



ANTAGANDEVERSION

Underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning

2018-08-20

Rev 2018-08-28

Enheten för strategisk stadsutveckling

KFKS 2017/1070

Innehållsförteckning

1	Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	4
2	Nackas befolkning	4
2.1	Folkökning	4
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.....	13
4.1.3	Prognos och kartor per delområde	15
4.1.4	Sammanställning av befintliga och idag planerade särskilda boenden	19
4.1.5	Trygghetsboende	20
4.1.6	Framtidens boende för äldre	21
4.2	Personer med funktionsnedsättning.....	22
4.2.1	Målgrupper	22
4.2.2	Boendeformer för personer med funktionsnedsättning.....	23
4.2.3	Behovsprognos.....	23
4.2.4	Befintliga och idag planerade grupp- och servicebostäder LSS	25
4.2.5	Bostäder enligt Sol för psykiskt funktionsnedsatta	27
4.3	Nyanlända, ensamkommande unga och andra som står utanför den öppna bostadsmarknaden	28
4.3.1	Målgrupper	28
4.3.2	Behovsbedömning av bostäder för 2018.....	28
4.3.3	Personer med behov av bostad 2018–2020	30
4.3.4	Behovsbedömning 2021–2030.....	30

4.4	Ungdomar och unga vuxna.....	31
4.5	Studenter	32
5	Marknadsförutsättningar	33
5.1	Läget på bostadsmarknaden	33
5.2	Nyproduktion de närmsta åren.....	33

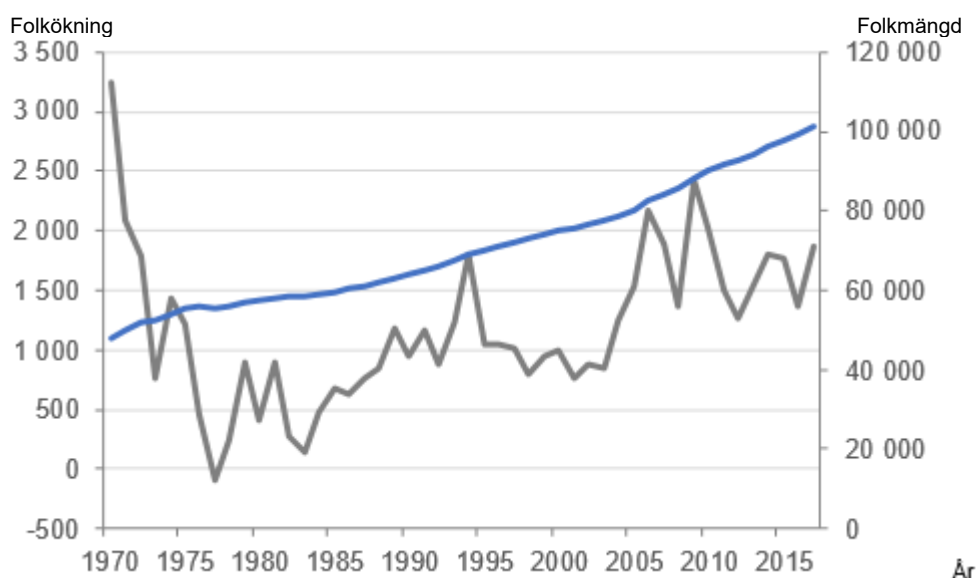
I Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

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 aktuella uppgifter om det planerade bostadsbyggandet. Då detaljerade siffror ständigt ändras över tiden, är det olämpligt att redovisa dessa i de politiskt antagna riktlinjerna.

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 2018. Prognosen pekar på att befolkningen kommer att uppgå till drygt 148 000 personer år 2035. Prognosens uppgifter om befintlig befolkning gäller den 31 december 2017.

Diagram 1 Folkökning och folkmängd i Nacka kommun perioden 1970–2017



2.1 Folkökning

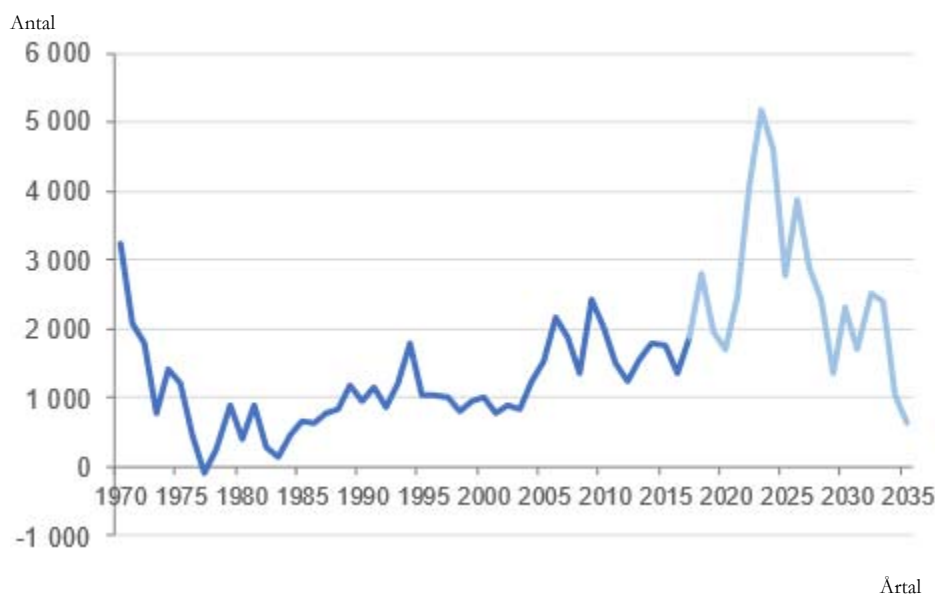
Under år 2017 ökade Nackas befolkning med 1 872, vilket motsvarar 1,9 procent. Det är den en högre folkökningstakt än den i länet och i riket. År 2017 ökade folkmängden i Stockholms län med 1,7 procent och i riket med 1,3 procent. Sista december 2017 hade Nacka 101 231 invånare. Det var inflyttningen som låg bakom största delen av folkökningen. Antalet personer som flyttade in var 9 034 och antalet som flyttade ut var 7 710 och flyttnettot var därmed 1 324 personer. Nacka

har en stor andel unga personer och sedan kommunen bildades 1971 har det årligen fötts fler barn i kommunen än det avlidit personer. Under år 2017 föddes 1 185 barn och 628 personer avled, vilket ger ett födelseöverskott på 557 personer.

Befolkningen antas fortsätta öka under hela prognosperioden som följd av ett kraftigt bostadsbyggande och ökat antal kommunmottagna. 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 under prognosperioden. Enligt byggprognosen väntas särskilt många bostäder färdigställas åren 2021 och 2022. För mer om bostadsplanerna se avsnitt 6.4.2. Hur antalet kommunmottagna beräknas beskrivs i avsnitt 5.2.

Mot slutet av perioden bidrar barnafödandet allt mer till kommunens befolkningstillväxt. Det stora bostadsbyggandet medför en inflyttning av personer i barnafödande ålder. Till det kommer även att de stora barnkullarna födda i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet kommer upp i åldrar där barnafödandet är högt.

Diagram 2 Folkökningen i Nacka kommun, observerad åren 1970–2017 och prognos för åren 2018–2035

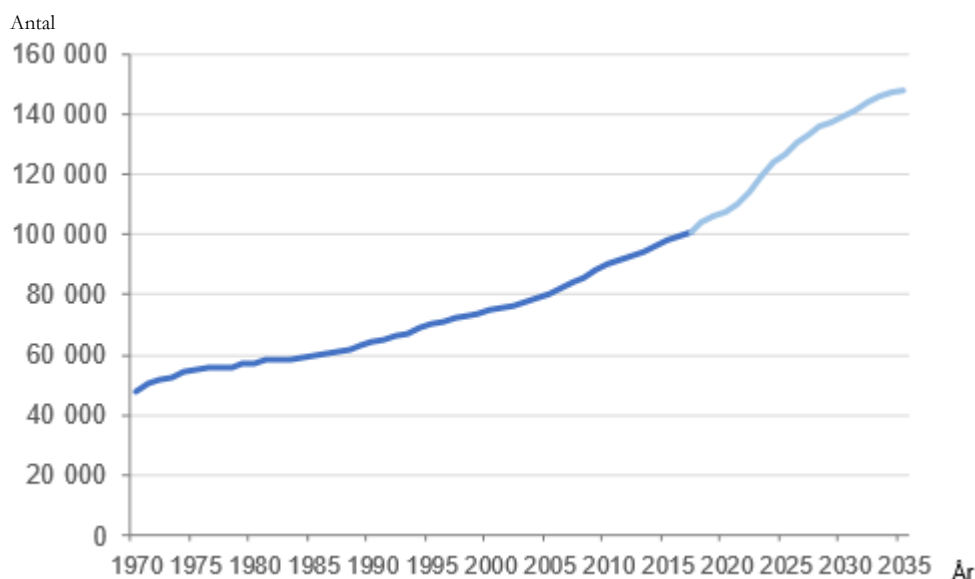


2.2 Folkmängd

Kommunens folkmängd var 101 231 personer vid utgången av år 2017. 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 år 2018 väntas folkmängden i Nacka kommun att bli cirka 104 050. Därefter ökar folkmängden i genomsnitt med 2 160 per år för att år 2021 nå drygt 110 100 personer.

Därefter höjs tillväxttakten ännu mer framförallt till följd av att många bostäder kommer att färdigställas då. Högst ökningstakt sker under perioden 2021-2024. Då ökar befolkningen i snitt med 4 000 personer per år. År 2024 blir befolkningen 124 000 och år 2030 väntas befolkningen vara 140 000 personer. Därefter dämpas takten i befolkningstillväxten. Vid utgången av 2035 pekar prognosen på att folkmängden i Nacka kommun kommer uppgå till cirka 148 000 personer.

Diagram 3 Folkmängden i Nacka kommun, observerad åren 1970–2017 och prognos för åren 2018–2035

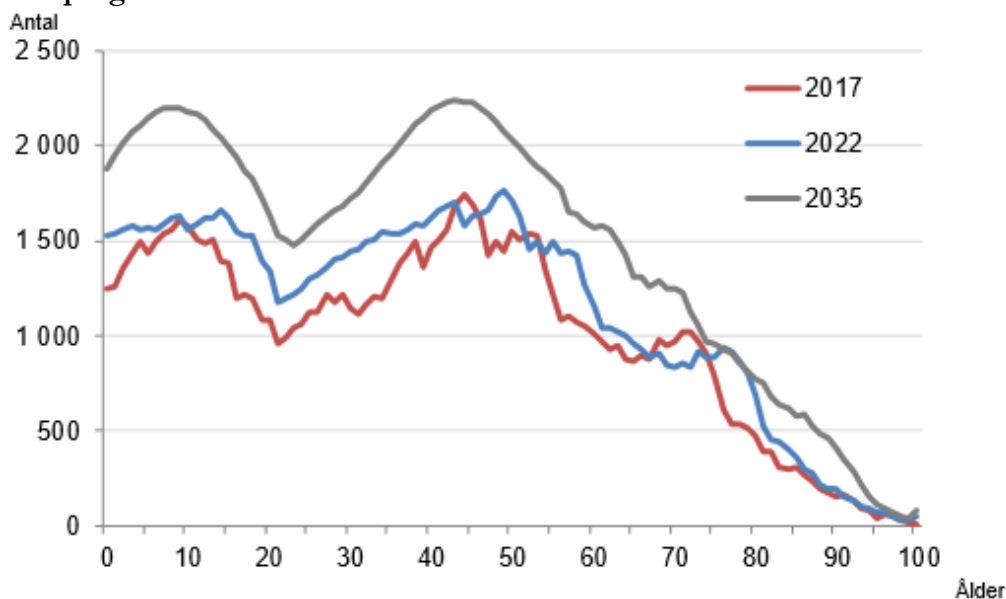


Årtal

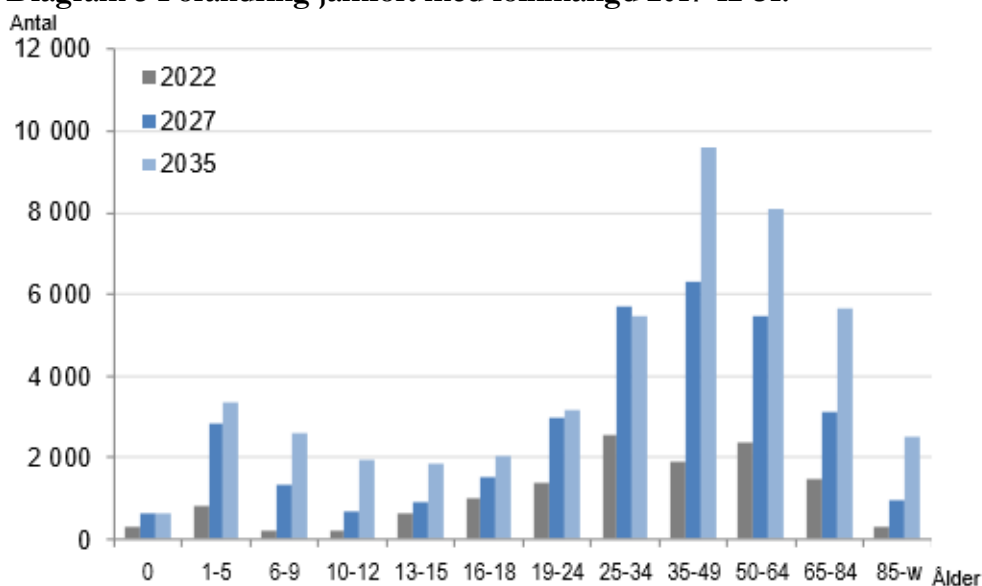
2.3 Åldersförändringar

I Diagram 4 visas den observerade åldersfördelningen vid slutet av 2016 i jämförelse med prognosen för slutet av 2021. Den femåriga förskjutningen av födelsekohorterna syns tydligt utom för personer i åldrarna 25 till 40 år. Denna grupp ökar markant då många av inflyttarna kommer till kommunen i denna ålder. Antalet personer i ålder 25 till 40 beräknas öka kraftigt vilket är främsta förklaringen till att antalet barn ökar. Antalet personer kring 70 års ålder minskar i takt med att de stora födelsekullarna från 1940-talet åldras. Vi ser även trots inflyttningen en viss minskning av personer kring 50 års ålder, vilket är ett resultat av att 60-talisterna utgör en stor grupp. I Sverige föddes det färre barn på 1960-talet än på 1940-talet, men invandringen medförde att 60-talisterna blev fler än 40-talisterna redan år 1993.

Diagram 4 Folkmängden i Nacka kommun efter ålder, observerad 2017 och prognos för 2022 och för 2035



Det stora bostadsbyggandet beräknas ge en ökad folkmängd i samtliga åldersgrupper fram till år 2022 men utvecklingen fram till 2027 är högre. Folkmängden beräknas öka framförallt i förskoleåldrar samt högstadie- och gymnasieåldrar. År 2022 väntas antalet förskolebarn vara 8 00 fler än år 2017 och drygt 2 800 fler år 2027. Antal barn i åldern 6-9 år ökar något långsammare fram till 2021 för att därefter öka kraftigare. År 2027 beräknas antalet 6-9-åringar vara drygt 1 300 fler än år 2017. Barn i åldern 10-12 år väntas öka som mest under den senare delen av prognosperioden. Barn i åldern 13-15 år beräknas öka med cirka 1 000 fram till 2021 för att därefter öka något långsammare. Som tidigare nämnts beror ökningen av barn i skolåldrar främst på att personer i åldern i 25 till 40 år antas öka kraftigt under prognosperioden. En kraftigaste ökning av personer åldrarna 65-84 år väntas mot slutet av prognosperioden då 60-talisterna har kommit upp i åldersgruppen. Personer i åldersgruppen 85 år eller äldre ökar också. Fram till år 2022 antas antalet personer som är 85 år eller äldre att ha ökat med drygt 300 personer och fram till 2027 är ökningen drygt 900 personer jämfört med år 2017.

Diagram 5 Förändring jämfört med folkmängd 2017-12-31.

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 och därefter i Boo. På Sicklaön planeras ett stort antal bostäder att byggas. Under de fem åren 2018 till 2022 beräknas folkmängden på Sicklaön öka med nästan 7 700 personer och under nästa femårsperiod 2023 till 2027 väntas folkmängden öka med ytterligare 14 600 personer. Under prognos sista åtta år 2028-2035 ökar Sicklaön med ytterligare cirka 14 000 personer. År 2035 uppnår Sicklaöns befolkning cirka 73 500 personer. Då bor hälften av Nackas befolkning på Sicklaön, jämfört med 37 procent år 2017. I Boo beräknas folkmängden öka med nära 4 000 personer under åren 2018 till 2023 och med ytterligare 1 700 personer under 2023-2027. I Fisksätra-Saltsjöbaden och i Älta beräknas folkmängden öka med nära 400 respektive 1 000 personer under åren 2018 till 2022 och med 1 100 respektive 2 000 ytterligare under åren 2023 till 2027. År 2017 var 180 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 2017 och prognos till 2035

	SCB		Prognos												
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2018- 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2023- 2027	2035	2028- 2035
Sicklaön	37 179	39 016	39 782	40 702	42 461	44 855	7 676	48 203	51 536	53 572	56 536	59 459	14 604	73 447	13 988
Boo	32 437	33 180	34 203	34 760	35 286	36 400	3 963	37 282	37 929	38 030	38 102	38 111	1 711	38 318	207
Fisksätra-Saltsjöbaden	19 037	19 075	19 111	19 105	19 106	19 425	388	20 006	20 179	20 503	20 550	20 522	1 097	20 476	-46
Älta	12 398	12 597	12 743	12 973	13 137	13 392	994	13 775	14 230	14 551	15 360	15 354	1 962	15 601	247
På kommunen skrivna	180	180	180	180	180	180	0	180	180	180	180	180	0	180	0
Totalt	101 231	104 047	106 019	107 720	110 169	114 251	13 020	119 447	124 054	126 836	130 728	133 626	19 375	148 022	20 575

2.4.2 Åldersgruppernas förändring

I Sicklaön där bostadsbyggandet väntas bli stort ökar antalet barn i alla skolåldrar under hela prognosperioden. Även i Boo väntas en ökning framförallt i förskoleåldrarna under 2018–2022 och därefter sker en ökning av barn i låg och mellanstadieålder under åren 2023–2027. I Älta sker istället en minskning av antalet barn i förskoleålder och 6–9 år fram till år 2022. Detta vänder sedan till en svag ökning i samma åldrar under 2023–2027. I Fisksätra-Saltsjöbaden sker en liten ökning av barnen i förskoleålder under perioden 2018–2022, men i övriga åldrar sker enbart mindre förändringar den perioden. Senare under 2023–2027 sker en viss ökning i Fisksätra-Saltsjöbaden av barn i förskoleålder samt låg och mellanstadieålder.

Folkökning i kommundelarna åren 2018–2022 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	162	687	314	192	236	403	915	1 505	1 584	879	809	-10	7 676
Boo	83	119	38	-37	213	386	315	731	304	1 137	524	150	3 963
Fisksätra-Saltsjöbaden	-3	68	-32	-15	42	57	55	33	-128	69	118	123	388
Älta	36	-58	-121	63	128	158	68	289	112	262	24	34	994
Totalt	278	816	199	203	619	1 004	1 354	2 559	1 872	2 346	1 475	296	13 020

Folkökning i kommundelarna åren 2023–2027 efter ålder

Radetiketter	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	1 203	728	422	323	416	1 319	2 412	3 144	2 073	1 965	341	14 604
Boo	30	381	159	44	-37	-34	26	206	458	480	-106	104	1 711
Fisksätra-Saltsjöbaden	28	219	153	58	-13	22	48	214	395	138	-288	123	1 098
Älta	37	223	85	-39	1	90	245	312	417	407	84	99	1 962
Totalt	357	2 026	1 123	484	275	495	1 638	3 143	4 415	3 097	1 655	667	19 375

3 Bostadsbestånd och hushåll i Nacka

3.1 Bostäder och hushåll efter boendeform

Nacka kommun hade 2017 drygt 42 000 hushåll i olika typer av bostäder. Nedanstående tabell redovisar dessa uppdelade på boendeformer och upplåtelseformer. Av kommunens bostäder är en dryg tredjedel småhus med äganderätt. Av kommunens cirka 24 000 lägenheter i flerbostadshus är 77 % bostadsrätter och 23 % 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 2016

Bostadstyp	Upplåtelse	% av hushållen
småhus	äganderätt	34,7
	bostadsrätt	1,8
	hyresrätt	0,5
flerbostadshus	bostadsrätt	44,6
	hyresrätt	13,6
specialbostad		3,6
övrigt		1,2

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 2016

Hushållsstorlek	Antal hushåll	% av hushållen
1 person	13 189	32,94
2 personer	10 669	26,64
3 personer	5669	14,16
4 personer	6900	17,23
5 personer	2561	6,40
6 personer	621	1,55
7+ personer	433	1,08
Totalt	40 042	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	10	0,04	0,05	0,07
1 rum och kök	2 482	10,08	12,88	11,38
1 rum och kokvrå/kokskåp	629	2,55	5,14	4,67
2 rum och kök	8 182	33,23	32,82	36,33
2 eller flera rum och kokvrå/kokskåp	537	2,18	2,09	1,86
3 rum och kök	7 997	32,48	30,03	31,50
4 rum och kök	3 799	15,43	13,01	11,04
5 rum och kök	804	3,27	2,99	2,21
6 eller flera rum och kök	155	0,63	0,77	0,45
uppgift saknas	26	0,11	0,22	0,48
Totalt	24 621	100,00	100,00	100,00

4 Olika gruppers 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.

Kundvalet för särskilt boende innebär att de privata anordnarna inte garanteras ett visst antal platser av Nacka kommun utan beläggningsen är helt baserad på de val kunden gör. Det innebär att anordnarna även säljer platser till andra kommuner.

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 innehåsa 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 2030. 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 683 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.

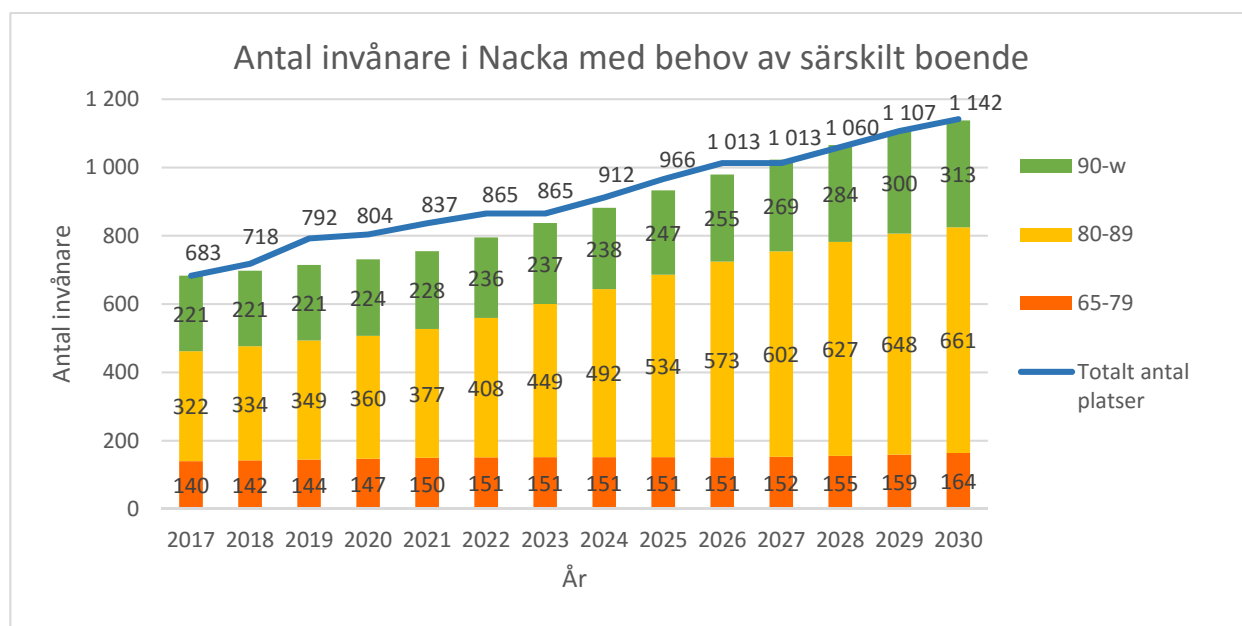
	Antal personer på särskilt boende	Procent i åldersgruppen som bor på särskilt boende
65–79 år	140	1 %
80–89 år	322	11 %
90 + år	221	28 %

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 500 personer ha behov av särskilt boende 2030.

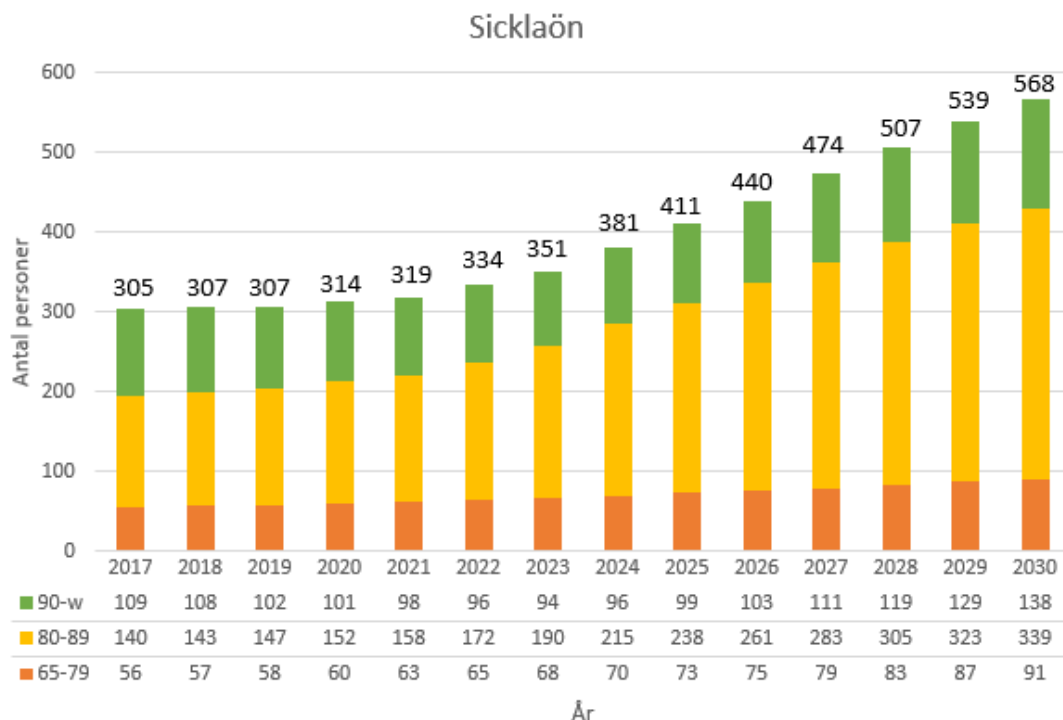
Inflyttning från andra kommuner

Det är inte möjligt att förutspå hur inflyttningen från andra kommuner kommer att påverka behovet av platser de kommande åren. Det saknas uppgifter om hur många Nackabor som beviljas särskilt boende i andra kommuner. En sammanställning som KSL genomfört i länet visar dock att inflyttningen till Nacka kommun från andra kommuner är väsentligt mycket större än utflyttningen till särskilt boende från personer bosatta i kommunen.

4.1.3 Prognos och kartor per delområde

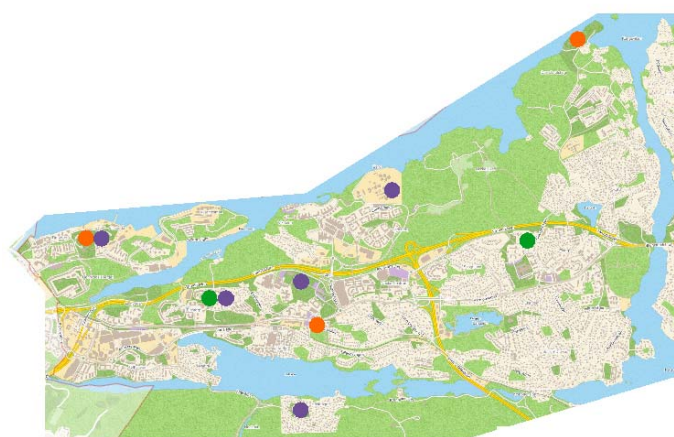
”Teoretisk framskrivning” utifrån andelen personer i Nacka kommun med behov av särskilt boende i de olika åldersspannen per kommunal del

Sicklaön



Nuvarande platsantal: 452

Totalt antal platser utifrån kommande planering: 718



Äldreboendestäder på Sicklaön

- **kommunal regi**
 - Seniorcenter Ektorp 116 platser
 - Seniorcenter Talliden, stänger 2022 45 platser
- **privat regi**
 - Danvikshem, Henriksdal 192 platser
 - Lillängen, Sicklaön 45 platser
 - Kungshamn, Norra Skuru 54 platser
- **planeras öppna före 2030**
 - Danvikshem, Henriksdal, utbyggnad
 - Hästhagen
 - Järlahöjden
 - Bergs gård
 - Finntorp, Nya Talliden

Saltsjö-Boo

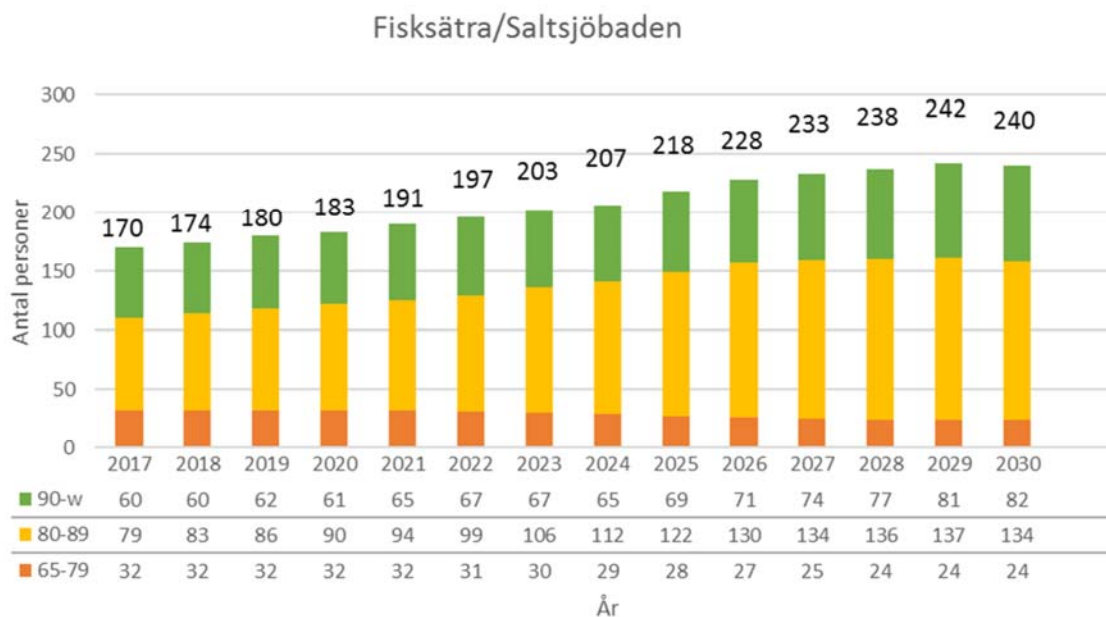


Nuvarande platsantal: 180

Totalt antal platser utifrån kommande planering: 384



Fisksätra/Saltsjöbaden

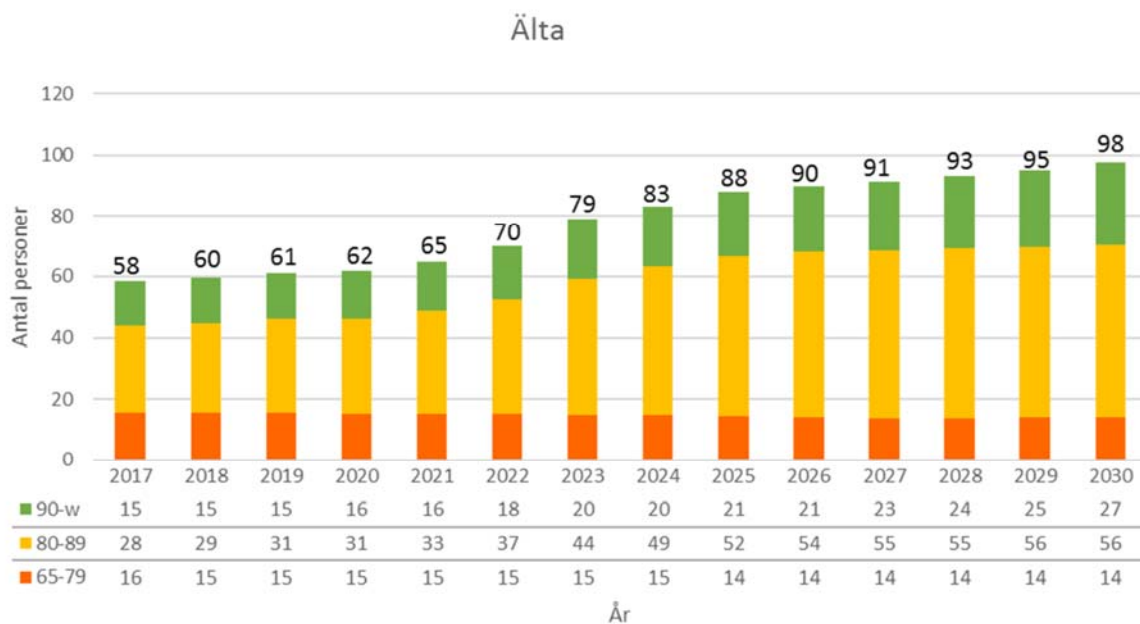


Nuvarande platsantal: 177

Totalt antal platser utifrån kommande planering: 321

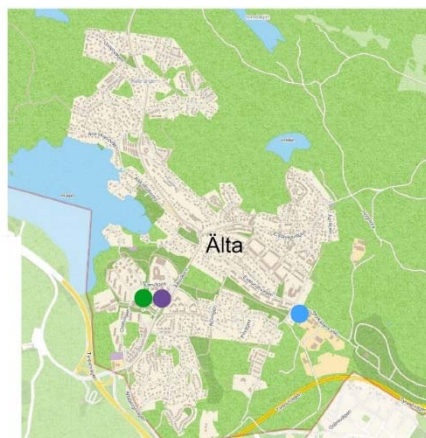


Älta



Nuvarande platsantal: 21

Totalt antal platser utifrån kommande planering: 108 (Om det nuvarande boendet i Älta centrum med 21 platser flyttar till de nya lokalerna.)



Äldreboendestäder i Älta

- **kommunal regi**
Seniorcenter Älta, stänger 2021 21 platser
- **öppnar inom 3 år**
Ältadalen, 2018 54 platser
- **planeras öppna före 2030**
Älta centrum

4.1.4 Sammanställning av befintliga och idag planerade särskilda boenden

Översikt äldrebostäder

- kommunal regi
- privat regi
- planerade, öppnar inom 3 år
- planeras öppna före 2030



Befintliga särskilda boenden i kommunen

I kommunal regi;

Nacka Seniorcenter, Ektorp	116 platser
Nacka Seniorcenter Sofiero, Björknäs	41 platser
Nacka Seniorcenter Talliden, Finntorp	45 platser
Nacka Seniorcenter Älta	21 platser
Nacka Seniorcenter Sjötappan, Saltsjöbaden	62 platser

Totalt antal 285 platser

I privat regi;

Danvikshem, Sicklaön	192 platser, Stiftelsen Danviks hospital
Saltsjöbadens Sjukhus, Saltsjöbaden	68 platser, Vardaga Graniten AB
Lillängen, Sicklaön	45 platser, Vardaga Opalen AB
Sarvträsk äldreboende, Orminge	36 platser, Aleris Omsorg AB
Gammeluddshemmet, Lännersta	31 platser, Familjeägt AB
Båthöjden Plaza, Fisksätra	47 platser, Aleris Omsorg AB
Kungshamn, Norra Skuru	54 platser, Attendo Sverige AB
Villa Tollare	72 platser, Stiftelsen Stora Sköndal

Totalt antal 545 platser

Totalt antal i kommunen 830 platser

Pågående planering av särskilda boenden

Under den närmsta treårsperioden kommer fyra särskilda boenden att vara klara för inflyttning.

- | | | |
|-------------|------------|------|
| • Ältadalen | 54 platser | 2018 |
| • Graninge | 54 platser | 2019 |

Pågående planer t o m 2030;

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| • Hasseludden | 60 platser |
| • Sarvträsk | 18 platser, utbyggnad |
| • Danvikshem | 59 platser, utbyggnad |
| • Älta centrum | 54 platser |
| • Fisksätra | 72 platser |
| • Orminge centrum | 72 platser |
| • Finntorp | 54 platser, |
| • Saltsjöbadens centrum | 72 platser |
| • Järlahöjden | 72 platser |
| • Bergs Gård | 72 platser |
| • Hästhagen | 54 platser |

Totalt antal nya platser 767 platser

Befintliga boenden som stänger

- | | |
|----------------|--------------------------------------|
| • Älta centrum | 21 platser, flyttar till nya lokaler |
| • Finntorp | 45 platser, byggs nytt, 54 platser |

Tillskott antal platser 701 platser

Nuvarande platsantal

Av de 830 platserna i kommunen var 656 av kunderna Nackabor under november. De övriga platserna på de privata boendena var belagda av personer från andra kommuner. Behovet av platser kan variera mycket över tid. Under mars bodde 30 Nackabor färre på särskilt boende än i november. 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.

4.1.5 Trygghetsboende

I beslutet för äldrenämndens mål och budget för 2016–2018 föreslår nämnden att kommunstyrelsen ”uppträder 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 bostadsbeslut.

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

Under året har en planering för byggande av trygghetsbostäder för seniorer påbörjats. Vid markanvisningar kommer trygghetsbostäder planeras i Centrala Nacka, Orminge Centrum, Saltsjöbadens Centrum och Älta Centrum, alla med närhet till handel, service och kommunikationer.

Intresset från bostadsmarknadens aktörer är stort och en mångfald med förslag på olika bostadslösningar har presenterats. 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.

4.1.6 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 autismliknande tillstånd.
2. Personer med betydande och bestående begåvningsmässigt 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.

Gruppboend

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

Serviceboend

En serviceboend 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.

Annan särskilt anpassad bostad

Med ”annan särskilt anpassad bostad 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.

Ordinärt boend

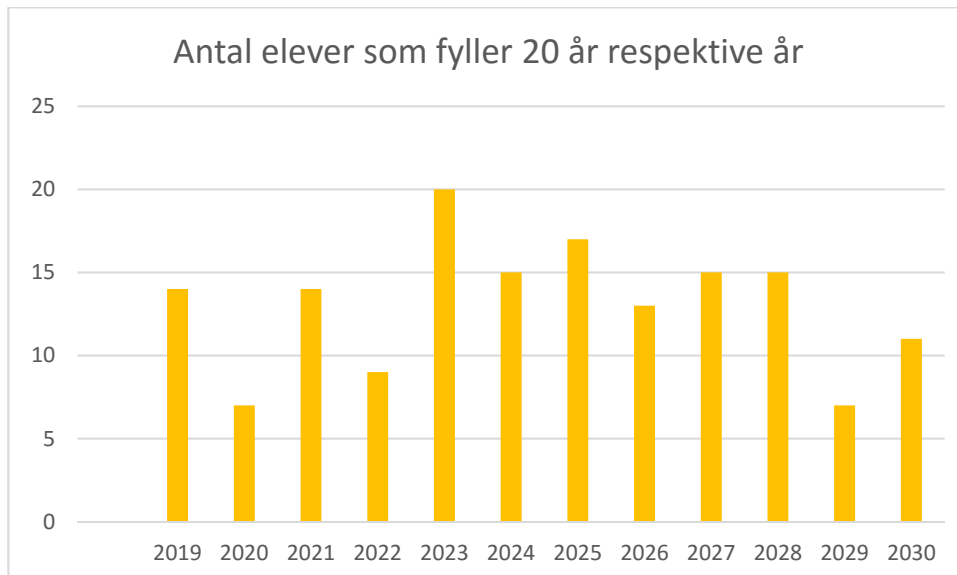
Ett ordinärt boend är en bostad som man själv äger eller hyr. Ägaren eller hyresgästen som tillhör målgruppen kan vid behov ansöka om boendestöd i den egna bostaden. Boendestöd är ett bistånd i form av stöd i den dagliga livsföringen i eget boend.

4.2.3 Behovsprognos

Antalet personer med beslut enligt LSS har ökat under den senaste tioårsperioden. År 2006 hade 331 personer LSS-insatser och i oktober 2017 var siffran 587, en ökning med cirka 77 procent. Detta har inneburit att ytterligare 23 personer varje år beviljats en eller flera LSS-insatser.

Av personerna med LSS-insatser bodde 151 i grupp- eller serviceboend och 17 i annan särskilt anpassad bostad, sammanlagt 168 personer vilket är cirka tio fler än förra året.

Årets beräkning av det framtida bostadsbehovet är baserad på information från utbildningsenheten och från omsorgsenheten i Nacka kommun. 133 elever i särskolan och 44 vuxna personer bedöms under perioden ha behov av en grupp- eller servicebostad. Utbildningsenheten räknar dessutom med ett tillskott av två elever varje år vilket innebär totalt 157 elever.



Antalet elever i respektive årskurs det år de fyller 20

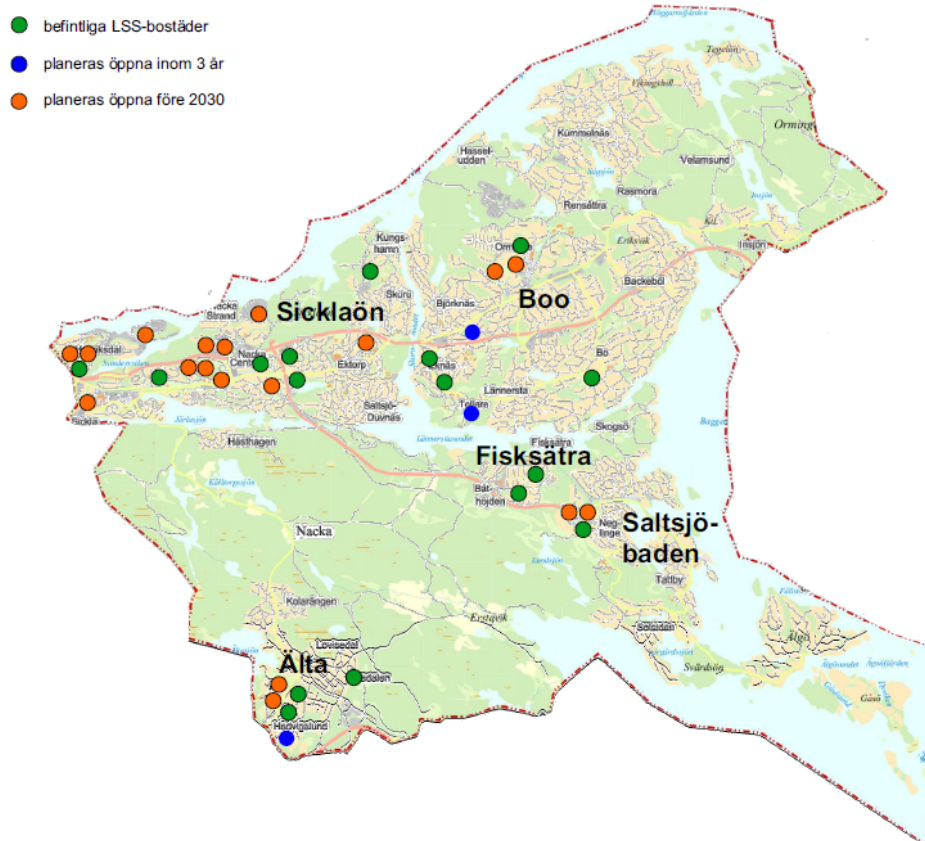
Det är stor variation mellan antalet elever i respektive årskurs. Diagrammet visar inte hur många av eleverna, eller vilket år, de eventuellt önskar flytta hemifrån.

Årets prognos utgår från de personer som sannolikt kommer att behöva eget boende fram till 2030, vilket är elever i särskolan och de personer som omsorgsenheten uppgivit visat intresse. Det är dock svårt att bedöma om det är gruppboende, serviceboende, annan särskilt anpassad bostad eller en egen bostad med stöd som kommer att behövas.

Det finns inte några tydliga samband mellan demografiska faktorer och den ökning av antalet personer som beviljas LSS-insatser då dessa ökar kontinuerligt. En orsak kan vara att flera personer får neuropsykiatriska diagnoser. Bedömning av behov och rätt till olika insatser påverkas även av yttre förändringar så som lagändringar, ändringar i praxis, välfärdsteknik etcetera. Prognoserna i behovsplanen ska därför användas med stor försiktighet då behovet kan öka eller minska beroende på dessa faktorer. I tabellen för planerade bostäder är 171 lägenheter inplanerade. Det går i nuläget inte att veta om personer har behov av grupp- eller servicebostäder. Därför finns det i planen möjlighet att bygga båda alternativen eller endast det ena beroende på de kommande behoven.

4.2.4 Befintliga och idag planerade grupp- och servicebostäder LSS

Översikt grupp- och servicebostäder LSS



Befintliga grupp- och servicebostäder LSS

I kommunal regi:

- | | |
|--------------------|------------|
| • Bergåsen | 10 platser |
| • Draken | 8 platser |
| • Laken | 8 platser |
| • Skymningsvägen | 6 platser |
| • Kvarnvägen | 6 platser |
| • Vattenverksvägen | 6 platser |

Totalt antal platser 44 platser

I privat regi, entreprenadupphandlade:

- | | |
|---------------------|------------|
| • Ametisten södra | 4 platser |
| • Ametisten norra | 6 platser |
| • Kompassen | 4 platser |
| • Rodret | 5 platser |
| • Rudsjövägen | 6 platser |
| • Skogalundsklippan | 15 platser |

- Kantatvägen 6 platser
- Solsidevägen 6 platser
- Tellusvägen 6 platser
- Hedvigslund 1 7 platser
- Hedvigslund 2 7 platser

Totalt antal platser 72 platser

I privat regi, ej upphandlade

- Henriksdal 3 platser
 - Braxen 7 platser
 - Platser i andra kommuner 23 platser
- Totalt antal platser 33 platser**

Platser totalt alla kategorier 2016 149 platser

Planerade grupp- och servicebostäder LSS

Totalt antal platser 171

Placering	Gruppbostad	Servicebostad
Tollare Port		10
Björnvägen	6	
Kocktorpsvägen	6	
Nya Gatan		12
Nobelberget	6	
Älta centrum	6	12
Järlahöjden	6	12
Orminge centrum	6	12
Ryssberget	6	12
Kvarnholmen	6	
Saltsjöbadens centrum	6	12
Henriksdal	6	12
Storängen	5	
Bergs Gård		12

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 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

Gruppbostäderna 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. Ett boende planeras därför att byggas i Skuruområdet inom de närmsta åren.

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 bosättningslagen 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 2018

Behov av bostäder för nyanlända

Nacka kommun ska enligt bosättningslagen ta emot 304 personer under 2018. Migrationsverkets nya årscykel för bosättningen, som börjar gälla från och med 2018, innebär att anvisningarna för 2018 börjar tas emot i kommunerna först i mars 2018. Därmed blir det en förskjutning av mottagandet och de 304 personer som anvisas under 2018 kommer att tas emot under perioden 1 mars 2018 – 28 februari 2019, under förutsättning att Migrationsverkets nya årscykel genomförs enligt plan. Med en jämn fördelning av anvisningarna under året innebär det ett mottagande på 254 personer under 2018. Detta kan jämföras med mottagandet under 2017, som blir totalt 453 personer, förutsatt att inga anvisningar avbryts i november eller december.

Behov av bostäder för ensamkommande unga

För gruppen ensamkommande unga är bedömningen att det finns behov av bostäder för 40 personer under år 2018. Dessa bostäder är avsedda för ansvarstagande unga som bedöms vara mogna nog för ett mer självständigt boende med visst stöd av till exempel en kontaktperson genom kommunen.

Behov av bostäder för tillfälligt boende

Inom verksamheten ekonomiskt bistånd finns hushåll som av olika orsaker inte kan ordna och finansiera ett eget boende. I dagsläget är vissa lösningar relativt dyra, bland annat hotellboenden. Kommunen arbetar intensivt med att dessa hushåll ska kunna ordna ett egen boende, utan bistånd från kommunen. Parallellt med detta pågår ett arbete för att minimera behovet av dyra lösningar genom att använda bostäder som är mindre kostnadskrävande. Under 2018 beräknas ett behov av bostäder för 58 personer fördelat på 19 hushåll. Fyra hushåll beräknas vara större familjer och 15 hushåll små familjer om 2–3 personer.

Dessutom beräknas ytterligare 154 personer behöva tillfälligt boende under året. I denna siffra ingår anvisade familjer som bott i genomgångsbostad i mer än två år, anhöriga som beviljas tillfälligt boende och övriga. Enligt bosättningslagen omfattas inte anhöriga av kommunens skyldighet att erbjuda bostad. Även om de

inte omfattas av bostättningslagen kan tillfälligt boende i vissa fall komma att beviljas enligt socialtjänstlagen.

Anhöriga efter ansökan kan i vissa fall beviljas tillfälligt boende på grund av familjeåterförening med minderåriga, tidigare ensamkommande barn eller familjeåterförening med nyanlända som tagits emot i kommunen. Detta sker då utifrån ett barnperspektiv för att undvika en akut nödsituation och för att tillförsäkra att barn har någonstans att bo.

Anvisade familjer som inte hittat en egen bostad inom två år kan komma beviljas ekonomiskt bistånd för tillfälligt boende i avvaktan på att hitta en egen hållbar boendelösning.

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 200 lägenheter, ett antal som har hållit sig konstant under ett flertal år. Sociala hyreskontrakt är tidsbegränsade till fyra år. 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 antingen socialnämnden (SOCN), äldre- och vårdnämnden (ÄLN) eller arbets- och företagsnämnden (AFN).

Sociala kontrakt	Antal lägenheter	Antal vuxna	Antal barn	Totalt antal personer
Ensamhushåll	103	103		
Hushåll 2 personer	23	46		
Hushåll med barn	86	136	243	
Summa	212	285	243	528

Sociala kontrakt uppdelat på antal hushåll, vuxna och barn

Nacka kommun har sedan 2011 arbetat för att förebygga vräkningar. Arbetet består i att ta emot information från hyresvärdar gällande uppsägningar av hyresgäster/bostadsrättsinnehavare pga. Hyresskuld, störningar eller sanitär olägenhet. Uppdraget är tydligt samverkansinriktat, bl.a. 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, hyresvärderna eller bostadsrättsföreningen se hur det kan undvikas. Det vräkningsförebyggande arbetet är förankrat i en samarbetsöverenskommelse och det finns en samverkansgrupp som är knuten till överenskommelsen.

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 antas kontraktstider om två år. För gruppen ensamkommande unga antas en kontraktstid på tre år. För bostäder till målgruppen hushåll tillfälliga kontrakt antas den genomsnittliga kontraktstiden vara sex månader.

4.3.3 Personer med behov av bostad 2018–2020

För perioden 2018 till 2020 görs bedömningen att det finns ett behov av bostäder för totalt 1 620 personer. Den stora andelen barnfamiljer som tas emot under 2017 beräknas påverka behovet av bostäder för tillfälligt boende under 2018 för att sedan minska. Kontraktstiden för dessa personer varierar enligt vad som beskrivs i avsnittet ovan. År 2020 beräknas antalet nyanlända minska eftersom Migrationsverkets prognoser pekar på ett minskat antal anvisningar under kommande år jämfört med åren 2016–2018.

Under 2017 beviljades 12 sociala kontrakt. När kommunens ansvar för nyanlända upphör efter två år är det sannolikt att fler kan komma att ansöka om socialt kontrakt. Av de 12 hyreskontrakt som har beviljats hittills i år har alla utom tre hanterats inom det befintliga bostadsbeståndet.

Antal tillkommande personer med behov av bostad år 2018 till 2020

Behovsbedömning	2018	2019	2020
Nyanlända, anvisade	250	200	200
Ensamkommande barn	40	40	40
Tillfälligt boende	210	410	220
Sociala kontrakt	40	40	40
Summa personer	540	690	500

4.3.4 Behovsbedömning 2021–2030

I behovsbedömning för åren 2021 till 2030 finns mycket stora osäkerheter i prognosen eftersom det till stor del beror på omvärldsfaktorer som idag är okända, framför allt antalet asylsökande som beviljas uppehållstillstånd och

Sveriges flyktingkvot. Antagandet är att de nivåer som prognostiseras för år 2020 kommer att sjunka något i takt med att mottagandet av nyanlända och därmed tillfälliga kontrakt kommer att minska. Även om antalet asylsökande ensamkommande i Sverige har minskat generellt har antalet anvisade till kommunen ökat markant under andra halvåret 2017 vilket gör en längre prognos för antalet träningslägenheter mycket svår. Även det faktum att Migrationsverkets långa handläggningstider kvarstår i pågående asylutredningar avseende ensamkommande barn försvårar en mer långsiktig prognos avseende målgruppen.

Prognosen visar ett behov av bostäder för 200 nyanlända, 30 ensamkommande unga och 150 personer i tillfälligt boende 2021 och 2022 vilket innebär bostäder för totalt 380 personer per år. Därefter beräknas behovet för samtliga målgrupper att minska något men ligga stabilt.

En schablonsiffra på 10 personer per år för antalet beviljade sociala kontrakt har lagts in i tabellen. 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 genomgångsbostäder. Det sammanlagda antalet sociala kontrakt ska då inte behöva öka även om nya personer beviljas sociala kontrakt.

Beräknat antal tillkommande personer med behov av bostad 2021–2030

Behovsbedömning	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nyanlända, anvisade	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Ensamkommande unga	30	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Tillfälligt boende	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Sociala kontrakt	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Summa Personer	390	380	380	380	380	380	380	380	380	380

4.4 Ungdomar och unga vuxna

Enligt den redovisade befolkningsprognosen för Nacka kommun kommer invånarantalet öka för i stort sätt alla åldersgrupper under den kommande 10-årsperioden. Den allra största ökningen gäller åldersgrupperna 25–34 år och 34–49 år, men även i gruppen 19–25 år sker en markant ökning. Detta gäller särskilt den senare delen av perioden (2022–2026), då denna åldersgrupp kommer att öka med närmare 1800 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 inflyttningsklara till 2017. Hittills har 2200 studentbostäder färdigställts och knappt 3400 är påbörjade. Nacka kommun deltog i projektet från start och för närvarande är cirka 400 studentbostäder under byggande 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.

De studentbostäder som nu byggs kommer att vara inflyttningsklara under 2018–2019. I pågående planer finns för närvarande inga studentbostäder och vi får därför planera för tiden efter 2020. En rimlig ambition för Nacka kommun kan vara 500–750 studentbostäder under perioden 2020–2030. Utifrån storleken på de pågående projekten skulle det innebära två till tre nya studentbostadsprojekt till 2030. För närvarande pågår ett projekt för framtida högskoleutbildning i Nacka benämnt ”Vercity”. Projektets utveckling kan påverka behovet av studentbostäder i Nacka.

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.

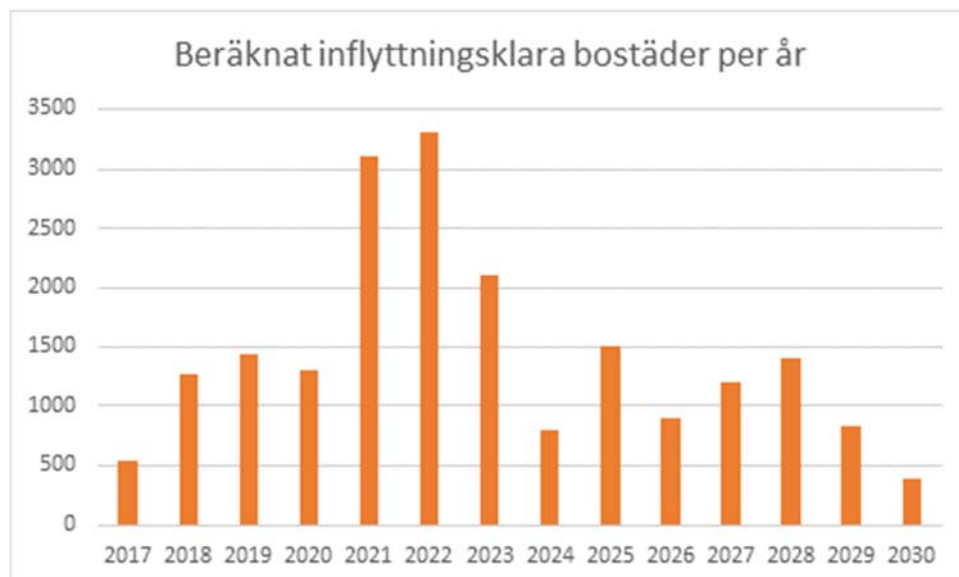
Högkonjunktur och tillväxt i företagandet har genererat en stor inflyttning till Stockholmsregionen. Idag finns inga statliga stöd för bostadsbyggande och ansvaret för finansiering ligger hos privata bostadsutvecklare och hos medborgarna själva. Bostadsutvecklare har som uppdrag att generera vinst, vilket 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.

Hyresrättens förutsättningar har inte varit gynnsam de senaste åren. Stora delar av beståndet har ombildats till bostadsrätter för att realisera värdeökningar. När det tidigare investeringsstödet för hyresrätter drogs in byggdes det under en tid i stort sätt inte några hyresrätter alls, det var helt enkelt inte lönsamt med bruksvärdesprincipen. Det föranledde framtagandet av presumtionshyressystemet vilket fick fart på byggandet av hyresrätter, med baksidan att hyresnivåerna är relativt höga. En medelinkomsttagare har väldigt svårt att klara inkomstprövningen för en nyproducerad hyresrätt. Detta sammantaget har lett till en obalans på bostadsmarknaden i Stockholmsregionen och så även i Nacka kommun. Nyproduktionen riktas till bättre bemedlade oavsett om det är hyresrätter eller bostadsrätter.

5.2 Nyproduktion de närmsta åren

Nacka kommun har fastställt en målsättning om 20 000 nya bostäder och 15 000 nya arbetsplatser inom kommunen till och med år 2030. Dessa mål är dels en konsekvens av att Nacka kommun 2014 ingick avtal, Stockholmsförhandlingen 2014, med stat och landsting 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 en ambition 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.

Den målsättningen motsvarar ungefär en fördubbling av produktionen av nya bostäder vid jämförelse med vad kommunen historiskt producerat. Det innebär att produktionen av nya bostäder kommer att vara väldigt hög de närmsta 10–15 åren. Målsättningen innebär även att Nacka kommun tar sitt ansvar för bostadsförsörjningen, vilket även framgår av Länsstyrelsens rapport



Detaljplanerna för de 20 000 planerade bostäderna är fördelade jämt mellan kommunal och privat mark. Det innebär att vi har rådighet över att 10 000 bostäder blir uppförda, de på kommunal mark, genom avtal och viten. Övriga 10 000 bostäder på privat mark är avhängigt att marknadsläget är gynnsamt, att exploatörerna lyckas sälja lägenheterna.

De senaste årens extrema prisökning på bostäder och det faktum att i stort sätt 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.

Det senaste året har vi dock sett fallande bostadspriser, vilket lett till svårigheter för bostadsutvecklare att sälja nyproduktion med det system som branschen historiskt sett arbetat med, dvs att sälja bostäderna cirka 2 år innan färdigställande. Det blir riskfyllt att köpa en bostad på det sättet, eftersom det finns en stor osäkerhet om befintliga bostäders värde i en marknad med fallande bostadspriser. Hårdare krav på privatpersoners finansiering av bostäder har inte bara hämmat prisutvecklingen, utan även skapat en inlåsnings effekt. En ny bostad kan inte anskaffas förrän befintlig bostad sålts, vilket skapar något av en moment22 effekt.

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.

Öppenhet och mångfald

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

