

ANTAGANDEVERSION

Underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning

2023-02-21
Enheten för strategisk stadsutveckling
KFKS 2022/347

Innehållsförteckning

1	Kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	4
2	Nackas befolkning.....	4
2.1	Folkökning.....	5
2.2	Folkmängd.....	5
2.3	Åldersförändringar.....	6
2.4	Kommundelarna.....	8
2.4.1	Folkökning.....	8
2.4.2	Åldersgruppernas förändring.....	9
3	Bostadsbestånd och hushåll i Nacka.....	10
3.1	Bostäder och hushåll efter boendeform.....	10
3.2	Hushåll efter storlek.....	10
3.3	Lägenhetsstorlekar i flerbostadshus.....	11
4	Olika gruppers bostadsbehov.....	12
4.1	Äldre.....	12
4.1.1	Bakgrund och begrepp.....	12
4.1.2	Demografiskt tryck på boenden för äldre personer.....	12
4.1.3	Prognos och kartor per delområde Fel! Bokmärket är inte definierat.	
4.1.4	Sammanställning av befintliga och idag planerade särskilda boenden	15
4.1.5	Trygghetsboende.....	16
4.1.6	Framtidens boende för äldre.....	17
4.2	Personer med funktionsnedsättning.....	18
4.2.1	Målgrupper.....	18
4.2.2	Boendeformer för personer med funktionsnedsättning.....	19
4.2.3	Behovsprognos.....	19
4.2.4	Befintliga och idag planerade grupp- och servicebostäder LSS.....	21
4.2.5	Bostäder enligt Sol för psykiskt funktionsnedsatta.....	22
4.3	Nyanlända, ensamkommande unga och andra som står utanför den öppna bostadsmarknaden.....	22
4.3.1	Målgrupper.....	22
4.3.2	Behovsbedömning av bostäder för 2018.....	23
4.3.3	Personer med behov av bostad 2018–2020 Fel! Bokmärket är inte definierat.	
4.3.4	Behovsbedömning 2021–2030.....	24
4.4	Ungdomar och unga vuxna.....	25
4.5	Studenter.....	25

5	Marknadsförutsättningar	26
5.1	Läget på bostadsmarknaden	26
5.2	Nyproduktion de närmsta åren.....	27

I Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun, med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Riktlinjerna grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Detta underlagsdokument innehåller kommunens analys av dessa frågor. Underlagsdokumentet innehåller även uppgifter om det planerade bostadsbyggandet. Då detaljerade siffror ständigt ändras över tiden, är det olämpligt att redovisa dessa i de politiskt antagna riktlinjerna.

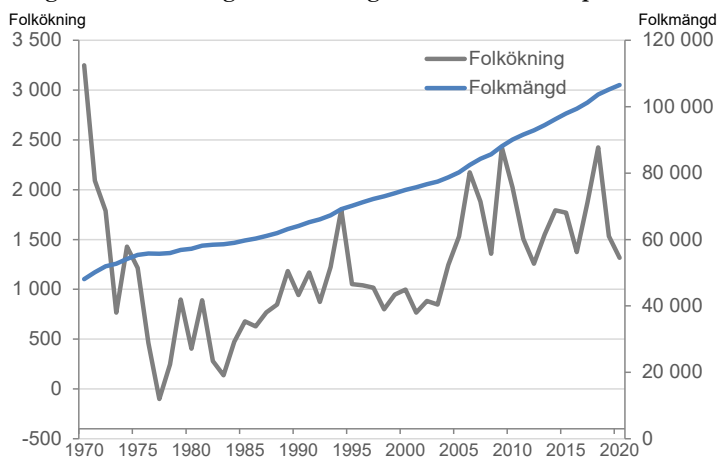
Underlaget togs fram i samband med att riktlinjer för bostadsförsörjning förväntades antas under 2022 (mandatperiod 2018 - 2022) varför underlaget bygger på befolkningsstatistik från 2021 (befolkning 31 december 2020). Då ärendet återremitterades har inte underlaget uppdaterats utifrån 2022 års statistik då det inte anses ha avgörande betydelse för beslut om riktlinjer för bostadsförsörjningen. Underlaget revideras löpande, vilket också är anledningen till att de är separerade från riktlinjerna. Om uppföljningen skulle visa att även riktlinjerna i huvuddokumentet måste ändras kommer det tas upp för revidering i kommunfullmäktige, vilket också fram går i dokumentet för riktlinjer för bostadsförsörjning.

2 Nackas befolkning

Nackas befolkning har fördubblats under de senaste 50 åren. 1970 hade kommunen en befolkning på cirka 50 000 personer. I mitten av 2017 passerade invånarantalet 100 000. Under denna period har kommunen hela tiden haft en befolkningsökning, även om själva ökningen har varierat stort över åren, se diagram 1. Den statistik som redovisas nedan är hämtad ur den befolkningsprognos som togs fram på våren 2021. Prognosen pekar på att befolkningen kommer att uppgå till drygt 133 000 personer år 2030 och nästan 157 000 år 2040. Prognosens uppgifter om befintlig befolkning gäller den 31 december 2020.

Kommenterad [KWA1]: Varför har vi så gammal statistik?

Diagram 1 Folkökning och folkmängd i Nacka kommun perioden 1970–2020



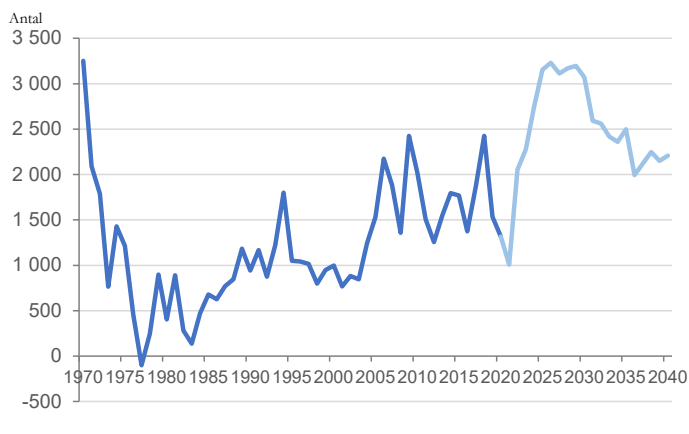
2.1 Folkökning

Befolkningen i Nacka kommun antas fortsätta öka under hela prognosperioden till följd av ett kraftigt bostadsbyggande. Under prognosen första prognosår beräknas folkmängden dock växa i något lägre takt, med cirka 1 000 personer, jämfört med de senaste åren. Det innebär att folkmängden år 2021 beräknas uppgå till drygt 107 500 personer. Därefter förväntas befolkningsutvecklingen på sikt hålla en högre takt och öka med mer än 3 000 personer årligen under perioden 2024–2030. I slutet av prognosperioden väntas folkökningen vara omkring 2 000 personer per år. År 2030 beräknas folkmängden till cirka 134 000 personer och år 2040 väntas folkmängden uppgå till nära 157 000 personer.

Inflyttningen beräknas vara den demografiska komponent som främst bidrar till folkökningen under hela prognosperioden. Kommunen har omfattande bostadsbyggnadsplaner och ett stort antal bostäder väntas bli färdigställda fram till år 2040. Från mitten av 2030 och framåt bidrar barnafödandet allt mer till kommunens befolkningstillväxt. Det beror främst på bostadsbyggandet som bidrar till en inflyttning av personer i barnafödande åldrar och därmed ett ökat barnafödande, men även antagandet om ökad fruktsamhet bidrar.

Inflyttningen medför att folkmängden förväntas öka i samtliga åldersgrupper under prognosperioden. Antalet barn i förskoleåldrar väntas öka med 9 procent under prognosens fem första år, med 32 procent fram till år 2030 och 49 procent till år 2040. Även antalet barn i låg- och mellanstadieåldrarna väntas öka, om än inte i lika hög grad som förskoleåldrarna. I gymnasieåldrarna beräknas också en stor ökning, med 14 procent fram till år 2025 och nästan 38 procent fram till år 2040. Ökningen av barn i förskole- och skolåldrar beror främst på att personer i åldern 25 till 40 år antas öka kraftigt under prognosperioden. En stor ökning av personer åldrarna 65–84 år väntas mot slutet av prognosperioden då 60- och tidiga 70-talisterna har kommit upp i åldersgruppen. Personer i åldersgruppen 85 år eller äldre är dock den grupp som procentuellt väntas öka som mest genom hela prognosperioden.

Diagram 2 Folkökningen i Nacka kommun, observerad åren 1970–2017 och prognos för åren 2021–2040



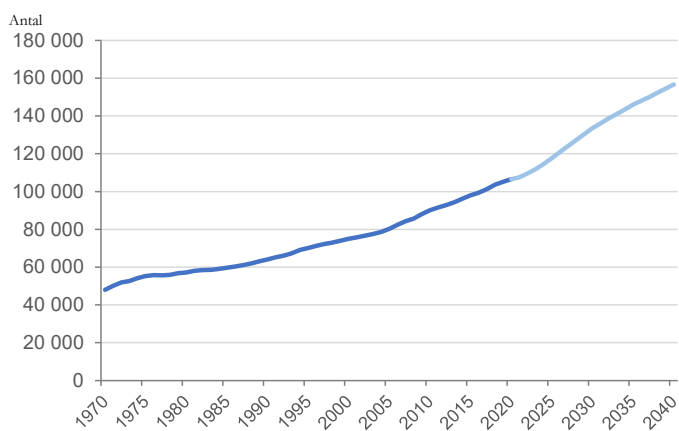
2.2 Folkmängd

Kommunens folkmängd var 106 505 personer vid utgången av år 2020. Kommunen har haft en stadig befolkningsutveckling de senaste åren, år 2010 var de 90 000 personer och sedan dess har kommunen i genomsnitt vuxit med 1 600 personer per år. I prognosen förväntas

befolkningsutvecklingen hålla en ännu högre takt. Under första prognosåret beräknas kommunen växa något mindre, med cirka 1000 personer. Därefter förväntas befolkningsutvecklingen på sikt hålla en högre takt och öka med cirka 3000 personer årligen från 2024 fram till 2030.

År 2030 förväntas folkmängden överstiga 133 500 personer och år 2040 väntas folkmängden uppgå till nästan 156 700 personer.

Diagram 3 Folkmängden i Nacka kommun, observerad åren 1970–2020 och prognos för åren 2021–2040



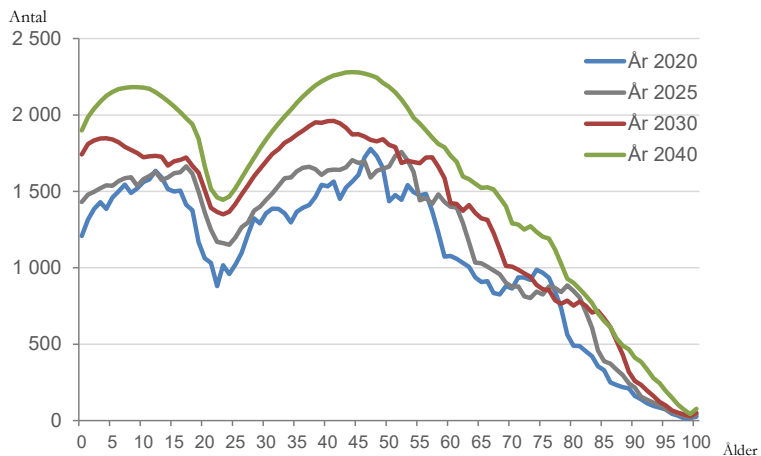
Antal

2.3 Åldersförändringar

I Diagram 4 visas den observerade åldersfördelningen vid slutet av år 2020 i jämförelse med prognosen för slutet av år 2025, 2030 och vid prognosperiodens slut år 2040. Den femåriga förskjutningen av födelsekohorterna syns fram till år 2025, framför allt för personer i åldrarna 50 år och uppåt. För personer i åldrarna 25 till 40 år är förskjutningen av födelsekohorterna inte lika tydlig, vilket förklaras av att denna grupp ökar markant då många av inflyttarna kommer till kommunen i denna ålder. Det ökade antalet personer i åldern 25 till 40 år den främsta förklaringen till att antalet barn ökar. Antalet personer kring 70 års ålder minskar under prognosperiodens första halva i takt med att de stora födelsekullarna från 1940-talet åldras.

För år 2040 är åldersfördelningen jämnt fördelad i åldrarna 0-60 år vilket beror på att det är i de åldrarna som den nya befolkningen väntas tillkomma. Det är bostadsbyggandet som väntas ge en stort tillskott av barn och personer i familjebildande åldrar. En stor andel av inflyttarna är i åldern 19-24 år men här är även utflyttingen stor, vilket gör att denna grupp förblir färre än antalet barn och föräldrar.

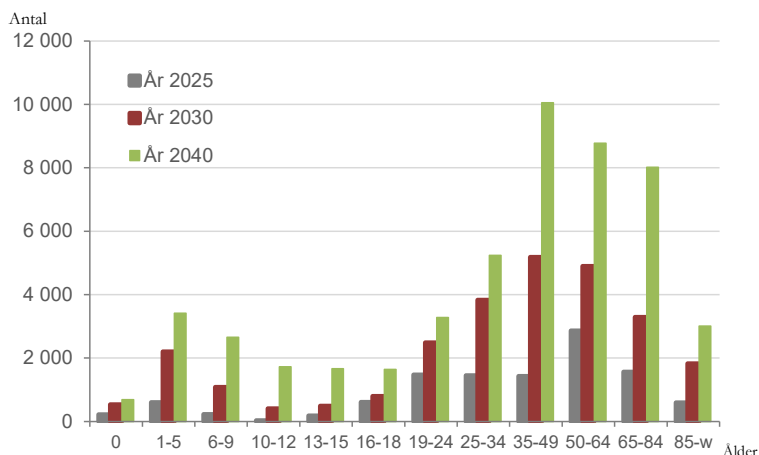
Diagram 4 Folkmängden i Nacka kommun efter ålder, observerad 2020 och prognos för 2021 och för 2040



Bostadsbyggandet beräknas ge en ökad folkmängd i samtliga åldersgrupper fram till år 2025, men utvecklingen fram till år 2030 och år 2040 väntas bli betydligt högre. Antalet barn i förskoleåldrar väntas öka med 9 procent under prognosens fem första år, med 32 procent fram till år 2030 och 49 procent till år 2040. Det innebär en ökning med cirka 2 200 barn till år 2030 och 3 400 barn till år 2040 jämfört med år 2020. Även antalet barn i låg- och mellanstadieåldrarna väntas öka, om än inte i lika hög grad som förskoleåldrarna. I gymnasieåldrarna beräknas också en stor ökning, med 14 procent fram till år 2025 och nästan 38 procent fram till år 2040. Som tidigare nämnts beror ökningen av barn i förskole- och skolåldrar främst på att personer i åldern i 25–40 antas öka kraftigt under prognosperioden.

För de äldre åldersgrupperna väntas också stora öknings. Åldersgruppen 65–84 år beräknas öka med 10 procent de fem första prognosåren och med 22 procent fram till år 2030, jämfört med år 2020. Vid år 2040 prognosticeras ökningen vara ännu större då alla 60-talister och tidiga 70-talister nått pensionsålder. Personer i åldersgruppen 85 år eller äldre är dock den grupp som procentuellt väntas öka som mest genom hela prognosperioden. Fram till år 2025 antas antalet personer som är 85 år eller äldre att ha ökat med cirka 600 personer. Fram till år 2030 är ökningen för de allra äldsta drygt 1 800 personer och fram till år 2040 beräknas de vara nästan 3 000 fler jämfört med år 2020.

Diagram 5 Förändring jämfört med folkmängd 2020-12-31.



2.4 Kommundelarna

I detta avsnitt redovisas befolkningsförändringen i de fyra kommundelarna Sicklaön, Boo, Fisksätra/Saltsjöbaden och Älta.

2.4.1 Folkökning

Folkökningen beräknas vara som störst på Sicklaön, vilket kan förklaras av att ett stort antal bostäder planeras att byggas här. Under 2021 - 2025 beräknas folkmängden på Sicklaön öka med 6 221 personer och under nästa femårsperiod 2026 - 2030 väntas folkmängden öka med ytterligare 9 086 personer. Även under prognosens sista tio år, 2030 - 2040, sker den största befolkningstillväxt på Sicklaön, då befolkningen ökar med ytterligare cirka 20 217 personer. Totalt uppnår Sicklaöns befolkning cirka 75 541 personer år 2040. Detta innebär att år 2040 bor nästan hälften av Nackas befolkning på Sicklaön, vilket kan jämföras med 38 procent år 2020.

Näst störst folkökning sker i Boo. Här beräknas folkmängden öka med cirka 3 200 personer under åren 2021- 2025 och med ytterligare cirka 3 200 personer under 2026 - 2030. I Fisksätra-Saltsjöbaden och i Älta beräknas folkmängden öka med drygt 400 respektive 1 360 personer under åren 2021-2025 och med ca 1 070 respektive 2 400 ytterligare under åren 2026 - 2030.

År 2020 var 195 personer på kommunen skrivna. De personer som saknar adress redovisas som en restpost på kommunen. Det är personer med skyddad adress, är i utlandstjänst för offentliga och privata arbetsgivare eller av annan anledning saknar känd hemvist. Då ingen information finns kring dessa personer är det svårt att göra antaganden om hur denna grupp kommer att förändras. Därför hålls antalet personer på kommunen skrivna konstant under prognosperioden.

Folkmängd i kommundelarna, observerad 2020 och prognos till 2040

	SCB		Prognos													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025					2026-2030			2031	
Sicklaön	40 016	40 628	41 791	42 984	44 474	46 237	6 221	48 044	49 777	51 542	53 399	55 323	9 086	55 323	75 541	20 217
Boo	34 639	34 888	35 618	36 279	36 909	37 861	3 222	38 848	39 770	40 357	40 785	41 088	3 227	41 088	42 896	1 808
Fisksätra-Saltsjöbaden	18 699	18 709	18 705	18 811	19 024	19 137	438	19 342	19 423	19 537	19 760	20 207	1 070	20 207	21 065	858
Älta	12 956	13 094	13 260	13 574	13 991	14 316	1 360	14 546	14 923	15 628	16 316	16 712	2 396	16 712	16 978	266
På kommunen skrivna	195	195	195	195	195	195	0	195	195	195	195	195	0	195	195	0
Totalt	106 505	107 514	109 569	111 844	114 593	117 746	11 241	120 975	124 088	127 259	130 456	133 525	15 779	133 525	156 674	35 699

2.4.2 Åldersgruppernas förändring

På Sicklaön där bostadsbyggandet väntas bli stort ökar antalet barn i alla skolåldrar under hela prognosperioden. Även i Boo väntas en ökning av barn i skolåldrarna under stora delar av prognosperioden. Framförallt sker en ökning i gymnasie- och förskoleåldrarna under 2021–2025 och därefter en ökning av barn i förskole- och lågstadieåldrar under åren 2026–2030. I Älta sker istället en minskning av antalet barn i förskoleålder och 6–12 år fram till år 2025. Detta vänder sedan till en ökning av barn i förskoleålder och 6–9 år 2026–2030. I Fisksätra-Saltsjöbaden sker en minskning av antalet barn i förskoleålder, mellan- och högstadieålder under perioden 2021–2025. Senare under 2026–2030 sker en ökning i Fisksätra-Saltsjöbaden av barn i samtliga åldersgrupper från förskole- till högstadieålder.

Folkökning i kommundelarna åren 2021–2025 efter ålder

	0	1-5	6-9	10-12	13-15	16-18	19-24	25-34	35-49	50-64	65-84	85-w	Totalt
Sicklaön	113	592	371	113	150	189	665	832	1 474	856	713	153	6 221
Boo	60	104	-74	-11	-35	237	379	350	119	1 331	596	165	3 222
Fisksätra-Saltsjöbaden	12	-62	0	-34	-33	28	174	-1	-244	189	201	207	438
Älta	37	-36	-68	-34	97	157	254	269	79	486	52	67	1 360
Totalt	222	599	228	34	179	611	1 473	1 450	1 428	2 862	1 562	593	11 241

Folkökning i kommundelarna åren 2026–2030 efter ålder

	0	1-5	6-9	10-12	13-15	16-18	19-24	25-34	35-49	50-64	65-84	85-w	Totalt
Sicklaön	191	912	505	319	223	151	474	1 393	2 241	1 088	1 164	425	9 086
Boo	44	341	228	26	58	5	180	284	840	458	449	314	3 227
Fisksätra-Saltsjöbaden	21	129	57	37	38	-15	84	145	269	46	-74	332	1 070
Älta	55	224	62	-6	-11	48	276	559	403	441	188	158	2 396
Totalt	311	1 606	852	375	307	188	1 014	2 381	3 753	2 033	1 727	1 230	15 779

Folkökning i kommundelarna åren 2031–2040 efter ålder

	0	1-5	6-9	10-12	13-15	16-18	19-24	25-34	35-49	50-64	65-84	85-w	Totalt
Sicklaön	281	1 388	1 116	791	717	606	983	2 590	4 264	3 204	3 574	704	20 217
Boo	-62	-138	216	285	288	151	-22	-562	310	328	771	240	1 808
Fisksätra-Saltsjöbaden	-22	12	144	131	108	88	-36	-244	201	178	116	183	858
Älta	-39	-50	101	109	63	-3	-132	-380	98	169	269	60	266
Totalt	159	1 213	1 578	1 316	1 176	842	792	1 404	4 873	3 880	4 730	1 187	23 149

3 Bostadsbestånd och hushåll i Nacka

3.1 Bostäder och hushåll efter boendeform

Nacka kommun hade 31/12 2020 drygt 45 000 hushåll i olika typer av bostäder. Nedanstående tabell redovisar dessa uppdelade på boendeformer och upplåtelseformer. Av kommunens bostäder är en dryg tredjedel småhus i äganderätt. Av kommunens cirka 27 000 lägenheter i flerbostadshus är cirka tre fjärdedelar bostadsrätt och cirka en fjärdedel hyresrätter. Nacka har inget kommunalt bostadsbolag, utan hyresrätterna fördelas på ett antal privata hyresvärdar. De största är Stena och Wallenstam med bostadsbestånd framförallt i Fisksätra respektive Älta. På Sicklaön och i Boo finns ett antal mindre hyresvärdar.

Andel hushåll efter boendeform i Nacka kommun den 31 december 2020

Bostadstyp	Upplåtelse	% av hushållen
småhus	äganderätt	32,7
	bostadsrätt	2,1
	hyresrätt	0,5
flerbostadshus	bostadsrätt	46,0
	hyresrätt	13,2
specialbostad		4,5
övrigt		0,9

3.2 Hushåll efter storlek

I nedanstående tabell redovisas kommunens hushåll efter storlek. I Nacka finns en betydligt mindre andel enpersonshushåll än i riket som helhet. I snitt bor det 2,48 personer per hushåll, jämfört med 2,20 personer per hushåll som är snittet för riket. Detta beror troligtvis på det relativt stora antalet småhus i kommunen. Eftersom en stor del av den befolkningsökning som förväntas i Nacka kommer att bestå av personer som flyttar in i kommunen, är den befintliga hushållsstrukturen av begränsad betydelse för bostadsbehovet. En tätare bebyggelse på framförallt västra Sicklaön, torde dock leda till ett större antal en- och tvåpersonshushåll.

Antal hushåll i Nacka kommun efter hushållsstorlek år 2020

Hushållsstorlek	Antal hushåll	% av hushållen
1 person	14 671	33,55
2 personer	11 981	27,40
3 personer	6 077	13,90
4 personer	7 376	16,87
5 personer	2 597	5,94
6 personer	604	1,38
7+ personer	419	0,96
Totalt	43 725	100,00

3.3 Lägenhetsstorlekar i flerbostadshus

Flerbostadshusbeståndet i Nacka kommun har i förhållande till länet och riket, något färre riktigt små lägenheter. Skillnaden är marginell, men kan ändå vara värd att beakta, med tanke på ett förmodat stort behov av en första bostad för många ungdomar.

Lägenhetsstorlekar i Nacka kommun jämfört med länet och riket

Lägenhetsstorlek	Antal lgh. i Nacka	% av lgh. i Nacka	% av lgh i länet	% av lgh i riket
lägenheter utan kök	8	0,03	0,06	0,07
1 rum och kök	2 767	10,34	13,26	11,7
1 rum och kokvrå/kokskåp	636	2,38	4,98	4,52
2 rum och kök	8 920	33,34	33,14	36,51
2 eller flera rum och kokvrå/kokskåp	475	1,78	2,01	1,79
3 rum och kök	8 692	32,49	29,68	31,32
4 rum och kök	4 207	15,73	12,99	11,03
5 rum och kök	865	3,23	2,93	2,15
6 eller flera rum och kök	157	0,59	0,74	0,44
uppgift saknas	25	0,09	0,21	0,47
Totalt	24 621	100,00	100,00	100,00

4 Olika grupper bostadsbehov

4.1 Äldre

4.1.1 Bakgrund och begrepp

Äldrenämnden ska verka för att äldre personer får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden samt ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra.

Särskilt boende är ett biståndsbedömt boende som prövas enligt Socialtjänstlagen (SoL). Det är en boendeform för äldre människor med omfattande behov av vård och omsorg.

Länsöverenskommelsen innebär att när en person ansöker om plats i en annan kommun fattar utflyttningkommunen beslut samt behåller ansvaret för både kostnad och myndighetsutövning. Femton av länets kommuner ingår i denna överenskommelse gällande bibehållt kostnadsansvar vid flytt till särskilt boende för äldre från och med den 1 juli 2019.

I Nacka finns särskilt boende för äldre som kundval. Detta innebär att den enskilde väljer vilket boende han/hon vill flytta till efter att ha fått ett biståndsbeslut om särskilt boende. Om den enskilde väljer ett boende som för tillfället inte har någon ledig plats kan han/hon bo kvar i det egna hemmet, eller välja ett annat boende där det finns plats i avvaktan på att få förstahandsvalet tillgodosett.

Nacka kommun tecknar inga avtal om att få tillgång till ett visst antal platser på varken de kommunala eller de privata boendena som ingår i kundvalet. Antalet platser som nyttjas beror därför helt på de val som kunderna gör.

Platstillgången för Nackas kunder på de privata boendena kan påverkas av kommunernas olika ersättningsnivåer. Det är därför viktigt att Nackas ersättning ligger i nivå med eller över närliggande kommuners för att fortsatt få tillgång till lika många, eller fler platser på de privata boendena.

Trygghetsboenden är hyresrätter med gemensamma utrymmen i eller i anslutning till bostäderna. Personal ska finnas tillgänglig och bostäderna ska innehas av personer som fyllt 65 år. Trygghetsboende är inte en biståndsbedömd insats.

Seniorbostäder är ett boende som vänder sig till personer som är 55 år eller äldre och finns som både hyres- och bostadsrätter. Det finns ingen bestämd definition om vad en seniorbostad är, det är helt vanliga bostäder som ofta har gemensamma lokaler för social samvaro. Tanken är att det ska vara ett boende att åldras i och lägenheterna har ofta hög tillgänglighet.

Eftersom det finns seniorboenden, som i likhet med trygghetsboende är funktionellt utformade och har gemensamhetslokaler och bovärd är det i vissa fall liten eller ingen skillnad mellan ett seniorboende och ett trygghetsboende.

Bostäder för äldre kan med fördel placeras nära kommunikationer, service, handel, eller i anslutning till en park, ett torg, eller ett grönområde. Boenden kan lokaliseras tillsammans med ungdomsbostäder, förskolor eller kulturverksamheter. Ett samnyttjande av lokaler främjar social hållbarhet och ger ekonomiska fördelar.

4.1.2 Demografiskt tryck på boenden för äldre personer

Befolkningsprognosen visar att antalet äldre personer kommer att öka markant till och med 2040.

Ökningen beror i huvudsak inte på en hög inflyttning utan på att den stora gruppen födda på 40-talet kan komma att behöva särskilda boendeformer.

Den procentuella fördelningen i tabellen nedan är beräknad utifrån de 677 personer som bodde i särskilda boenden när prognosen gjordes. Behovet av platser varierar mycket över tid och har i perioder varit både större och mindre under året.

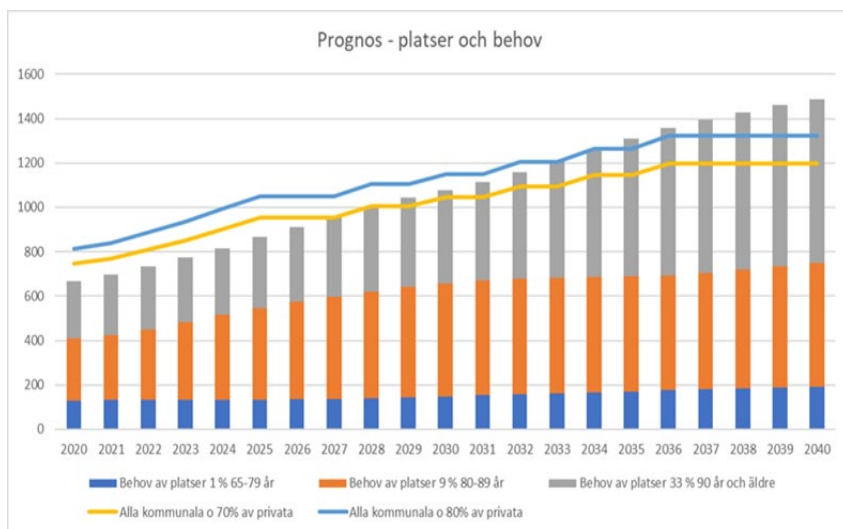
	Antal personer på särskilt boende	Procent i åldersgruppen som bor på särskilt boende
65–79 år	148	1 %
80–89 år	279	8 %
90 + år	250	32 %

Används fördelningen ovan, som visar andelen personer i särskilt boende per åldersgrupp, kan behovet av antal platser i särskilt boende framöver uppskattas. Det finns dock en mängd faktorer såsom utvecklingen av äldres hälsa, ändrad lagstiftning, flyttmönster, tillgång till trygghets- och seniorbostäder som kan komma att påverka behovsutvecklingen.

Prognos

För att uppskatta det kommande behovet av antalet platser har tabellen med procentsatser kopplats till befolkningsprognosen för åldersgrupperna ovan.

”Teoretisk framskrivning” utifrån andelen personer i Nacka kommun med behov av särskilt boende i de olika åldersgrupperna



Utifrån den teoretiska framskrivningen över antalet personer i olika åldersgrupper med behov av särskilt boende kommer ytterligare cirka 680 personer ha behov av särskilt boende 2040.

Flytt mellan kommuner

Befolkningsprognosen som ligger till grund för behovet av platser i särskilt boende tar hänsyn till att även personer från andra kommuner, efter att ha ansökt och beviljats plats på särskilt boende flyttar

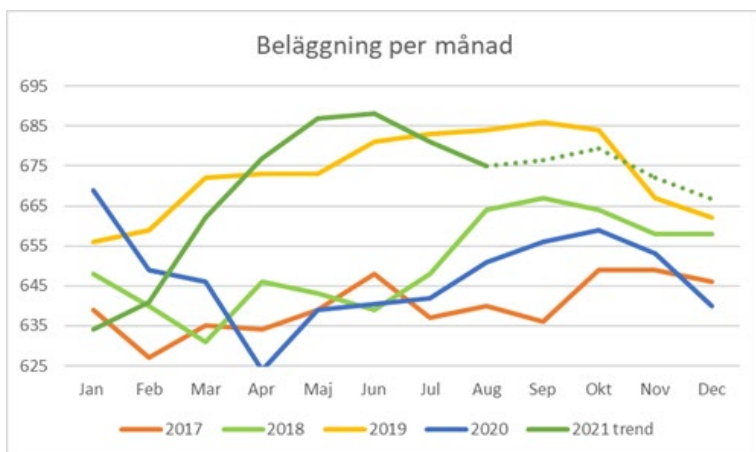
till Nacka. Hittills under 2022 har 60 personer från kommuner som inte är med i länsöverenskommelsen ansökt om särskilt boende i Nacka. Av dessa har nio fått bifall, två har fått avslag och övriga har antingen återtagit ansökan eller är under handläggning. Det saknas uppgifter om hur många Nackabor som beviljats särskilt boende i andra kommuner (som inte är med i länsöverenskommelsen) då dessa ansökningar går direkt till respektive inflyttningskommun.

I november 2021 bor 20 kunder från Nacka kommun på särskilt boende i annan kommun via länsöverenskommelsen. Samtidigt bor 21 kunder från andra kommuner i Nacka i enlighet med länsöverenskommelsen och ytterligare fyra står i kö.

Det saknas uppgifter om hur många Nackabor som beviljas särskilt boende för äldre i andra kommuner utanför Stockholms län eftersom dessa ansökningar går direkt till respektive inflyttningskommun.

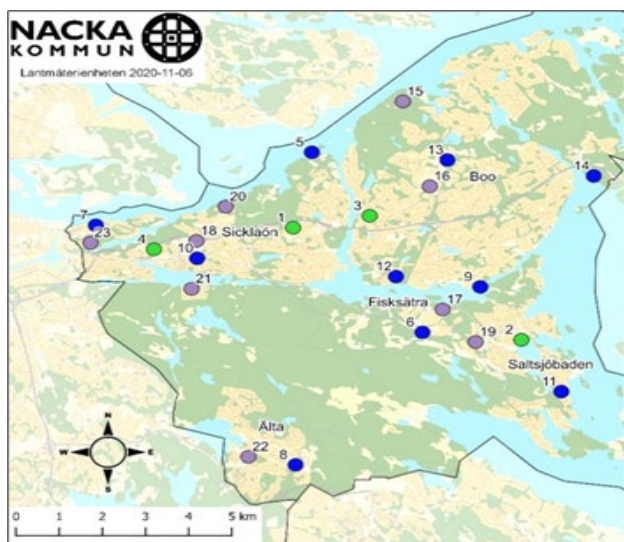
Känslighetsanalys

Behovet av platser varierar vanligtvis mycket under årets månader. Under pandemin har variationerna varit större än tidigare och under våren 2021 varökningen extremt stor.



Mycket kan hända som påverkar tillkomsten av nya särskilda boenden; bland annat projekt som av olika anledningar inte blir av eller försenas på grund av att de överklagas. Det finns därmed ett flertal osäkerhetsfaktorer som gör att denna prognos ska användas med stor försiktighet. Dessutom kan behovet komma att öka eller minska bland annat beroende på utvecklingen av äldres hälsa, ändrad lagstiftning, medicinsk och teknisk utveckling.

4.1.3 Sammanställning av befintliga och idag planerade särskilda boenden



Befintliga boenden

Boende nr	Befintliga särskilda boenden	Platser
1	Nacka seniorcenter Ektorp	116
2	Nacka seniorcenter Sjötäppan	62
3	Nacka seniorcenter Sofiero	41
4	Nacka seniorcenter Talliden	45
5	Attendo Kungshamn	54
6	Båthöjden Plaza, Vardaga	56
7	Danvikshem särskilt boende	238
8	Ersta diakoni Sarahemmet	54
9	Gammeluddshemma tavauktoriseras 2021-12-16	0
10	Lillängen, Vardaga	45
11	Saltsjöbadens sjukhus, Vardaga	68
12	Tollare, Stiftelsen Stora Sköndal	36
13	Villa Sarvträsk, Vardaga	54
14	Silver Life, Graninge Strand	54

Planerade boenden

Boende nr	Boende	Platser	Preliminär inflyttning år
21	Hästhagen	59	Hösten 2022
15	Hasseludden	60	2023/2024
17	Fisksätra	72	2024
16	Orminge centrum	72	2025
22	Älta centrum	54	2028
19	Saltsjöbadens centrum	72	2030 - 2040
18	Järlehöjden	72	2030 - 2040
23	Henriksdal	72	2030 - 2040
20	Bergs Gärd	72	2030 - 2040
13	Sarvträsk	Preliminär utbyggnad	
Summa nya platser		666	

Nuvarande platsantal

Av de 923 platserna i kommunen bodde i snitt 667 personer från Nacka under 2021. De övriga platserna på de privata boendena var belagda av personer från andra kommuner eller var för tillfälligt outhyrda. Nacka kommun upphandlar också cirka 40 platser i andra kommuner, så kallade profilplatser. En profilplats upphandlas när den enskildes behov inte kan tillgodoses i något av de särskilda boendena i Nacka. Det är boenden för personer med någon form av gemensam sjukdomsdiagnos eller funktionsnedsättning alternativt med inriktning på en specifik religion eller ett språk.

4.1.4 Trygghetsboende

I beslutet för äldrenämndens mål och budget för 2016–2018 föreslår nämnden att kommunstyrelsen ”uppdrar åt äldrenämnden, i samverkan med planprocessen och fastighetsprocessen, att under 2016 ta fram en strategi som leder till att det byggs och utvecklas trygghetsboenden med olika upplåtelseformer i flera delar av Nacka”.

Trygghetsboenden är hyresrätter eller bostadsrätter med gemensamma utrymmen i eller i anslutning till bostäderna. Personal ska finnas tillgänglig och bostäderna ska innehas av personer som fyllt 65 år. För att flytta till en trygghetsbostad krävs inget biståndsbeslut.

Seniorbostäder är ett boende som vänder sig till personer som är 55 år eller äldre och finns som både hyres- och bostadsrätter. Det finns ingen bestämd definition om vad en seniorbostad är, det är helt vanliga bostäder som ofta har gemensamma lokaler för social samvaro. Tanken är att det ska vara ett boende att åldras i och lägenheterna har ofta hög tillgänglighet.

Eftersom det finns seniorboenden, som i likhet med trygghetsboende är funktionellt utformade och har gemensamhetslokaler och bovärd är det i vissa fall liten eller ingen skillnad mellan ett seniorboende och ett trygghetsboende.

Pågående planering

Strategin som togs fram under 2016 har lett till att trygghetsbostäder finns inkluderat i ett antal stadsbyggnadsprojekt. Under 2022 färdigställs 42 bostäder i Graninge och 24 i Centrala Nacka. I Orminge Centrum planeras cirka 50 bostäder med inflyttning 2025 och i Älta Centrum finns trygghetsbostäder också med. Intresset för dessa bostäder kommer följas upp för att utvärdera fortsatt planering av trygghetsbostäder.

Intresset från bostadsmarknadens aktörer är bra men kunskapen om bostadsformen och hur det statliga stödet är utformat varierar väldigt mycket mellan bostadsutvecklarna. Men det är ett väldigt bra sätt att kunna blanda boendeformer inom samma kvarter. Ett utbud av bostäder för seniorer med olika upplåtelseformer skulle med största sannolikhet underlätta rörligheten på bostadsmarknaden och fördröja behovet av platser på särskilt boende.

4.1.5 Framtidens boende för äldre

I maj 2016 arrangerade Nacka kommun i samverkan med Nacka Seniorråd en halvdag med fokus på hur framtidens bostäder för äldre kan komma att utformas. Tolv fastighetsutvecklare/utställare presenterade innovativa och unika förslag på bostäder anpassade för seniorer med olika upplåtelseformer.

I samband med dagen svarade 100 personer på enkäten - Hur skulle du vilja bo i framtiden? Här presenteras svaren på några av frågorna.

Hur vill Nackas seniorer bo?

- Bostadsrätt 46 %
- Hyresrätt 34 %
- Villa 9 %
- Kooperativ, trygghetsboende, gemensamhetsboende, radhus 11 %

Det är viktigt eller mycket viktigt att:

Ha nära till handel, kultur och service	88%
Ha nära till kommunikationer	87 %
Ha rätt prisläge	70 %
Ha tillgång till service i boendet	58%
Ha tillgång till gemensamma lokaler	48 %

I enkäten fanns ett antal öppna frågor, bilden nedan visar ord som ofta förkom, ju större text desto fler gånger förekom orden i svaren.



4.2 Personer med funktionsnedsättning

4.2.1 Målgrupper

En funktionsnedsättning är en nedsättning av fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsförmåga. Personer med funktionsnedsättning kan få olika former av stöd av socialtjänstlagen om de själva inte kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt (4 kap. 1 § Sol).

Stöd till personer med funktionsnedsättning kan ges genom LSS. LSS är en rättighetslag som innehåller bestämmelser om tio olika insatser. Dessa insatser är personlig assistans, ledsagarservice, kontaktperson, avlösarservice, korttidsvistelse, korttidstillsyn för skolungdom över 12 år, bostad med särskild service för barn och ungdomar, bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna och daglig verksamhet.

För att få rätt till LSS ska man tillhöra någon av lagens tre personkretsar:

1. Personer med utvecklingsstörning, autism eller autismsliknande tillstånd.
2. Personer med betydande och bestående begävningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder till följd av skada eller sjukdom.
3. Personer med varaktiga eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen.

4.2.2 Boendeformer för personer med funktionsnedsättning

LSS ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Målet är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva som andra. Att leva som andra innebär bland annat att bo som andra – att ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel. Ett syfte med lagen är rätten till en egen bostad.

Boendalternativ

Det finns tre alternativa boendeformer, för samtliga gäller att bostaden ska vara fullvärdig, att den är personens privata och permanenta hem och att den inte har en institutionell prägel.

Gruppboende

En gruppboende är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. En gruppboende består av ett mindre antal lägenheter (max sex) i anslutning till personal- och gemensamhetsutrymmen.

Serviceboende

En serviceboende består av ett antal lägenheter, cirka 10–12 som har tillgång till gemensamma utrymmen och en fast personalgrupp. Lägenheterna kan ligga i samma eller kringliggande hus.

Annat särskilt anpassat boende

Med ”annat särskilt anpassat boende för vuxna” avses en bostad med viss grundanpassning till funktionshindrade personers behov, men utan fast bemanning. Stöd och service kan ges med insatser enligt LSS, t ex personlig assistans eller ledsagarservice alternativt i form av boendestöd eller hemtjänst enligt socialtjänstlagen.

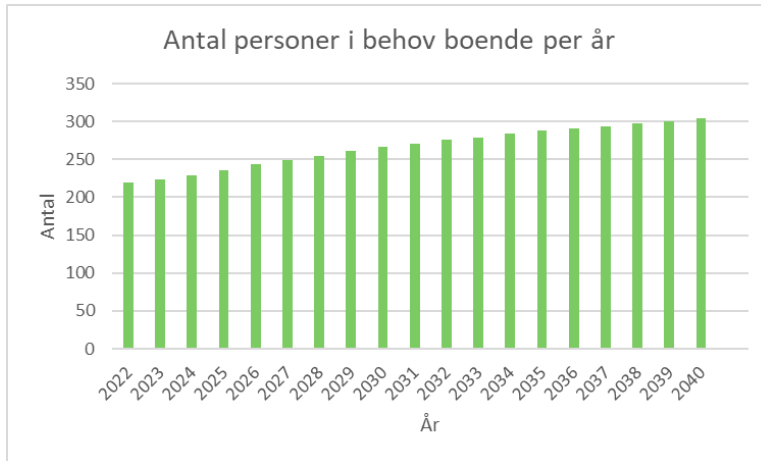
4.2.3 Behovsprognos

Antalet personer med beslut enligt LSS har ökat under de senaste 15 åren. År 2006 hade 331 personer LSS-insatser och i oktober 2021 var siffran 670, en ökning med cirka 100 procent. Detta har inneburit att ytterligare 13 personer varje år beviljats en eller flera LSS-insatser. 670 personer motsvarar 0,6% av kommunens totala befolkning.

Av personerna med LSS-insatser bodde 194, cirka 30 procent, i grupp- eller serviceboende.

Årets prognos utgår från en kombination av de personer som omsorgsenheten uppgivit kommer att vilja flytta till antingen en grupp- eller serviceboende fram till 2040 och det prognosticerade behovet utifrån befolkningsökningen.

Prognos för kommande behov av bostäder



Enligt befolkningsprognosen kommer Nacka att ha cirka 158 000 invånare år 2040. Om en lika stor andel av befolkningen då som nu kommer att ha behov av en grupp- eller servicebostad kommer ytterligare cirka 110 personer att behöva ett LSS-boende. Det går inte att i nuläget förutsäga om det är grupp- eller servicebostäder som kommer att behövas. Under prognosperioden är ytterligare cirka 108 lägenheter inplanerade.

Behovet av bostäder kan påverkas av yttre förändringar såsom lagändringar, ändringar i praxis, välfärdsteknik. Prognosen ska därför användas med stor försiktighet eftersom behovet kan komma att förändras beroende på bland annat dessa faktorer.

4.2.4 Befintliga och idag planerade grupp- och servicebostäder LSS

Befintliga grupp- och servicebostäder LSS

Kommunal regi	Antal platser	Privat regi (kundval i parentes)	Antal platser
Gamla Värmdövägen	9	Ametisten södra	4
Fidravägen	7	Ametisten norra	6
Lakegatan	6	Kompassen	5
Skymningsvägen	6	Rodret	5
Kvarnvägen	6	Tellusvägen	6
Vattenverksvägen	6	Hedvigslund	14
Sockenvägen	12	Björknäs (kundval)	6
Solsidevägen	6	Björnvägen	6
Kantatvägen	6	Braxen	9
Rudsjövägen	6	Antal platser	61
Skogalundsklippan	13		
Antal platser	83	Henriksdal	3
		Externa platser	47
		Totalt antal platser	194

Planerade grupp- och servicebostäder LSS

Boende	Gruppboende	Serviceboende	Preliminärt inflyttningsår
Duvnäs vägen	6		2022
Nya Gatan		12	2022
Orminge Sarvträsk		12	2023
Älta Centrumkvarter	6		2024
Henriksdal	6		2026
Orminge Knutpunkten	6		2026
Ryssbergen	6		2027
Ryssbergen		12	2029
Kvarnholmen	6		2030 – 2040
Henriksdal		12	2030 – 2040
Bergs gård	6		2030 – 2040
Järlahöjden	6		2030 – 2040
Järlahöjden		12	2030 – 2040
Totalt antal platser	48	60	

Säkerheten för prognostiserat inflyttningsår minskar ju längre fram prognosen sträcker sig.

4.2.5 Bostäder enligt Sol för psykiskt funktionsnedsatta

Enligt 5 kap 7 § socialtjänstlagen ska kommunen inrätta bostäder med särskild service för dem som behöver sådant boende till följd av att de av att de av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.

Befintliga bostäder med särskild service för personer med psykisk funktionsnedsättning

I kommunal regi:

- 197:an 7 platser
- Måsen 8 platser

Totalt antal platser 15 platser

I privat regi, entreprenadupphandlade:

- Ektorp 6 platser
- Skogalundsklippan 5 platser

Totalt antal platser 11 platser

Gruppboendena i Ektorp och på Skogalundsklippan saknar fullvärdiga lägenheter. De boende delar toalett, dusch och kök. Det är av största vikt att denna målgrupp prioriteras och erbjuds fullvärdiga lägenheter.

Det planerade särskilda boendet för socialpsykiatrins målgrupp, på Östra Gräsvägen kommer erbjudas till personer som idag bor på dessa två boenden. Inflyttning beräknas ske i början av 2023 på Östra Gräsvägen. De två andra boenden; Måsen och 197an har omfattande renoveringsbehov. En översyn av dessa verksamheter pågår. I samband med att ett nytt boende färdigställs kommer driften på samtliga gruppboendena enligt SoL upphandlas.

4.3 Nyanlända, ensamkommande unga och andra som står utanför den öppna bostadsmarknaden

4.3.1 Målgrupper

I detta avsnitt redovisas behovet av bostäder för nyanlända som anvisas enligt bostättningslagen av Migrationsverket, ensamkommande unga som har behov av

en träningslägenhet samt hushåll som erhåller tillfälligt boende med stöd av socialtjänstlagen.

4.3.2 Behovsbedömning av bostäder för 2022

Behov av bostäder för nyanlända

Nacka kommun erbjuder genomgångsbostäder till de hushåll som anvisas enligt bostättningslagen i två år. Nacka kommun ska ta emot 110 personer under 2022. Migrationsverkets årscykel innebär att anvisningarna för varje månad, innebär ett faktiskt mottagande i kommunerna först två månader senare. Det vill säga att anvisningar som meddelas från Migrationsverket i november och december ett år innebär ett faktiskt mottagande i kommunen först i januari och februari. De senaste två åren har både det faktiska mottagandet och kommunens ledtid från anvisning till mottagande varierat kraftigt. Det beror dels på den långvariga pandemin och dels på det akuta mottagandet från Afghanistan.

Behov av bostäder för tillfälligt boende

Inom ramen för ekonomiskt bistånd beviljas hushåll, som av olika orsaker inte kan ordna och finansiera ett eget boende, efter en individuell prövning tillfälligt boende. Vid akut bostadslöshet är denna målgrupp primärt hänvisade till vandrarhem eller enklare hotellösningar, eller det mer kostnadseffektiva alternativet rum i ett korridorsboende.

Baserat på de senaste årens erfarenhet görs en prognos om ett fortsatt årligt behov för denna typ av tillfälliga bostäder med cirka 20-30 personer.

Sociala hyreskontrakt

Ett socialt hyreskontrakt är ett bistånd och kommunens boendelösning i de fall personer av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Alla kontrakt benämns sociala kontrakt oavsett om det är bostadsrätter som kommunen äger eller hyr, blockförhyrda fastigheter eller bostäder som socialtjänsten hyr av privata hyresvärdar.

En kommun har inte någon allmän lagstadgad skyldighet att ordna bostäder till alla invånare men det finns en skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå. För att komma ifråga för att socialt kontrakt ska ett antal kriterier vara uppfyllda.

Antal sociala kontrakt

Socialtjänsten hyr cirka 150 lägenheter. Målet är att den enskilde ska kunna få ett eget permanent boende på den ordinarie bostadsmarknaden. Stöd kan, om det finns behov, erbjudas till den enskilde för att söka bostad på egen hand. Utredning om ett socialt hyreskontrakt görs av socialsekreterare från socialnämnden.

Nacka kommun arbetar aktivt för att förebygga vräkningar. Arbetet består i att ta emot information från hyresvärdar gällande uppsägningar av hyresgäster/bostadsrättsinnehavare på grund av hyresskuld, störningar eller sanitär olägenhet. Uppdraget är tydligt samverkansinriktat, bland annat med budget – och skuldrådgivningen. I arbetet ingår att via telefon, besök eller hembesök ta kontakt med de personer som riskerar att förlora sin bostad och i samverkan med andra enheter inom kommunen, hyresvärden eller bostadsrättsföreningen planera hur det kan undvikas.

Kontraktstider

I denna behovsbedömning har ett antagande om genomsnittlig kontraktstid för behov av bostaden gjorts. För hushåll som ingår i målgruppen nyanlända Nackabor med anvisning från Migrationsverket är kontraktstiden två år. För bostäder till målgruppen hushåll tillfälliga kontrakt antas den genomsnittliga kontraktstiden vara sex månader.

Antalet sociala hyreskontrakt bedöms ligga kvar kring samma nivå som tidigare år, cirka 150.

4.3.3 Behovsbedömning 2023–2040

I behovsbedömning för åren 2023 till 2040 finns även fortsatt stora osäkerheter i prognosen vilket till stor del beror på omvärldsfaktorer som idag är okända och därmed svårbedömda. Långsiktiga prognoser av dels, antalet asylsökande som beviljas uppehållstillstånd och därmed anvisas till kommunen via bosättningslagen och dels Sveriges flyktkvot är svåra att förutse kopplat till ett mycket osäkert säkerhetsläge både i Europa och världen. Ett antagandet görs därför att de nivåer som prognostiseras för år 2022 kan komma att öka i spåret av kriget i Ukraina. I alla fall i ett kortare perspektiv på ett par års sikt.

Antalet asylsökande ensamkommande i Sverige har de senaste åren drastiskt. Nacka kommun ansvarade 2017 för cirka 350 ensamkommande barn och unga, i mars 2022 är motsvarande summa 30. Inget behov av träningslägenheter för målgruppen föreligger längre då detta behov istället tillgodoses av ramupphandlade leverantörer.

Prognosen visar ett behov av bostäder för 110 nyanlända, 20-30 personer i tillfälligt boende och 150 i sociala hyreskontrakt 2022, vilket innebär bostäder för totalt 280-290 personer per år.

En schabloniffra på 10 personer per år för antalet beviljade sociala kontrakt har lagts in i prognosen. Målet är att ytterligare bostäder inte ska behöva hyras in utan att personer med besittningsskydd ska kunna erbjudas ett eget kontrakt vilket innebär att ett antal bostäder kommer att kunna användas som genomgångs-

bostäder. Det sammanlagda antalet sociala kontrakt ska då inte behöva öka även om nya personer beviljas sociala kontrakt.

4.4 Ungdomar och unga vuxna

Enligt den redovisade befolkningsprognosen för Nacka kommun kommer invånarantalet öka för i stort sett alla åldersgrupper under den kommande 10-årsperioden. Den allra största ökningen gäller åldersgrupperna 19–25 år. Det har sin förklaring i att den åldersgruppen är relativt liten idag. Vilket beror på att födseltalen var lägre än normalt för cirka 20 år sedan. Åldersgruppen kommer öka med cirka 41% närmsta 10 åren, vilket motsvarar cirka 1500 personer.

Detta är en period i livet när många skaffar sin första egna bostad och även en period då de flesta har begränsade ekonomiska resurser. Det är därför viktigt att det finns tillgång till bostäder för denna grupp till rimliga kostnader, men även att det finns en mångfald i utbudet. Det är omöjligt att försöka beräkna något exakt behov för denna grupp, men vi kan förmoda att drygt 1000 unga nackabor varje år söker sin första bostad, i eller utanför kommunen, ensam eller tillsammans med någon annan. Det är viktigt med olika upplåtelseformer i det som byggs, men nybyggnationen kan inte täcka detta behov. Dels kommer knappast nyproduktionen av smålägenheter vara så stor, dels är kostnaden för såväl bostadsrätter som hyresrätter alltför höga för avsevärda delar av denna grupp. Detta innebär att en stor del av behovet måste täckas inom befintligt bostadsbestånd genom att bostadsbyggandet i kommunen genererar flyttkedjor.

4.5 Studenter

Stockholmsregionen har till stor del en gemensam bostadsmarknad för alla åldrar och alla grupper i samhället, men särskilt tydligt gäller detta för studenter. Oavsett om studenterna vuxit upp i Stockholmsregionen eller kommer från andra delar av landet, så torde de viktigaste kriterierna för val av bostad vara kostnaden för bostaden och restiden till den aktuella högskolan. Vilken kommun det är frågan om är troligtvis av mindre betydelse för de flesta. Detta innebär att det knappast finns något specifikt ”nackabehov” för studentboende. Det är mer en fråga om att Nacka tar sitt ansvar för regionens studenter, genom att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen och till rimliga kostnader.

Under 2013 startade projektet Sthlm6000+ för att råda bot på den då akuta bristen på studentbostäder. Målet var att 6000 studentbostäder skulle vara inflytningsklara till 2017. När projektet avslutades 2018 hade totalt 6000 nya studentbostäder byggts i Stockholmsregionen, vilket innebar att antalet ökat med 48 procent. Nacka kommun deltog i projektet från start och byggde under perioden cirka 400 nya studentbostäder, vilket innebär en fördubbling av studentbostäder i Nacka.

Som tidigare nämnts är det svårt att fastställa något specifikt behov för studentbostäder i just Nacka. Det innebär att Nackas ambition vad gäller framtida studentbostadsbyggande snarare måste ses utifrån en rimlig proportion till det totala bostadsbyggandet i kommunen och tillgången på lämplig mark. De platser som väljs bör ha goda kollektiva kommunikationer och inte vara förknippade med sådana kostnader som gör studentbostäder omöjliga.

I pågående planer finns för närvarande inga studentbostäder och vi får därför planera för tiden efter 2022. En rimlig ambition för Nacka kommun kan vara 750–1000 studentbostäder under perioden 2020–2040. Utifrån storleken på de pågående projekten skulle det innebära tre till fyra nya studentbostadsprojekt till 2040.

5 Marknadsförutsättningar

5.1 Läget på bostadsmarknaden

Nacka kommun är geografiskt placerat i direkt anslutning till Stockholms stad och bostadsmarknaden kan inte endast bedömas lokalt utan måste bedömas utifrån hela Stockholmsregionens situation. Stockholmsregionen räknas som den överlägset största arbetsmarknaden i Sverige och har befunnit sig i en lång högkonjunktur sedan finanskrisen 2008. Övriga delar av landet har haft fler svackor men tack vare att Stockholmsregionen till största delen består av tjänstedrivna företag så har nedgången varit ytterst kortvarig.

Högkonjunktur och tillväxt i företagandet har genererat en stor inflyttning till Stockholmsregionen. Idag finns inga statliga stöd för bostadsbyggande och ansvaret för finansiering ligger hos privata bostadsutvecklare och hos medborgarna själva. Bostadsutvecklare har som uppdrag att generera vinst, vilket gör att de inte bygger mer än att de kan sälja lägenheterna till ett bra pris. Detta har resulterat i en byggtakt som bibehållit en hög efterfrågan och en kontinuerlig bostadsbrist. En konsekvens har även varit att det till övervägande del byggts bostäder för det köpstarkare segmentet, då det generellt sett ger en högre vinst. Detta har gjort det allt svårare för sämre bemedlade och unga, att ta sig in på bostadsmarknaden.

Utvecklingen av hyresrätter har de senaste åren ökat i förhållande till den totala nyproduktionen av bostäder. Dels har investeringsstöden påverkat positivt, dessvärre inte i centralare lägen, utan främst på mindre orter runt om i Sverige. I Nacka kommun har inte några bostäder byggts med investeringsstödet. Dels har en annan form av kapital sökt sig till hyresrättsmarknaden, pensionsfonder och annat långsiktigt förvaltat kapital. Detta har ökat produktionen av hyresrätter. Värdet på byggrätterna för hyresrätter har närmast sig värdet för bostadsrätter och vi har till och med sett att projekt ändras från bostadsrätter till hyresrätter.

Det är givetvis en positiv trend för rörligheten på bostadsmarknaden. Men det är inte samtidigt positivt för hyresnivåerna som stiger. Det är svårt för en medelinkomsttagare att klara av inkomstkraven för en nyproducerad hyresrätt idag. Verktygen för kommunerna att skapa hyresrätter med rimlig hyresnivå är oerhört begränsade då vi inte kan gynna enskild exploatör. Möjligheterna är i stort sett att utveckla bostäder på mindre attraktiva platser för att nå lägre hyresnivåer. Framför allt nu när investeringsstödet dragits in.

Bostadsmarknaden behöver reformeras för att framtida generationer skall ha en större möjlighet att ha råd med en bostad som är skäligen för situationen man befinner sig i. Idag är många av våra unga vuxna i en situation med trångboddhet, lång pendling eller otrygg andrahandshyra.

Utöver detta tillkommer att bostadsutvecklingen över lag är i en osäker period beroende på ränteläge och ökade byggkostnader. Det påverkar utbyggnadstakt och svårigheter att förutse hur bostadsbyggandet kommer att utveckla sig de närmaste åren.

5.2 Nyproduktion de närmsta åren

Nacka kommun arbetar dels med en utveckling kopplat till avtalet med stat och landsting (Stockholmförhandlingen 2013) om att skapa 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön, som bidrag till att tunnelbanans blå linje förlängs ut till Nacka med tre stationer. Dels med att utveckla kommunens lokala centrum med bostäder för att öka attraktivitet och utbud. Detta för att alla kommunens medborgare skall erbjudas en högre kvalitet i alla led i sitt leverne.

Kommunens målsättning rimmar även med de regionala målen i RUF 2050. Att vi utvecklar bostäder brett över hela kommunen, en variation mellan hyresrätter, bostadsrätter och småhus, torde innebära att vi skapar bostäder för olika människor som befinner sig på olika platser i livet.

Produktionen av nya bostäder kommer att vara relativt hög de närmsta 10–15 åren. Målsättningen innebär även att Nacka kommun tar sitt ansvar för bostadsförsörjningen, vilket även framgår av Länsstyrelsens rapport (Läget i länet). Utbyggnadstakten kommer dock att vara beroende av situationen på bostadsmarknaden med väsentligt högre ränteläge och högre byggkostnader.

Detaljplanerna för de planerade bostäderna är fördelade jämnt mellan kommunal och privat mark. Det innebär att vi har rådighet över att hälften av bostäderna blir uppförda, de på kommunal mark, genom avtal och viten. Övriga bostäder på privat mark är avhängigt att marknadsläget är gynnsamt, att exploatörerna lyckas sälja lägenheterna.

De senaste årens prisökning på bostäder och det faktum att i stort sett alla Stockholmsregionens kommuner har höga bostadsmål, gör att konkurrensen om köparna är väldigt hög, kanske orealistiskt hög. Detta i kombination med att

marknaden oftast väljer att bygga det mest lönsamma, gör att risken är stor att även om kommunen planlägger mark för bostäder, så förblir marken obebyggd tills det finns en marknad för dyra lägenheter.

Oavsett marknadsläge så är kommunens verktyg för att arbeta mot uppsatta bostadsmål att planlägga mark, privat som kommunal, för bostäder. Samt att utveckla välfärdsfastigheter, allmän platsmark och infrastruktur för att stadsutvecklingen skall ske på ett så hållbart sätt som möjligt samt att skapa attraktiva miljöer för nuvarande och framtida medborgare.

Med start under hösten 2021 så deltar Nacka kommun i ”Region Stockholms arbete med kunskapsunderlag kring verktyg för bostadsförsörjning”. Detta för att kunna skapa ett underlag för att kunna påverka en förändring kring de verktyg kommunerna har för att kunna arbeta med bostäder för alla.

5.3 Bostadsbehovet i kommunen

Kommunens bostadsbestånd består av cirka 45 500 bostäder fördelat mellan cirka 27 000 lägenheter och 18 500 småhus. Utvecklingen de senaste 10 åren visar att fler lägenheter har byggts jämfört med småhus, vilket ökat andelen lägenheter från 58% till 60% av bostadsbeståndet. Av de lägenheter som byggts så följer kommunen inte trenden som ses i hela landet, med en tonvikt på mindre lägenheter. De senaste 10 åren har andelen ett- och tvåor minskat från 48,2% till 47,9%. Ingen större förändring men ändå noterbart att kommunen går mot trenden i övriga landet.

Boverkets analys (Bedömning av bostadsbrist) visar att antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi minskar. Minskningen är ungefär lika stor som jämförbara kommuner i landet inom gruppen storstadnära kommuner. Antalet hushåll som lider av trångboddhet har ökat men andelen hushåll som lider av trångboddhet är oförändrat.

Utvecklingen av bostadsbeståndet har alltså förbättrat boendesituationen för Nacka kommuns medborgare.

Det som haft en negativ utveckling är dock antalet hemmaboende vuxna barn. De har ökat både i antal och i andel av befolkningen. Ökningen är dock lika stor som i övriga jämförbara kommuner. Trots att nyproduktionen varit högre under denna period än tidigare står fler unga vuxna utanför bostadsmarknaden.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



POSTADRESS
Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS
Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON
08-718 80 00

E-POST
info@nacka.se

SMS
716 80

WEBB
www.nacka.se

ORGANISATIONSNUMMER
212000-0167