

Remissvar:

Bostadsförsörjningsstrategier för Nyköpings Kommun 2026 till 2040

Vi tackar för möjligheten att delge våra synpunkter inför kommande bostadsförsörjningsstrategier.

Närtiden förordas maximal flexibilitet inför 2026 och 2030

Med låg köpaktivitet på bostadsmarknaden som kan fortsätta under 2026 med horisont mot en kommande lågkonjunktur? Vi föreslår Nyköpings Kommun att tänka mycket brett och flexibelt angående kommande bostadsförsörjning. Kommunen kan förbereda sig under tiden inför fåtal detaljplanarbeten, markförberedelser och infrastruktur. Det blåser helt nya och annorlunda beteendemönster när man lyssnar på mäklare och erfarenheter.

Kommunen kan underlätta investeringskostnader, erbjuda även ekonomist svagare grupper att uppnå eget ägande med boende! Eller rad/parhus som hyreshus?

Mot 2028 kan vi hoppas på bättre ekonomiskt läge och då kan barnfamiljer och/eller äldre par flyttade från flerplans småhus.

Något längre fram 2030 och 2040

Prognosen att många av våra äldre 65+ åringar kommer att behöva förändra boendeform inom de närmaste åren, då man bor fortfarande i det egna huset. Tidigare undersökningar med seniorer uppger en önskan om enplans småhus på 100m² som boendeform.

Äldre hushåll har olika behov en del önskar flytta till sk. Gemenskapsboende, Brf eller möjligen en hyreslägenhet i närheten av Centrum och butiker kan ligga högt på önskelistan. Även **"nybyggare"** kan bli intresserade att **"friköpa"** tomten och bygga själva eller anlita byggherrar för att förverkliga husdrömmen.

Då uppstår flyttkedjor med fina småhusobjekt för nya intressenter samt hushåll som är **"högt-belånade"** kan då flytta till våra orter som Nyköping och Oxelösund, då småhuspriserna är klart lägre här. **"Ostlänken"** som tågförbindelse kan också locka en del nya grupper som pendlare till/från inom Mälardalen och dessa grupper kan lättare uppfylla bostadsdrömmar om rymliga småhus.

Kort om oss som intresseförening

Villaägarna Nyköping Oxelösund

Villaägarna representerar mellan 20-30% småhusboende inom våra två kommuner. Medlemmar inom **Nyköping** består av **2.300** hushåll, inom **Oxelösund** med **700** hushåll. **Åldersstrukturen** inom gruppen de: Yngre **0-45 år finns 19%**. Etablerade **46-65år är 39%** och gruppen Seniorer: **65 och äldre hela 42%**.

Hushållen finns inom

Nyköping, Tystberga, Enstaberg, Stigtomta, Vrena, Bettna, Nävekvärn, Jönåker, Ålbergs, Stavsjö samt Oxelösund – En utökad upptagnings-område inplaneras 2026 med ytterligare 1.000 hushåll och småhus inom Trosa och Gnesta.

Villaägare och många bostadsdrömmar

En trygg och säker boendemiljö värdesätts inom alla boendeformer, speciellt småbarnsfamiljer.

Trädgårdsstaden och bostadsdrömmar

Villa, Volvo och Vovve - En röd stuga med vita knutar?

Villaägarna förordar kommunen att förbereda sig inför Sverige **”typgodkända”** bygglovsfria småhus. Hus med **korta byggprocesser, regellättnader inom plan- och byggregelverk.**

Vad Villaägare tycker sämst om?

- Ifall kommunen **förtätar redan befintliga villakvarter** och spränger in flerfamiljshus, **höghus!**

Acceptans för blandad boendeform och nya detaljplan

- Helt **nya detaljplan** ritas hellre som nyetablerade kvarter och då kan kommunen placera och blanda alla olika boendeformer i harmoni med varandra från start. Med möjlighet att placera **parhus/radhus, småhus och Brf flerfamiljs boende inom samma område.**
- Vi **förordar** stor **valfrihet** där kommunen erbjuder alla olika boendeform som passar bäst som respektive ekonomiska kalkyl och önskan.



KONTAKTUPPGIFTER

Tapio Helminen, ordförande

Mobilen

0708-121222

Epost

helminen.tapio@gmail.com

Hemsida

<https://www.villaagarna-nykoping-oxelosund.se/>



NYKÖPING OXELÖSUND

Villaägarna

Nyköping Oxelösund

Box 2, 613 21 Oxelösund

3 BOSTADSBEHOV, UTGÅNGSPUNKTER OCH UTMANINGAR

Nyköpings kommun har under de senaste decennierna upplevt en stadig befolkningsökning och denna ökning bedöms fortsätta i framtiden. Bostadsbeståndet omfattar idag knappa **30.000 lägenheter** varav **drygt 40% i småhus och knappt 60 % i flerbostadshus** med en relativt jämn fördelningen mellan upplåtelseformerna hyresrätter, äganderätter och bostadsrätter. Bostadsbyggandet har legat på en rekordhög nivå sedan år 2020.

Under de **fem senaste åren** har nästan **2.300 nya bostäder färdigställt**, varav **merparten är hyreslägenheter i flerbostadshus i centralorten**.

Kommunens nya demografiska prognos visar på en väsentligt förändrad befolkningstillväxt där behovet fram till 2030 är cirka 1.000 nya bostäder.

Beräkningar av **bostadsbyggnadsbehovet under perioden 2025–2030** visar att det finns **ett överskott på drygt 700 bostäder år 2025** och att **överskottet kommer att bestå fram till år 2030**. Då de tillgängliga lägenheterna framför allt består av mindre hyresrätter kommer det ändå finnas ett behov av nybyggnation av äganderätter och bostadsrätter men även större hyresrätter. Behovet av bostäder för särskilda grupper består framför allt av bostäder för hemlösa, unga vuxna, äldre och gruppboende för LSS.

De utmaningar som Nyköpings bostadsförsörjningsstrategin behöver lösa är framför allt att:

- Det finns **ett visst behov av äganderätter** och bostadsrätter men få byggbolag som vill satsa på denna typ av bostäder då **marknaden är svag**.
- Det prognostiseras, utifrån bedömd efterfrågan, **ett överskott på hyresrätter**
- **Bostadsutbyggnaden på landsbygden är svag**
- **Svårt för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden**
- Antalet hushåll i kommunen med **ansträngd boendeekonomi** har ökat på senare år.
- Boendesegregationen är stor i vissa stadsdelar
- Antalet hemlösa har ökat i kommunen
- **Behovet av bostäder för äldre kommer öka**
- Externa placeringar av bostäder för särskilda grupper är dyra för kommunen.
- Behovet av gruppboende LSS har ökat

2. BOSTADSBESTÅND: Bostadsbeståndet i Nyköpings kommun 2023-12-31

Boendeform	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Uppgift saknas	Totalt av 100%
Ägande, Hyresrätt, Småhus, Brf	616st 5,3%	814st 7%	10 147st 87,4% / Tot 34,4%	29st 0,2%	11 606st 39,3%
Flerbostadshus	9.029st 56% / Tot 30,6%	7.085st 43,9% Tot 24,0%	4st 0,0%	0st	16 118st 54,6%
Övriga hus	593st 86,2%	89st 13%	0st	1st	683st 2,3%
Specialbostäder	1 073st 99,2% Tot 3,6%	8st 0,0%	0st	0st	1 081st 3,6%
Summa	11 311st 38,4%	7 996st 27%	10 151st 34,4%	30st 0,0%	29 488st 100%

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

Specialbostäder avser bostäder för äldre och funktionsvarierade samt studentbostäder.

Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

I Nyköpings kommun fanns totalt **29 488 bostäder i slutet av år 2023**.

Av dessa var **39,4% småhus och 54,7% lägenheter i flerbostadshus**.

Av de sistnämnda var **56% hyresrätter och 44% bostadsrätter**.

Fram till år 2021 var antalet bostäder för lågt i förhållande till antalet hushåll och den bostadsbuffert på 5% som bör finnas.

År 2022 uppnåddes balans mellan antalet bostäder inklusive buffert och antalet hushåll. Under åren 2023 till 2025 har bostadsbyggande fortsatt, vilket har lett till att det nu finns ett överskott på bostäder i kommunen.