

NULÄGESANALYS

**UNDERLAG TILL BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGI
FÖR NYKÖPINGS KOMMUN 2026-2030**



Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	4
1. INLEDNING	5
1.1 Bakgrund	5
1.2 Lagstiftning	5
1.3 Globala, nationella och regionala mål	5
1.4 Kommunens verktyg	10
Förvaltningsöverskridande samarbete	10
Markinnehav	10
Avtal i samband med exploatering	10
Kommunala planmonopolet	10
Nyköpingshem AB	10
Bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden samt ekonomiskt stöd	11
2. BOSTADSBESTÅND	12
2.1 Bostadssituation och bostadsbrist	14
3. BOSTADSBYGGANDE I KOMMUNEN	16
3.1 Planberedskap	17
4. BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH HUSHÅLLSPROGNOS	19
4.1 Befolkningsökningen på lång sikt	21
5. BOENDESEGREGATION	22
6. EKONOMISK EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER	26
7. BOSTÄDER - NULÄGESANALYS	29
9.1 Hyresrätter	29
9.2 Bostadsrätter	31
9.3 Småhus	32
8. BOSTÄDER FÖR SÄRSKILDA GRUPPER	36
8.1 Särskilda bostäder för äldre	36
10.2 Bostäder för personer med funktionsvariation	36
10.3 Bostäder för övriga äldre	38
10.4 Bostäder för personer med social problematik	38
10.5 Bostäder för hemlösa	38
10.6 Bostäder för nyanlända	39

10.7 Bostäder för våldsutsatta.....	40
10.8 Bostäder för unga och studerande.....	40
9. SAMMANSTÄLLNING AV BOSTADSBEHOVET	42
10. UTBLICK MOT ÅR 2040.....	45
11. BOSTADSMARKNADEN I REGIONEN.....	47
Definitioner och begrepp.....	52
REFERENSER.....	55

SAMMANFATTNING

Nyköpings kommun har under de senaste decennierna upplevt en stadig befolkningsökning och denna ökning bedöms fortsätta i framtiden. En förutsättning för fortsatt befolkningstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs ut i takt med att befolkningen växer.

Den vanligast förekommande lägenhetsstorleken i kommunen är 71–80 kvadratmeter. Därefter är 61–70 kvadratmeter och 51–60 kvadratmeter vanligast. Antalet hushåll i kommunen med ansträngd boendeekonomi har ökat på senare år.

Bostadsbyggandet har legat på en rekordhög nivå sedan år 2020. Under de fem senaste åren har nästan 2 300 nya bostäder färdigställts, varav merparten är hyreslägenheter i flerbostadshus. Nu har påbörjandet av nya projekt mer eller mindre upphört men enligt Boverkets senaste byggprognos kommer förbättrade ekonomiska förutsättningar skapa gynnsamma villkor för en vändning för bostadsbyggandet under 2025.

Hushållsprognosen pekar på ett framtida behov av ca 215 nya bostäder per år fram till 2030. De största ökningarna av antalet hushåll sker i åldersgrupperna 35–44 år och 80+ år. Det innebär att det kommer att finnas ett stort behov av småhus för barnfamiljer samt av senior- och trygghetsbostäder.

Bostadsbyggnadsbehovet under perioden 2025–2030 har beräknats med hjälp av Boverkets beräkningsmodell för byggbehov. Beräkningarna visar att det finns ett behov av ett tillskott på drygt 1000 bostäder fram till år 2030. Då det för närvarande finns ett överskott av hyresrätter i kommunen utgörs det framtida bostadsbehovet framförallt av bostadsrätter och äganderätter.

Resultatet av byggbehovsberäkningen ser ut som följer:

År	Befolknings- mängd	Antal hushåll	Bostads- bestånd	Behov av tillskott
2023	58200	27662	29488*	0
2030	60221	29060	30542	1054

Tabell 1: Behov av bostäder perioden 2023–2030 (*fastställt bostadsbestånd enligt SCB)

En stor del av behovet av bostäder för särskilda grupper föreslås lösas inom det befintliga bostadsbeståndet, antingen interna eller externa lokaler. Nybyggnation krävs endast för särskilt boende för äldre och gruppboende LSS. En del av den planerade nybyggnationen ska användas för att ta hem externa placeringar.

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund

Nyköpings bostadsförsörjningsstrategi, tillika riktlinjer för bostadsförsörjningen, består av:

- ett **Strategidokument**.
Här anges mål och strategier för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet. Kommunfullmäktige antar strategidokumentet vart fjärde år
- en **Plan för fortsatt arbete inom bostadsförsörjningen/Handlingsplan**
Här anges de planerade ändamålsenliga insatser som krävs för att nå uppsatta mål för bostadsförsörjningen och följa strategierna. Beslut om genomförande av dessa tas inom kommunens budget- och verksamhetsplanering
- en **Nulägesanalys**.
Denna har utgjort underlag för de mål och strategier som finns i strategidokumentet.

1.2 Lagstiftning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ta hänsyn till behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Kommunen ska ge länsstyrelsen och regionen tillfälle att yttra sig.

Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska redovisa

1. behovet av tillskott av bostäder i kommunen,
2. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
3. kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål, och
4. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna i handlingsplanen ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska

genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med och det ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen.

Om förutsättningarna för den antagna planen ändras under mandatperioden, ska kommunfullmäktige anta en ny uppdaterad handlingsplan.

I 2 kap. 3 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900) finns en bestämmelse om att kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för kommunens planläggning i fråga om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

När kommunen vidtar åtgärder för bostadsförsörjning ska kommunen ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner.

I Nyköpings kommun utgör Bostadsförsörjningsstrategin kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen. Strategin ska aktualitetsprövas varje mandatperiod och följas upp årligen.

1.3 Globala, nationella och regionala mål

FN:s globala mål

Världens ledare har förbundit sig till att uppnå målen att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen och lösa klimatkrisen. Därför har de förbundit sig till FN:s 17 Globala mål för hållbar utveckling.



Bostadsförsörjningen berörs främst av mål 11 Hållbara städer och samhällen. Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering. Det inkluderar bostäder, offentliga platser som parker och torg, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur bland annat kräver institutionell kapacitet och ny teknik.

Ett av delmålen, 11.1, anger att senast år 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

Utmaningar Sverige står inför enligt delegationen för Agenda 2030 är:

- Bostadssegregation
- Bostadsbrist och ökad skuldsättning
- Risk för kvalitetsbrister i planering och byggande vid en hög byggtakt
- Städers klimat- och miljöpåverkan
- Städernas bristande motståndskraft

Regeringens mål för boende och byggande

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en ur social synpunkt god livsmiljö. En miljö där långsiktig god hushållning med naturresurser och energi främjas och bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Boverket har i uppgift att ge underlag och ta fram en beräkning av behovet av nya bostäder. Boverket anger i dec 2024 ett nationellt behov av dryga 500 000 bostäder fram till 2033 och ett behov om dryga 1700 bostäder i Nyköping-Oxelösund inom samma period.

Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Delmål för byggandet:

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Delmål för samhällsplaneringen:

- Samhällsplaneringen ska ha en tydlig roll i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Det ska finnas regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och invånarnas möjlighet till inflytande säkerställs.
- Det ska finnas goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

Regeringens mål för integrationspolitiken

Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta tillsammans med bosättningslagen innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar. Genom bosättningslagen ställs krav på kommunerna att inrikta sin planering på att även kunna klara mottagandet av nyanlända.

Regeringens mål för funktionshinderspolitiken

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Nationella folkhälsomålet

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen. Boende och närmiljö är ett av åtta områden inom folkhälsopolitiken. Att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Åtgärder för en mer jämlik hälsa bör inriktas på att bryta boendesegregationen.

Regionala mål för boende och byggande

Region Sörmland har ansvaret för det regionala tillväxtarbetet i länet. Det innebär bland annat att ta fram en regional utvecklingsstrategi, RUS. Strategin ska utgöra en samlad strategi för länets regionala tillväxtarbete. Ett prioriterat nyckelområdet som berör bostadsförsörjningen är:

"Goda boende- och livsmiljöer som ger jämlika möjligheter till arbete, välbefinnande och välfärd." Där det anges att "Samhället ska skapa förutsättningar för hållbara boendemiljöer och livsstilar, som ger människor tro på framtiden."

Kommunala mål - andra styrdokument

Bostadsförsörjningsstrategin behöver förhålla sig till andra kommunala mål och styrdokument. De som berör bostadsförsörjningen är:

Program för hållbar utveckling

I kommunens program för Ekonomisk hållbarhet anges att: "Vi (kommunen) ska planera för att växa friskt och det ska vara enkelt att bo, leva, verka och besöka Nyköpings kommun."

Översiktsplan

Översiktsplanen innehåller inga mål i sig men ett antal definitioner och strategier. Där anges bl.a. att kommunen ska arbeta för:

- En planering som präglas av en varierad och attraktiv bebyggd miljö
- En socialt hållbar samhällsutveckling genom att aktivt prioritera alternativ som kan minska sociala skillnader och främja jämlikhet och jämställdhet både mellan grupper och geografiskt.
- Att skapa varierad bebyggelse
... varierade bebyggelsetyper, bostadsstorlekar och upplåtelseformer kan öka tryggheten och möjligheten för människor att mötas....

Genomförandeplan för ÖP 2024

Syftet med genomförandeplanen är att tydliggöra kostnader och nyttor som uppstår vid utveckling av de utbyggnadsområden som finns utpekade i ÖP och stora investeringsprojekt och därigenom ange önskad utbyggnadsordning för att kunna prioritera kommunens resurser och bygga en långsiktigt sund kommunal ekonomi samt att underlätta för planering och prioritering för privata aktörer.

Landsbygdsstrategi

I kommunens landsbygdsstrategi anges att kommunen ska "Utvärdera behov och möjligheter för äldreboende på landsbygderna.", "Verka för bostäder i blandade upplåtelseformer, storlekar och typologier." samt "Skapa förutsättningar för att leva ett helt liv på landsbygderna. Möjliggöra flyttkedjor.". Vidare anges att "För att säkerställa byggnation i hela kommunen kan Nyköpingshem vara ett viktigt verktyg."

Lokalresursplan

Lokalresursplanen omfattar utbildningslokaler, vård- och omsorgslokaler/bostäder, idrotts- och kulturanläggningar, administrativa lokaler, brandstationer samt inhyrda lokaler. Lokalresursplanen kompletterar Bostadsförsörjningsstrategin genom att ge en mer detaljerad beskrivning av det framtida behovet av bostäder för särskilda grupper.

Syftet med lokalresursplanen är att fungera som ett verktyg för att anpassa utbudet av kommunala verksamhetslokaler till efterfrågan, att främja dess ändamålsenlighet och på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt förvalta och underhålla dem. Målet med lokalresursplanen är att redovisa en helhetsbild över lokalbehovet i kommunen, att strategiskt kunna planera och lokalisera kommunens lokalbestånd och att skapa förutsättningar för samhällsplanering. Detta är viktigt i en kommun som Nyköping som växer kontinuerligt.

Lokalerna ska bidra till en ändamålsenlig, effektiv, sund och säker verksamhetsmiljö som skapar förutsättning för hög produktivitet och kvalitet hos kommunens verksamhet. Kostnaderna ska vara så låga som möjligt och med största möjliga effektivitet. Detta kräver samordning och planering ur ett övergripande kommunperspektiv. Lokalresursplanen är ett steg i att utveckla kommunens beslutsunderlag för arbetet med kommande investeringsplaner.

Ägardirektiv för Nyköpingshem AB

I ägardirektivet anges att "Bolaget ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Nyköpings kommun" samt att "Nyköpingshem AB ges uppdraget att skapa förutsättningar för att fram till och med år 2026 nyproducera 1000 bostäder. Måluppfyllnad utvärderas från år 2016."

Bolagets bostadssociala mål anges till att "Bolaget ska bidra till att åstadkomma sådana boendeformer och skapa sådan tillgänglighet i boendet att det speglar det demografiska behovet i Nyköpings kommun i nutid och prognostiserbar framtid. För utsatta befolkningsgrupper med särskilda behov ska bolaget till kommunen tillhandahålla 10 % bostäder av nyproduktionen sett ur ett 10- årsperspektiv."

I områden där homogenitet är särskilt framträdande uppdras till bolaget att, tillsammans med kommun och samhällsaktörer, särskilt arbeta med områdesbaserade utjämnningseffekter för ökad heterogenitet och social sammanhållning.

1.4 Kommunens verktyg

Bostadsförsörjningsstrategin är ett övergripande styrmedel i planering för bostadsförsörjningen. Kommunen har även ett antal andra verktyg och styrmedel för det fortsatta arbetet med bostadsförsörjningen.

Förvaltningsöverskridande samarbete

För att säkerställa en långsiktigt hållbar samhällsutveckling ska kommunens förvaltningar samarbeta och samverka i planering och uppföljning samt i arbetet med att tillskapa bostäder i kommunen. Samverkan behöver ske mellan representanter från bland annat Samhällsbyggnad, Tekniska divisionen, Division Näringsliv kultur och fritid samt Division Social omsorg och Nyköpingshem.

Markinnehav

Kommunen kan bedriva en aktiv bostadspolitik genom ett strategiskt markinnehav. Genom villkor i markanvisningsavtal finns möjlighet att styra vilken inriktning kommunen önskar se vad gäller exempelvis bostadsstorlekar, prissättning eller upplåtelseformer.

Dialog i samband med exploateringsavtal

I projekt där kommunen inte själv äger marken och inte kan styra förutsättningarna krävs en aktiv dialog med byggaktörerna för att dessa ska bli medvetna om kommunens behov av olika typer av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och specialboenden

Kommunala planmonopolet

Kommunen har planmonopol och är därigenom enda aktör med befogenhet att initiera eller anta en detaljplan. I detaljplanen regleras markanvändningen, och kommunen har här bland annat möjlighet att reglera byggnation, användning och bebyggelse typer.

Nyköpingshem AB

Nyköpingshem är ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag som är Nyköpings största hyresvärd. Nyköpingshem ägs av kommunen och arbetar på uppdrag av den politiska tillsatta bolagsstyrelsen. Genom ägardirektiv och bolagsstämma har kommunen möjlighet att påverka bolagets produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Genom tätt samarbete kan kommunen framför allt påverka boende för grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden samt ekonomiskt stöd

Utifrån socialtjänstlagen har kommunen skyldighet att tillhandahålla bostäder till vissa grupper och har det yttersta ansvaret för att personer får den hjälp och det stöd som de behöver. Socialtjänsten kan hjälpa enskilda hushåll genom till exempel försörjningsstöd till boendekostnader. Personer som på grund av vissa särskilda svårigheter, och där alla möjligheter att få en bostad bedöms vara uttömda, kan ha rätt till insats från socialnämnden genom ett så kallat kommunkontrakt för att vara tillförsäkrad en skälig levnadsnivå. Enbart bostadslöshet och/eller skulder utgör ingen grund för att beviljas kommunkontrakt. Insatsen kommunkontrakt är långsiktig och kan inte användas som lösning på akuta boendeproblem.

Bostad först är en av flera olika insatser i kommunens arbete mot hemlöshet. Bostad först vänder sig till individer som lever i hemlöshet med allvarlig psykisk ohälsa och/eller en beroendeproblematik och som har svårt att på egen hand skaffa en lägenhet.

2. BOSTADSBESTÅND

Bostadsbeståndet i Nyköpings kommun 2023-12-31

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Uppgift saknas	Totalt
Småhus	616	814	10147	29	11606
Flerbostadshus	9029	7085	4	0	16118
Övriga hus	593	89	0	1	683
Specialbostäder	1073	8	0	0	1081
Summa	11311	7996	10151	30	29488

Tabell 2: Bostadsbeståndet i lägenheter i Nyköpings kommun 2023-12-31.

Specialbostäder avser bostäder för äldre och funktionsvarierade samt studentbostäder. Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

I Nyköpings kommun fanns totalt 29 488 bostäder i slutet av år 2023. Av dessa var 39,4% småhus och 54,7% lägenheter i flerbostadshus. Av de sistnämnda var 56% hyresrätter och 44% bostadsrätter.

Fram till år 2021 var antalet bostäder för lågt i förhållande till antalet hushåll och den bostadsbuffert på 5% som bör finnas. År 2022 uppnåddes balans mellan antalet bostäder inklusive buffert och antalet hushåll. Under åren 2023 till 2025 har bostadsbyggande fortsatt, vilket har lett till att det nu finns ett överskott på bostäder i kommunen.

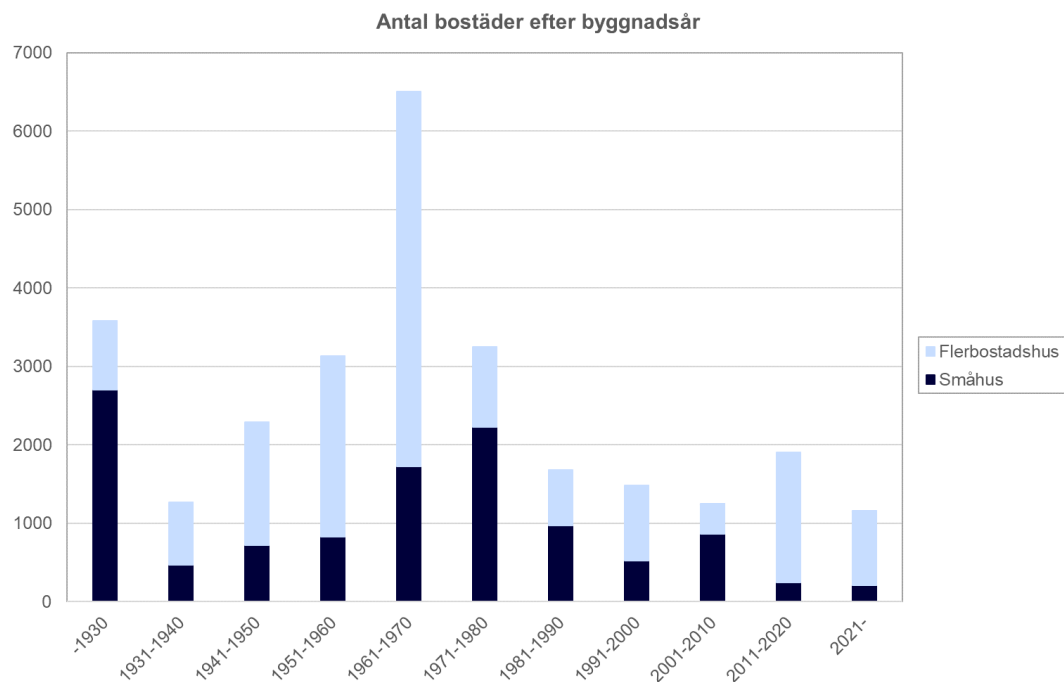


Diagram 1: Bostäder efter byggnadsår 2023.

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 30% under detta årtionde. Av småhusen byggdes dock fler under 1970-talet än under 1960-talet. Sedan 2010 har trenden varit att övervägande delen (80%) av nybyggnationen sker i flerbostadshus.

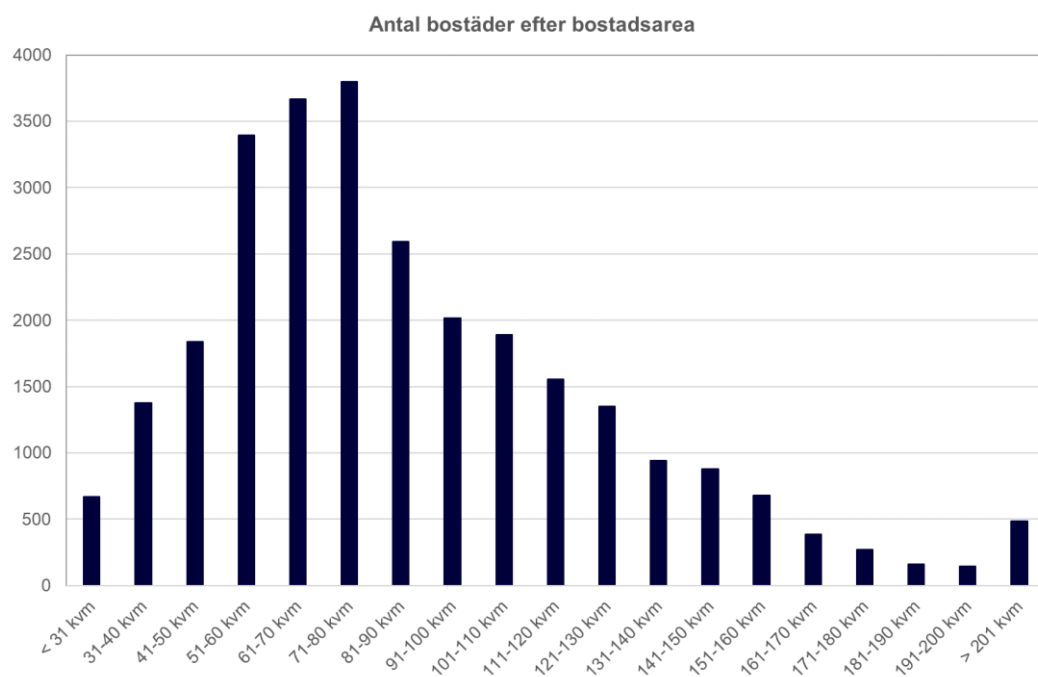


Diagram 2: Bostäder efter bostadsarea 2023.

Diagrammet visar att majoriteten av Nyköpings bostäder har en bostadsarea som ligger mellan 51 och 80 kvadratmeter. Jämfört med riksgenomsnittet finns det en lägre andel lägenheter under 40 kvm men en högre andel lägenheter på 71–80 kvm i kommunen. På senare år har det nästan uteslutande byggts mindre lägenheter i kommun, vilket gör att det framtida behovet framförallt består av större lägenheter och småhus.

2.1 Bostadssituation och bostadsbrist

Vad som är en rimlig bostadssituation kan definieras utifrån sex kriterier: boendestandard, boendeyta, boendekostnad, geografiskt läge, hur länge bostaden disponeras samt tid för att hitta en ny bostad. Boverket har med utgångspunkt i den data som finns att tillgå konstruerat kvantitativa mått, som på nationell, regional och lokal nivå ska fånga hur många hushåll som inte uppfyller de krav som ställs för respektive kriterium.

De två mått som Boverket menar bäst sammanfattar den behovsbaserade bostadsbristen är antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi. Drygt en procent av hushållen i Sverige är både trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi.

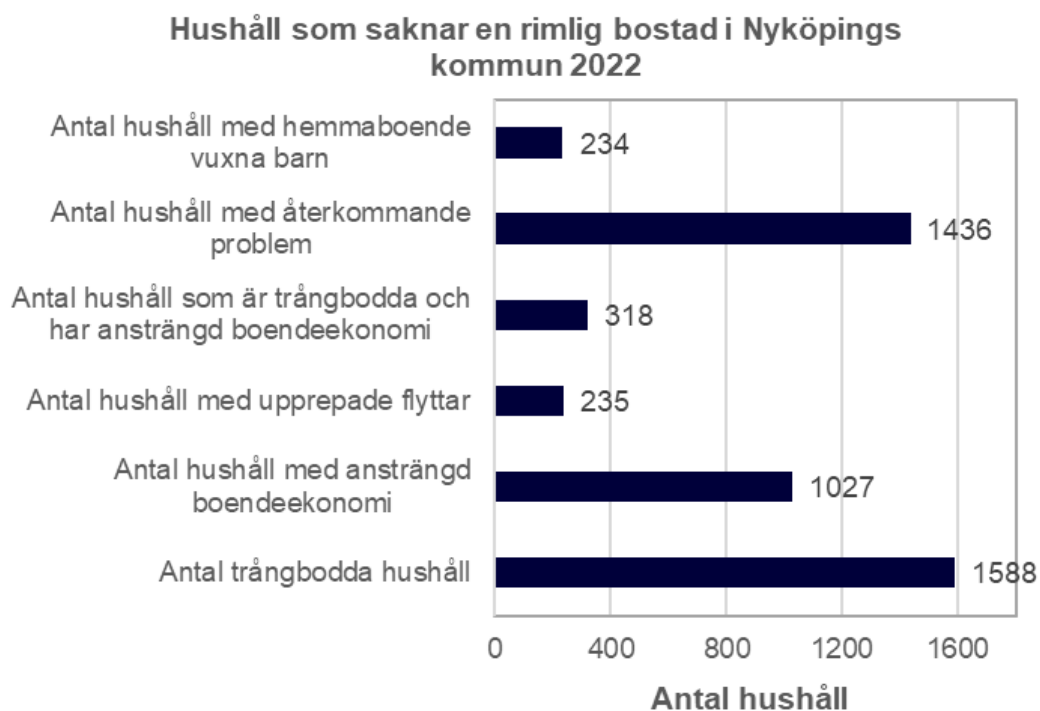


Diagram 3: Hushåll som saknar en rimlig bostad i Nyköpings kommun 2022. Med återkommande problem menas att hushållet uppfyllt minst ett av de andra måtten två år i rad.

I Nyköpings kommun fanns 1 588 trångbodda hushåll år 2022 och det är en minskning med 583 hushåll sedan år 2018. Antalet hushåll i kommunen med

ansträngd boendeeekonomi var 1 027 år 2022, vilket är en ökning med 152 hushåll sedan år 2018.

År 2022 var 318 hushåll i Nyköpings kommun både trångbodda och hade en ansträngd boendeeekonomi. Det motsvarar 2,6 procent av hushållen vilket är högre än riksgenomsnittet på 1,1 procent. År 2018 var antalet hushåll som både var trångbodda och hade en ansträngd boendeeekonomi 218 i kommunen.

Slutsats

Kommunen har en jämn fördelning av bostadstyper och upplåtelseformer. Grovt räknat är en tredjedel av bostäderna hyresrätter, en tredjedel bostadsrätter och en tredjedel äganderätter.

Det höga bostadsbyggandet på senare år har lett till ett överskott av bostäder. Detta överskott består huvudsakligen av hyreslägenheter på 1-3 rum och kök.

Det finns ett behov av att utöka bostadsbeståndet med bostadsrättslägenheter och småhus.

Antalet hushåll i kommunen med ansträngd boendeeekonomi har ökat på senare år. Insatser behöver sättas in för att bryta den utvecklingen.

3. BOSTADSBYGGGANDE I KOMMUNEN

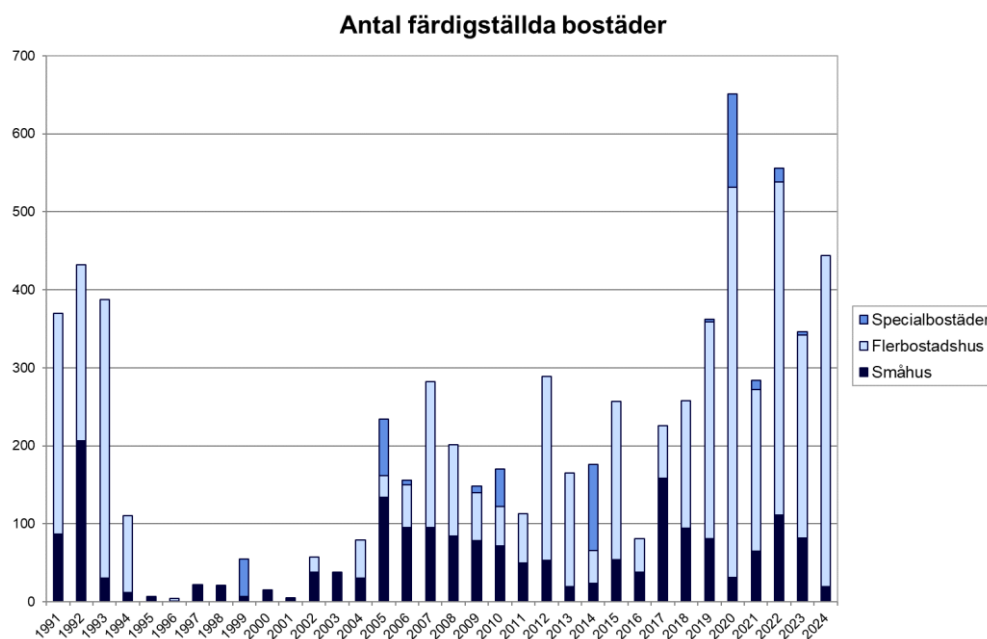


Diagram 4: Antal färdigställda bostäder från 1991 till 2024. Specialbostäder avser bostäder för äldre och funktionsvarierade samt studentbostäder.

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 år 2020 ökade bostadsbyggandet till en rekordhög nivå. Under de fem senaste åren har nästan 2 300 nya bostäder färdigställts.

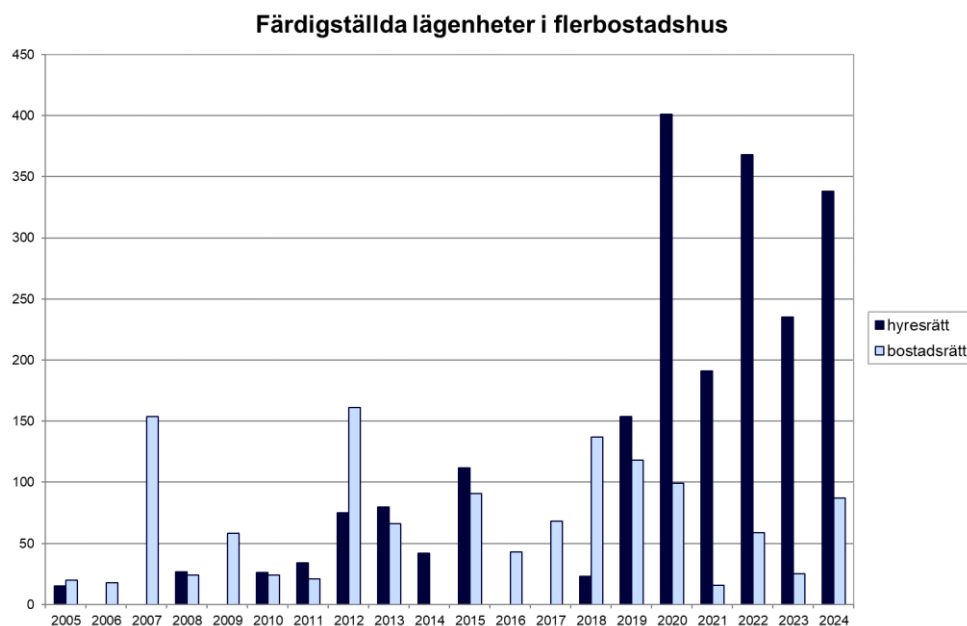


Diagram 5: Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus under perioden 2005–2024.

När det gäller upplåtelseformerna är 71% av de lägenheter i flerbostadshus som byggts under de senaste 10 åren hyresrätter. Resterande 29% är bostadsrätter. På senare år har intresset för att bygga hyresrätter ökat kraftigt.

Det finns ett stort antal planerade bostäder för de närmaste åren. Främst som hyresrätter i flerfamiljshus. Exempel på större planerade projekt är Nöthagen, Västra Hamnsidan och Tessinområdet. Om alla de planerade byggprojekten kommer till stånd täcker de behovet av bostäder i centralorten fram till år 2030, enligt den hushållsprognos som redovisas på följande sidor. Det planerade bostadsbyggandet på landsbygden är dock otillräckligt.

3.1 Planberedskap

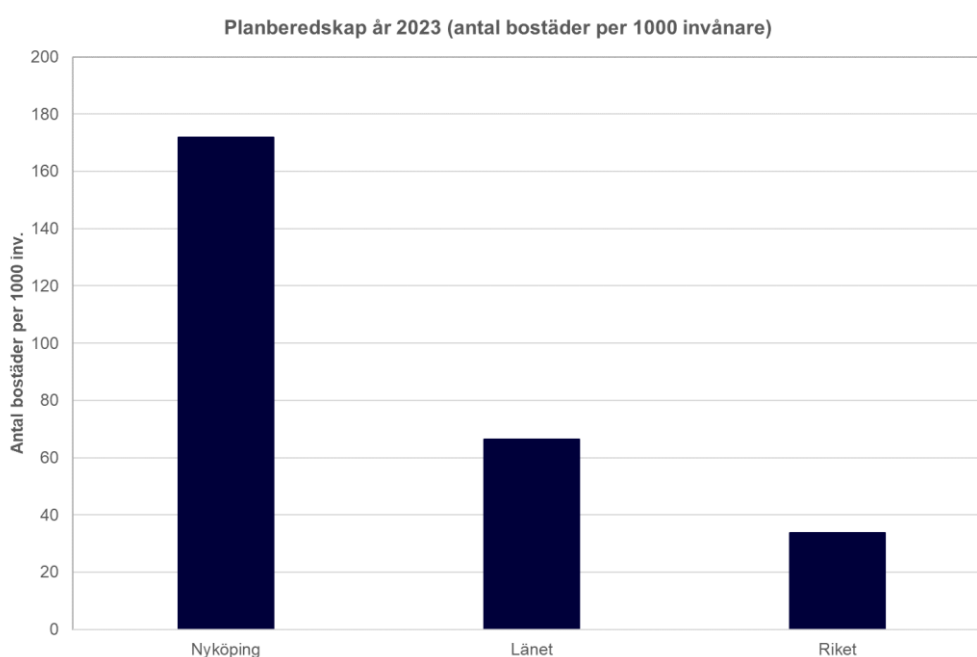


Diagram 6: Planberedskap per 1000 invånare 2023.

Planberedskapen i Nyköpings kommun som innefattar samtliga bostäder som är möjliga att bygga utifrån antagna detaljplaner har växt kraftigt på senare år och är nu uppe i 10 000 bostäder. Det är betydligt högre än såväl länsgenomsnittet som riksgenomsnittet. Således utgör inte planberedskapen en begränsande faktor för bostadsbyggandet framöver.

Slutsats

Huvudsakligen har ny bebyggelse tillkommit och fortsätter tillkomma i centralorten i form av flerbostadshus. Marknaden för mindre hyresrätter bedöms vara mättad fram till 2030. Det finns behov av insatser för bostadsbyggande på landsbygden.

Planberedskapen är mer än tillräcklig för att täcka behovet av nyproducerade bostäder fram till år 2030.

4. BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH HUSHÅLLSPROGNOS

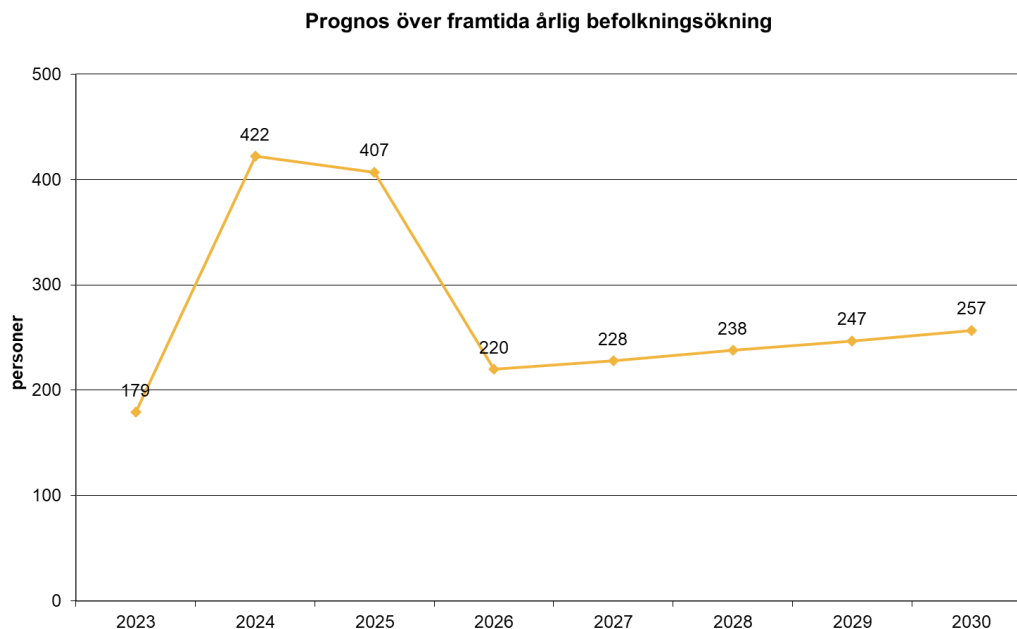


Diagram 7: Prognos över framtida årlig befolkningsökning för Nyköpings kommun.

Nyköpings kommuns befolkning har ökat stadigt sedan 1992. Under 2020 till 2023 har folkmängden ökat med i snitt 402 personer per år. Enligt kommunens senaste befolkningsprognos kommer ökningen att fortsätta fram till prognosens slutår som är 2040 då kommunen beräknas ha 64 031 invånare. Prognosen innehåller numera endast ett prognosalternativ.

Under år 2024 var antalet påbörjade bostäder i kommunen rekordlångt men enligt Boverkets senaste byggprognos kommer förbättrade ekonomiska förutsättningar skapa gynnsamma villkor för en vändning för bostadsbyggandet under 2025. Det är oklart vilka effekter det minskade bostadsbyggandet kommer att ha på befolkningsutvecklingen. Förändringar i den nationella migrationspolitiken har medfört en drastiskt minskad invandring, vilket innebär att den inrikes inflytningen behöver öka för att hålla uppe den höga folkökningstakten som kommunen har haft under 2000-talet. Prognosen i diagrammet ovan innefattar ett nettotillskott om i genomsnitt 288 nya kommuninvånare per år. Prognosen bygger på en fortsatt ökning av in- och utflyttningen i samma takt som under perioden 2000-2023 och bedöms också rimlig utifrån en statistisk beräkningsgrund. Denna prognos skiljer sig från SCB:s regionala befolkningsframskrivning som visar på en befolkning på 62 085 invånare 2040.

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 4,6% eller 1 290 från 27 770 år 2024 till 29 060 år 2029. Den genomsnittliga hushållsstorleken i kommunen är 2,15 personer jämfört med 2,19 i riket. Hushållsstorleken kommer att minska framöver eftersom den största ökningen av hushåll sker hos äldre som i högre utsträckning bor själva. Det innebär att det framtida behovet av ordinära bostäder blir cirka 215 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 35-44 år och 80+ år. Även i ålderskategorierna 20-24 år och 45-54 år sker klara ökningar. Två åldersgrupper minskar klart, nämligen 25-34 åringarna och 75-79 åringarna. De åldersklasser där det sker minst förändringar är 16-19 åringarna och 70-74 åringarna. Att vissa ålderskategorier ökar respektive minskar beror på att födelsetalen varierat historiskt så att olika årskullar är olika stora.

Hushållsprognos 2024-2030 baserad på befolkningsprognosen

Ålder	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Förändring 2024-2030
16-19	73	75	72	70	73	74	73	0
20-24	878	912	965	1008	1000	1003	1005	127
25-34	3361	3344	3238	3143	3122	3116	3125	-235
35-44	4288	4379	4528	4659	4746	4774	4790	503
45-54	4208	4245	4249	4247	4280	4326	4415	207
55-64	4599	4605	4637	4652	4687	4674	4626	28
65-69	2107	2136	2126	2138	2144	2192	2243	136
70-74	2139	2093	2059	2111	2104	2135	2163	24
75-79	2386	2375	2345	2236	2156	2122	2078	-308
80-	3732	3880	4029	4182	4340	4440	4542	809
Totalt	27770	28043	28246	28447	28653	28857	29060	1290
Förändring år från år	270	273	203	201	206	204	203	

Tabell 3: Hushållsprognos 2024-2030 baserad på befolkningsprognosen.

Hushållsstrukturen år 2023 framgår av nedanstående tabell. Några större förändringar i hushållsstrukturen beräknas inte ske fram till år 2030. På lång sikt är dock den rådande tendensen att antalet ensamboende ökar och då framförallt bland de som är 65+.

Hushållsstruktur 2023

Ensamstående utan barn	Ensamstående med barn	Sammanboende utan barn	Sammanboende med barn
43,2%	6,5%	26,9%	18,7%

Tabell 4: Hushållstrukturen som den såg ut år 2023.

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

4.1 Befolkningsökningen på lång sikt

Tittar vi framåt efter bostadsförsörjningsstrategins slutår 2030 finns det mycket som talar för att befolkningen kommer att fortsätta att öka. Nyköpings geografiska läge som redan är utmärkt mittemellan de två tillväxtregionerna Stockholm och Östergötland kommer att förstärkas i och med Ostlänken och denna effekt kan inledas redan några år innan den nya järnvägen står färdig. Utvecklingen på bostadsmarknaden i Stockholm liksom rådande pendlingsmönster talar också för att Nyköping kommer att fortsätta att växa. Om kommunens hushållsprognos ändras är det viktigt att bostadsförsörjningsstrategin anpassas till den nya prognosen.

Slutsats

Hushållsprognosen pekar på ett framtida behov av ca 215 nya bostäder per år fram till 2030. De största ökningarna av antalet hushåll sker i åldersgrupperna 35–44 år och 80+ år. Det innebär att det kommer att finnas ett stort behov av småhus för barnfamiljer samt av senior- och trygghetsbostäder.

Det är viktigt att revidera hushållsprognosen regelbundet så att kommunens planering kan anpassas till befolkningsutvecklingen.

5. BOENDESEGREGATION

Boendesegregation innebär att grupper av individer med olika förutsättningar bor geografiskt åtskilda från varandra i exempelvis olika bostadsområden. Det finns ett starkt samband mellan ökad inkomstojämlikhet och ökad socioekonomisk boendesegregation. Ekonomiskt starka hushåll har fler alternativ och kan söka sig en bostad på hyresrätts-, bostadsrätts- och äganderättsmarknaden, medan hyresrätten ofta är den enda som står till buds för hushåll med begränsade ekonomiska resurser.

Inkomstojämlikheten har ökat och det har bidragit till att människor med låg inkomst i allt högre grad bor i vissa områden samtidigt som andra med hög inkomst bor i andra områden. Att människor bor koncentrerat i ett bostadsområde tillsammans med andra med liknande bakgrund ses inte i sig som ett problem, utan segregation blir ett problem när det gör att människor som bor i vissa områden får sämre livschanser än andra.

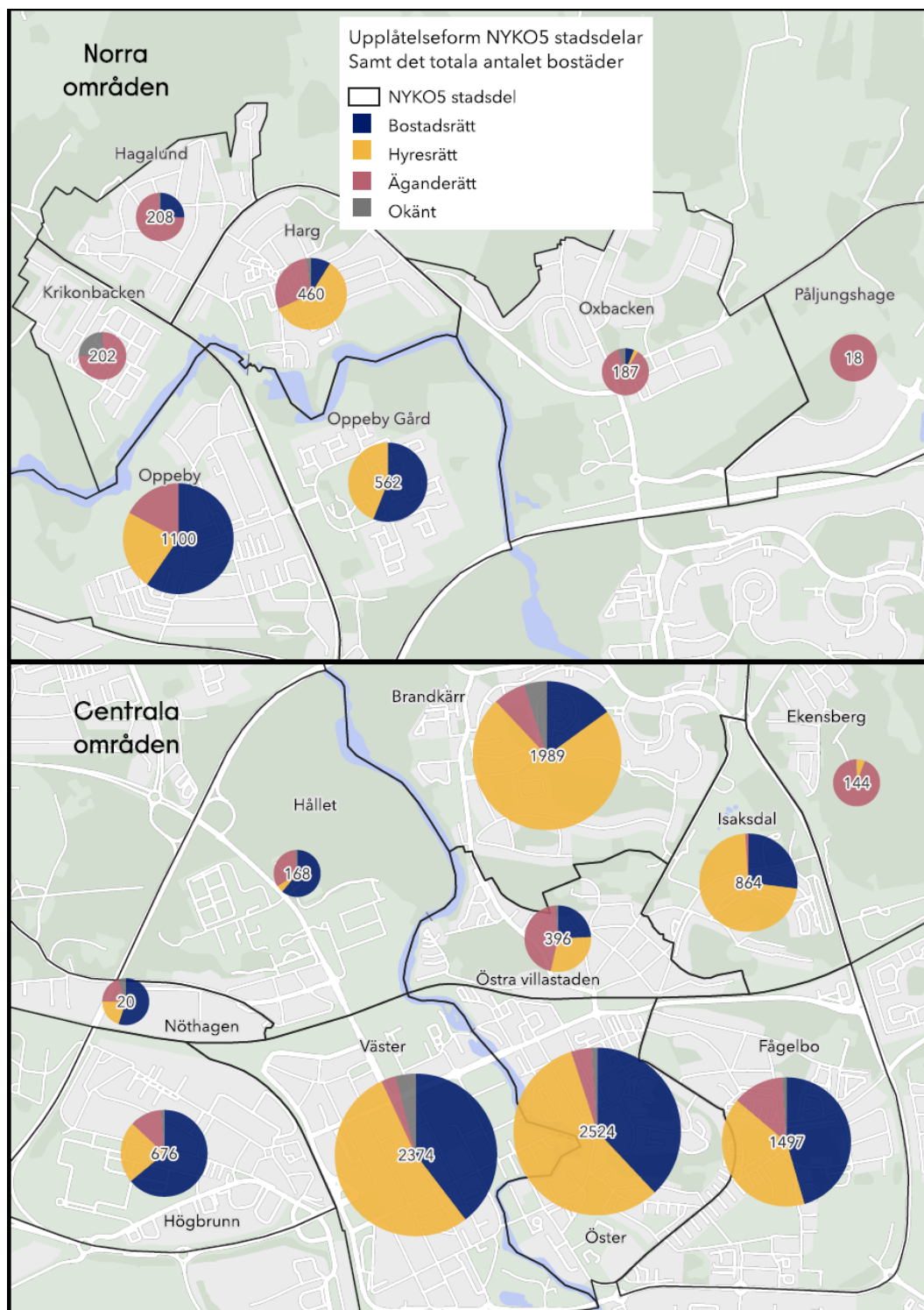
Boendesegregationen i Sverige har ökat sedan 1990-talet, vilket kan förklaras dels av ökade ekonomiska skillnader, dels av att Sverige under samma period fått en annan befolkningsmässig sammansättning och blivit mer etniskt heterogent. Det finns en tydlig samvariation mellan områden som domineras av hushåll med låga inkomster och hushåll med utländsk bakgrund.

Enligt Boverkets segregationsbarometer fanns det 449 områden med socioekonomiska utmaningar i Sverige år 2022. Dessa är utspridda över hela landet med en viss överrepresentation i storstädernas förorter. Sedan år 2020 har antalet områden med socioekonomiska utmaningar ökat (områdestyp 1 och 2), liksom områden med goda socioekonomiska förutsättningar, områdestyp 4. Andelen blandade områden (områdestyp 3) liksom områden med mycket goda socioekonomiska förutsättningar (områdestyp 5) har minskat under samma period.

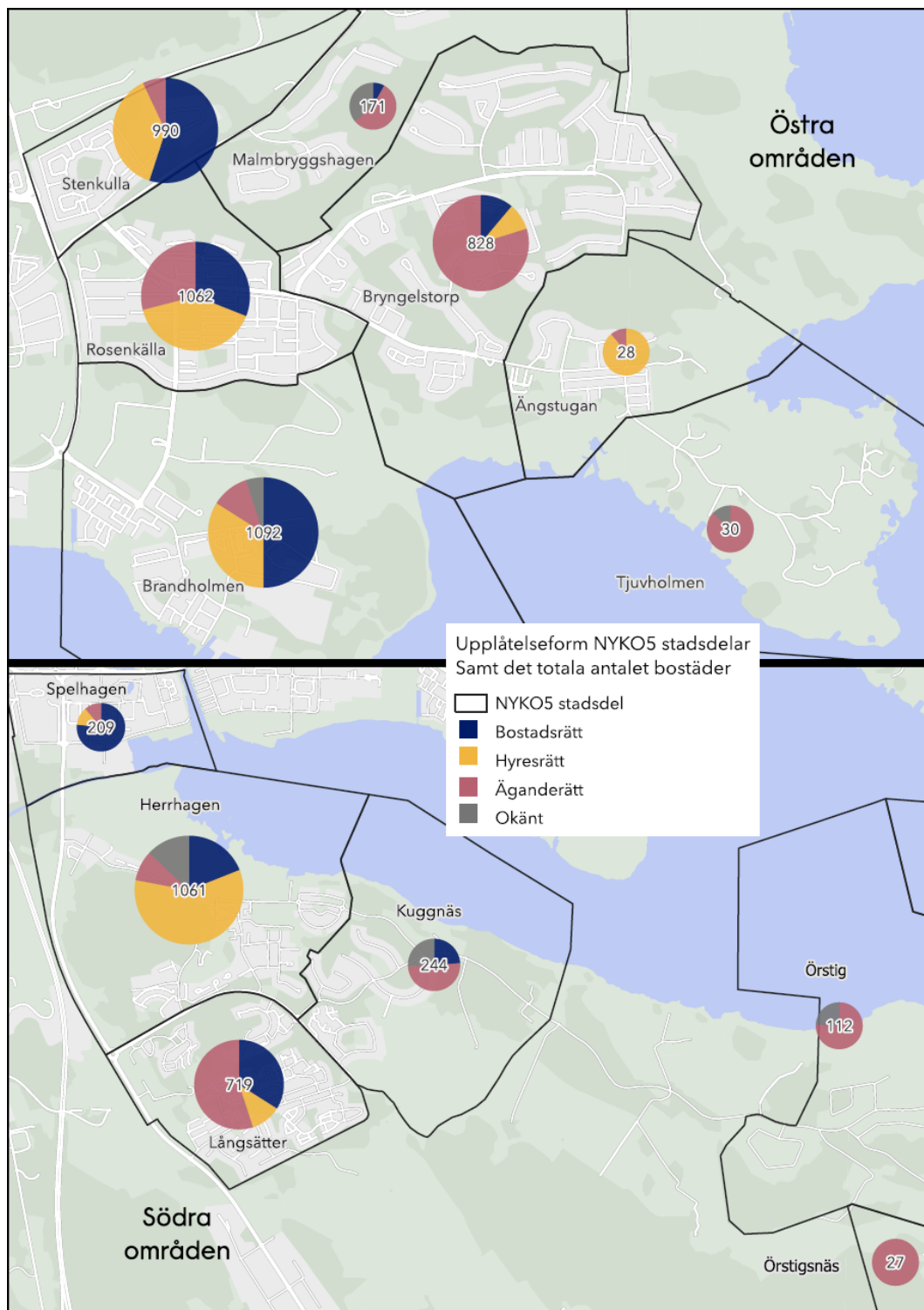
I samhällsdebatten är det ofta städernas utsatta bostadsområden som är i fokus, eftersom det framför allt är där som boendesegregationen blivit ett samhällsproblem. Boendesegregation är dock inget storstadsfenomen, utan återfinns i många kommuner och städer i Sverige. Mer än hälften av Sveriges kommuner hade år 2020 ett eller flera områden med socioekonomiska utmaningar – betecknade som områdestyp 1 eller 2 – medan nästan en tredjedel av kommunerna har ett eller flera områden med mycket goda socioekonomiska förutsättningar.

Kartorna nedan påvisar att även Nyköping har en samhällsstruktur karakteriserad av boendesegregation. Skalan är dock mindre här än vad den är i till exempel vissa storstadsområden. Att motverka boendesegregation är en komplex utmaning som kräver insatser på flera nivåer. Vid nybyggnation är det viktigt att skapa blandade bostadsområden med olika typer av bostäder (hyresrätter, bostadsrätter, villor) för att främja social blandning. Satsningar på

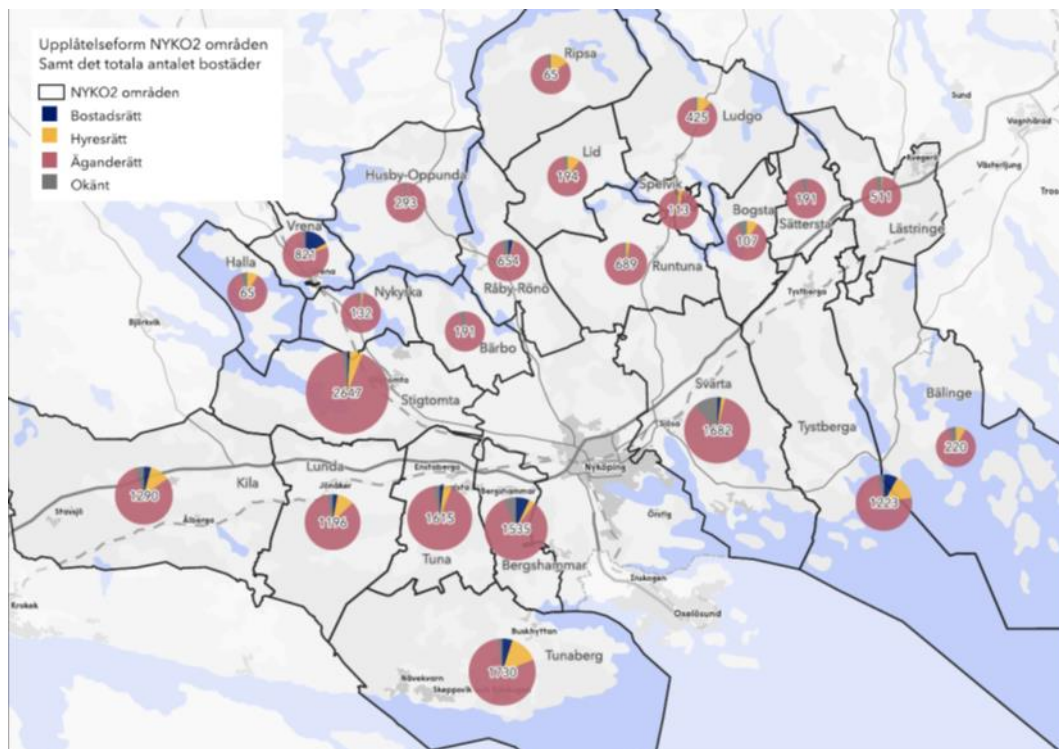
utbildning och arbetsmarknad samt infrastruktur och service kan lyfta utsatta områden. Sociala insatser kan också bidra, till exempel stöd till lokala initiativ och föreningar som arbetar för integration och gemenskap. Socialtjänst och bostadsbolag kan minska boendesegregationen genom att erbjuda människor bostäder i olika stadsdelar.



Karta 1: Fördelningen av upplåtelseformer i Nyköping.



Karta 2: Fördelningen av upplåtelseformer i Nyköping.



Karta 3: Fördelningen av upplåtelseformer på landsbygden

Slutsats

Boendesegregationen är stor i vissa stadsdelar. Vid förtätning bör komplettering ske med de bostadstyper och upplåtelseformer som det är brist på i området.

Det räcker dock inte med att bygga nya bostäder för att minska boendesegregationen utan det krävs även insatser inom utbildning, arbetsmarknad, infrastruktur och service. Sociala insatser kan också bidra, till exempel stöd till lokala initiativ och föreningar som arbetar för integration och gemenskap

6. EKONOMISK EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

Ett sätt att bilda sig en uppfattning om den ekonomiska efterfrågan på bostäder är att titta på inkomsterna hos kommunens hushåll uppdelat på inkomstklasser.

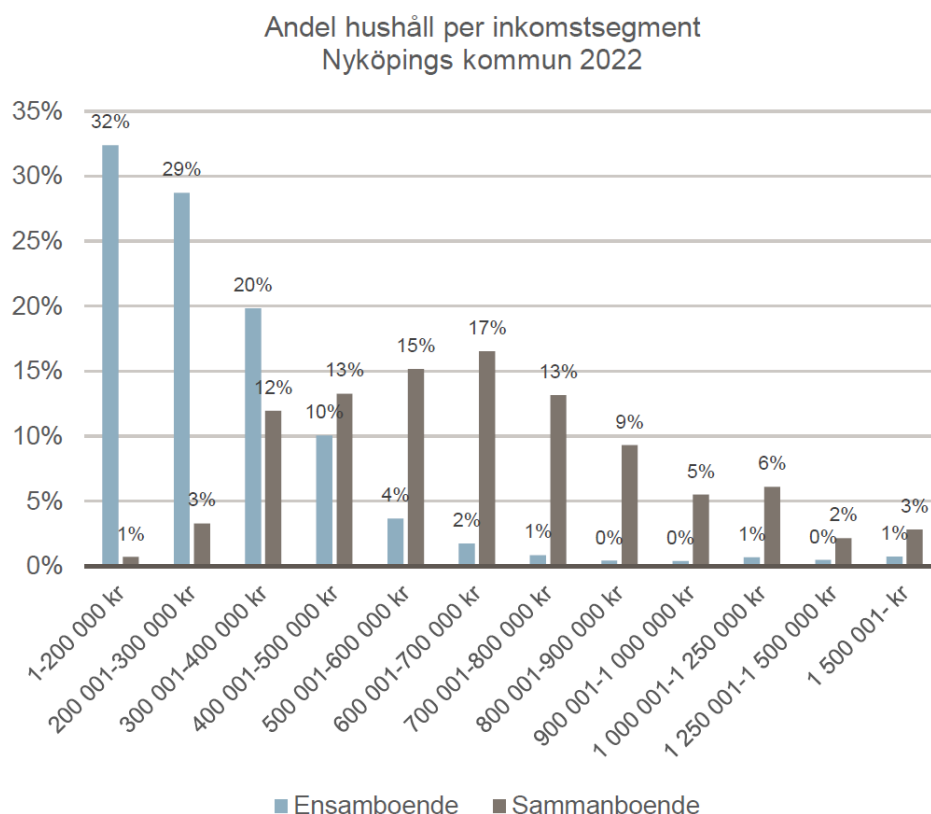


Diagram 8: Andel hushåll per inkomstklass 2022.

Drygt hälften av de sammanboende men bara 5 procent av de ensamboende har en årsinkomst på över 600 000 kr, vilket är vad som krävs för att kunna efterfråga nybyggda bostäder av samtliga upplåtelseformer och storlekar. För mindre bostadsrättslägenheter kan dock en årsinkomst på 400 000 kr räcka, vilket gör att andelen hushåll som har råd med en sådan bostad är fler.

Inkomsterna varierar också med åldern. Från flytten hemifrån tills pensionsåldern är tendensen att inkomsterna ökar från år till år. Även många äldre är köpstarka tack vare sparade pengar och möjligheten att sälja en redan betald bostad.

Utifrån hushållens inkomster och priserna på nyproducerade bostäder är det möjligt att beräkna marknadsdjupet, som är det antal bostäder som hushållen kan och vill efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen.

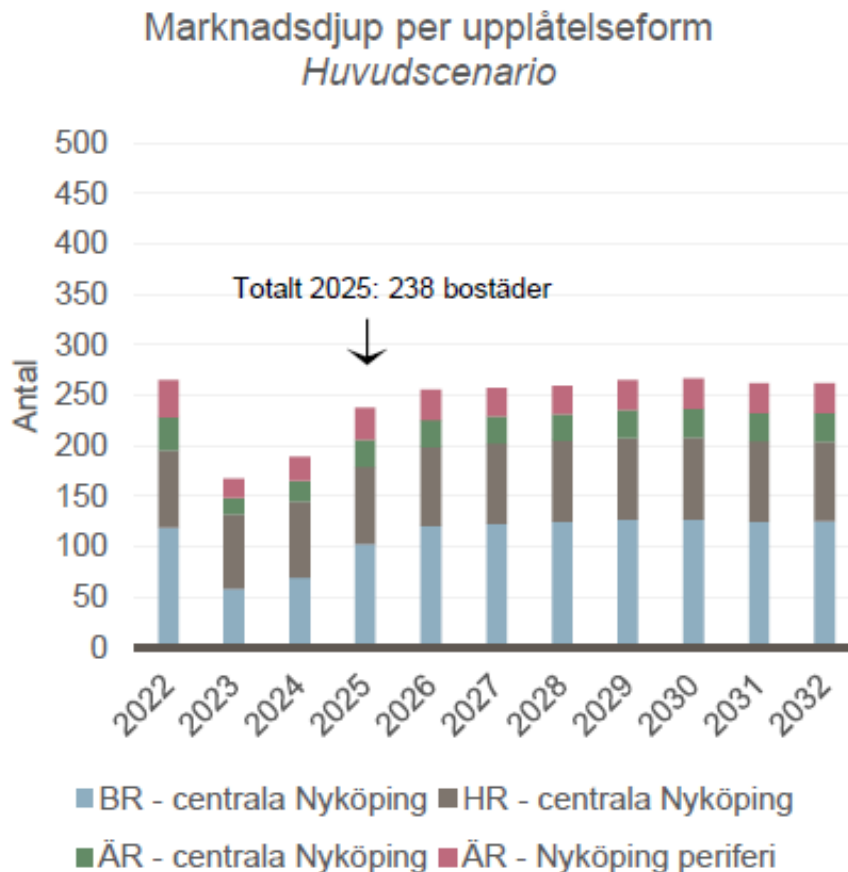


Diagram 9: Marknadsdjup efter upplåtelseform och år.

Enligt den marknadsdjupsanalys som genomfördes av Evidensgruppen på uppdrag av Nyköpings kommun i januari 2025 är det årliga marknadsdjupet, som har förutsättningar att tillgodoses på kommersiella villkor med dagens marknadsförutsättningar 200-250 bostäder per år. Av dessa utgörs cirka 30 procent av hyresrätter, 50 procent av bostadsrätter och 20 procent av äganderätter.

Marknadsdjupet förväntas öka något under 2025 och 2026, upp till samma nivåer som var rådande under 2022, för att sedan röra sig sidledes fram till 2032. Marknadsdjupsbedömningen ligger på en lägre nivå än vad som i genomsnitt har byggts i kommunen under de senaste åren. I marknadsdjupsberäkningen har hänsyn tagits till att projekten ska vara företagsekonomiskt lönsamma för byggbolagen.

Slutsats

Det kommer att finnas en ekonomisk efterfrågan på nyproducerade bostäder i kommunen fram till år 2030.

Marknadsdjupet ligger på samma nivå som den demografiska efterfrågan på bostäder d.v.s. 200-250 bostäder per år.

Av dessa utgörs cirka 30 procent av hyresrätter, 50 procent av bostadsrätter och 20 procent av äganderätter.

7. BOSTÄDER - NULÄGESANALYS

Bostadsmarknaden i kommunen har förändrats i grunden under de senaste åren. Ett kraftigt ökat bostadsbyggande har raderat ut stora delar av den bostadsbrist som tidigare rådde och nu finns till och med ett överskott av vissa bostadstyper i kommunen. För vissa grupper är dock tröskeln till bostadsmarknaden fortfarande hög och behöver sänkas. För att bidra till ökad hållbarhet och livskvalitet samt öka integrationen behöver kommunens bostadsförsörjningsstrategi fokusera på båda delarna. Det handlar inte bara om att främja nybyggnation av bostäder, utan också sänka tröskeln för att komma ut på bostadsmarknaden.

Val av boende är individuellt och beror på flera olika förutsättningar. Det kan till exempel bero på tidshorisont, ekonomiska resurser och familjebildning. Tröskeeffekten finns främst för de som debuterar på bostadsmarknaden eller i en boendeform. Det kan alltså dels handla om den första egna bostaden som utgörs av en hyresrätt, men det kan även handla om att köpa sin första bostadsrätt eller småhus.

I detta kapitel ska nuläget för hyresrätter, bostadsrätter och småhus på bostadsmarknaden analyseras.

9.1 Hyresrätter

Cirka hälften av alla flerbostadshus i kommunen utgörs av hyresrätter. Hyresrätten framställs ofta som en väsentlig del i ett flexibelt och rörligt samhälle. Det första egna boendet utgörs ofta av en hyresrätt och bostadsformen prioriteras ofta av den som befinner sig i en livsförändring. Det är till hyresrätten man ofta söker sig som ny på en ort för att känna in var man vill ha sitt mer permanenta boende. Tack vare låga 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.

Prisstatistik

Statistik för hyresnivåer hela Nyköpings kommun och baserat på hela beståndet visar på stora skillnader mellan äldre hyresrätter och nyproduktion.

Medelhyra	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Månadshyra per kvm	86	89	91	93	102	104	108	115

Tabell 5: Median- och medelhyra för hyresrätter år 2016–2023. Källa: SCB.

Projekt	Hyresvärd	Månadshyra per kvm
Ladugården	Nyköpingshem	143
Stormfågeln	Nyköpingshem	148
Åkroken	Nyköpingshem	164
Kattugglan	Riksbyggen	157
Porsen	Bergsundet	129
Stavsjö	KUAB	113
Jakten	Dalhälls	156
Isaksdal	Neobo	145
Johannesörten	HSB	146
Spinnerskan	Resinova	160
Oppeby Gård 1:9	K-Fastigheter	178
Oppeby Gård 1:11	Estea	189
Brädgården	Sveaviken	188

Tabell 6: Medelhyra för nyproducerade hyresrätter år 2019–2024. Källa: Egen beräkning.

Efterfrågan

I kommunen finns flera verksamma bostadsbolag med hyresrätter. Det största bostadsbolaget är Nyköpingshem som ägs av Nyköpings kommun. Nyköpingshem utgör ett allmännyttigt bostadsbolag. Nyköpingshem har märkt av en minskad efterfrågan på hyresrätter under de senaste åren. Uppsägningarna har ökat samtidigt som antalet sökande till lediga lägenheter har minskat. Vakansgraden har ökat från mycket låga nivåer till cirka en procent av beståndet. Flest vakanta lägenheter finns i Brandkärr.

Det under år 2020 återinförda statliga investeringsstödet har spelat en stor roll för att få fart på nyproduktionen av hyresrätter. Sedan införandet har mer än 1 500 nya hyresrätter färdigställts i kommunen och ännu fler kommer att bli färdiga under 2025 och 2026. Den stora ökningen av utbudet har lett till att vakansgraden har ökat drastiskt och inte ens kampanjer med sex månaders gratis hyra har lett till att de tomma lägenheterna blivit uthyrda. Överskottet av hyresrätter finns framförallt bland de nyproducerade lägenheterna men även i det äldre beståndet har vakansgraden ökat.

Inom de närmaste åren kommer det att uppstå ett behov av tillfälligt boende för de byggnadsarbetare som deltar vid byggnationen av Ostlänken. Även om de flesta sannolikt kommer att bo i temporära boendebodar kommer säkert en del att vilja bosätta sig i vanliga hyresrättslägenheter. Detta behov skulle tillfälligt kunna påverka överutbudet av mindre hyresrätter.

9.2 Bostadsrätter

Merparten av alla bostadsrätter i kommunen ligger i Nyköpings tätort. Att bo i en bostadsrätt innebär att vara medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har varsin lägenhet.

Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen. Att köpa en bostadsrätt innebär ofta en stor investering och som kan vara svår att göra utan ekonomiska resurser. Däremot tillfaller en eventuell värdeökning av bostadsrätten säljaren vid försäljning.

Prisstatistik

Efter en mångårig stadig uppgång fram till en topp i februari 2022 har kvadratmeterpriset för bostadsrätter sjunkit. Under år 2024 har dock en viss återhämtning skett. För augusti 2024 var det genomsnittliga priset 21 065 kr/kvm, vilket är en nedgång med 4% för den senaste 12-månadersperioden.



Diagram 10: Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter i Nyköpings kommun. Källa: Svensk Mäklarstatistik AB.

Prisutvecklingen i Nyköping liknar utvecklingen för riket som helhet. I jämförelse har Nyköping haft en större procentuell uppgång fram till 2017.

Efterfrågan

I en enkätundersökning gjord under våren 2025 bland tre stora fastighetsmäklare som är verksamma i kommunen visar svaren på att det framför allt är bostadsrätter på 3–4 rum och kök med bekvämligheter som hiss, balkong och parkeringsplats som är mest lättsålda på bostadsmarknaden.

Lägenheter med hög standard utan direkta renoveringsbehov är extra attraktiva liksom lägenhet med låga driftskostnader. Bostadsrätter efterfrågas framför allt av medelålders personer och äldre som är en stor köpgrupp. De bostadsrätter som är svårast att sälja på bostadsmarknaden idag är små lägenheter, oftast ett rum och kök. Utbudet upplevs för stort i förhållande till efterfrågan.

Bostadens läge och pris har stor betydelse vid försäljning och köp, särskilt vid nyproduktion. Vid attraktivt läge är bostäderna lätta att sälja, men det kan vara betydligt mer utmanande med bostäder i ett mindre attraktivt område. En fastighetsmäklare menar därför att exploatering och planering av bostäder behöver anpassas efter läge och därefter sätta priset för att det ska vara attraktivt på bostadsmarknaden. Vid säljstart av nya bostadsrätter som håller på att byggas bör även kalkyler, ritningar och andra förutsättningar vara klara för att det ska vara intressant för tänkbara köpare. En bostad med högt pris är lättare att sälja om avgifterna är låga.

Enkätundersökningen visar även att nyproducerade bostadsrättsföreningar behöver ha låg belåning för att vara attraktiva på marknaden efter dessa tuffa tider av räntehöjningar som påverkat såväl månadsavgifter som värdet på bostaden då den även påverkas av föreningens lån. Två av mäklarna har märkt av att villaägare som säljer sin bostad idag väljer hyresrätt i högre grad än tidigare istället för att köpa bostadsrätt.

9.3 Småhus

Småhus innefattar både villor och radhus, ofta med trädgård och garage eller carport som kan ligga på eller i närhet till tomten. I regel innebär de en stor investering som kan vara svår att göra utan ekonomiska resurser. Däremot tillfaller en eventuell värdeökning av småhuset säljaren vid försäljning. En friköpt tomt innebär att bostadsägaren också äger marken som bostaden är byggd på.

Prisstatistik

Villapriserna i Nyköpings kommun har i likhet med priset på bostadsrätter sjunkit efter en kraftig stegring fram till 2022. Prisutvecklingen i Nyköping liknar utvecklingen för riket som helhet.

Medelpriset för ett småhus i Nyköpings kommunen under den senaste 12-månadersperioden (augusti 2024) var 3 339 000 kr, med genomsnittspris per kvadratmeter på 27 553 kr (Källa: Svensk Mäklarstatistik AB).

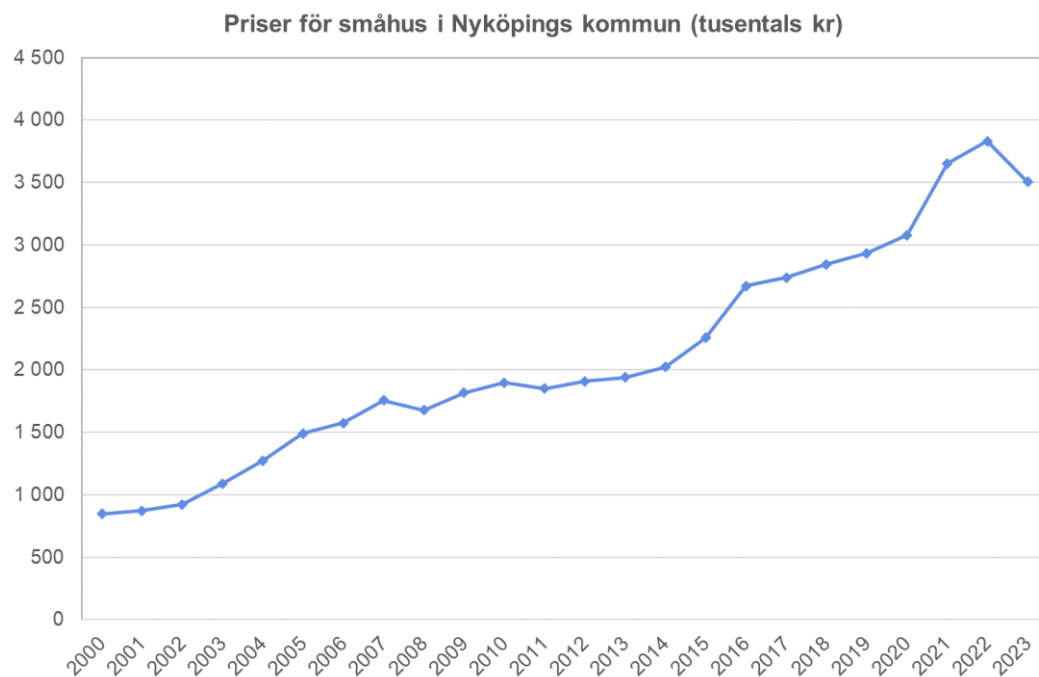


Diagram 11: Priser för småhus i Nyköpings kommun (tusentals kronor). Källa: SCB.

Priserna varierar kraftigt mellan olika delar av kommunen. I Nyköpings tätort är priserna högst i Hållet och Öster. Lägst priser finns i Krikonbacken och Stenkulla. Under de senaste fem åren har villapriserna ökat mest i Öster, Hållet och Kuggnäs.

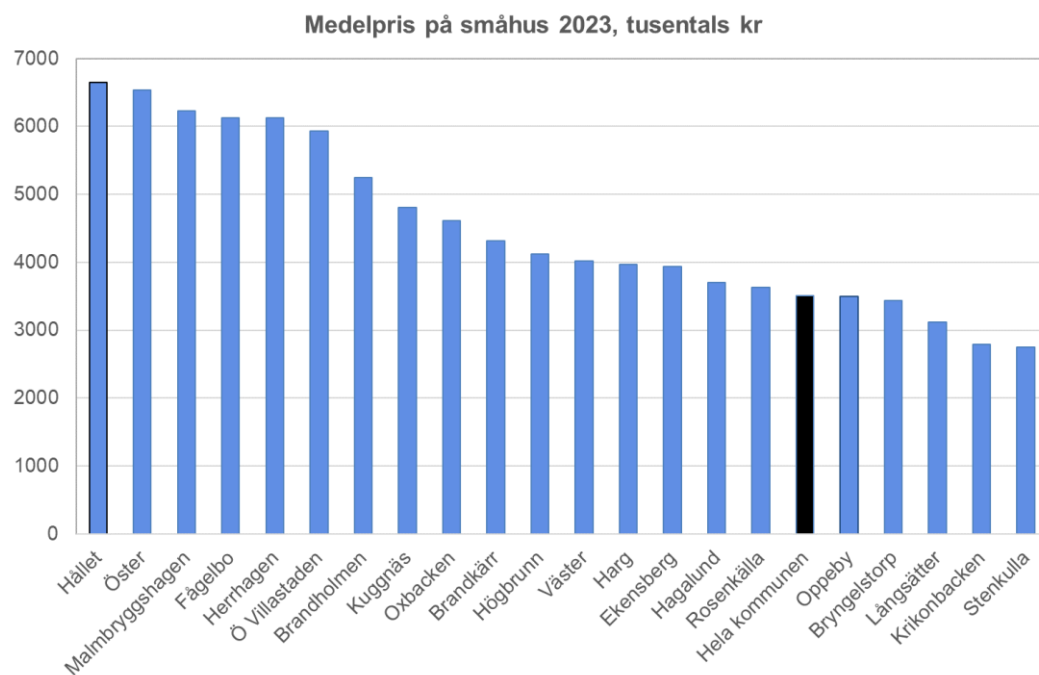


Diagram 12: Medelpris på småhus i de olika stadsdelarna av Nyköpings tätort år 2023, tusentals kronor. Källa: SCB.

På landsbygden finns de dyraste villorna i Bergshammar, en tätort bara några kilometer utanför Nyköpings centralort. Lägst priser finns i Ålberga, som ligger i kommunens sydvästra del. Under de senaste fem åren har villapriserna ökat mest i Bergshammar, Runtuna och Stavsjö.

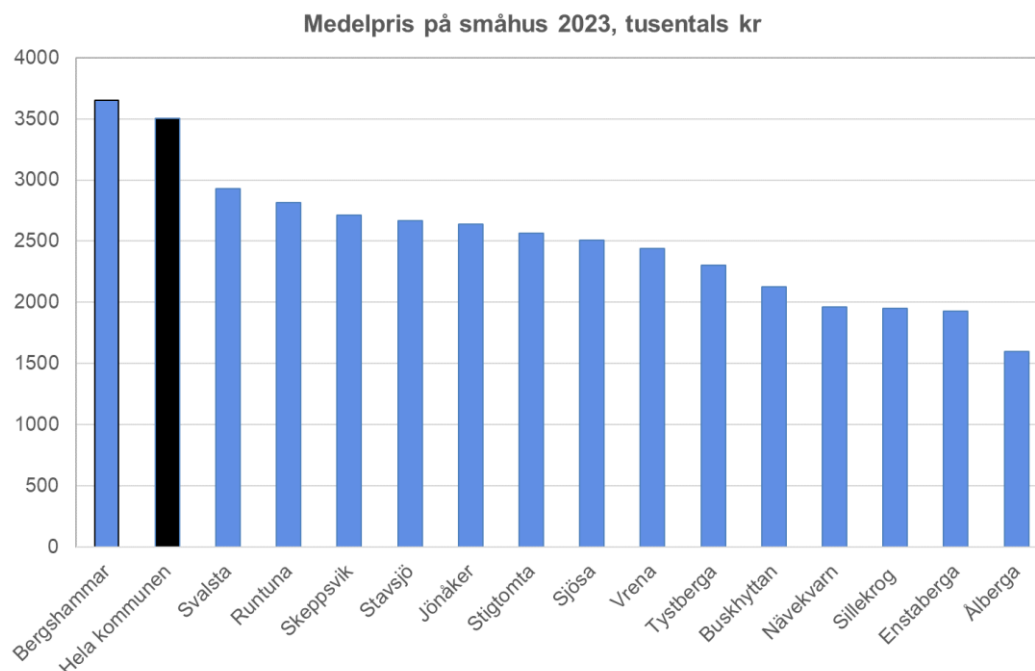


Diagram 13: Medelpris på småhus i tätorter i kommunen, Nyköpings tätort år 2023. Källa: SCB.

Efterfrågan

Enligt tre stora fastighetsmäklare som är verksamma i kommunen finns det år 2025 generellt en stor efterfrågan på villor och radhus, särskilt på friköpta tomter. Framför allt efterfrågas enplansvillor på minst 100 kvm av en äldre köpgrupp, som kan tänka sig att byta från en stor villa med trädgård till något mer lättskött och som inte kräver lika mycket underhåll. En annan stor målgrupp är den yngre familjen, som intresserar sig både för villor och radhus, vilket går att se i områden som nyligen har etablerats.

Liksom för bostadsrätter har läge och pris stor betydelse vid försäljning av villor och radhus. Därför menar en fastighetsmäklare att exploatering och planering av bostäder behöver anpassas efter läge och efter det satta priset för att det ska vara attraktivt på bostadsmarknaden.

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.

Slutsats

Efterfrågan på hyresrätter har minskat drastiskt på senare år. Det finns fortfarande en efterfrågan på bostadsrätter och småhus men köparna har blivit mer priskänsliga och ställer hårdare krav på läge och standard.

Mest efterfrågade är bostadsrätter på 3-4 rum och kök med bekvämligheter som hiss, balkong och parkeringsplats. Bostadsrättsföreningens belåning är viktig för att köparna ska få lån.

Bland småhusen är enplansvillor på minst 100 kvm efterfrågade av en äldre köpgrupp, som kan tänka sig att byta från en stor villa med trädgård till något mer lättskött och som inte kräver lika mycket underhåll.

8. BOSTÄDER FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

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

8.1 Särskilda bostäder för äldre

En generell trend inom äldreomsorgen är att socialtjänsten möjliggör för fler att kunna bo kvar hemma så länge som möjligt. Det vanligaste är att man ansöker om hemtjänst och bostadsanpassning och/eller erhåller hemsjukvårdsinsatser via kommunen. Om eller när behovet inte längre kan tillgodoses via hemtjänsten eller annan insats kan man ansöka om särskilt boende. Samtliga insatser utgår från en individuell prövning och beslut fattas av myndighetsfunktionen på Division Social Omsorg. Besluten följer de ramar som anges i Socialtjänstlagen SoL 2001:453, riktlinjer från politiken samt rättspraxis.

Följden blir att de särskilda boendena tenderar att framöver behöva anpassas för alltmer komplexa behov.

Åldersgruppen som är 80 år och äldre ökar gradvis i antal under hela prognosperioden. Särskilt kraftig blir ökningen i början av perioden. Den kraftiga ökningen av antalet personer som är 80 år eller äldre leder till ett behov av fler platser på särskilda boenden. Idag bor 13 procent av de som är 80+ på särskilt boende jämfört med 19 procent år 2003. Om vi antar att andelen fortsätter minska framöver behöver cirka 190 platser tillkomma fram till år 2030.

10.2 Bostäder för personer med funktionsvariation

Dessa bostäder är en insats enligt "Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade", LSS. Bostaden är anpassad för personer med fysiska funktionsvariationer som utvecklingsstörning, autism, hjärnskada och rörelsehinder eller för personer med psykiska funktionsvariationer.

Målsättningen är att ge denna grupp ett boende som är så likt andra som möjligt men med möjligheten att få hjälp med dagliga behov som hygien, förflyttning, inköp och tillfälle till umgänge med andra. Ett LSS-boende får inte likna en institution utan ska fungera som egna privata hem. Omflyttningen är liten då de flesta bor kvar länge i sin bostad.

Bostadstyper:

Gruppbostad, LSS § 9:9

Under våren 2024 fanns två ej verkställda beslut inom gruppbostad och tjugotre personer var externt placerade. Kapacitet i kommunal gruppbostad är 84.

Fram till år 2034 ser DSO behov av fyra nya gruppboendestäder med sex platser vardera. Därutöver tillkommer ett behov av ytterligare platser för att avveckla externa placeringar.

Servicebostad, LSS § 9:9

Under våren 2024 fanns två ej verkställda beslut inom servicebostad och fyra personer var externt placerade. Kapacitet i kommunal servicebostad är 99.

Bostäder med särskild service enligt SoL

Personer som inte bedöms vara berättigade till insatser enligt LSS kan ibland istället omfattas av så kallat SoL-beslut, Socialtjänstlagen. Bostaden för den här gruppen ska erbjuda den enskilde en skälig levnadsnivå. Boendeformer kan vara trapphusboende alternativt finns i närliggande angränsande hus eller trappuppgångar inom samma område. I denna kategori ingår även personer med samsjuklighet det vill säga de som har både en psykisk funktionsvariation och ett missbruk.

Under våren 2024 fanns ett ej verkställt beslut och elva externt placerade inom denna kategori. Kapacitet i kommunal regi är 47.

Slutsatser

Sammantaget blir externa placeringar dyra för kommunen och att tillgodose behovet inom kommunen måste vara en målsättning även sett ur ett individperspektiv. Dock kommer en liten del av denna grupp alltid behöva en extern placering för att få sitt individuella behov tillgodosett som till exempel en komplex diagnos eller av andra orsaker.

LSS - barn och unga

En del av de som utgör en del i framtida behovet i prognosen är alltså de ungdomar som blir äldre och flyttar hemifrån. De har idag olika insatser enligt nedan.

Nuläge:

LSS § 9:6 korttidsvistelse

För barn och ungdomar med lättare till måttlig utvecklingsstörning samt barn med neuropsykiatriska funktionsvariationer med måttliga problemskapande beteenden. I november 2024 finns det 26 inskrivna barn och ungdomar som delar på de 9 platser som finns i två olika lokaler.

LSS § 9:7 Korttidstillsyn

För barn och ungdomar mellan 13-21 år som behöver fritids före och/eller efter skoltid samt på lov finns det 19 barn och ungdomar som har denna insats i november 2024.

LSS § 9:8 ungdomsboende

Barn och unga med funktionsvariationer som trots olika stödåtgärder inte kan bo kvar hos sina vårdnadshavare kan ha rätt till bostad med anpassad service. Det finns idag inget ungdomsboende i kommunen men vårdnadshavare önskar en sådan lösning. Idag köps plats på boende utanför kommunen.

10.3 Bostäder för övriga äldre

Bostäder för äldre på den öppna marknaden benämns oftast som senior- eller trygghetsboende. Med begreppen avses traditionella bostäder med att det finns åldersspecificerade uthyrnings- eller tilldelningskriterier, till exempel, 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

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.

10.4 Bostäder för personer med social problematik

Inom denna kategori ingår för vuxna boendeformer där kommunen har förstahandskontrakt och den boende ett andrahandskontrakt. Kommunkontrakt, stödboende och boende på ett hem för vård och boende (HVB) är några exempel på boendeformer inom kommunen som kräver beslut om bistånd till den enskilde.

Behovet av bostäder för bostadssociala ändamål har tidigare uppgått till ca 20 bostäder per år men har succesivt ökat. En faktor som gör det svårt att beräkna behovet av bostäder framöver är antalet nyanlända som anvisas av Migrationsverket. En annan är att andrahandskontrakt som borde kunna gå över i förstahandskontrakt inte gör det. En tredje orsak är kriget i Ukraina och de personer som anvisas kommunen som har fått uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet eller som har folkbokfört sig. EU har tagit beslut att massflyktsdirektivet ska förlängas till och med mars 2026. Efter det vet vi inte vad som kommer att ske.

Bostadsbehovet bör primärt lösas inom det redan bebyggda beståndet. När det avser storlek på bostad är det främst 1-2 rum och kök för ensamhushåll och större bostäder för stora barnfamiljer som efterfrågas.

10.5 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 som en enkätundersökning i mars 2023 där kommunen, Kriminalvården samt ideella organisationer deltog.

Kartläggningen avser personer som är fyllda 18 år och äldre och omfattar även en redovisning av könsfördelning, medborgarskap och föräldraskap. Totalt var 213 personer hemlösa med fördelningen i olika boendesituationer enligt nedan:

- 18 personer - Akut hemlöshet, bodde på akutboende
- 35 personer - Inskrivna på behandlingsenhet, HVB-hem eller stödboende och behövde någonstans att ta vägen efter utskrivning
- 121 personer - Bodde med Kommun-, etableringskontrakt eller i träningslägenhet
- 39 personer - Tillfälligt inneboende hos vänner, släktingar eller bekanta, även korta andrahandskontrakt

Bostad först

För att stärka arbetet med att motverka och minska hemlösheten i kommunen startades Bostad först upp 1 januari år 2024 i samverkan med Sörmlands Stadsmission och Verdandi Brandkärr. Som ett komplement till de boendetyper som redan erhålls av socialtjänsten kan kommunen nu tillhandahålla en mer differentierat typ av boende och erbjuda personer en större möjlighet till förbättrad livskvalitet, minskat lidande och en ökad trygghet i samverkan. Modellen Bostad först rekommenderas i Socialstyrelsens nationella riktlinjer för såväl missbruk och beroende som för schizofreni och schizofreniliknande tillstånd. Syftet är att nå och erbjuda en långsiktig boendelösning till hemlösa personer. Modellen innebär att hemlösa personer uppmuntras att själva definiera sina behov och mål. Personerna erbjuds sedan omedelbart, om de så önskar, ett eget boende. Erbjudandet ges utan några krav på att först genomgå psykiatrisk behandling eller uppvisa nykterhet och drogfrihet. I tillägg till det egna boendet erbjuds behandling och stöd.

10.6 Bostäder för nyanlända

Färre personer har sökt om asyl under 2024 än under samma period föregående år. Planeringsantagandet är att cirka 10 000 personer söker asyl i Sverige under 2024. Prognosen för 2025 är att cirka 9 500 personer söker asyl i Sverige. Huvudscenariot för antalet nya skyddssökande från Ukraina under 2024 har skrivits upp från 11 000 personer till cirka 11 500 personer. Under 2025 antas antalet nya skyddssökande från Ukraina bli cirka 12 000 personer. Givet att massflyktsdirektivet upphör i mars 2026 är prognosen en fyrdubbling

av antalet asylsökande 2026 och en kraftig förhöjd produktionsprognos för både 2026 och 2027.

Nyköpings kommun antas få 28 anvisade enligt bostättningslagen under 2025, vilket är en minskning med 100 personer jämfört med 2024. Nyköpings kommun har ingen skyldighet att hjälpa gruppen egenbosatta med bostad då den enskilde själv har ansvaret, men vi behöver dock ta hänsyn till gruppen vid planering av bostadsförsörjning. Ett oförutsett stort antal personer som söker bostad i kommunen leder förstås till en snabbt stigande konkurrens om bostäderna men kan också få till följd att trångboddheten för gruppen ökar samt att allt fler bor i tillfälliga lösningar. Enligt en lagrådsremiss vill regeringen minska antalet asylsökande som väljer att bo i eget boende genom att endast de som bor i Migrationsverkets boende ska ha rätt till ekonomisk ersättning. Förändringen föreslås gälla från 1 mars 2025 för nya asylsökande och från 1 september 2025 för redan inskrivna asylsökande. Förslaget antas leda till att cirka 50 procent av de asylsökande väljer anläggningsboende.

Sammanvägt uppskattas behovet av nya bostäder till nyanlända till 15 lägenheter/år.

10.7 Bostäder för våldsutsatta

Alla kommunens förvaltningar kan upptäcka ärenden av våld i nära relationer. Division Social Omsorg utreder och fattar beslut om skyddat boende. Kommunen placerar kvinnor i behov av skydd på kvinnojouren Mira i kommunen. Ibland krävs det att personer placerat på skyddat boende i annan kommun. Nyköpings kommun har även tre jourlägenheter tillgängliga för våldsutsatta personer.

10.8 Bostäder för unga och studerande

De som avses i detta kapitel är studerande på gymnasium, högskola/universitet eller annan eftergymnasial utbildning (framförallt Campus) samt ungdomar och unga vuxna upp till 27 år.

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät från 2020 uppgår 210 av landets 290 kommuner, Varav Nyköpings kommun var en av dessa, att de har ett underskott på bostäder för ungdomar. Det finns för få lediga bostäder som dessutom är små och möjliga för ungdomar att ha råd att köpa eller hyra. De saknar ofta tillräcklig tid i bostadsköer i relation till andra grupper på bostadsmarknaden.

Enligt en undersökning som gjordes 2023 av Hyresgästföreningen bor 26 procent av Sveriges unga vuxna hemma hos sina föräldrar. Det handlar om cirka 250 000 personer i åldrarna 20–27 som bor hemma. I Nyköping bor 1 446 personer i denna ålder hemma hos sina föräldrar.

Det är mycket viktigt att unga och studerande får fäste på bostadsmarknaden. En bra bostad gör att man trivs bättre, rotar sig lättare i kommunen och stannar

kvar i större utsträckning. 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 ombyggnationer. Likaså behöver nybyggnation resultera i ett varierat utbud av bostäder till rimliga kostnader, i olika upplåtelseformer och av varierad storlek. För att klara detta krävs det en medveten satsning också på det hyrda boendet.

Mindre hyreslägenheter är även viktigt för gruppen studerande. Denna grupp inkluderar både ungdomar inom gymnasieskolan men också av personer som läser på Campus eller Folkhögskola, pendlar till universitetsstudier i Stockholm eller Norrköping/Linköping men vill bo i Nyköping. Utbudet motsvarar inte efterfrågan i dagsläget.

I och med den roll Nyköping får i regionen med fortsatt positiv utveckling och med byggnation av Ostlänken kan kommunen aktivt marknadsföra att det finns studentbostäder i kommunen i dialog med studenter inom olika yrkesgrupper som ska göra sin praktik, ex-jobb, AT-tjänstgöring mm kan det underlätta rekrytering i ett senare skede både för tjänster i kommunen och i lokala företag.

Slutsats

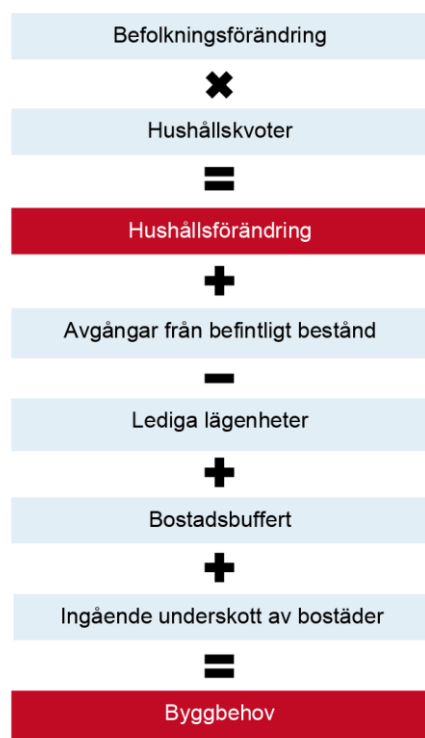
Externa placeringar är dyra för kommunen och att tillgodose behovet inom kommunen måste vara en målsättning även sett ur ett individperspektiv. Dock kommer en liten del av denna grupp alltid behöva en extern placering för att få sitt individuella behov tillgodosett som till exempel en komplex diagnos eller av andra orsaker.

En stor del av behovet av bostäder för särskilda grupper föreslås lösas inom det befintliga bostadsbeståndet, antingen interna eller externa lokaler. Nybyggnation krävs endast för särskilt boende för äldre och gruppboendestäder LSS.

9. SAMMANSTÄLLNING AV BOSTADSBEHOVET

För att en bostadsmarknad ska kunna ses som välfungerande bör det finnas en viss del lediga lägenheter, en så kallad "bostadsbuffert". Boverket gör bedömningen att denna reserv ligger runt 5 %. Även om Nyköpings Kommun har haft och fortsatt bedöms ha positiv befolkningstillväxt bedöms det inte sannolikt att det finns ett behov av att inneha en större bostadsreserv än i linje med vad Boverket föreskriver eller gentemot genomsnittet för kommuner av liknande karaktär.

Bostadsbyggnadsbehovet för perioden 2025-2030 beräknas därför enligt Boverkets beräkningsmodell för byggbehov. Utgångspunkten i beräkningsmodellen är de demografiska förändringarna vilka går in i modellen i form av befolkningsförändringen. Utifrån denna förändring kan antalet hushåll beräknas med hjälp av hushållskvoterna. Antalet beräknade hushåll måste sedan relateras till avgångar från det befintliga beståndet, lediga lägenheter, bostadsreserv och eventuellt ingående underskott av bostäder.



Boverkets modell för byggbehovsberäkning.

Uppgifter om hushållsförändringen har hämtats från den hushållsprognos som presenteras i kapitel 4 i denna Nulägesanalys. Då inga rivningar planeras har antalet avgående lägenheter satts till 0. Antalet lediga lägenheter, överskottet i beståndet beräknas uppgå till ca 740 bostäder. Bostadsbuffertens storlek kan justeras i förhållande till framtida tillväxt. Vi har valt att använda 5,1 procent, ett övervägt medelvärde baserat på kommunens statistiska värden mellan åren

2010-2024. Ingående underskott har satts till 0 då det för tillfället inte råder någon bostadsbrist i kommunen.

	År	Befolknings- mängd	Antal hushåll	Bostads- bestånd	Bostadsreserv, antal bostäder	Bostadsreserv, procentuell
Utfall	2024	58344	27770	29930*	2160	7,8%
Behov	2024	58344	27770	29186	1416	5,1%
Överskott	744					

Tabell 7: Beräkning av ingående under- eller överskott mot bestånd+ reserv. (* ej statistiskt fastställt)

År	Befolknings- mängd	Antal hushåll	Bostads- bestånd	Behov av tillskott
2023	58200	27662	29488*	0
2030	60221	29060	30542	1054

Tabell 8: Behov av bostäder perioden 2023-2030 (*fastställt bostadsbestånd enligt SCB)

Ser man över hela perioden fram till 2030 och det antal bostäder som påbörjats enligt SCB statistik, som därmed förväntas bli färdigställda, så riskerar överskottet kunna bli så högt som 1200 bostäder i förhållande till beräknat bostadsbehov (inkluderat bostadsreserv). Sammantaget så är behovet att tillskapa fler bostäder i förhållande till beräknat bestånd 2030 så lågt som ca 310 nya bostäder. Skulle prognosen för påbörjat bostadsbyggande falla ut och alla påbörjade bostäder färdigställs skulle det i 2030 fortsatt råda ett överskott på omkring 150 bostäder.

Överskottet i bostadsbeståndet behöver dock inte vara synonymt med att det föreligger ett överskott utifrån efterfrågan. Merparten av det överskott som uppstått består av de antal nyproducerade hyresrättslägenheter, vanligtvis i storleken 1-3 rum och kök belägna i flerbostadshus, som tillförts beståndet de senaste åren. Fortsatta behov och utrymme för nybyggnation av bostäder inom andra segment och marknader bör därför finnas.

År	Antal hyresrätter	Vakansgrad	Antal outhyrda lägenheter
2021	10535	1,30%	307
2024	11736*	2,91%	342

Tabell 9: Bedömt antal outhyrda hyresrättslägenheter (* ej statistiskt fastställt)

Ett av behoven som identifierats är att tillskapa nya bostäder åt särskilda grupper. Se tabell nedan.

Bostadsbehov	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Särskilt boende för äldre	30	30	30	30	30	30
Gruppboestad, LSS § 9:9	6		6		6	

Tabell 10: Identifierat behov av nya bostäder för särskilda grupper under perioden 2025-30.

Den marknadsdjupsanalys som Evidensgruppen tagit fram på kommunens uppdrag redovisas ett behov baserat på vad hushållen ekonomisk bedöms kunna efterfråga i form av nyproducerade bostäder. Denna analys redovisar en större efterfrågan av nya bostäder än kommunens prognos baserad på hushållskvotismetoden.

Av marknadsanalysen beräknas en efterfrågan finnas för 200-250 bostäder per år. Dessa utgörs cirka 30 procent av hyresrätter, 50 procent av bostadsrätter och 20 procent av äganderätter. Detta gör att även om vi tillskapat många nyproducerade hyresrättsbostäder så bedöms det fortsatt finnas det en marknad för ägda boendeformer fram till 2030, även om de förmodat ligger mer i linje med den lägre skalan av marknadsdjupsanalysen.

Marknadsdjup	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bostadsrätter	110	125	125	125	125	125
Hyresrätter	75	80	80	80	80	80
Äganderätter	50	60	60	60	60	60

Tabell 11: Marknadsdjup för nya bostäder under perioden 2025-30.

Slutsats

Det finns ett överskott av bostäder i förhållande till beräknat behov, ett överskott som kan bestå fram till 2030. Framför allt råder det ett överskott av hyresrätter i flerbostadshus.

Det finns en identifierad efterfrågan av bostäder för särskilda grupper samt utrymme på marknaden för fler ägda bostäder.

10. UTBLICK MOT ÅR 2040

Eftersom fem år är kort tid för långsiktig planering görs en framtidsblick till år 2040 i detta kapitel.

Hushållsprognos 2030-2040

Ålder	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Förändr. 2030-2040
Totalt	29060	29262	29469	29676	29880	30098	30322	30580	30851	31152	31487	2427
Förändring år från år	203	202	207	206	205	218	224	258	271	300	335	

Tabell 12: Hushållsprognos för åren 2030-2040.

Antalet hushåll i Nyköpings kommun beräknas enligt kommunens hushållsprognos växa med 4,0% eller 2 427 från 29 060 år 2030 till 31 487 år 2040. Den genomsnittliga hushållsstorleken beräknas minska från 2,07 personer per hushåll år 2030 till 2,03 personer per hushåll år 2040.

De största ökningarna av antalet hushåll sker i åldersgrupperna 45-54 år och 25-34 år. Även i ålderskategorierna 75-79 år och 80+ år sker markanta ökningar. En åldersgrupp minskar klart, nämligen 35-44 åringarna.

Slutsatsen blir att även under perioden 2030-2040 behövs en nybyggnation av bostäder av blandade upplåtelseformer och storlekar. Den stora ökningen av 45-54 åringar innebär att efterfrågan på större lägenheter som är lämpliga för familjer som flyttat från sitt småhus kommer att öka. Behovet av ungdomsbostäder blir lägre under perioden 2030-2040 än under perioden 2025-2030.

Hur kommer bostadsmarknaden utvecklas fram till 2040? Ingen kan veta säkert, men det finns flera aktuella trender som påverkar vad som efterfrågas och vad som byggs framöver. Antalet nya hushåll i kommunen är beroende av den allmänna konjunkturen. Vid lågkonjunktur tenderar människor att bo kvar i sina befintliga bostäder, vilket leder till att färre flyttar till Nyköping. Vid högkonjunktur är folk mer benägna att byta bostad, vilket leder till att fler flyttar till kommunen. Om de lokala företagen går bra, kan det leda till nyanställningar och därmed en ytterligare påspädning av inflyttningen till kommunen.

En konsekvens av Covid-19-pandemin 2020-2022 är att många arbetsgivare gjort det enklare att arbeta hemifrån. De ökade möjligheterna till hemarbete har gjort det attraktivt för många att flytta från storstadskommuner till mindre orter, där det oftast är billigare att skaffa en större bostad. Efterfrågan och priserna på småhus med egen tomt har stigit nationellt sedan 2020.

Om inga drastiska åtgärder vidtas kommer det även under perioden 2030-2040 att vara utmanande för flera grupper att etablera sig och skaffa en lämplig bostad på marknaden. Ingångspriserna för att köpa eller hyra en nyproducerad bostad kommer fortsatt vara fortsatt högt för många och deras behov behöver lösas delvis inom det befintliga bostadsbeståndet.

Flera kommuner och allmännyttiga bostadsbolag arbetar idag aktivt med studier av, och riktade insatser för att generera, flyttkedjor. Målen kan vara att öka rörligheten bland äldre på bostadsmarknaden, för att kunna frigöras större bostäder för till exempel barnfamiljer, och även förhoppningar om att kunna rikta insatser för ökad tillgänglighet till bostäder för särskilda grupper.

Kunskapsläget kring hur väl flyttkedjor fungerar är begränsat och kommunen har därför inte kunnat göra några prognoser om vilka effekter nybyggnation har på vakanser i det befintliga beståndet i Nyköping. Antaganden som kan göras baserat på aktuell forskning samt utredningar av andra kommuner är att flyttkedjor normalt är cirka 2 bostäder långa, och att flytt oftast sker inom samma geografiska område, storlek och kostnadsläge. Småhus har något längre kedjor än flerbostadshus och stora bostäder har längre kedjor än små bostäder.

Studier från Malmö visar att den skillnad som finns i genomsnittlig kedjelängd mellan olika upplåtelseformer beror på skillnader i bostadens storlek mer än själva upplåtelseformen. Den regressionsanalys som Malmö kommun genomfört visar även att olika typer av lägenheter påverkas av olika typer av nybyggnation. Det frigörs till exempel flest hyresrätter och bostäder i låginkomstområden om det byggs hyresrätter i låg- eller medelinkomstområden. Det frigörs flest stora bostäder av nybyggda stora bostäder i höginkomstområden.

För att matcha efterfrågan och behov kommer därför en mångfald av olika bostadstyper och upplåtelseformer fortsatt vara aktuellt att planera för i kommunen. För att säkra att dessa får tillträde i flyttkedjorna måste ett nära samarbete med kommunen, hyresvärdar och exploatörer finnas.

Slutsats

Osäkerhet kring fortsatt efterfrågan och ekonomi råder. Ökningen av antalet äldre avtar. Istället ökar antalet personer i övre medelåldern mest.

Flyttkedjor uppkommer vid nybyggnation men är i regel korta och flytt sker oftast inom samma geografiska område, storlek och kostnadsläge

Strategier bör finnas för olika konjunkturer och för att anpassa hustyper och upplåtelseformer efter behoven.

11. BOSTADSMARKNADEN I REGIONEN

I Södermanlands län uppgick det totala antalet bostadslägenheter till 150 020 den 31 december 2023. Dessa är uppdelade på:

- 78 657 bostäder i flerbostadshus
- 63 021 i småhus
- 5 586 i specialbostäder
- 2 756 övriga hus

Den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshus är, även i Södermanlands län, främst hyresrätten. 68,9 procent av bostäderna i samtliga flerbostadshus upplåts med hyresrätt medan 31,1 procent är bostadsrätter.

Det är fortsatt en stor spridning på det totala antalet bostäder i respektive kommun i Södermanlands län samt hur dessa fördelar sig över upplåtelseformer. Det lägsta antalet bostäder återfinns i Vingåkers kommun med drygt 4 500 bostäder och det högsta antalet finns i Eskilstuna kommun med drygt 53 000 bostäder. I Eskilstuna kommun återfinns knappt 36 procent av länets totala bostadsbestånd.

Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2024 visar att totalt 148 kommuner (51 procent) anger underskott på bostäder. Enligt Länsstyrelsen i Sörmlands rapport *Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2024* anser tre kommuner i länet att det är underskott på bostäder. Detta är en stor förbättring jämfört med år 2019 då samtliga av länets kommuner rapporterade underskott.

Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner år 2024

Kommun	I kommunen som helhet	centralorten	övriga kommundelar
Vingåker	Underskott	Underskott	Underskott
Gnesta	Underskott	Underskott	Underskott
Nyköping	Balans	Balans	Balans
Oxelösund	Balans	Balans	Balans
Flen	Överskott	Överskott	Överskott
Katrineholm	Balans	Balans	Balans
Eskilstuna	Överskott	Överskott	Överskott
Strängnäs	Balans	Balans	Överskott
Trosa	Underskott	Underskott	Balans

Tabell 13: Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner år 2024. Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län: Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2024.

Nyköping har tillsammans med Trosa och Strängnäs varit de enda kommuner i Södermanland som haft en positiv befolkningstillväxt även under rådande lågkonjunktur.

Majoriteten av kommunerna bedömer att läget på bostadsmarknaden kommer att kvarstå även om tre år. Vingåkers kommun gör dock bedömningen att läget förbättras från underskott till balans såväl i kommunen som helhet, på centralorten som i kommunens övriga delar. I Strängnäs kommun är bedömningen att förändring sker till det sämre med underskott på bostäder i kommunen som helhet samt på centralorten medan det tros bli balans på bostäder i kommunens övriga delar.

Det är i nuläget störst behov av större småhus samt bostadsrätts- och hyresrättslägenheter med två eller tre rum och kök. En något större efterfrågan på kooperativa hyresrätter samt ägarlägenheter bedöms också finnas även om kommunerna uppvisar att det fortfarande finns en svårighet i att bedöma hur just efterfrågan av dessa kommer utvecklas framöver.

De främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i länet är höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att få lån samt svårigheter för byggherrar att få långivare. Höga produktionskostnader är också den främsta begränsande faktorn i landet, då 83 procent av landets kommuner angett detta i årets bostadsmarknadsenkät.

I de regioner som ligger utanför länet men i nära angränsning till Nyköping och Södermanland varierar läget på bostadsmarknaden. Norrköpings kommun har gått från att ha ett underskott av lediga bostäder år 2023 till balans år 2024. Bostadsmarknadsläget i Storstockholm är fortsatt ansträngt och nästan alla kommuner där har under flera års tid uppgett att det råder underskott på bostadsmarknaden.

Slutsats

Bostadsbristen har minskat i majoriteten av länets kommuner på senare år. Anledningen är framförallt en omfattande nyproduktion av hyresrätter.

Nyköping har tillsammans med Trosa och Strängnäs varit de enda kommuner i Södermanland som haft en positiv befolkningstillväxt även under rådande lågkonjunktur.

12. KOMMUNALEKONOMISKA KONSEKVENSER

Kommunens intäkter och utgifter utifrån befolkningsförändringar

De kommunalekonomiska effekterna av befolkningsförändring är komplex både vad gäller intäkter och utgifter. I genomsnitt ger varje ny kommunmedborgare 70 – 75 000 kronor i skatteintäkter årligen. Detta varierar dock mellan olika personer. Dessutom påverkar statens inkomst- och kostnadsutjämningsystem utfallet. Utgiftssidan består främst av behov av investeringar och drift för skola, barn- och äldreomsorg samt kommunala infrastrukturinvesteringar. Även utgiftssidan varierar med olika personer men också var tillväxten sker. Generellt gäller dock att en befolkningsökning krävs för att kunna kommunen ska kunna erbjuda god skola, vård och omsorg för sina medborgare samt finansiera den drift, underhåll och investeringar som behövs för att klara fortsatt god kommunal service.

Kommunens intäkter och utgifter vid exploatering

Vid bostadsbyggande på kommunalägd mark erhåller kommunen, inom ramen för exploateringsprojektets ekonomi, intäkter från markförsäljning samt eventuell exploateringsersättning för den om- och utbyggnad av allmän plats som genomförs till följd av exploateringen. I de fall bostadsbyggande sker på privat mark erhåller kommunen endast exploateringsersättning för om- och utbyggnad av allmän plats. Till detta kan kommunala investeringar tillkomma, även om de inte enskilt krävs för detaljplanens genomförande.

Prissättning och försäljning av kommunal mark sker till det vid tidpunkten rådande marknadsvärdet. Då byggrättsvärdet kan skilja mellan upplåtelseformer kan andelen av respektive upplåtelseform således påverka de intäkter från markförsäljning som genereras i exploateringsprojektet.

Valet av upplåtelseform kan också ur ett tidsperspektiv påverka de kommunala kostnaderna under byggskedet så till vida att uppförande av hyresrätt vanligen har en kortare startsträcka än uppförande av bostadsrätter, där ett bostadsrättsprojekt i regel inväntar ett tillräckligt antal intresseanmälningar innan de påbörjas. Bostadsrättsprojekt kan av ovan angiven anledning ofta bli föremål för utbyggnad i etapper.

Som vid all typ av byggnation riskerar kostnaderna för investeringar i allmän plats, eller för provisorier i tillfälligt anlagda infrastrukturlösningar, blir högre om byggnationerna ändras eller drar ut på tiden. Vid utdragna bostadsprojekt kan det ta lång tid innan de investeringar som tidigt genomförts i infrastruktur omsätts, det vill säga påbörjat nyttjande eller full kapacitet, vilket fram till dess medför en belastning på kommunens ekonomi.

Utifrån rådande marknad och gällande prisnivåer så är det främst i centrala Nyköping samt i attraktiva lägen, med undantag för vissa ytterområden, som

betalningsviljan för nyproduktion finns. I dessa lägen ses bostadsrätter i flerbostadshus som mest lämpliga, dels då det högsta markvärdet normalt sett utgörs av just bostadsrätter i flerbostadshus, dels för att det är i dessa lägen som det just nu, förmodat råder störst möjlighet till genomförande av bostadsprojekten.

Kommunen har ett antal pågående exploateringsprojekt där detaljplaner anger en viss exploateringsgrad med en därtill en förväntad intäkt. Vid en tid av minskad efterfrågan på bostäder, i takt med att bygg- och produktionskostnaderna ökat, kan det komma att påverka kommunens möjlighet till att genomföra markförsäljningar som motsvarar den tidigare förväntade intäkten. Detta på grund av förmodat lägre markpriser och i vissa fall även ett lägre nyttjande av exploateringsrad efter att man i högre grad måste anpassa bostäderna och dess utformning i förhållande till efterfrågan. Inom dessa projekt har redan investeringar i infrastruktur och utbyggnad av allmän plats genomförts varför en risk för minskade exploateringsnetton föreligger.

Större avsteg mot en redan planerad exploatering riskerar även påverka kommunens VA-priser då minskade intäkter från utvecklingsprojekten kan resultera i ett behov av att höja taxa för att nå full kostnadstäckning för genomförd utbyggnad.

Kommunens bostadssociala kostnader

Under 2023 var cirka 1 000 hushåll i behov av ekonomiskt bistånd från kommunen. Av dessa hade 320 hushåll fått ekonomiskt bistånd i 12 månader eller mer och i genomsnitt fick varje hushåll cirka 78 000 kronor per år. Den totala kostnaden för ekonomiskt bistånd var drygt 81 miljoner kr år 2023.

Mellanskillnaden mellan ett hushålls totala kostnader och totala inkomster utgör grunden i beräkningen för rätten till ekonomiskt bistånd. Andelen av hushållens totala kostnader som utgörs av boendekostnader har ökat på senare år. Majoriteten av personer med ekonomiskt bistånd bor i hyresrätt, i andrahand eller inneboende.

Snitthyran för nybyggda hyresrätter är betydligt högre än hyror i det äldre hyresrättsbeståndet. Det är därför viktigt för kommunens ekonomi att det finns tillgängliga äldre hyresrätter för bostadssociala insatser. Fler hushåll i det dyrare hyresrättsbeståndet leder till kostnadsökning för kommunen i de fall hushållen har ekonomiskt bistånd. Många hyresrätter med låga hyror står inför stundande renoveringar där höjda hyror leder till ökade kostnader för kommunen då fler hushåll blir i behov av ekonomiskt bistånd eller ett högre belopp.

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden är ett mångfacetterat problem. Brist på bostäder, främst tillgängliga hyresbostäder, hyresnivåer som hushåll med lägre inkomster inte klarar samt höga krav för att godkännas som hyresgäst är exempel på faktorer som bidrar till att utestänga vissa grupper

från bostadsmarknaden. 2024 hade kommunen ca 150 pågående bostadssociala kontrakt, (kommunkontrakt och etableringskontrakt). Ca 45 procent av de hushåll som har ett bostadssocialt kontrakt har därtill behov av ekonomiskt bistånd från kommunen för att kunna betala hyran för bostaden. Högre hyror på grund av stor nyproduktion samt höjda räntor och ökade kostnader för vatten och el får till följd att fler hushåll är i behov av ekonomiskt bistånd.

Utöver kommunens kostnader för de bostadssociala kontrakten har kommunen därtill kostnader för ett antal tillfälliga boendelösningar i jourlägenheter, vandrarhem samt utsluss- och träningslägenheter för bostadslösa, tillsammans med kostnader för bostäder som kommunen hyr ut i andra hand till Migrationsverket kopplat till massflyktsdirektivet i enlighet med bosättningslagen sedan 1 juli 2022.

Slutsats

Minskad efterfrågan och större andel av hyresrätter på kommunal mark leder till lägre försäljningsintäkter än förväntat.

Utdragna bostadsprojekt kan medföra kostnadsökningar till följd av ändringar och längre löptider mellan en tidigt gjord investering och dess ianspråktagande.

Fler hyresrätter med relativt låg hyra bidrar till att fler hushåll själva kan klara sin bostadsförsörjning. Det kan på sikt leda till att färre hushåll behöver kommunens hjälp i form av ekonomiskt bistånd för att täcka hyreskostnaderna.

Med många hyresrätter att tillgå på bostadsmarknaden kommer kommunen inte att behöva investera i bostadsrätter för att tillgodose kommunens behov av bostäder inom den sociala resursen.

Definitioner och begrepp

Bostad

Hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i. Enligt Boverkets byggregler ska en bostad innehålla utrymmen för funktioner, sömn och vila, matlagning, måltider, personhygien, daglig samvaro och förvaring. Alla funktioner utom personhygien får finnas i samma rum. En personshushåll får numer även dela på vissa bostadsfunktioner som kök, matplats, utrymme för samvaro och hygienrum.

Bostadsbrist

Boverkets mått på bostadsbrist utgår från fem olika definitioner samt en kombination av dem eller ifall hushåll har uppfyllt något av måtten två år i rad.

- Ansträngd boendeekonomi definieras som att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen för hyror.
- 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.
- Hushåll med ansträngd boendeekonomi KALP (kvar att leva på) 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.

Bostadsförsörjning

Begreppet bostadsförsörjning skiljer sig från begreppet bostadsmarknad.

Bostadsförsörjning handlar om människors behov av bostad.

Bostadsmarknaden möter inte alltid dessa behov för alla individer.

Bostad med särskild service

Boende som tillhandahåller bostäder för personer med funktionsnedsättning och med behov av stöd och särskild service enligt LSS eller SoL

Gruppbostad

Bostad med särskild service som är avsedd för ett begränsat antal personer som har omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov.

HVB

Boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård eller behandling.

Korttidsplats

Bäddplats utanför det egna boendet avsedd för tillfällig vård och omsorg dygnet runt

Korttidsvistelse

LSS-insats i form av vistelse utanför det egna hemmet för miljöombyte och rekreation för person med funktionsnedsättning eller avlösning i omvårdnadsarbetet för anhöriga.

LSS

Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är en rättighetslag som ska garantera personer med omfattande och varaktiga funktionshinder goda levnadsvillkor, att de får den hjälp de behöver i det dagliga livet och att de kan påverka vilket stöd och vilken service de får.

Särskilda grupper

Med särskilda grupper menar vi framför allt:

- Hushåll med låg betalningsförmåga
- Trångbodda hushåll
- Hemlösa
- Äldre personer
- Personer med funktionsvariationer
- Studenter
- Ungdomar/unga vuxna;
- Nyanlända/asylsökande
- Ensamkommande barn och ungdomar
- Personer i behov av skyddat boende

Särskilt boende

Individuellt inriktad insats i form av boende som ges med stöd av socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Särskilt boende för äldre (SÄBO)

Boende som tillhandahåller bostäder eller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård och omsorg för äldre personer med behov av särskilt stöd.

Seniorboende

Seniorboende är ett samlingsbegrepp för olika former av ordinärt boende avsedda för äldre. Seniorboenden kännetecknas oftast av tillgänglighetsanpassningar och tillgång till gemensamhetslokaler. Boende på seniorboenden måste ha uppnått en viss åldersgräns för att få flytta in. Till skillnad från särskilt boende, så som äldreboende, ingår inte vård och därmed behövs inte heller biståndsbedömning

Serviceboende

Serviceboende är till för personer som behöver stöd från personal med det som de inte klarar själv. En servicebostad består av flera lägenheter med gemensamma utrymmen i närheten.

Stödboende

Boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse avsedda för personer som behöver insatser i form av tillsyn och stöd men inte vård eller behandling.

Trygghetsboende

Trygghetsboende vänder sig till seniorer som vill bo tryggt och bra. För att få en lägenhet i trygghetsboende måste minst en person i hushållet uppfyllt en viss ålder som varierar mellan olika boenden och kommuner. Det krävs inget biståndsbeslut för att få bo i ett trygghetsboende. Ett trygghetsboende är som en vanlig lägenhet med närliggande gemensamma ytor.

REFERENSER

Analys av bostadsmarknad, framtida behov och marknadsdjup, Nyköpings kommun. Evidensgruppen. Februari 2025.

Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2024, Rapport 2024:8
Länsstyrelsen Södermanlands län

Boverkets bostadsmarknadsenkät 2024

Boverkets Segregationsbarometer.

Flyttkedjeanalys för nybyggnation i Malmö Datum: 2019-11-20 Ansvarig:
Håkan Kristersson och Karl McShane Diarienummer: STK-2019-1537

Hyresgästföreningen Unga vuxnas boende i Sverige 2019. Sammanställd av
Enkätfabriken, oktober 2019

Kartläggning av hemlösheten i Nyköping. Division Social Omsorg. 2023.

All statistik är från Nyköpings kommun om inget annat anges.