

STRATEGI



Bostadsförsörjningsstrategi för Nyköpings kommun Del 1 – Nulägesbeskrivning med behovsanalys

Antagen av kommunfullmäktige 2016-10-11
Antagandehandling

Innehållsförteckning

1. Inledning och syfte	3
2. Bostadsbestånd	4
3. Bostadsbyggande i kommunen	6
4. Befolkningsutveckling och hushållsprognos	8
Befolkningsökningen på lång sikt	10
5. Boendesegregation	11
6. Folkhälsa	12
7. Ekonomisk efterfrågan på bostäder	13
8. Hyresrätter - nulägesanalys.....	14
8.1 Effekter till följd av bostadsbristen	14
8.2 Åtkomst till bostadsmarknaden.....	14
8.3 Erfarenheter från senare års nyproduktioner.....	14
9. Bostadsrätter – nulägesanalys.....	16
9.1 Erfarenheter från senare års nyproduktioner.....	17
10. Villor och radhus - nulägesanalys	18
10.1 Erfarenheter från senare års nyproduktioner.....	19
11. Bostäder för särskilda grupper	20
11.1 Äldre- och omsorgsboende	20
11.2 Bostäder för personer med funktionsnedsättning	21
11.3 Bostäder för övriga äldre	25
11.4 Bostäder för personer med social problematik	25
11.5 Bostäder för hemlösa	26
11.6 Bostäder för nyanlända	27
11.7 Bostäder för unga.....	28
12. Sammanställning av bostadsbehovet	29
13. Utblick mot år 2030.....	31
14. Bostadsmarknaden i regionen	33
15. Omvärldsbevakning	34

1. Inledning och syfte

Nyköpings kommun har under de senaste decennierna upplevt en stadig befolkningsökning. Kommunens befolkningsprognos visar på en fortsatt positiv befolkningsutveckling under kommande år. En förutsättning för fortsatt befolkningsstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs ut i takt med att befolkningen växer.

Bostadsförsörjningen är en nyckelfråga för att uppnå kommunens målsättningar för befolkningsutvecklingen. Samtidigt är det en fråga som kommunen inte har full rådhighet över. Ett sätt för kommunen att påverka är att ha en aktuell bostadsförsörjningsstrategi. Det finns också ett lagkrav på att alla kommuner ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningsstrategin ska inte enbart behandla nybyggnation utan även omfatta strategier för utveckling av befintliga bostadsområden. Strategin ska därmed även bidra till ökad hållbarhet och livskvalitet samt minskad segregation.

Första steget i bostadsförsörjningsstrategin är denna nulägesbeskrivning som redovisar läget på bostadsmarknaden och det framtida bostadsbehovet. Nästa steg är att ta fram ett strategidokument med väl förankrade bostadspolitiska mål. Det sista steget är en handlingsplan med konkreta åtgärder för att nå målen. Nulägesbeskrivningen tillsammans med strategidokumentet och handlingsplanen bildar tillsammans kommunens bostadsförsörjningsstrategi som ska gälla för åren 2017-2021.

Bostadsförsörjningsstrategin ska stämma överens med övriga kommunala styrdokument. De övergripande styrdokument som har flest beröringspunkter med bostadsförsörjningsstrategin finns beskrivna i del 2.

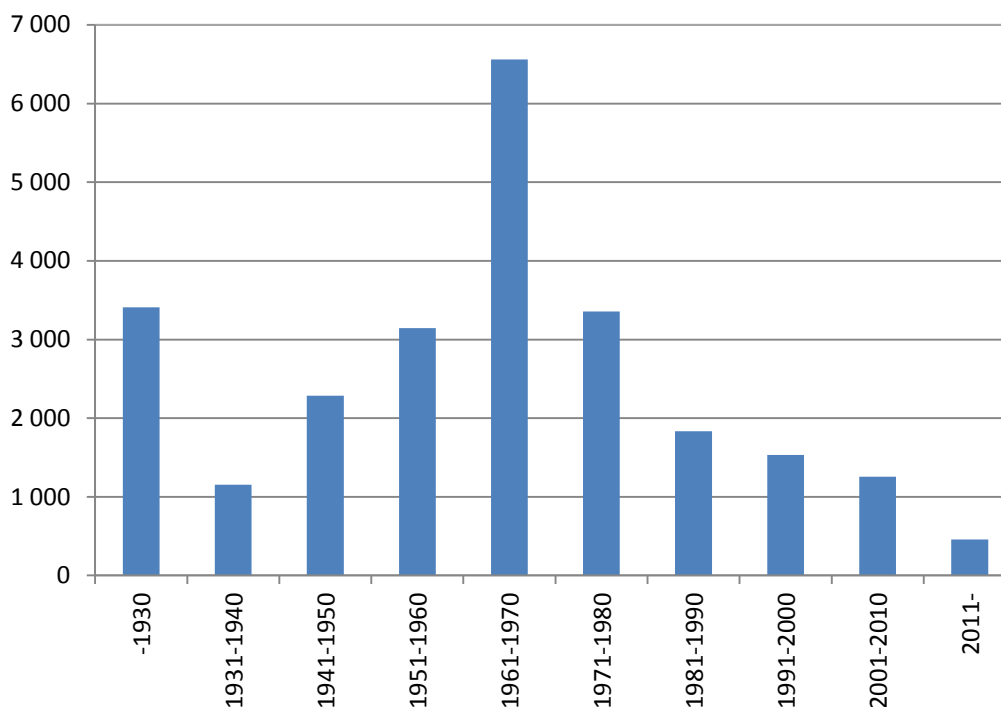
2. Bostadsbestånd

	hyresrätt	bostadsrätt	äganderätt	uppgift saknas	totalt
Småhus	496	737	9 694	37	10 964
Flerbostadshus	7 393	6 367	0	0	13 760
Övriga hus	542	89	0	0	631
Specialbostäder	903	2	0	0	905
Summa	9 334	7 195	9 694	37	26 260

Bostadsbestånd i Nyköpings kommun 2014-12-31

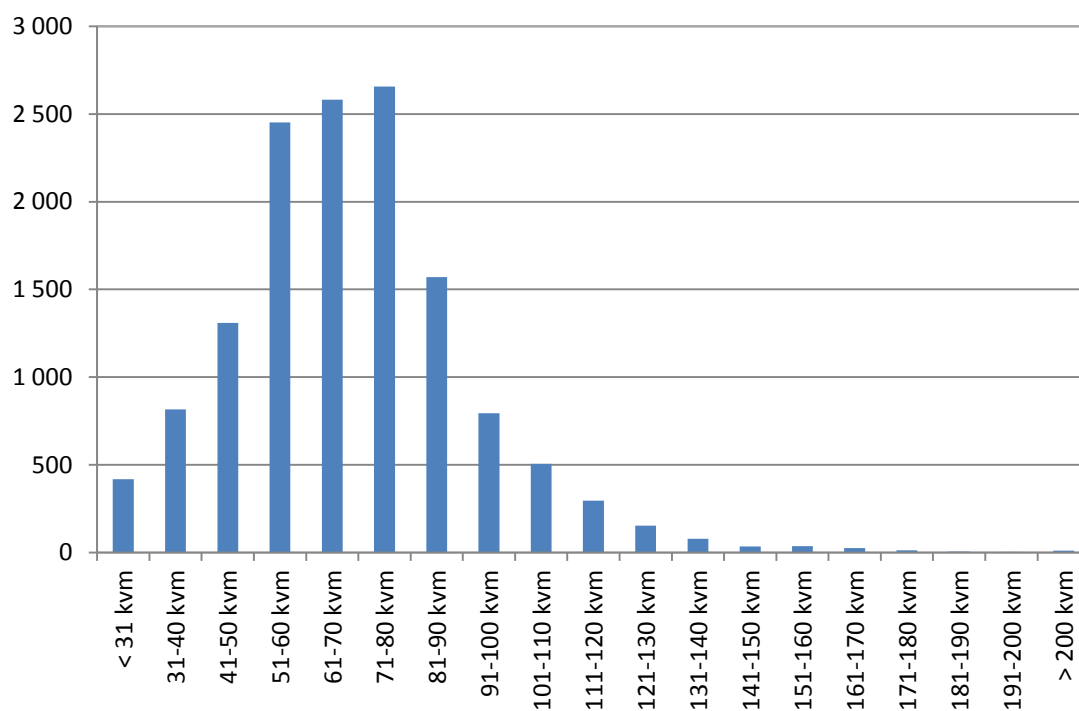
I Nyköpings kommun fanns totalt 26 260 bostäder i slutet av år 2014. Av dessa var 42% småhus och 52% lägenheter i flerbostadshus. Av de sistnämnda var 54% hyresrätter och 46% bostadsrätter.

Bostäder efter byggnadsår 2014



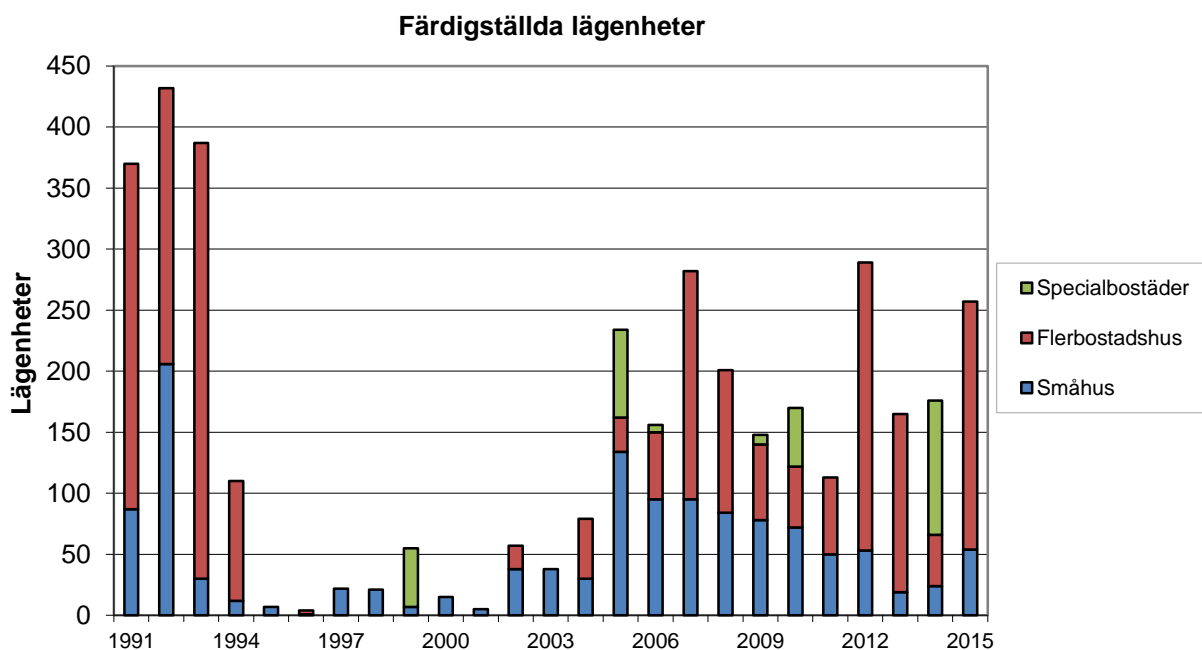
Precis som i många andra svenska kommuner byggdes en stor del av Nyköpings bostadsbestånd under miljonprogramsåren på 1960-talet. Av flerbostadshusen byggdes inte mindre än 35% under detta årtionde. Av småhusen byggdes dock fler under 1970-talet än under 1960-talet.

Lägenhetsstorlekar 2014

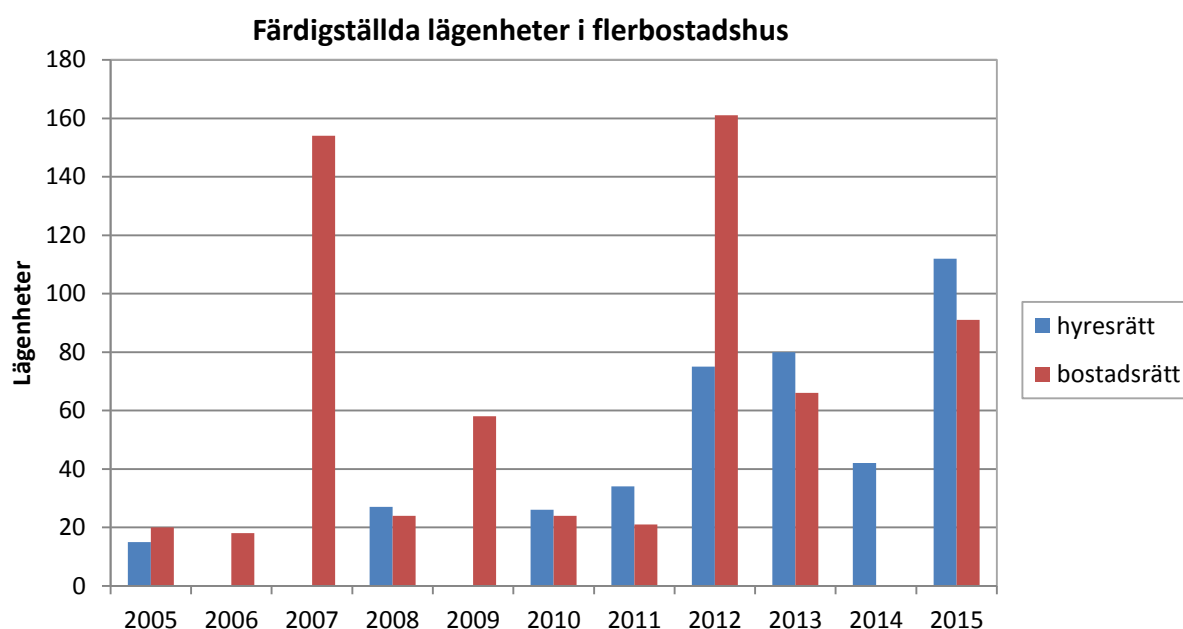


Diagrammet visar att majoriteten av Nyköpings lägenheter i flerbostadshus har en bostadsarea som ligger mellan 51 och 80 kvadratmeter. Jämfört med riksgenomsnittet finns det en lägre andel små lägenheter under 40 kvm i Nyköpings kommun. Däremot finns det en högre andel medelstora lägenheter på 71-80 kvm i kommunen än i riket.

3. Bostadsbyggande i kommunen

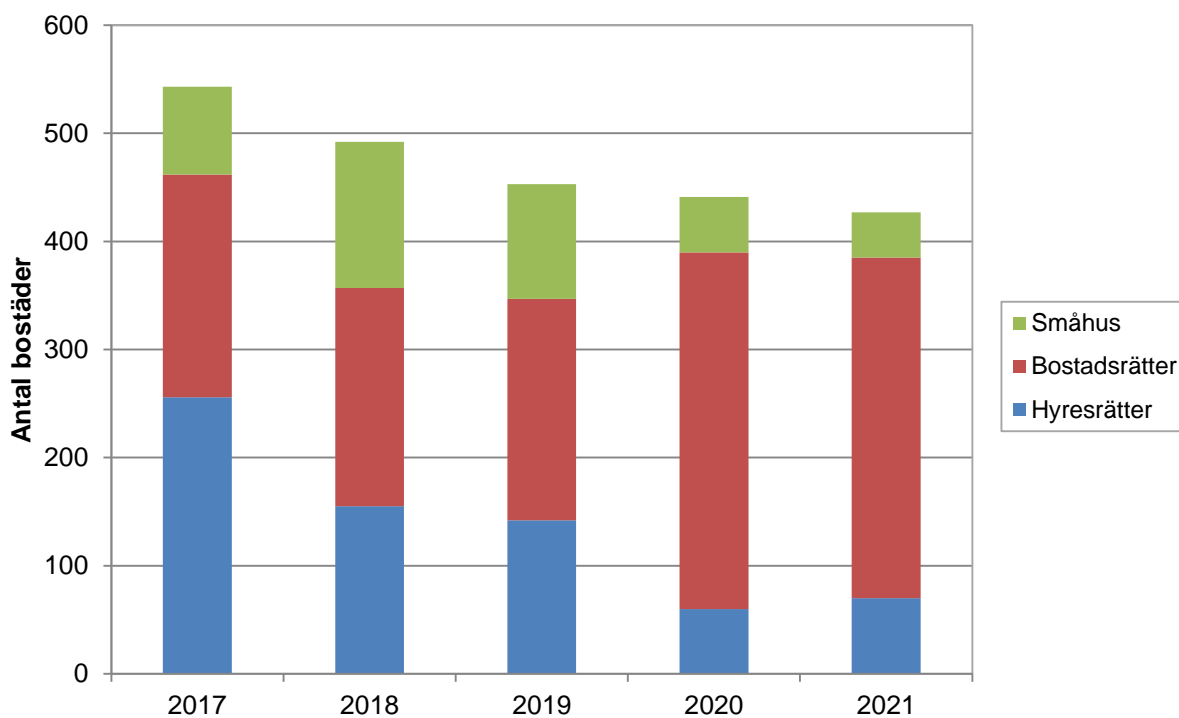


Efter byggboomen i början på 1990-talet följde en period av mycket lågt bostadsbyggande. I mitten av 2000-talet ökade byggandet igen och en topp nåddes år 2007. Sedan minskade byggandet igen fram till år 2012 då en ny topp nåddes. Under 2015 färdigställdes 257 nya bostäder. Under de fem senaste åren har 1000 nya bostäder färdigställts.



Om vi övergår till att titta på upplåtelseformer kan vi konstatera att 61% av de lägenheter i flerbostadshus som byggts under de senaste elva åren har varit bostadsrätter. Resterande 39% var hyresrätter.

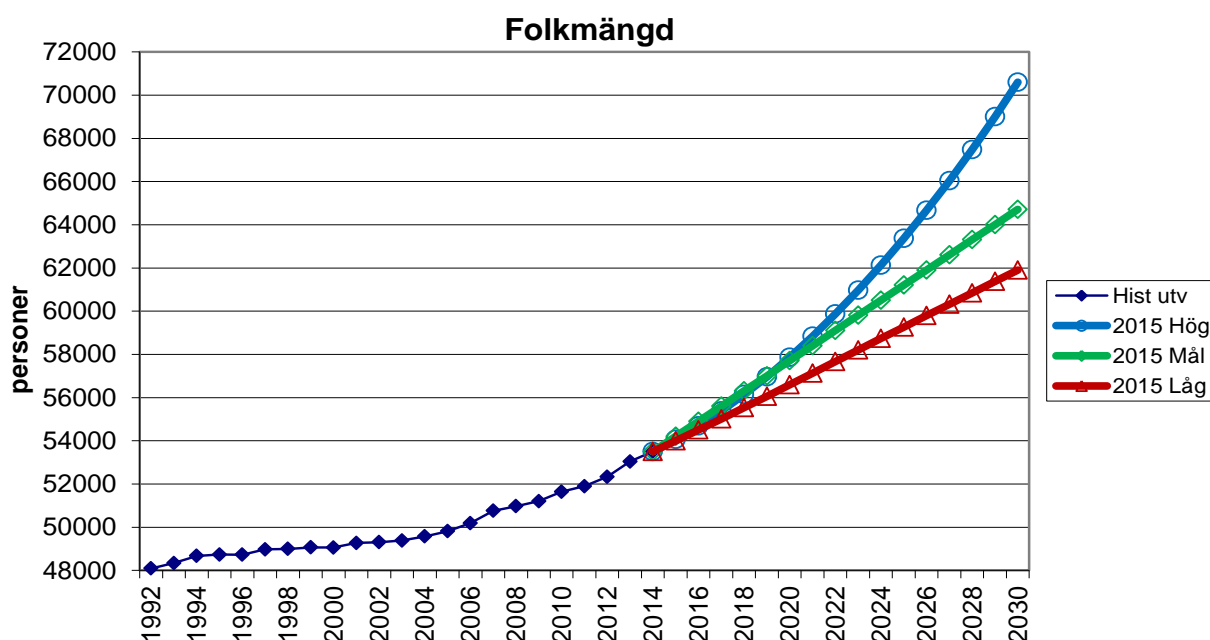
Planerat bostadsbyggande 2017-2021



Källa: Nyköpings kommun, Strategienheten

Vänder vi blickarna mot framtiden kan vi konstatera att det finns ett stort antal planerade bostäder för de närmaste åren. Exempel på större planerade projekt är Norra Arnö, Förrådet, Tessinområdet, Brandholmen, Marieberg och Spinnarskan. Om alla de planerade byggprojekten kommer till stånd täcker de behovet av bostäder i kommunen, enligt den tillväxtprognos som redovisas på följande sidor.

4. Befolkningsutveckling och hushållsprognos



Nyköpings kommuns befolkning har ökat stadigt sedan 1992. Under 2010 till 2014 har folkmängden ökat med i snitt 460 personer per år. Enligt kommunens senaste befolkningsprognos kommer ökningen att fortsätta fram till prognosens slutår som är 2030. Prognosen innehåller tre prognosalternativ. Alternativ Låg bygger på att inflyttningen fortsätter i samma takt som sedan 1992, vilket ger en befolkningsökning på i snitt 525 personer/år. Alternativ Hög bygger på att inflyttningen fortsätter att progressivt öka i samma takt som de tre senaste åren, vilket ger en befolkningsökning på i snitt 1070 personer/år fram till 2030.

Med den planerade nybyggnationen och de positiva framtidsutsikter som just nu (2016) råder i kommunen är det mycket troligt att kommunen även framgent kommer att ha en hög positiv nettoinflyttning. Målprognosen i diagrammet ovan innefattar ett nettotillskott om 700 nya kommuninvånare per år. Prognosen ligger mitt emellan hög- respektive låg-alternativen och bedöms också rimlig utifrån en statistik beräkningsgrund. Nivån är också den som varit kommunens politiska ambition de senaste åren. I del 2 i denna bostadsförsörjningsstrategi stämmer också den nivån väl överens med de nationella, regionala och övriga kommunala mål (t.ex. översiktplanen). Bostadsförsörjningsstrategin är därför baserad på en folkökning om 700 personer per år.

Beräkningen av antalet hushåll i varje ålder görs med hjälp av kommunens befolkningsprognos och hushållskvoter för kommunen. Hushållskvoter visar andelen hushåll i olika åldersgrupper i befolkningen. Med ålder avses åldern på den äldsta personen i hushållet. Ett hushåll kan bestå av ensamstående, gifta eller sammanboende.

Antalet hushåll i Nyköpings kommun beräknas växa med 5,4% eller 1 474 stycken från 27 475 år 2016 till 28 949 år 2021. Den genomsnittliga hushållsstorleken, som i kommunen är 2,24 personer, kommer sannolikt inte att förändras nämnvärt under denna tidsperiod. Det innebär att det framtida behovet av ordinära bostäder blir cirka 310 bostäder per år. Till det kommer behovet av bostäder för särskilda grupper som redovisas längre fram i denna del.

De största ökningarna av antalet hushåll sker i åldersgrupperna 25-34 år och 75-79 år. Även i ålderskategorierna 55-64 år och 80+ år sker omfattande ökning. Två åldersgrupper minskar klart, nämligen 20-24 åringarna och 65-69 åringarna. De åldersklasser där det sker minst förändringar är 15-19 åringarna och 45-54 åringarna.

Hushållsprognos 2017-2021 baserad på målprognosen

Ålder	2017	2018	2019	2020	2021	Förändring 2016-2021
15-19	171	181	189	195	203	32
20-24	1511	1425	1386	1348	1345	-218
25-34	4109	4267	4332	4455	4505	554
35-44	3928	3929	3963	3987	4074	129
45-54	4646	4686	4650	4622	4593	-46
55-64	4357	4354	4458	4544	4564	272
65-69	2213	2153	2124	2078	2052	-246
70-74	2373	2424	2376	2350	2347	64
75-79	1796	1899	2043	2167	2255	550
80-	2674	2749	2831	2914	3011	383
Totalt	27778	28068	28351	28660	28949	1474
Förändring år från år	303	289	284	308	290	

Hushållsstrukturen år 2014 framgår av nedanstående tabell. Några större förändringar i hushållsstrukturen beräknas inte ske fram till år 2021. På lång sikt är dock den rådande tendensen att andelen ensamboende ökar.

Hushållsstruktur 2014

Ensamstående utan barn	Ensamstående med barn	Sammanboende utan barn	Sammanboende med barn
40,3%	7,0%	30,0%	22,7%

Den framtida ökningen av antalet hushåll leder till ett ökat behov av nya bostäder. Hur bostadsbehovet fördelas mellan olika upplåtelseformer redovisas längre fram i denna del.

Nettoinflyttningen under senare år, enligt SCB, framgår av tabellen nedan. Den visar ett tydligt faktum att omkring hälften av nettoinflyttningen till kommunen har skett av personer från utlandet. Detta stämmer väl överens med den situation med ökat antal nyanlända som Sverige upplevt.

Folkökningens komponenter

	2011-2014	2011-2014, %
Folkökning totalt	1 847	
varav födelseöverskott	62	3%
varav flyttnetto egna länet	387	21%
varav flyttnetto övriga Sverige	428	23%
varav flyttnetto utlandet	970	52%

Även om det under senare delen av 2015 genomförts restriktioner kring asylmottagningen i Sverige så är det ändå troligt att andelen nya invånare i Nyköping med utländsk bakgrund kommer att vara betydande.

Befolkningsökningen på lång sikt

Tittar vi framåt efter bostadsförsörjningsstrategins slutår 2021 finns det mycket som talar för att befolkningsökningen kommer att överstiga kommunens nuvarande målsättning på +700 personer per år. Nyköpings geografiska läge som redan är utmärkt kommer att förstärkas i och med Ostlänken och denna effekt kan inledas redan några år innan den nya järnvägen står färdig. Om kommunens nuvarande befolkningsmål höjs är det viktigt att bostadsförsörjningsstrategin anpassas till det nya målet.

5. Boendesegregation

Ordet segregation betyder åtskillnad och boendesegregation innebär att grupper av människor bor åtskilda. Boendesegregation kan ha både positiva och negativa konsekvenser. Känsla av trygghet och att bo nära människor i samma livssituation är två fördelar. Nackdelar är att människor i olika skeden i livet och med olika bakgrund inte möts, vilket kan leda till ökad risk för intolerans och motsättningar i samhället.

Det finns en hel del, både svensk och internationell, forskning kring orsaker och konsekvenser av boendesegregation. En sammanhållen slutsats i all denna forskning är att det är möjligheten till egen försörjning som är den enskilt största faktorn för att motverka de negativa effekterna av boendesegregation. För svenskt vidkommande finns också studier kring hur väl olika enskilda bostadsområden i vårt land skiljer sig åt, och till viss del också vilka faktorer som ligger bakom detta. En rad mycket intressanta slutsatser inom forskningen finns där tre stycken också är värda att belysa inom ramen för denna bostadsförsörjningsstrategi. Det finns inget som tyder på att inte Nyköping har en motsvarande bild av utvecklingen som övriga landet.

1. Inkomstpolariseringen i Sverige har ökat kraftigt under de senaste 20 åren. Den största orsaken till detta utgörs av minskade sociala transfereringar i samhället. Inkomst från arbete har alltså blivit betydligt mer betydelsefullt för hushållens disponibla inkomster.
2. Sambandet mellan etnisk segregation och inkomstsegregation blir allt starkare. T.ex. så fanns det 1990 i Sverige 21 st s.k. svenskglea och resurssvaga bostadsområden. 2010 hade den siffran ökat till 103 st!
3. Möjligheterna till att snabbt nå egen sysselsättning är främst beroende av utbildningsnivån hos individen, men bl.a. sysselsättningsnivån inom individens egna bostadsområde har också betydelse för detta.

Folkhälsoläget i Nyköpings kommun enligt nästa kapitel i denna nulägesbeskrivning påvisar att även Nyköping har en samhällsstruktur karakteriserad av boendesegregation. Skalan är dock mindre här än vad den är i t.ex. vissa storstadsområden. I strategin för framtiden förefaller det därmed olyckligt att i bostadsområden som idag har påtagliga brister i socioekonomiska termer, sysselsättning eller hälsomässiga aspekter fortsätta att erbjuda människor med motsvarande brister bostad. Detta ska naturligtvis vägas mot viljan att uppfylla kollektiva mål (t.ex. att ta emot flyktingar, hjälpa resurssvaga etc.) och rätten för enskilda individers frihet och jämlikhet (t.ex. val av bostad och bostadsområde). En tydlig strategi för att stötta och hjälpa människor i t.ex. utanförskap är naturligtvis också en självklarhet.

Ovanstående referens till forsknings slutsatser är hämtade från boken "Mångfaldens dilemma – Boendesegregation och Områdespolitik" (R Andersson, B Bengtsson samt G Myrberg), Gleerups förlag från 2016. Boken utgör en sammanställning av aktuell forskning inom området som bedrivits vid Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) vid Uppsala universitet.

6. Folkhälsa

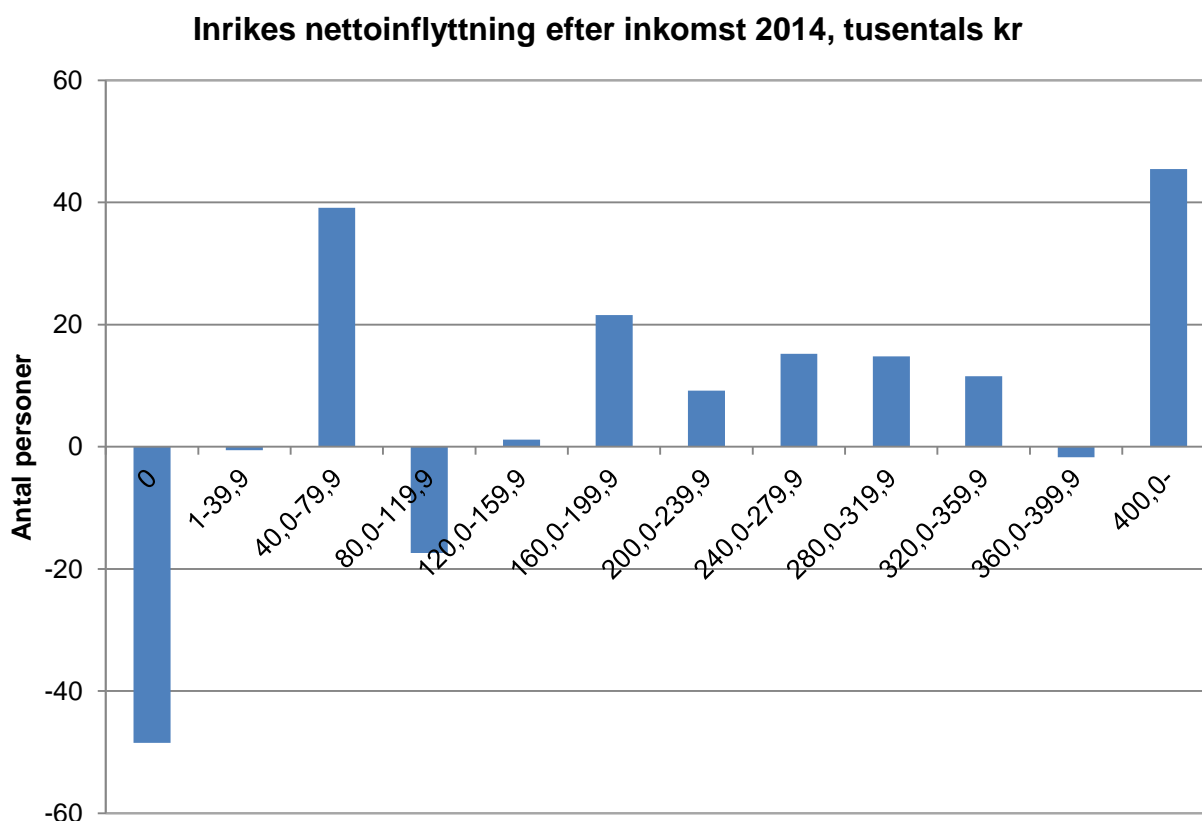
För att beskriva folkhälsoläget i olika delar av kommunen har ett välfärdsindex tagits fram av Strategienheten, Nyköpings kommun år 2014. Indexet innehåller följande faktorer: andel förvärvsarbetande, disponibel inkomst, ekonomiskt bistånd, utbildningsnivå, arbetslöshet, ohälsotal, sjukpenningdagar och valdeltagande. Siffran inom parentes är placeringen i indexet från 2012.

Stadsdel	Välfärdsindex	Socken	Välfärdsindex
1 Oxbacken (7)	173	1 Svärta (1)	186
2 Malmbryggshagen (2)	166	2 Bergshammar (2)	173
3 Örstig (3)	164	3 Stigtomta tätort (ny)	160
4 Brandholmen (6)	160	4 Spelvik (7)	159
5 Bryngelstorp/Labro (5)	154	5 Lid (12)	144
6 Hagalund (4)	153	6 Nykyrka (18)	139
7 Ängstugan/Tjuvholmen (1)	150	7 Husby-Oppunda (9)	132
8 Spelhagen (14)	149	8 Tuna (11)	131
9 Krikonbacken (8)	147	9 Råby (14)	128
10 Ekensberg/Påljungshage (11)	142	10 Bogsta (3)	123
11 Östra Villastaden (10)	142	11 Halla (6)	120
12 Långsätter (12)	135	12 Runtuna (19)	112
13 Kuggnäs (9)	130	13 Lunda (21)	106
14 Hället/Blommenhov (13)	124	14 Ludgo (17)	105
15 Rosenkälla (19)	101	15 Bärbo (13)	103
16 Väster (18)	96	16 Bälinge (10)	101
17 Oppeby (16)	88	17 Stigtomta landsb (ny)	101
18 Högrunn/Gumsbacken (15)	80	18 Alla Helgona landsb (15)	95
19 Öster (21)	79	19 Nicolai landsb (ny)	86
20 Fågelbo/Kungshagen (17)	77	20 Tunaberg (24)	86
21 Herrhagen (23)	55	21 Sättersta (16)	80
22 Isaksdal (22)	52	22 Kila (20)	79
23 Harg (20)	50	23 Ripsa (4)	77
24 Stenkulla (24)	34	24 Lästringe (22)	67
25 Oppeby Gård (25)	21	25 Vrena (23)	62
26 Brandkärr (26)	19	26 Tystberga (25)	46

Det finns ett tydligt mönster som visar att villaområden generellt sett har god folkhälsa medan flerbostadshusområden har relativt sämre folkhälsa. Detta stämmer mycket väl överens med teorin om att låg social position är den riskfaktor som betyder mest för hälsan. De som har en låg social position har inte möjlighet att köpa en villa eller en bostadsrätt, vilket gör att denna grupp koncentreras till områden med hyresbostäder. Det finns dock undantag från ovan nämnda regel. Stadsdelen Harg domineras av småhusbebyggelse men har ändå problem med folkhälsan. Stadsdelarna Brandholmen och Spelhagen är de stadsdelar med betydande bestånd av flerbostadshus som uppvisar det mest positiva folkhälsoläget. På det hela taget är det mycket stora skillnader mellan de olika stadsdelarna vad gäller folkhälsan.

Även det samlade folkhälsoläget på landsbygden framgår av tabellen ovan. Skillnaderna mellan olika områden är här inte fullt så stora som i Nyköpings centralort. I tidigare sammanställningar kunde man skönja en generell tendens som visade att folkhälsan var bäst närmast centralorten för att sedan försämrades ju närmare kommunens ytterkanter man kom. I årets välfärdsindex är inte denna tendens lika tydlig utan det finns även socknar i kommunens ytterkanter som har god folkhälsa såsom exempelvis Lid, Nykyrka och Husby-Oppunda.

7. Ekonomisk efterfrågan på bostäder



Ett sätt att bilda sig en uppfattning om den ekonomiska efterfrågan på bostäder är att titta på inkomsterna hos våra inflyttare. Det största nettotillskottet utgörs av höginkomsttagare som tjänar minst 400 000 kr om året. Denna grupp har möjlighet att efterfråga nybyggda bostäder av samtliga upplåtelseformer.

Den näst största gruppen är de som tjänar mellan 40 000 kr och 79 900 kr per år. Denna kategori kan endast efterfråga billiga hyresrätter och kan behöva försörjningsstöd för att klara sina boendekostnader.

Det tredje största nettotillskottet utgörs av personer som tjänar 160 000-199 900 kr/år. Denna grupp efterfrågar framförallt hyresrätter men billiga bostadsrätter eller villor kan också vara ett alternativ.

För personer utan inkomst råder ett flyttningsunderskott. Det innebär att det är fler personer utan inkomst som flyttar härifrån än som flyttar hit.

När det gäller inflyttarna från utlandet saknas uppgifter om inkomst. För de två största grupperna, flyktingar och anhöriginvandrare, kan man anta att inkomsten är mycket låg.

8. Hyresrätter - nulägesanalys

Hyresrätten framställs ofta som en väsentlig del i ett flexibelt och rörligt samhälle. Det är till hyresrätten man ofta söker sig som ny på en ort för att känna in vart man sedermera vill ha sitt mer permanenta boende. Det första egna boendet utgörs ofta av en hyresrätt och bostadsformen prioriteras ofta av den som befinner sig i en livsförändring. Tack vare i princip inga instegskostnader så utgör också hyresrätten en boendeform för många som inte har ekonomiska möjligheter till annat boende eller, inte minst, för de som prioriterar ett enklare boende med mindre grad av eget ansvar för underhåll och skötsel.

8.1 Effekter till följd av bostadsbristen

Den bostadsbrist som just nu upplevs i Nyköping, och i större delen av landet, medför dock några problem i de fördelar som nämnts ovan. Den kanske tydligaste delen är de svårigheter som finns i att överhuvudtaget bli erbjuden en hyresbostad. De större hyresvärdarna i Nyköping (Nyköpingshem, Rikshem, HSB m.fl.) vittnar om ett väldigt högt tryck från sökande. De bolag som tillämpar bostadskö ser att antalet intressenter i kösystemen ständigt växer. Detta innebär så klart att en av hyresrättens största fördelar, att vara en viktig del i ett samhällets rörlighet, sätts ur spel. Att detta bl.a. påverkar Nyköpings ambition att öka medborgarantalet är inte så svårt att se. Trots att det finns flera planerade projekt med hyresrätter bedöms den rådande bostadsbristen kvarstå under de närmaste åren. Nyproduktion skapar flyttkedjor, men det är samtidigt viktigt att inse att den större delen av hyresgästerna inte klarar de höga hyrorna i nyproduktion.

8.2 Åtkomst till bostadsmarknaden

En ytterligare begränsning som idag upplevs starkt är möjligheten till hyresmarknaden i ett bredare perspektiv. Framför allt blir detta påtagligt för de som saknar kontakter till vissa hyresvärdar och kanske särskilt för de grupper som befinner sig på gränsen eller t.o.m. utanför möjligheterna att på egen hand anskaffa en egen bostad.

Redan idag finns ett etablerat samarbete med flera hyresvärdar kring t.ex. kommunkontrakt, men behovet är betydligt större än så. En ambition bör vara att intensifiera samarbetet med fler hyresvärdar för att därigenom finna vägar fram till en ökad åtkomst till hyresmarknaden.

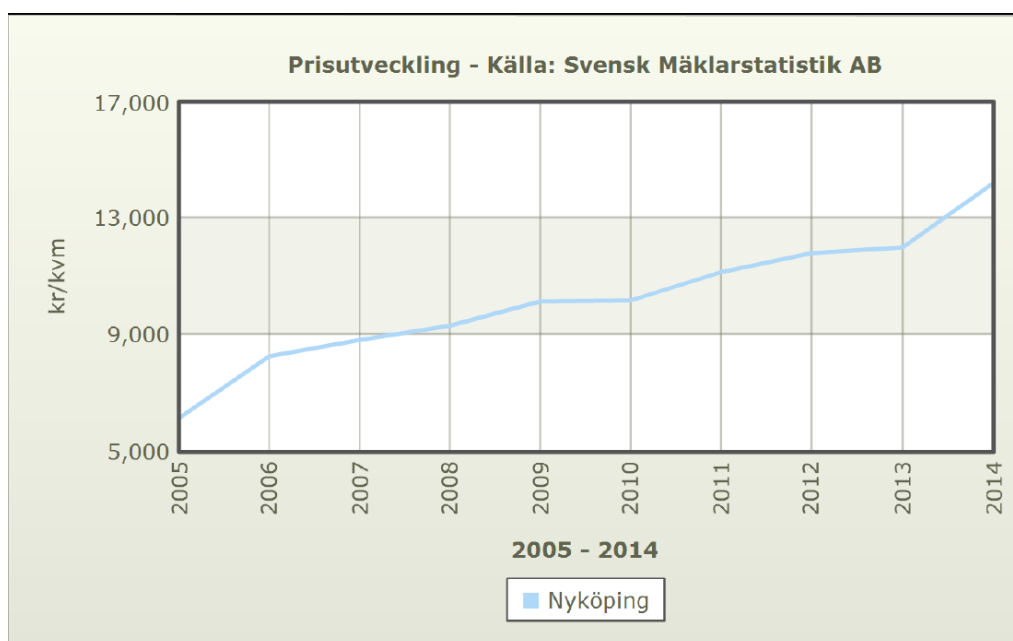
8.3 Erfarenheter från senare års nyproduktioner

De senaste åren (2011-2015) har omkring 400 nya hyresrätter färdigställts i Nyköping. Erfarenheten som t.ex. Nyköpingshem har är bl.a:

- Hyresnivån bör inte överstiga 1600 kr/kvm för att lägenheterna ska vara möjliga att hyra ut utan problem. Nivåer över detta kräver objekt med "lite extra".
- Tack vare dagens yteffektiva planlösningar finns en större efterfrågan på mindre lägenheter än på större.
- De projekt som byggts med inriktning mot äldre seniorer har varit lättare att hyra ut än de som haft en mer allmän inriktning.
- Nivån om totalt 100-140 nya lägenheter/år upplevs som en rimlig och balanserad nivå utifrån vad hyresmarknaden i Nyköpings centralort i dagsläget efterfrågar.
- Det är viktigt att hyresrätter byggs i flera stadsdelar eftersom alla potentiella hyresgäster inte vill bo på samma ställe.

9. Bostadsrätter – nulägesanalys

Bostadsrätten har sitt främsta värde i tryggheten och friheten. Dessa värden förstärks av den ägda bostadens ekonomiska värde. Ett eget bostadskapital är en tillgång – genom sparande kan man öka boendestandarden när livet och familjen behöver, och genom avyttring kan den göra andra livsupplevelser möjliga när en stor bostad inte längre är lika nödvändig. Varje bostad representerar en stor investering. De boende får alltid betala dess räntor och amorteringar. I en hyresbostad tillfaller värdestegringen fastighetsägaren/ bostadsbolaget, medan i ägda bostäder är det de boende som får behålla värdet av sina inbetalade pengar. Inom den närmaste framtiden kommer många äldre personer att flytta ifrån sina villor av olika skäl. Dessa bör ha möjlighet att välja om de vill bo i en hyresrätt eller i en bostadsrätt. I en fastighet där många bostäder finns under samma tak, skapar bostadsrätten en tydlig åtskillnad mellan det gemensamma och det privata. Den ger också ett fast regelverk för samverkan i föreningen för skötseln av gemensamma uppgifter i fastigheten. En bostadsrättsförenings syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen som boende och bostadsrättsinnehavare.



Inköpspriserna på bostadsrätter har stigit betydligt i Nyköpings kommun sedan år 2005. Särskilt stor var uppgången från 2013 till 2014. Under den senaste 12-månadersperioden från oktober 2014 till september 2015 har bostadsrättspriserna stigit med 19 procent i kommunen. Det är en större ökning än i riket som helhet där priserna steg med 14 procent under samma tidsperiod. Den 30 september 2015 var medelpriset för en bostadsrätt i kommunen 15 359 kronor per kvadratmeter.

Bostadsrätter efterfrågas av alla åldersgrupper men i synnerhet av personer som är 55+ och som inte längre vill bo kvar i sin villa. Denna ålderskategori

kommer att öka framöver, vilket borgar för en fortsatt god efterfrågan på bostadsrätter. Det är framförallt lite större bostadsrätter på 3-4 rum och kök som efterfrågas av denna kategori.

En annan grupp som efterfrågar bostadsrätter är unga vuxna i 20-årsåldern som inte kan få tag i en hyreslägenhet. Det är framförallt mindre bostadsrätter på 1-2 rum och kök som efterfrågas av den här åldersgruppen. Priskänsligheten är stor och de flesta i den här gruppen föredrar att bo centralt eller i stadsdelar nära centrum såsom till exempel Fågelbo och Högbrunn.

9.1 Erfarenheter från senare års nyproduktioner

När det gäller efterfrågan på nybyggda bostadsrätter så finns det en relativt stor priskänslighet. Blir priserna för höga så som exempelvis i projekt Skutskepparen blir lägenheterna nästan omöjliga att sälja. De projekt som säljer bäst är de där byggherren pressat ner kostnaderna. Kvarteret Folkbåten på Brandholmen är ett sådant exempel. Där sålde lägenheterna slut riktigt snabbt.

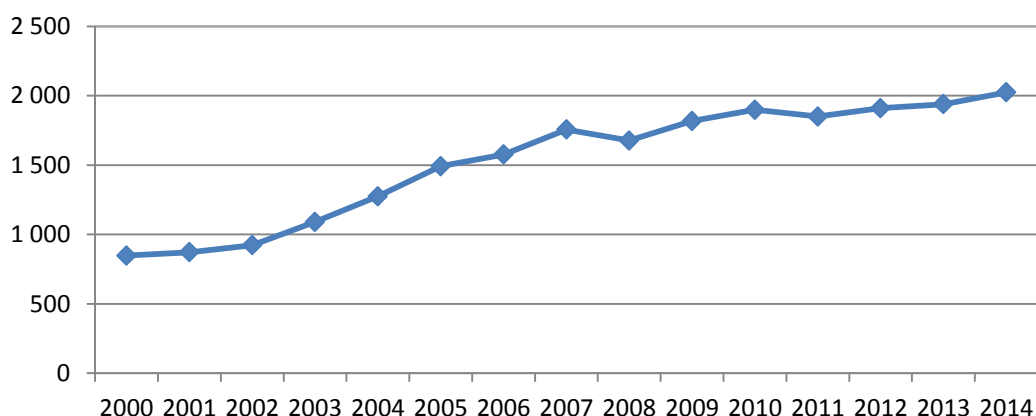
Läget har också betydelse för hur efterfrågan ser ut. Lägenheter med havsutsikt såsom exempelvis i projekt Västra Skeppsbron är i allmänhet särskilt attraktiva.

Det är dock många faktorer som styr efterfrågan så det är inte alltid lätt att veta varför vissa projekt säljer bra och andra inte. Projektet Hermelinen på Öster som består av 31 bostadsrättslägenheter har inte varit lättsålt trots ett bra centralt läge.

10. Villor och radhus - nulägesanalys

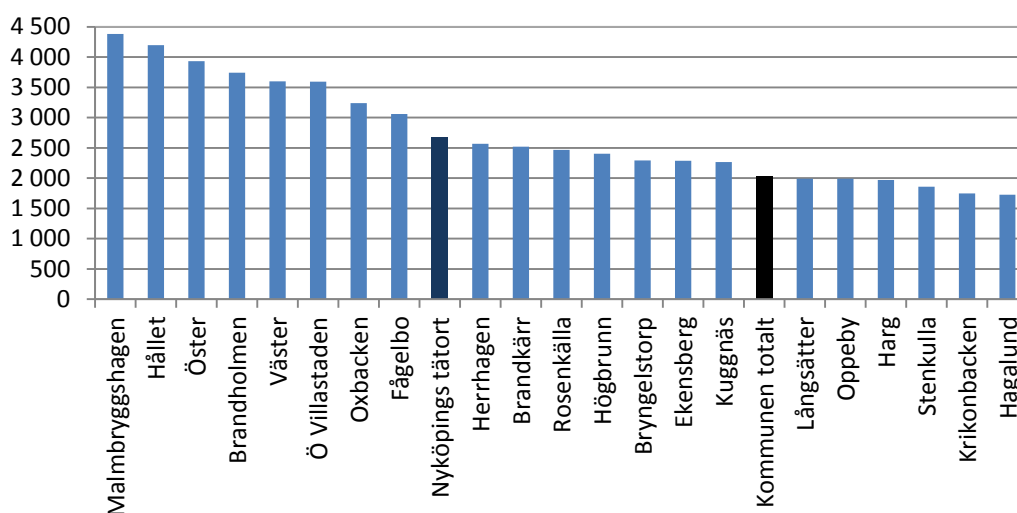
Villor och radhus efterfrågas såväl av nyinflyttade som av befintliga kommuninvånare. Jämfört med att bo i flerbostadshus finns det flera fördelar med att bo i ett småhus. Den största fördelen är att småhusboendet innebär ett större privatliv. De flesta småhus har någon form av trädgård som man får ha för sig själv. I en villa störs man inte av sina grannar på samma sätt som i ett flerbostadshus samtidigt som risken är mindre att man stör andra. Villaboende kan också vara ett bättre alternativ om man har hund eller andra husdjur. Dessutom känns ett hus oftast mer personligt än en lägenhet.

Priser för småhus i Nyköpings kommun (tusentals kr)



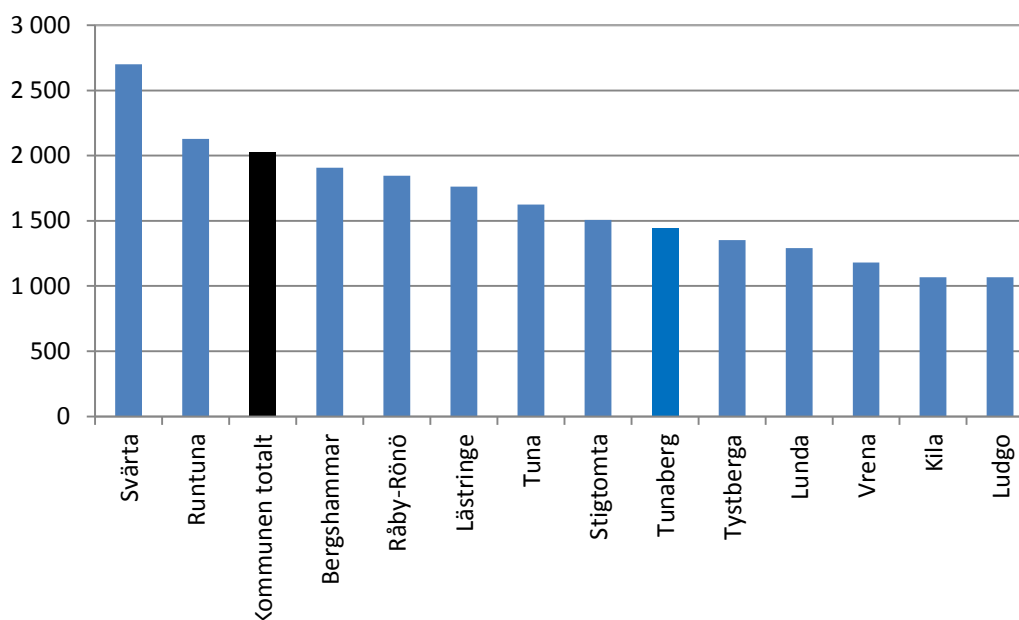
Villapriserna i Nyköpings kommun har stigit kraftigt sedan år 2000. Den procentuella ökningen under tidsperioden är 139% jämfört med 149% i riket. På senare år har dock ökningstakten mattats av. Bolånetaket som infördes år 2010 har haft en dämpande effekt på marknaden. Samtidigt är låneräntorna extremt låga för närvarande vilket gynnar bostadsköpare.

Medelpris på småhus 2014, tusentals kr



Priserna varierar kraftigt mellan olika delar av kommunen. I Nyköpings tätort är priserna högst i Malmbyggshagen där samtliga villor är nybyggda. Lägst priser finns i Hagalund. Under de senaste 5 åren har villapriserna ökat mest i Malmbyggshagen, Brandholmen och Oxbacken.

Medelpris på småhus 2014, tusentals kr



På landsbygden finns de dyraste villorna i Svärta och Runtuna. Lägst priser finns i Ludgo och Kila. Under de senaste 5 åren har villapriserna ökat mest i Runtuna, Tuna och Bergshammar.

10.1 Erfarenheter från senare års nyproduktioner

Efterfrågan på småhustomter har ökat på senare tid efter att ha varit låg under några år. Det är framförallt tomter inom Nyköpings tätort med omnejd som är attraktiva. Tomter där man själv får välja husmodell och husfabrikant är mer lättsålda än tomter där husvalet är förutbestämt.

Flera projekt med mindre enplanshus med inriktning mot seniorer har varit framgångsrika så som exempelvis "Det enkla boendet" i Svalsta samt Akvamarinen och Turmalinen i Oxbacken.

11. Bostäder för särskilda grupper

I detta kapitel behandlas bostäder som är avsedda för speciella grupper i samhället.

11.1 Äldre- och omsorgsboende

I Nyköping finns följande kategorier av boendetyper:

*Äldreboende (Betelhemmet (privat regi), Hället, Väverskan, Riggargatan)

*Äldreboende/demensboende (Björkgården (privat regi), Fruängskällan, Lundagården, Mariebergsgården, Myntan, Rönnliden, S.t Anna (ej i kommunal regi) samt Arken.

*Korttidsboende (vid tillfälliga sjukdomstillstånd alt avlastning för anhöriga)

Om behovet inte längre kan tillgodoses via hemtjänsten sker tilldelning av plats, efter individuell prövning och beslut av myndighetsfunktionen på Division Social Omsorg. Besluten följer de ramar som anges i Socialtjänstlagen (SoL 2001:453), riktlinjer från politiken samt rättspraxis. Även yngre personer (fåtal) har plats i det kommunala äldreboendet.

En generell trend inom äldreomsorgen är att socialtjänsten möjliggör för fler att kunna bo kvar hemma så länge som möjligt för att senare flytta till äldreboende. Flytten sker först när behovet av vård och omsorg är så stort att det inte fungerar längre att bo kvar hemma. Följden blir att äldreboendena behöver anpassas för personer med omfattande vårdbehov, demenssjuka och personer med psykisk ohälsa.

Befolkningen i åldern 65 år och äldre ökar dramatiskt fram till år 2020 då ökningen planar ut. Även ålderskategorin 80 år och äldre ökar. Det leder till ett ökat behov av vård- och omsorgsplatser för äldre om efterfrågan förblir densamma som 2014.

Prognos – antalet personer med behov/år

	2017	2018	2019	2020	2021	Förändring 2016-2021
Äldreboende	412	419	426	432	439	33
Demensboende	234	238	242	246	250	20
Korttidsboende	26	27	28	29	30	5
Totalt	672	684	696	707	719	58
Förändring	+11	+12	+12	+11	+12	

Prognosen ovan bygger på att 5 procent av de som är 65 år och äldre har behov av en plats på ett särskilt boende. Det totala behovet stämmer överens

med prognosen i kommunens lokalresursplan. Prognosen bygger på att efterfrågan på de tre boendeformerna äldreboende, demensboende och korttidsboende ökar lika mycket.

Tidigare fanns det tomma platser på Myntan men dessa kommer att tas i anspråk under år 2016. Nybyggnadsbehovet fram till år 2021 blir därför 58 platser enligt tabellen ovan. Division Social Omsorg och Vård- och omsorgsnämnden ser ett behov av ett nytt särskilt boende innan år 2021.

11.2 Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Kommunen erbjuder stöd till personer som behöver särskild hjälp på grund av funktionsnedsättning. Insatserna är individuellt anpassade efter brukarens behov. Exempel på insatser är servicebostad, gruppboende, korttidsboende, boendestöd, daglig verksamhet, med mera. Verksamheten regleras av bland annat lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och socialtjänstlagen (SoL).

LSS-boende

Är en insats enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Innebär att bostaden är anpassad för personer som har fysiska funktionsnedsättningar (utvecklingsstörning, autism, hjärnskada eller rörelsehinder) eller har psykiska funktionsnedsättningar.

Målsättningen är ge denna grupp funktionsnedsatta ett boende som är så likt andra som möjligt, men erbjuds hjälp med dagliga behov (hygien, förflyttning, inköp samt tillfälle till umgänge med andra).

Ett LSS-boende får inte likna en institution utan ska fungera som egna privata hem.

Bostadstyper:

*Servicebostad, träningsboende (LSS)

Personer bor på träningsboendet tillfälligt, ges stöd i att bli självständiga utefter efter individuella förutsättningar och behov. (6 platser Sommarvägen).

*Servicebostad (LSS)

En servicebostad består av ett antal lägenheter med tillgång till gemensam service och anställd personal. Lägenheterna ligger ofta samlade i samma hus alternativt i, intilliggande hus. Avsatta gemensamma utrymmen finns för service och gemenskap. Boendeformen är en mellanform mellan ett helt självständigt boende i egen lägenhet och en lägenhet i gruppboende. I februari 2016 fanns en kö på 8 personer till en servicebostad. (Totalt antal platser 74 st).

*Gruppboende (LSS)

Gruppboendet är ett bostadsalternativ för personer som har omfattande tillsyns och vårdbehov. Kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig.

Lägenheterna är grupperade runt gemensamma utrymmen och är anpassade ytmässigt i korridorer, trappor och kök för aktuell grupp. I februari 2016 fanns en kö på 5 personer till en gruppboende. (*Totalt antal platser 67 st*).

Särskilt boende för personer med psykiskt funktionsnedsättning (SoL beslut)

Personer som inte bedöms vara berättigade till insatser enligt LSS omfattas istället av s.k. SoL beslut. Bostaden för den här gruppen ska erbjuda den enskilde en skälig levnadsnivå. Boendeformer kan vara trapphusboende (där lägenheterna i grupperade per trapphus) alternativt finns i närliggande angränsande hus/trappuppgångar inom samma område. Idag finns Bryggan, Kvarnen samt Östra Trädgårdsgatan och fler boenden behövs i närtid. (*Totalt antal platser 34 st*). I denna kategori ingår även personer med samsjuklighet dvs. de som både har en psykisk funktionsnedsättning och ett missbruk. Dessa personer ställer särskilda krav på boendet.

Externa placeringar (LSS+SoL)

Division Social omsorg har svårigheter att bereda platser/boenden för ovanstående grupp som omfattas av två lagstiftningar. Enligt LSS (9:9) finns idag 6 st externplaceringar samt enligt SoL 18 st externplaceringar. Dessa totalt 24 personer är placerade utanför kommungränsen.

Sammantaget blir det för kommunen, relativt dyra placeringar. Att tillgodose behovet inom den egna kommunen är ett framsteg både ur kommunalt perspektiv som ur individ perspektiv som då kan vistas i sin egen närmiljö.

Viss reservation dock, en liten del av denna grupp kommer alltid att behöva ha externplacering för att få sitt individuella behov tillgodosett p.g.a. komplex diagnos (bl. a rättspsykiatrisk vård).

Nuläge – antal platser

	Gruppboende LSS 9:9	Serviceboende LSS 9:9	Träningsboende LSS 9:9	Grupp & service- boende SoL	Externa placeringar SoL, LSS, LRV
2016	67	76	6	34	24*

(*Kostsamma externa platser som om möjligt bör beredas boende i Nyköpings kommun och då medräknas i prognos-behovet av nya platser, sid 23).

Division Social Omsorg konstaterar att behovet av boendeplatser är tämligen akut. Det är därför av stor vikt att omgående påbörja projektering för nybyggnation av gruppboenden. Lägenheter i gruppboende måste specialanpassas för aktuella boendegrupper och tidsperspektivet måste beaktas (från beslut om förstudie till färdigställandetid vilket kanske är en tid om ca 2 år).

En översyn av befintliga gruppboenden nödvändig och är en del av denna process där mindre kostnadsdrivande ej funktionella enheter kan lämnas.

Slutligen bör ett stärkt samarbete ske mellan befintliga fastighetsägare och nya fastighetsägare, för att säkerställa planering av boenden för särskilda grupper i Nyköpings kommun. Det krävs ett större ansvarstagande för att få in aktuella grupper i en redan pressad bostadsmarknad och motverka segregation och isolerade grupperingar.

Prognos – behovet av nya platser (innefattar ej externa placeringar)

	Grupp- bostad LSS 9:9	Service- bostad LSS 9:9	Tränings- bostad LSS 9:9	Gruppbo- stads/ Servicebo- stads Ej klassificerade LSS 9:9	Gruppbo- stads/ Servicebo- stads SoL
2016	*10	**14	***3	****4	4
2017	2	2	3	1	4
2018	4	2	3	0	4
2019	2	2	3	1	4
2020	3	3	3	0	4
2021	3	3	3	1	4
Totalt	24	26	18	7	24

Prognosen i tabellen är framtagen av Division Social Omsorg och är baserad på befintliga beställningar i Procapita samt nya beslut från biståndshandläggare. Inledningsvis kan konstateras att det finns ett uppdämt behov att plats i gruppbo- stads i kommunen. Få placeringar har kunnat verkställas. Rörligheten är liten i aktuell kö exempelvis har några förändringar kunnat ske, om brukare flyttat från gruppbo- stads till servicelägenhet. Därav ett högt ingångsvärde i prognosen.

Förklaringar enligt nedan:

2016*=Gruppbo- stads

Det finns 7 namngivna brukare i kö samt 3 ytterligare enligt prognos (siffran är högre än tidigare lämnad prognos).

2016**=Servicebo- stads

Idag finns 10 namngivna brukare i kö samt 4 ytterligare enligt prognos.

2016***=Träningsbo- stads

Tanken är ett kortvarigt boende, för vidare flytt till eget boende alternativt serviceboende. Hög omsättning av hyresgäster konstant behov av mellan 3-5 platser. Vid brist på eget boende är risken att personer "blir kvar" i träningsboendet.

2016****=Gruppbo- stads/Servicebo- stads

Ytterligare prognostiserat behov, 4 brukare, där aktuell grupp ännu ej klassificerats någon tillhörighet.

LSS barn och unga

Det finns ytterligare en grupp som bör omnämnas i detta strategidokument då denna grupp påverkar kommunens framtida behov av verksamhetslokaler.

Nuläge:

LSS 9:6 korttidsvistelse

Det finns 14 platser för barn med lättare till måttlig utvecklingsstörning samt barn med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar med måttliga problemskapande beteenden. Det finns 2 platser för barn med autism med svåra problemskapande beteenden. Framöver beräknas behovet vara på nuvarande nivå, d.v.s. ingen ökning.

LSS 9:7 Korttidstillsyn

29 barn har denna insats med början av 2016

Dock pekar prognosen på ökade behov av insatsen LSS 9:7 för denna målgrupp. Behovet tenderar även finnas till ökad samordning mellan skola och Division Social Omsorg för dessa barn pga. av skolans verksamhet förläggas till större skolor och det blir svårare att tillmötesgå behovet av individanpassning av lokalerna.

LSS 9:8 ungdomsboende

Det finns 1 plats på ungdomsboende.

Helhetslösning skola och LSS

En plats finns som är speciellt individanpassad där skola och LSS inryms i samma verksamhet.

Barn med autism med svåra problemskapande beteenden kommer sannolikt att öka den närmaste 5 årsperioden med 3-4 barn som med stigande ålder har behov av individanpassade verksamheter.

Slutsats

Verksamhetslokaler med 4-6 platser för personer med autism bör byggas för att kunna individanpassas till barn och ungdomar med svåra problemskapande beteenden. Behovet av lokaler för "heldagsskola" behöver tillgodoses där barn kan få en helhet i sin vardag.

11.3 Bostäder för övriga äldre

Bostäder för äldre på den öppna marknaden (d.v.s. utan särskild behovsprövning) benämns oftast som senior- eller trygghetsboende. Med begreppen avses traditionella bostäder med att det finns åldersspecifierade uthyrnings- eller tilldelningskriterier, t.ex. minst 55 eller 65 år fyllda. Med trygghetsboende avses därtill att det finns krav på innehåll i och omkring boendet. Kommunen har ingen egen definition av trygghetsboenden utan använder regeringens definition som återfinns i 2 § förordning (2007:159) om investeringsstöd till äldreboenden m.m. och som lyder:

Trygghetsbostäder: Bostäder där det finns personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Bostäderna är hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt som innehas av

1. en person som har fyllt 70 år,
2. makar, sambor eller syskon, där minst en har fyllt 70 år, eller
3. efterlevande make, sambo eller syskon som vid dödsfallet sammanbodde med den avlidne i trygghetsbostaden, om dödsfallet har inträffat efter att bidrag beviljats.

Behovet av bostäder för äldre bedöms fortsatt vara högt i framtiden. Den demografiska situationen i Nyköping visar att behovet finns och ökar samt att det också finns stora samhällsvinster att möta äldres önskemål att bo i ordinära lägenheter framför boende i omsorgsverksamhet.

Sammanvägt uppskattas behovet av avseende nya senior- eller trygghetsbostäder till 40 st/år.

11.4 Bostäder för personer med social problematik

Genom socialtjänstlagen har kommunen det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. I begreppet skälig levnadsnivå ingår bostad och bedömningar görs i det enskilda fallet beträffande det aktuella behovet och kommunens möjligheter. Kommunens policy är att dessa personer i första hand skall erbjudas hjälp att få lägenheter i det ordinarie lägenhetsbeståndet. De bostadssociala insatser som görs av kommunen bygger på en vilja att människor med sociala, psykiska och fysiska problem skall kunna bo ute i samhället så långt det är möjligt. Utvecklingen kommer att allt tydligare gå mot integrering, vilket kommer att kräva en stor flexibilitet när det gäller lösningar för de människor som behöver bostadssociala insatser. Tillgången till lägenheter är avgörande för att det bostadssociala arbetet skall kunna bedrivas med framgång.

En central framgångsfaktor för att lösa bostadsbehovet för denna grupp är att hyresvärdar vill och kan ta ett ansvar genom att tilldelning av lägenheter. Här har kommunen en viktig roll i att tydliggöra ansvarsfördelning och minska affärsrisker för hyresvärdarna. För att få ett större gehör från hyresvärdar krävs att ansvarsrollerna tydliggörs och att affärsrisken minimeras. Så länge dessa två delar inte är tydliggjorda för hyresvärdarna kommer boendefrågan för vissa av dessa särskilda grupper inte att kunna lösas.

Behovet av lägenheter för bostadssociala ändamål har, enligt Division Social Omsorg, hittills uppgått till ca 20 lägenheter per år och det beräknas bli dubbelt så stort framöver, d.v.s. en 100% ökning. Bostadsbehovet för denna grupp bör primärt lösas inom det redan bebyggda beståndet. De lägenheter som främst efterfrågas är 1–2 rum och kök och större lägenheter för stora barnfamiljer.

11.5 Bostäder för hemlösa

Division Social Omsorg har på uppdrag från Socialnämnden utfört en ny kartläggning av hemlöshetssituationen i Nyköpings kommun. Kartläggningen har skett utifrån socialstyrelsens nationella kriterier för hemlöshet (fyra olika boendesituationer) Kartläggningen genomfördes under vecka 12 år 2015 och ger därmed en bild av hemlöshetssituationen i Nyköping under den aktuella veckan. Kartläggningen bygger således på vad som var känt för Division Social Omsorg och kriminalvården m.fl. under den aktuella mätperioden. Kartläggningen avser personer som är fyllda 18 år och äldre och omfattar även en redovisning av könsfördelning, medborgarskap och föräldraskap. Resultatet av kartläggningen redovisas nedan:

- 21 personer bodde på akutboende eller sov utomhus
- 27 personer var inskrivna på behandlingsenhet, HVB-hem eller institution och behövde någonstans att ta vägen efter utskrivning
- 106 personer bodde i träningslägenhet eller hade kommunkontrakt
- 58 personer bodde tillfälligt hos kompisar, släktingar eller bekanta

Jämfört med den tidigare kartläggningen som genomfördes år 2014 har antalet boende i akutboende ökat från 4 till 16. Antalet som sover utomhus har dock minskat från 10 till 4. Vidare har antalet personer i familjehem, stödboende och behandlingsenhet ökat markant från 5 år 2014 till 13 år 2015. Det har också skett en stor ökning av antalet personer boende hos kompisar, bekanta, familj och släktingar. Sedan kartläggningen genomfördes har antalet personer med kommunkontrakt ökat till 120.

Inom denna grupp återfinns både personer som borde kunna uppfylla kriterierna för en egen ordinär bostad i någon form samt personer som genom sin livsföring i det närmaste är att betrakta som exkluderade inom det konventionella bostadsutbudet. Bostadsbehovet för den första gruppen bör primärt lösas inom det redan bebyggda beståndet. För den senare gruppen kan behovet mötas av särskilda lösningar.

Ett omtag är nödvändigt för den grupp som bor i modulbostäder på Hemgården. Dels bebos endast 3 av totalt 8 lägenheter och dels löper kontraktstiden för modulerna till sommaren 2016. Hemgården är ett utvecklingsområde och bl. a. bor ensamkommande ungdomar i området i nära

anslutning till dessa modulbostäder. Nya lösningar bör arbetas fram istället för modulbostäder.

11.6 Bostäder för nyanlända

Nyköpings kommun upplever just nu ett rekordhög flyktingmottagande och det beror till stor del på inbördeskrigen i Afghanistan, Irak och Syrien. Den stora invandringen har orsakat en extraordinär efterfrågan på bostäder. Den 1 februari 2016 hade Nyköpings kommun ansvar för 185 ensamkommande barn. Drygt 2/3 av dessa finns i Nyköping och av dessa är merparten 15-17 år, relativt jämnt fördelat. Räknat på att ca 80% av dessa får PUT, d.v.s. knappa 100 st, så kommer det från 2017 behövas ca 30 utslussningslägenheter årligen.

Den 31 oktober 2015 bodde 379 personer på asylboende och 228 i eget boende i kommunen. Av dessa var 601 personer asylsökande. 60 platser har nyligen tagits i bruk i ett kommunalt evakueringsboende.

Flyktingmottagandet kommer att ligga på en fortsatt hög nivå under de närmaste åren. För den här målgruppen är inte dyra lägenheter i nyproduktion ett alternativ eftersom syftet är att de ska kunna vara självförsörjande med etableringsbidrag och därefter inkomst. Hyreskostnaderna i de nya lägenheterna är för höga och de som flyttar in riskerar på grund av hyreskostnaderna att inte klara sig utan försörjningsstöd i framtiden. Nyanlända ska ha möjlighet att göra "bostadskarriär" utifrån egna inkomster och inte baserat på försörjningsstöd.

Flertalet av de invandrare som själva valt att bosätta sig i kommunen i enlighet med den så kallade EBO-lagen har inte egna hyreskontrakt utan bor hos släkt och vänner. Detta har i många fall lett till en trångboddhet som är oacceptabel. Bostadsbristen för nyanlända har negativa effekter på barn och vuxna som ska integrera sig i det svenska samhället och fördröjer etableringen i det svenska samhället.

Det är allmänt känt att nyanlända som ännu inte integrerat sig i samhället ökar risken till segregation och utanförskap. I kommunens folkhälsoprofil går det också att utläsa detta samband tydligt. En central framgångsfaktor i möjligheten är därmed både att kunna erbjuda nyanlända bostäder och att den områdesbaserade fördelningen utjämnas. För detta krävs även här att hyresvärdar vill och kan ta ansvar. Kommunens ansvar för att tydliggöra ansvarsroller och att minimera affärsrisker blir även här mycket viktiga.

Nyköpings kommun bör säkerställa en bostadsförsörjningskapacitet som årligen klarar av ett spontaninflöde av uppskattningsvis 200 flyktingar och anhöriga till flyktingar. Flyktingmottagandet bör också garanteras tillgång på lägenheter för ett planerat mottagande av ett 100-tal flyktingar från Migrationsverkets anläggningsboenden. Även om mottagningen sker via särskilt upprättade och ibland tillfälliga boenden eller via s.k. EBO så ska det

finnas möjligheter för de nyanlända att snarast integreras i det ordinarie bostadsbeståndet. Kommunens behovsbedömning bygger på faktiskt mottagande 2015 och Migrationsverkets senaste prognos.

Eftersom de flesta flyktingfamiljer är stora är bedömningen att 100 nya lägenheter/år kan möta behovet för att ta emot dessa 300 flyktingar.

11.7 Bostäder för unga

Bostadsbristen i Nyköping är också tydlig när det gäller boende för unga. Det är mycket viktigt att ungdomar och studerande får fäste på bostadsmarknaden. En bra bostad gör att man trivs bättre, lättare rotar sig i kommunen och hellre vill stanna kvar. Utbudet av äldre, små, och därmed billiga, hyreslägenheter som är lämpliga för ungdomar är litet. Det är därför viktigt att värna de små lägenheterna i det befintliga beståndet, så att de inte byggs bort i samband med renoveringar och ombyggnader. Under perioden 2016-2020 minskar åldersgruppen 20-24 år varför behovet av ungdomsbostäder inte är så stort. Trots detta finns ett politiskt önskemål om att påbörja ett nybyggnationsprojekt som riktar sig till gruppen ungdomar och studenter under innevarande mandatperiod. Sammanvägt uppskattas behovet av nya bostäder till unga till 20 lägenheter/år.

12. Sammanställning av bostadsbehovet

Bostadsbyggnadsbehovet under perioden 2017-2021 har beräknats utifrån kommunens befolkningsprognos. Därtill har bedömningar kring flyttnettouppgifter, planberedskap och de tillkommande hushållens ekonomiska möjligheter att efterfråga nybyggda bostäder vägts in.

Det prognosalternativ som använts i beräkningarna är Mål-alternativet som innebär en folkökning med 700 nya invånare/år i enlighet med kommunens politiska ambition. Den genomsnittliga hushållstorleken är 2,24 personer, vilket innebär ett behov om cirka 310 nya ordinära bostäder per år.

En rimlig utgångspunkt är att fördelningen mellan upplåtelseformer, sett över tid, bör förhållas sig likvärdigt, innebärande att det behövs c:a 105 nya bostäder per typ. Därtill går det utifrån familjestorlekar och flyttnettouppgifter göra vissa kvalificerade bedömningar:

Småhus/radhus: Färdigställda småhus/radhus de senaste åren har legat kring 30 st/år. Familjestorleken per hushåll är rimligtvis högre än snittet varför riktvärdet om 105 bostäder för upplåtelseformen bör minskas. Sammanvägt med de familjemässigt ekonomiska villkoren som gäller för att kunna bygga en egen villa bedöms 70 bostäder/år som en rimlig nivå under perioden 2017-2021. Planberedskapen vid denna strategis antagande är dock att det inte finns möjlighet att tillgodose volymen av det behovet i början av den kommande beräkningsperioden.

Bostadsrätter: Ungefär 80 bostäder/år med bostadsrätt har färdigställts de senaste åren. Bostadsrätter möter dock väl behovet av bostad för personer i närområdet och från stockholmsregionen varför det bör antas finnas goda möjligheter att tillgodose bostadsbehovet genom uppförande av nya bostadsrätter. Exempel under senare år har visat att det finns ett gott mottagande från marknaden för bostadsrätter med rimlig prissättning. Ett årligt behov bedöms därför av 110 nya bostadsrätter.

Hyresrätter inkl bostäder för vissa särskilda grupper: Behovet av hyresrätter är stort. De senaste årens färdigställande ha legat kring 75 lägenheter/år. Då en stor del av inflyttningen till kommunen har varit, och beräknas fortsätta vara, av nyanlända – och därmed relativt hushållsekonomiskt resurssvaga – blir behovet av befintliga hyresrätter stort. Ett årligt behov utifrån befolkningsprognosen bedöms till 140 nya hyresrätter. Prognosen under kalkylperiodens första år innebär att det ser ut att kunna tillföras betydligt fler hyresrätter än i behovsprognosen.

Bostadsbehov hyresrätter/kategori	2017	2018	2019	2020	2021
Ungdomsbostäder	20	20	20	20	20
Seniorbostäder	40	40	40	40	40
Övriga ordinära hyresrätter	80	80	80	80	80

Uppförande av nya ordinära hyresrätter kan skapa flyttkedjor för att tillgodose bostadsbehovet för bl.a. hemlösa och personer med social problematik. För att säkra att dessa får tillträde i flyttkedjorna måste ett nära samarbete med kommunen, hyresvärdar och exploatörer finnas.

Särskilda boenden (äldre- och omsorgsboenden): Det ökade behovet av nya bostäder i t.ex. äldreboenden eller gruppboenden uppskattas till cirka 30 st/år.

Bostäder för nyanlända:

Behovet av bostäder till nyanlända uppskattas till 100 bostäder per år inom det befintliga bostadsbeståndet.

Sammanställt innebär detta följande behov:

Bostadsbehov	2017	2018	2019	2020	2021
Småhus	50	60	70	70	70
Bostadsrätter	110	110	110	110	110
Omsorgsplatser för äldre och funktionsnedsatta	40	30	20	20	20
Hyresrätter (ungdom)	20	20	20	20	20
Hyresrätter (seniorer)	40	40	40	40	40
Övriga hyresrätter (genom flyttkedjor bedöms behovet för vissa särskilda grupper säkerställas)	80	80	80	80	80
Bostäder för nyanlända	100	100	100	100	100
Totalt	440	440	440	440	440

13. Utblick mot år 2030

Eftersom fem år är för kort tid för långsiktig planering görs en framåtblick till år 2030 i detta kapitel.

Hushållsprognos 2022-2030

Ålder	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Förändr. 2021-2030
15-19	212	215	218	222	224	227	231	234	239	36
20-24	1343	1411	1470	1509	1570	1638	1656	1680	1705	360
25-34	4518	4474	4385	4388	4322	4255	4237	4267	4274	-231
35-44	4147	4266	4421	4489	4681	4846	5014	5086	5220	1147
45-54	4573	4531	4551	4605	4592	4582	4592	4637	4671	78
55-64	4623	4700	4692	4695	4740	4749	4792	4761	4739	175
65-69	2074	2064	2114	2159	2148	2194	2212	2267	2311	259
70-74	2267	2213	2187	2146	2124	2150	2144	2198	2246	-101
75-79	2346	2400	2358	2337	2339	2265	2218	2198	2161	-95
80-	3132	3285	3483	3658	3809	3979	4142	4247	4351	1340
Totalt	29233	29558	29879	30208	30549	30887	31236	31573	31917	2968
Förändring år från år	284	324	322	329	341	338	349	337	344	36

Antalet hushåll i Nyköpings kommun beräknas enligt kommunens befolkningsprognos växa med 10,3% eller 2 968 stycken från 28 949 år 2021 till 31 917 år 2030. Den genomsnittliga hushållsstorleken beräknas öka något från dagens 2,17 personer per hushåll på grund av den rådande tendensen att allt fler ungdomar flyttar hemifrån senare.

De största ökningarna av antalet hushåll sker i åldersgrupperna 35-44 år och 80+ år. Även i ålderskategorierna 20-24 år och 65-69 år sker markanta ökning. En åldersgrupp minskar klart, nämligen 25-34 åringarna.

Slutsatsen blir att även under perioden 2021-2030 behövs en nybyggnation av bostäder av blandade upplåtelseformer och storlekar. Den stora ökningen av antalet äldre innebär att en särskild satsning på seniorboenden, trygghetsbostäder och äldreboenden behöver göras. Behovet av ungdomsbostäder blir betydligt större under perioden 2022-2030 än under perioden 2017-2021.

Hur vill vi då bo i framtiden? 2000-talets stora trend med öppet, luftigt och ljust kommer inte vara för evigt utan sannolikt kommer det att komma en motreaktion. Urbaniseringen lär fortsätta med en ny grön våg inom städerna, där odling, cykelavstånd och energieffektiva bostäder är viktiga komponenter.

En aktuell trend som sannolikt kommer att fortsätta fram till år 2030 är att vi bor i mindre bostäder. Boendekostnaderna ökar hela tiden så många väljer idag att bo mindre för att få pengar över till annat. Tidigare var det vanlig att unga par som fick barn valde att flytta från lägenhet till radhus eller villa. Idag väljer många barnfamiljer att bo kvar i sina lägenheter och det är en utveckling som sannolikt kommer att fortsätta i framtiden.

Troligtvis kommer vi i framtiden att se mer av flexibla bostäder med exempelvis flyttbara väggar och funktioner som kan flyttas t.ex. sängar som kan fällas in i väggen för att skapa ett extra vardagsrum eller där köket kan rullas in i en vägg. En ökad flexibilitet kan också innebära att vi bor mer tillfälligt på nya platser i lägenhetshotell, forskar- och studentbostäder samt som inneboende.

Bostäderna kommer också att behöva anpassas till allt mer varierande livssituationer, exempelvis att vuxna bor en vecka ensamma och en annan vecka med barn, och att bostäder anpassas i större utsträckning till detta.

En annan trend är att våra hus blir allt smartare. Redan i dag finns lösningar för hur vi med ett knapptryck på mobilen kan tända och släcka lampor eller stänga av strömmen i hela huset. I morgondagens hus behöver vi inte ens göra det. Då kommer huset att förstå våra behov och anpassa sig efter dem. Värmen sänks och lamporna släcks när vi går hemifrån, och när vi kommer hem från jobbet har huset redan höjt värmen åt oss. Huset kommer också att varna oss när det misstänker vattenläcka eller ser att någon försöker göra inbrott.

Framöver kommer vi även att få se fler miljövänliga och miljöstimulerande hus. De miljövänliga insatserna kan se ut på många sätt, men i framtidens bostadskvarter har grönområden högsta prioritet, och passivhus, där ingen extern energi behövs för uppvärmning, kommer att bli mer regel än undantag.

Även andra aspekter av hållbarhet kommer att bli viktiga för framtidens bostäder. Ett ökat fokus på social hållbarhet kommer att leda till en minskad boendesegregation och en större mix av upplåtelseformerna. Den ekonomiska hållbarheten bäddar för en satsning på fler enkla och funktionella bostäder som fler har råd med.

14. Bostadsmarknaden i regionen

I nuläget råder en stor obalans på länets bostadsmarknad. De finns ett underskott av bostäder på alla kommuners centralorter och i vissa kommuner även utanför centralorterna. De fem senaste åren har länets befolkning ökat med 11 613 personer samtidigt som endast 3 014 nya bostäder har byggts. Det har lett till att bostadsbristen förvärrats. Bostadsbristen drabbar alla grupper i samhället men den slår särskilt hårt mot ungdomar och flyktingar. Den upplåtelseform som det är störst brist på i länet är hyresrätter.

Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner år 2015

Kommun	Totalt sett	På centralorten	I övriga kommundelar
Vingåker	Underskott	Underskott	Underskott
Gnesta	Underskott	Underskott	Balans
Nyköping	Underskott	Underskott	Balans
Oxelösund	Underskott	Underskott	Balans
Flen	Balans	Underskott	Balans
Katrineholm	Underskott	Underskott	Balans
Eskilstuna	Underskott	Underskott	Underskott
Strängnäs	Underskott	Underskott	Underskott
Trosa	Underskott	Underskott	Balans

Planerad nybyggnation finns i samtliga kommuner men omfattningen varierar stort mellan kommunerna. I Gnesta planeras 150 nya bostäder under de två närmaste åren och i Trosa 250. Antalet planerade bostäder i Flen är 50 och i Katrineholm 400.

I Oxelösund planeras 75 nya bostäder under de två närmaste åren. Lite längre fram i tiden planeras för två 24 våningar höga punkthus med havsutsikt. Dessa kommer sannolikt att locka en del Nyköpingsbor.

Norrköpings kommun har gått från att ha ett överskott av lediga bostäder i början av 2000-talet till ett underskott. Detta kan vara en orsak till att inflyttningen till Nyköping från Norrköping har ökat på senare år.

I Södertälje råder en stor bostadsbrist på grund av en hög inflyttning från utlandet. Det är även bostadsbrist i övriga kommuner i Stockholms län.

15. Omvärldsbevakning

I uppdraget att ta fram denna bostadsförsörjningsstrategi framgår att det bostadssociala perspektivet särskilt ska beaktas. För att få inspiration till hur detta perspektiv kan beaktas i bostadsförsörjningen har en genomgång av andra kommuners bostadsförsörjningsprogram gjorts. Resultatet av genomgången redovisas nedan:

Flens kommun: Möjlighet att söka kommunalt bidrag för gemenskapsutrymmen och seniorvård i trygghetsbostäder. Särskild bostadskö för lättillgängliga/anpassade lägenheter.

Jönköpings kommun: Socialtjänsten ges möjlighet att, via de genomförandeavtal som kommunen träffar med olika byggherrar, få anvisningsrätt till 10 procent av antalet lägenheter inom tillkommande byggnation.

Hörs kommun: Använder sig av kommunala hyresgarantier för att stötta medborgare till ett eget förstahandskontrakt. Tecknar samverkansavtal med privata hyresvärdar för att få tillgång till lägenheter för människor som har svårt att själva ordna sitt boende eller som har särskilda bostadsbehov. Inköp av villor om det ger bättre hyresnivå än nybyggda större lägenheter.

Nybro kommun: Det kommunala bostadsbolaget bygger radhus för uthyrning. Om intresse finns kan sedan den boende köpa radhuset. En effekt av denna typ av koncept är ett mer blandat boende till förmån för olika socioekonomiska grupper.

Umeå kommun: För att öka valfriheten och stärka integrationen ska en variation av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer eftersträvas. Vid förnyelseinsatser och komplettering ska den minst förekommande upplåtelseformen eftersträvas.

Tanums kommun: Jämställdhets- och jämlikhetshänsyn skall tas vid planering av boende och boendemiljöer. I det innefattas likställdhet mellan könen samt integration med hänsyn till socioekonomiska förhållanden och etnicitet.

Västerviks kommun: Det kommunala bostadsbolaget bygger hus som hyrs ut till Migrationsverket på ett långt inledande sexårskontrakt. Tack vare denna lösning har kommunen fått helt andra möjligheter att påverka placeringen av asylboenden utifrån skola, förskola och kommunikationer. Satsningen ger också nya möjligheter att förbättra integrationen redan under asyltiden.