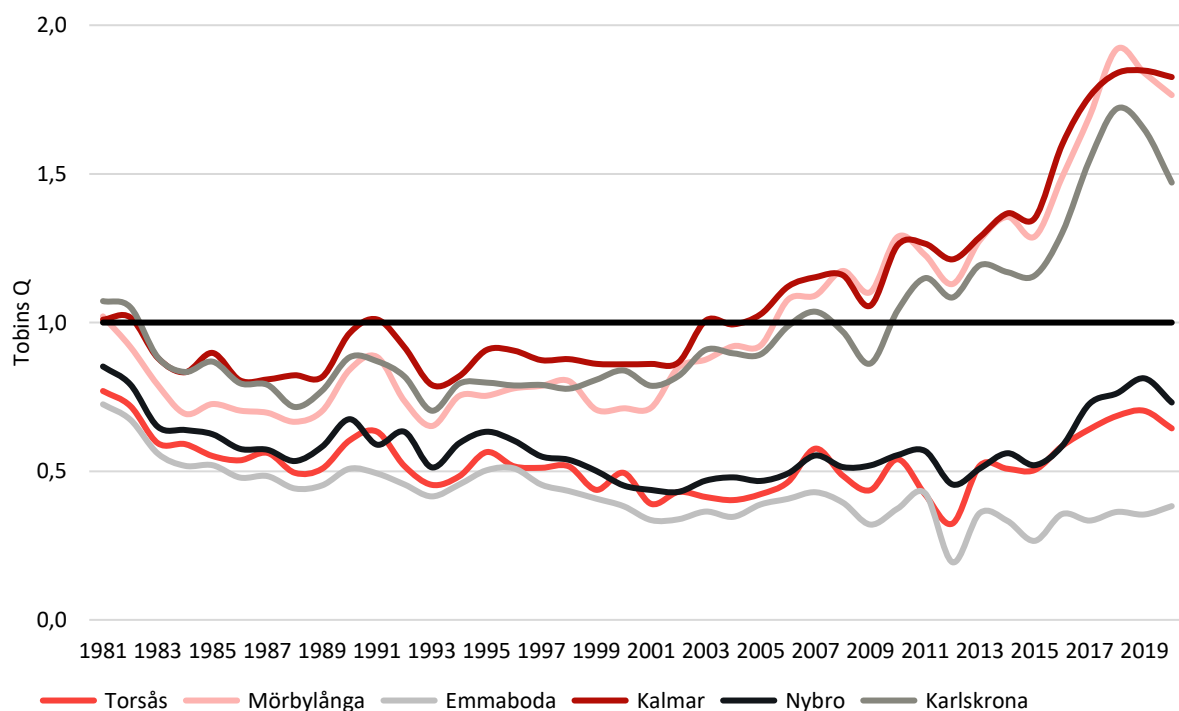


Diagram 17: Utveckling av Tobins Q i ett urval av kommuner. Källa: SCB, IBF. Efter 2010: Beräkning av WSP.

Tobins Q är tätt sammanknuten med invånarantalet och vilken typ av kommun det handlar om. Torsås kommun räknas till kommunkategorin Pendlingskommun nära mindre stad/tätort, som vanligtvis inte är lönsam att bygga i. Torsås kommun har något färre invånare än andra jämförbara kommuner och har

ett något lägre värde för Tobins Q.

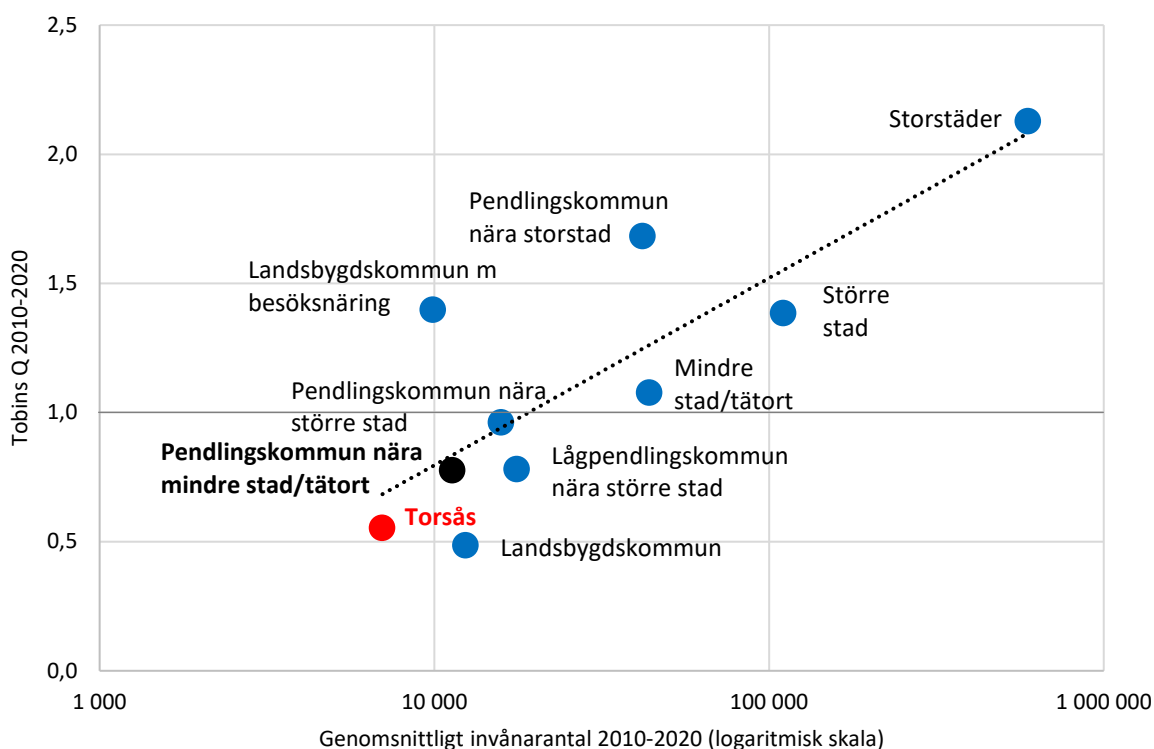


Diagram 18: Samband mellan Tobins Q och kommunstorlek per kommuntyp 2010–2020. Källa: IBF, SCB, WSP.

3.2.6 Tillgång till mark

Byggnad av bostäder förutsätter tillgång på lämplig mark. Torsås kommun äger mark lämpligt för bostadsbyggande och planerar även att köpa mark som är lämplig för bostadsbyggande enligt Bostadsmarknadsenkäten. Det finns antagna riktlinjer för markanvisning. Värderingen av mark sker av oberoende extern värderare och är baserad på tidigare års försäljningar. De senaste två åren har ingen markanvisning skett. Det finns ett register över dem som har tilldelats kommunal mark.

3.3 SLUTSATSER MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsbeståndet i Torsås kommun domineras av småhus med äganderätt. Det finns få bostadsrätter. Fritidshusbeståndet är betydande och har dessutom ökat rejält under lång tid. De senaste tio åren har det byggts 42 bostäder, varav 20 hyresrätter och 22 äganderätter. Det finns tio detaljplaner innehållande bostäder och kommunen har en planreserv på cirka 400 bostäder. I genomsnitt säljs 65 villor och 3 bostadsrätter varje år i Torsås kommun. Bostadspriserna ökar, men det finns få observationer. Priset på en villa i kommunen är strax under priserna i Nybro kommun och strax över priserna i Emmaboda kommun. Högst priser på bostäder finns längs med kusten och det är lägre priser inåt landet.

WSP har räknat fram betalningsförmågan för nyproducerade bostäder i kommunen. Den lägsta månadsinkomsten som krävs för att köpa en villa i kommunen är 49 841 kr. Till detta krävs att köparen har en kontantinsats på 363 000 kr. Under förutsättningen att det är två personer som tillsammans köper bostaden har 40 procent av de vuxna i kommunen råd att köpa en färdig villa om de även har tillgång till kontantinsatsen. Andel personer som har möjlighet att efterfråga en hyresrättslägenhet styrs till stor del av fastighetsägarens hyresgästpolicy. Totalt sett har mellan 82 och 63 procent av de vuxna i Torsås kommun råd att hyra en nybyggd hyresrättslägenhet, beroende på hur hyresgästkraven är utformade.

Enligt lönsamhetsmättet Tobins Q är det generellt sett inte lönsamt att bygga bostäder kommersiellt i Torsås kommun, vilket till stor del beror på kommunens befolkningsstorlek.

Det finns få vakanser för allmännyttan i Torsås kommun, till skillnad mot hur det ser ut i några av grannkommunerna.

3.4 REKOMMENDATIONER BYGGANDE

WSP har bedömt hur många bostäder som efterfrågas och som kan byggas de kommande tio åren. Det finns en rad metoder som går att använda för den bedömningen, som alla innehåller en rad osäkerheter och antaganden. Detta medför att våra slutsatser behöver vara en bedömning baserad på data, vår kompetens och erfarenhet samt beroende av vad som byggs. En extra osäkerhet finns i potentialen från den nya anstalten i Kalmar kommun.

Vår sammantagna bedömning är att en rimlig utveckling av nyproducerade bostäder i Torsås kommun är en nyproduktion av cirka 65 bostäder de kommande tio åren, fördelat på hälften hyresrätter och hälften villor med upplåtelseformen äganderätt. En lyhördhet inför marknadsaktörer är viktig, och justering av planer behöver göras i enlighet med om marknadsförutsättningar skulle förändras framöver.

4 BOSTADSBEHOV

Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Därför följer här en analys av bostadsbehovet generellt sett i kommunen och för olika målgrupper.

Kommunen har ett direkt ansvar för vissa grupper. Dessa är:

- äldre personer som är i behov av särskilt boende
- personer med funktionsvariation som är i behov av bostad med särskild service
- nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bostättningslagen
- asylsökande ensamkommande barn

Det finns även andra grupper som kommunen kan vilja hjälpa med bostadsförsörjningen på olika vis.

4.1 BOSTADSBEHOVET

Under-skott

Kommunen svarar i bostadsmarknadsenkäten (BME) på frågan om bostadsmarknadsläget i kommunen. Där bedömer kommunen att det finns ett underskott på bostäder i kommunen som helhet, på centralorten och i kommunens övriga delar. Torsås kommun menar även att det finns ett underskott på bostäder om tre år. Behovet är enligt BME stort på småhus med upplåtelseformen äganderätt de kommande tre åren.

Ett sätt att visa behovet av bostäder är genom en balansanalys som visar antal nya bostäder och nya invånare. I diagrammet motsvarar en ny bostad två nya invånare. Om balans råder på bostadsmarknaden på lång sikt ska staplarna med antal nya bostäder vara lika höga som linjen med nya invånare. Då bevaras hushållsstorleken intakt med i genomsnitt två invånare per bostad.

En analys av balans på bostadsmarknaden kräver en lång tidslinje, och hur det ser ut enskilda år spelar mindre roll. Det balansdiagrammet visar är den strukturella balansen på bostadsmarknaden och därmed bostadsbehovet. Det visar även om det finns befolkningsunderlag för bostadsbyggande eller inte.

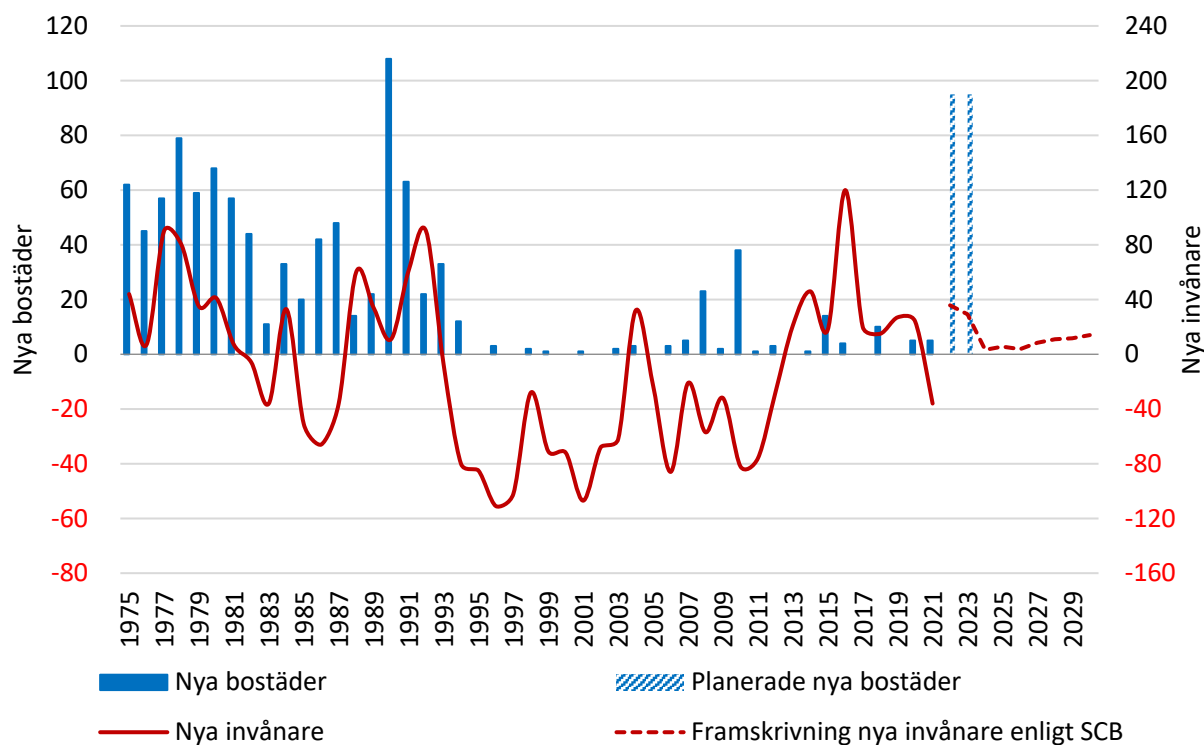


Diagram 19: Balansanalys. Bostadsbyggande och folkökning i Torsås kommun 1975-2021-2030. Källa: SCB, Torsås kommun, WSP.

Rent strukturellt finns ingen bostadsbrist i kommunen, eftersom det har byggts mycket bostäder i kommunen under 1970- och 80-talet. Rent matematiskt finns det i nuläget tillräckligt med bostäder i kommunen. Det kan ändå vara så att de bostäder som finns i kommunen på olika vis inte motsvarar det behov som finns idag. Det kan handla om bostäder på fel plats, med fel standard, eller som har fel hustyp. Det kan även vara så att bostadsbehovet är ojämnt fördelat, på så sätt att vissa bor stort, medan andra tränger ihop sig eller har en bostad som inte motsvarar sina behov.

Med samma hushållssammansättning och fördelning av bostadsbeståndet finns ett behov av 10 nya bostäder per år framöver.

4.2 BOSTADSBEHOV SOM INTE TILLGODOSES PÅ DEN LOKALA BOSTADSMARKNADEN

För att alla bostadsbehov ska omfattas i planeringen av bostadsförsörjningen ska det enligt den uppdaterade bostadsförsörjningslagen från den 1 oktober 2022 göras en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av det underlag som Boverket tar fram över den behovsbaserade bostadsbristen.

Det underlag som Boverket tillhandahåller innehåller olika 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. Syftet är således inte att det ska finnas en enskild siffra som säger hur stor den behovsbaserade bostadsbristen är utan underlaget ska ge en bra beskrivning av hushållens möjligheter att bo i goda bostäder.

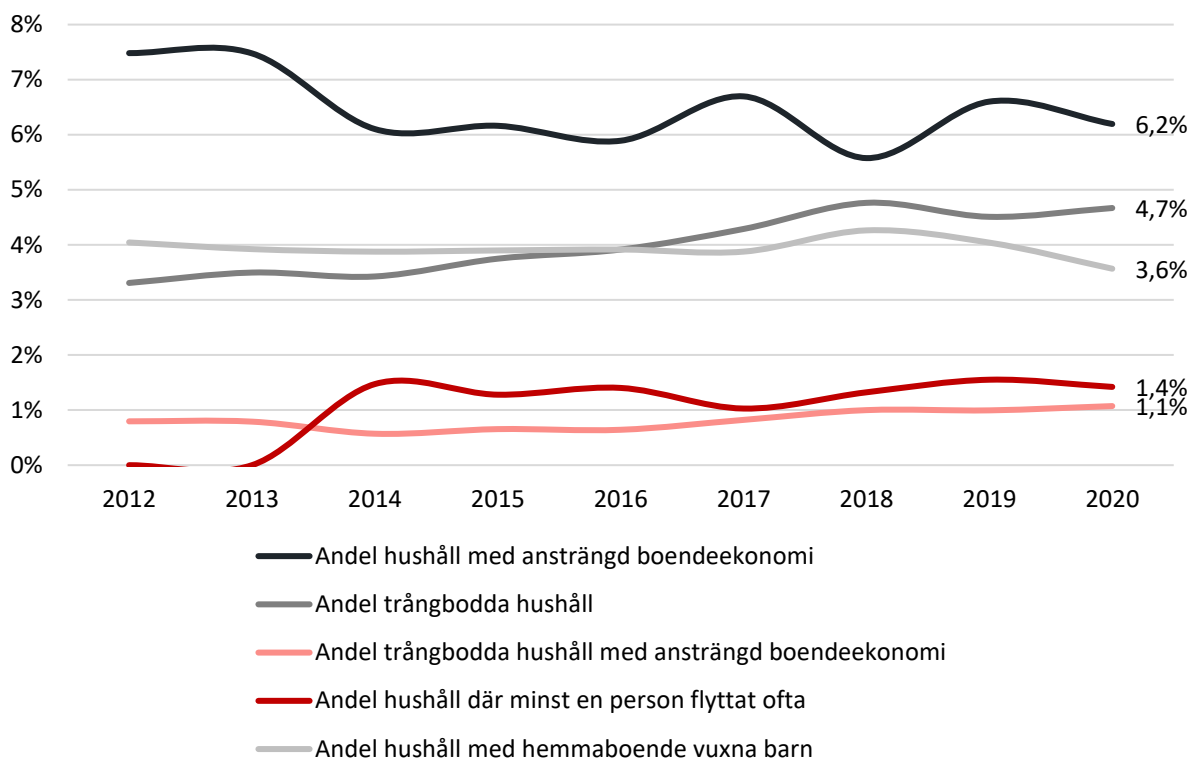


Diagram 20: Utveckling av mått på bostadsbrist för Torsås kommun. Källa: Boverket.

Ansträngd boendekonomi definieras som att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen. Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott. Hushåll som flyttar ofta definieras som hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren. Hushåll med hemmaboende vuxna barn definieras som att hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.

6,2 procent av hushållen anses ha en ansträngd boendekonomi. 4,7 procent av hushållen anses vara trångbodda. 1,1 procent av hushållen har dessutom en ansträngd boendekonomi. Det finns 37 hushåll som räknas som trångbodda och med ansträngd boendekonomi och det är den gruppen som kan anses vara i störst behov av någon typ av åtgärder. Merparten av dessa hushåll är sammanboende med barn. Något fler bor i hyresrättslägenhet än i småhus med äganderätt.

Nedan syns en jämförelse av Torsås kommun med alla kommuner som hör till gruppen pendlingskommun nära mindre tätort. Hushåll med återkommande problem definieras som att hushållet uppfyller något av ovanstående mått två år i rad.

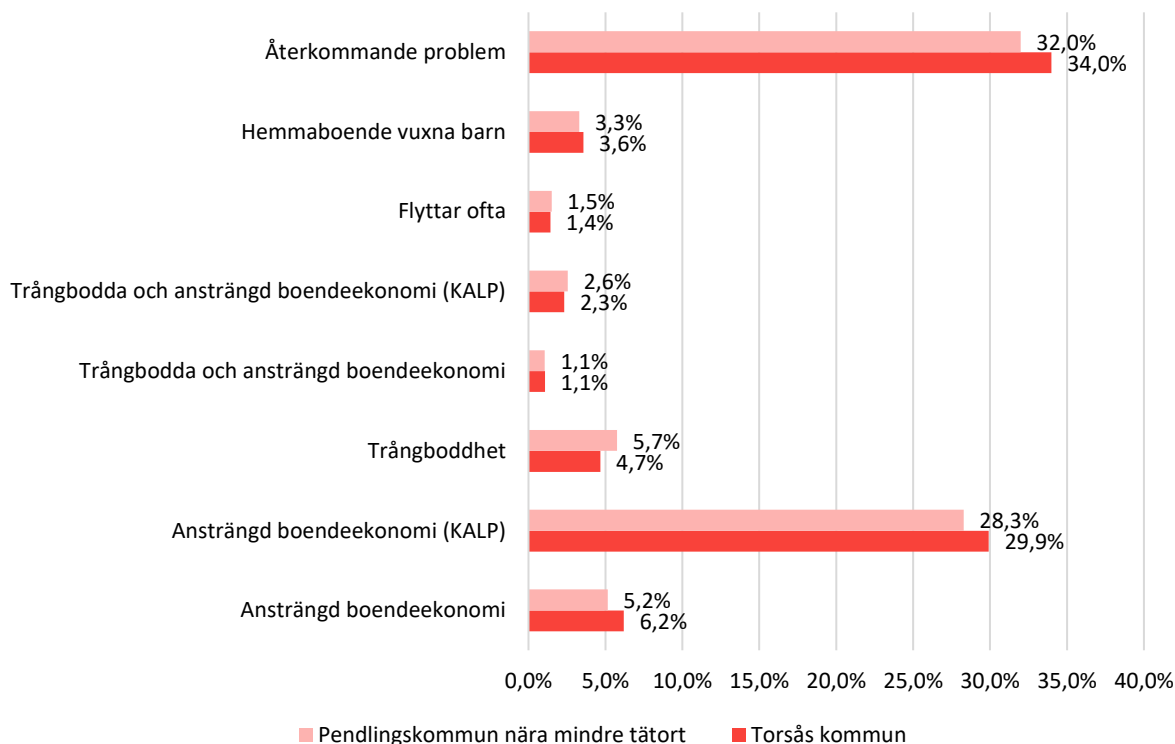


Diagram 21: Bedömning av bostadsbrist för Torsås kommun och kommungruppen. Källa: Boverket.

Torsås kommun har en något bättre situation än jämförbara kommuner avseende trångbodda och ansträngd boendeekonomi, hushåll som flyttar ofta och hemmaboende vuxna barn. Situationen avseende trångboddhet är avsevärt bättre i Torsås kommun än i andra jämförbara kommuner.

Däremot har Torsås kommun en sämre situation avseende ansträngd boende-ekonomi, både sett som att hushållen ska klara sin baskonsumtion och enligt kvar-att-leva-på-kalkylen. Det är också den situationen som återspeglar sig i data för återkommande problem.

Sammanfattningsvis är slutsatsen att Torsås kommun har totalt sett en bättre situation avseende trångboddhet än jämförbara kommuner, men att det finns en högre andel hushåll med en ansträngd boendeekonomi.

4.3 DIREKT KOMMUNALT ANSVAR FÖR VISSA GRUPPER

4.3.1 Särskilt boende för äldre

Särskilt boende för äldre är en behovsprövad boendeform enligt Socialtjänstlagen. Kommunen är enligt 5 kapitlet 5 § i Socialtjänstlagen (2001:453) skyldig att tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd.

Under-skott

Torsås är en kommun med en åldrande befolkning som framöver kommer behöva mer anpassade boenden. Kommunen bedömer i BME 2022 att det finns ett underskott på särskilda boenden för äldre och att behovet inte kommer vara täckt om fem år. Idag finns det 64 bostäder i särskilt boende för äldre och 8 platser inom korttidsboende för äldre. Boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende finns idag inte i kommunen, men planer finns att inrätta denna boendeform inom de närmaste tre åren.

4.3.2 Bostäder för personer med funktionsvariation

Under-
skott

Bostadsmarknaden för personer med funktionsvariation i Torsås kommun har ett underskott. Kommunen bedömer att det finns ett otillräckligt antal bostäder i förhållande till behovet. Kommunen bedömer vidare att det finns ett underskott på gruppboendestäder för personer med funktionsvariation, på servicebostäder och på särskilt anpassade bostäder.

4.3.3 Bostäder för anvisade nyanlända och asylsökande ensamkommande barn

En nyanländ person är en före detta asylsökande som har beviljats uppehållstillstånd. Kommunernas bosättningsansvar, enligt den så kallade anvisningslagen, innebär att en kommun efter anvisning är skyldig att ta emot en anvisad nyanländ person för bosättning. Syftet är att nyanlända ska få förutsättningar att etablera sig i samhället. Kommunanvisning av nyanlända sker antingen genom Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket.

Kommunen bedömer i BME att kommunens möjligheter att ta emot anvisade nyanlända är ganska god. Kommunen tar vid behov kontakt med allmännyttan och privata fastighetsägare.

Med ensamkommande asylsökande barn avses en person som är under 18 år och som vid ankomsten till Sverige är skild från båda sina föräldrar eller från någon annan vuxen person som får anses ha trätt i föräldrarnas ställe eller som efter ankomsten står utan sådan ställföreträdare. Kommunen ansvarar för mottagande, omsorg och boende för såväl asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige.

Balans

Torsås kommun erbjuder förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller efter en kortare tid. Det finns även möjlighet att omvandla tidsbegränsade kontrakt till förstahandskontrakt. Kommunen bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden för denna grupp.

4.4 BOSTÄDER FÖR ÄLDRE

Under-
skott

Det finns 45 seniorbostäder i Torsås kommun. Kommunen bedömer att det finns ett underskott av seniorbostäder. Det finns 12 trygghetsbostäder och kommunen bedömer att det finns ett underskott även på den boendeformen.

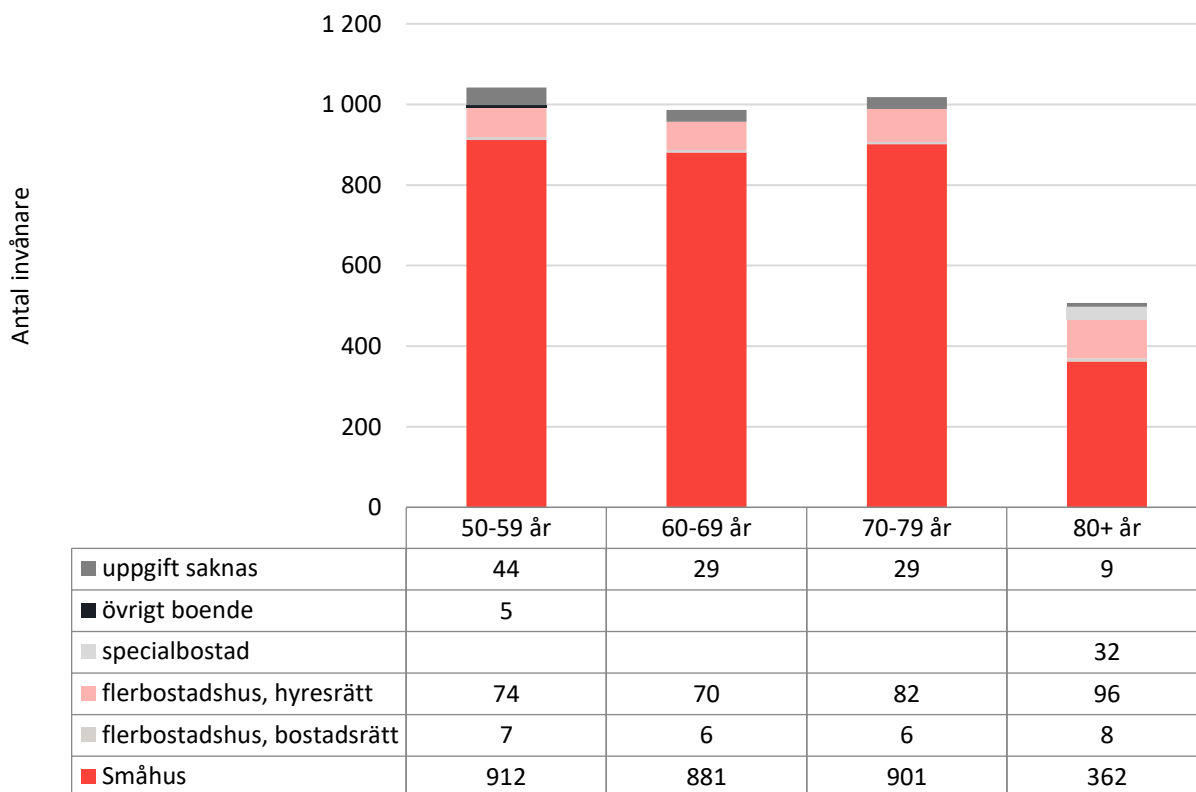


Diagram 22: Boendeform för äldre i Torsås kommun 2021. Källa: SCB.

Ovan syns boendeformer för äldre i Torsås kommun. Merparten av de äldre i kommunen bor i småhus.

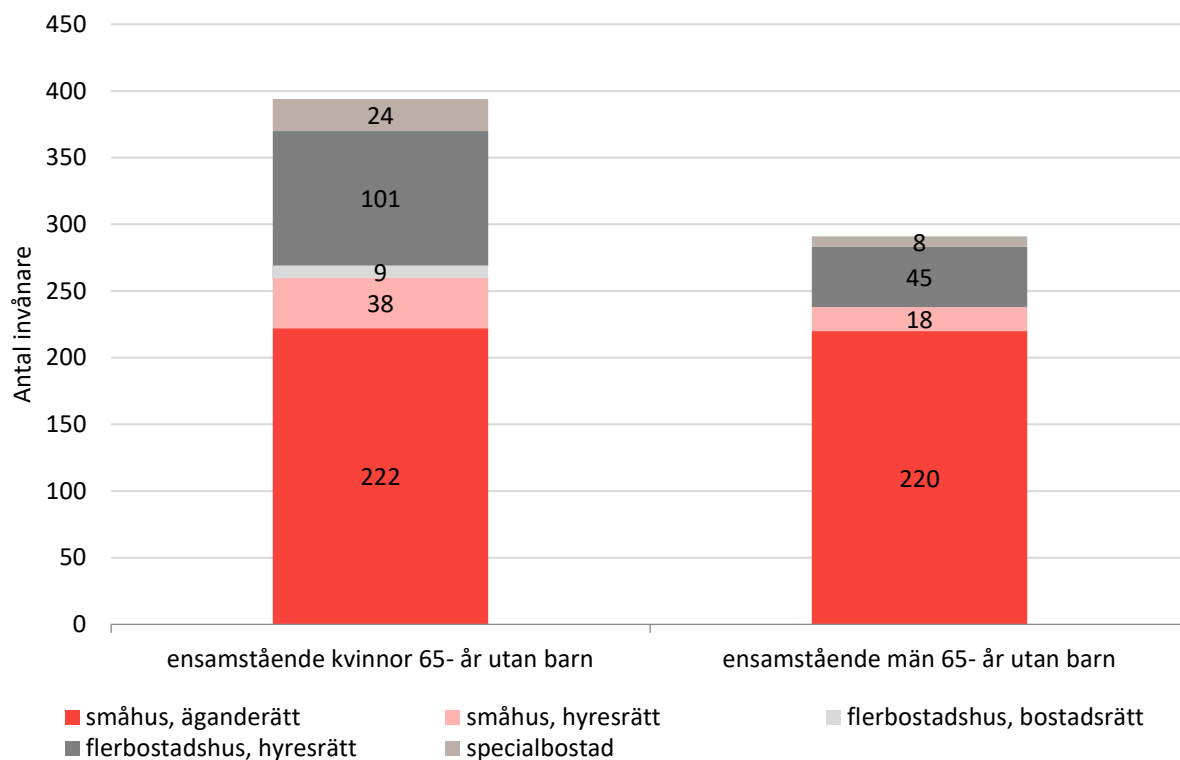


Diagram 23: Boendeform för äldre ensamboende i Torsås kommun 2021. Källa: SCB.

Det bor 498 seniorer ensamstående i villa. Det här är personer som i synnerhet kommer behöva kommunalt stöd framöver på ett eller annat vis, antingen genom hemtjänst eller genom ett mer anpassat boende.

4.5 BOSTÄDER FÖR UNGDOMAR

Balans

Torsås kommun bedömer i bostadsmarknadsenkäten 2022 (BME) att det finns ett underskott på bostäder för ungdomar.

4.6 BOSTÄDER FÖR HEMLÖSA

Torsås kommun vidtar olika typer av åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Dessa är hyresgarantier, uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar och ägardirektiv att det allmännyttiga bostadsföretaget ska sänka kraven på de bostadssökande. Kommunen har uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Kommunen hyr efter biståndsbeslut ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Den 1 januari 2022 fanns 14 sådana bostäder i kommunen.

4.7 SLUTSATSER BOSTADSBEHOVET

Torsås kommuns egen bedömning i bostadsmarknadsenkäten 2022 är att det råder ett underskott på bostäder i kommunen som helhet, på centralorten och i kommunens övriga delar idag och om tre år. Detta gäller framför allt småhus med äganderätt. Enligt den balansanalys som WSP har gjort råder dock ingen brist på bostäder i kommunen. Det kan ändå vara så att de bostäder som finns i kommunen på olika vis inte motsvarar det behov som finns idag, eller att bostadsbeståndet är ojämnt fördelat. Med samma hushållssammansättning och fördelning av bostadsbeståndet finns ett behov av 10 nya bostäder per år framöver.

Enligt Boverket nya mått på bostadsbrist anses 4,7 procent av hushållen vara trångbodda och 6,2 procent av hushållen ha en ansträngd boendeekonomi. 1,1procent av hushållen anses vara både trångbodda och ha en ansträngd boendeekonomi. Merparten av dessa hushåll är sammanboende med barn. Torsås kommun har totalt sett en bättre situation avseende trångboddhet än jämförbara kommuner, men det finns en högre andel hushåll med en ansträngd boendeekonomi.

Torsås kommun anger i bostadsmarknadsenkäten att det finns ett underskott på särskilda boenden för äldre och att behovet inte kommer vara täckt om fem år. Likaså finns ett underskott på gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning, på servicebostäder och på särskilt anpassade bostäder. Det råder dock en balans på bostadsmarknaden för ensamkommande asylsökande barn.

Det råder ett underskott på bostäder för äldre enligt bostadsmarknadsenkäten. Det bor 498 seniorer ensamstående i villa. Det här är personer som i synnerhet kommer behöva kommunalt stöd framöver på ett eller annat vis, antingen genom hemtjänst eller genom ett mer anpassat boende.

VI ÄR WSP

WSP är en av världens ledande rådgivare och konsultbolag inom samhällsutveckling. Med cirka 48 700 medarbetare i över 40 länder samlar vi experter inom analys och teknik, för att framtidssäkra världen.

Tillsammans med våra kunder tar vi fram innovativa lösningar för en mänsklig, trygg och välfungerande morgondag. Så tar vi ansvar för framtiden.

wsp.com

WSP Sverige AB

121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7

T: +46 10-722 50 00
Org nr: 556057-4880
wsp.com

