

Statistikunderlag inför framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen i Ystads kommun

Rapport 1 (se även tillhörande Power Point - dokument)



SLUTRAPPORT
2018-01-22

UPPDRAG 279601, Riktlinjer för bostadsförsörjning, Ystads kommun

Titel på rapport: Statistikunderlag inför framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen i Ystads kommun

Status: Slutrapport

Datum: 2018-01-22

MEDVERKANDE

Beställare: Ystads kommun

Kontaktperson: Lars Carlsson

Konsult: Tyréns AB

Uppdragsansvarig: Johanna Hellsten

Konsultteam: Robin Svensén

Carl Ljung

Nicole Byskén

Simon Falck

Line Rydén

Kvalitetsgranskare: Martin Ström

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING.....	4
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE	4
1.2	LÄSANVISNINGAR.....	4
1.3	METOD OCH BEGREPP.....	5
2	RESULTAT OCH SLUTSATSER	9
2.1	DEMOGRAFI OCH SOCIOEKONOMI	9
2.2	BOSTADSMARKNAD.....	11
2.3	ANALYS BOSTADSBEHOV	13
2.4	TÄTORT FÖR TÄTORT.....	16
2.5	PÅVERKANDE OMVÄRLDSFAKTORER.....	21
2.6	SUMMERANDE SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER.....	22

1 INLEDNING

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Enligt lag ska kommuner varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska vara vägledande underlag vid översiktsplanering och detaljplanering, och kan fungera som underlag för handlingsplaner och åtgärder som ska främja byggande i kommunen. Kommunstyrelsen i Ystads kommun beslutade sommaren 2017 att inleda uppdraget att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

För att ta fram riktlinjerna krävs ett underlagsmaterial som analyserar bostadssituationen i kommunen. En stor del av underlaget kan utgöras av analyser baserade på SCB-statistik. Ystads kommun har upphandlat Tyréns som konsulter för att ta fram det statistiska underlaget och analyserna. Uppdraget har dels omfattat att studera statistik över demografi, socioekonomi och bostadsmarknad idag och några år bakåt i tiden i kommunen som helhet och dess tio tätorter, dels att prognostisera bostadsbehovet i kommunen fram till år 2030 baserat på en befolknings- och hushållsprognos för kommunen.

Resultatet ska användas som underlag för kommunens vidare diskussioner om mål och strategier till Riktlinjer för bostadsförsörjningen.



Karta över Ystads kommun med kommunens tio tätorter utmärkta.

1.2 LÄSANVISNINGAR

Resultatet av uppdraget redovisas i två kompletterande rapporter, bestående av denna Word-rapport tillsammans med en Power Point-rapport. I Power Point-dokumentet återfinns samtliga diagram och tabeller som redovisar statistiken, med kortare figurtexter. I den här rapporten ges en inramning i form av bakgrund, metodbeskrivning, begreppsförklaring, övergripande resonemang om omvärldsfaktorer samt summering av resultat och slutsatser i textform. De båda dokumentet är tänkta att kunna läsas var för sig, men behöver läsas tillsammans för att ta del av resultatet i sin helhet.

1.3 METOD OCH BEGREPP

Inom uppdraget har ett första steg varit att sammanställa statistik från SCB och Ystads kommun som redovisar nuläget och utvecklingen under 2010-talet fram till idag både vad gäller demografi, socioekonomi och bostadsmarknad på kommunnivå och tätortsnivå. Nästa steg har varit att prognostisera framtiden genom att ta fram en befolkningsprognos, en hushållsprognos och en bostadsbehovsprognos med målår 2030. Nedan beskrivs dels de analyser och bearbetningar som gjorts kring statistiken och hur prognoserna har tagits fram, dels vissa centrala begrepp.

Diagram åldersfördelning och indelning i åldersgrupper

Analyserna över ålder är gjorda utifrån fem-års-klasser, men i resonemang och slutsatser har Tyréns grupperat dessa i något färre kategorier. *Barnfamiljer* baseras på statistik över i huvudsak barn (0-19 år) i relation till vuxna i åldern 35-49 år. *Unga vuxna* motsvarar 20-35 år, *"Mitt i livet"* 50-64 år, *Åldre* 65-79 år och *Gamla* 80+ år. Dessa olika grupper har generellt olika behov och preferenser vad gäller bostad.

Diagram Medianinkomst

År 2013 saknas siffror över medianinkomst för samtliga tätorter i kommunens databas. Tyréns bedömning är att detta specifika värde inte är nödvändigt för analysen som helhet. Medianinkomst för år 2013 redovisas därför som ett uppskattat värde, genom interpolering. Uträkning för uppskattad medianinkomst år 2013 är: (medianinkomst 2012 - medianinkomst 2014) * ½ + medianinkomst år 2012.

Diagram Bostadsbestånd

I diagrammet för bostadsbestånd har följande gjorts:

Småhus är en sammanslagning av samtliga småhus, oavsett upplåtelseform. Småhus inkluderar därmed småhus som är hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt och där uppgift saknas. Ibland används även begreppet "villa" istället för "småhus". *Hyresrätter* är en sammanslagning av hyresrätter som tillhör kategorin flerbostadshus samt övriga hus. *Bostadsrätter* är en sammanslagning av bostadsrätter som tillhör kategorin flerbostadshus och övriga hus. *Specialbostäder* är en sammanslagning av samtliga specialbostäder, oavsett upplåtelseform. Specialbostäder inkluderar specialbostäder som är hyresrätt och bostadsrätt. Se mer om specialbostäder nedan. *Bostadsstorlekar*: För bostadsrätter och hyresrätter redovisas bostäder efter antal rum. Småhus redovisas dock efter bostadsytan. Tyréns har klassificerat småhusen för att ha ett gemensamt mått på bostadsstorlek. Småhus som är mindre än 100 kvm räknas som treor, småhus mellan 100 och 120 kvm räknas som fyror och småhus över 120 kvm räknas som femmor eller större.

Specialbostäder är ett samlingsbegrepp för bostäder för äldre och funktionshindrade (boende förenat med service, inte seniorbostäder/55+ boende), studentbostäder (för studerande vid högskola/universitet) samt övriga specialbostäder (t.ex. utslusningsbostäder för personer nytt frigivna från kriminalvården samt elevhem och internat) (Källa: SCB).

Ofta används begreppet LSS-bostäder istället för "bostäder för funktionshindrade", dessa olika benämningar har samma innebörd.

Diagram Bostadspriser

För vissa år saknas uppgifter om bostadsförsäljningar, inga försäljningar har ägt rum dessa år. För de år som ligger mellan andra registrerade år har interpolering gjorts, dvs. ett uppskattat värde för det året har tagits fram baserat på föregående och nästkommande år. Uträkning för uppskattat snittförsäljningspris år 2011 är: (pris år 2012 - pris 2010) * ½ + pris år 2010. I de fall två år i följd saknas har differensen istället multiplicerats med 1/3 för att få fram det uppskattade värdet för det första av åren och med 2/3 för att få fram det uppskattade värdet för det andra året.

Uppdraget har inte omfattat att studera hyresnivåer för hyresrätter.

Diagram Betalningsförmåga

För att få fram hur stor andel av inkomsten som invånarna lägger på boendekostnad har Tyréns dels räknat med en schablonmässig skattesats på 30 % för att ta fram medelnettoinkomsten i

kommunen, dels gjort antaganden om 100 % belåning, 30 % ränteavdrag, inga amorteringar samt en avgiftsnivå på 650 kr/kvm/år i bostadsrätter. Därtill har antal kvm per person med inkomst i ett hushåll antagits som 40 kvm i bostadsrätt och 50 kvm i småhus. Utgångspunkten är snittpriset utifrån försäljningsstatistiken. För att bedöma betalningsförmågan har Tyréns antagit att förmågan ligger på 30 % av inkomsten (medelinkomsten i resp. ort).

Befolkningsprognos

Befolkningsprognosen är gjord i rAps - regionalt analys- och prognosystem. Prognosen baseras på regionala och demografiskt betingade sannolikheter för födelsetal, dödstal och utflyttningsrisker. Födslar och dödsfall utgår ifrån den demografiska profilen och schabloner för fertilitet och mortalitet per åldersgrupp. Inrikes inflyttning baseras på historiska data. Inrikes utflyttning beror på den demografiska profilen samt schablon för flyttbenägenheten per åldersgrupp. Utrikes utflyttning beror på den demografiska profilen samt schablon för flyttbenägenheten per åldersgrupp. Utflyttningen är baserad på historisk utflyttning. Utrikes inflyttning utgår från historisk data och ifrån SCB:s nationella antaganden och deras prognos för Sverige och Ystads andel av denna. På kort sikt är prognoserna relativt säkra, men på längre sikt mycket osäkra. Men det är det bästa underlaget som finns att tillgå. Invandring beror dock på nationell och lokal politik och är den största osäkerhetsfaktorn i prognosen.

Prognoser är överlag osäkra. De bygger på en mängd antaganden. Prognoser är inte en beskrivning av hur framtiden blir, utan en beskrivning av utvecklingen förutsatt dessa olika antaganden.

Hushållsprognos

Hushållsprognosen utgår ifrån skattade samband om hur åldersfördelning och hushållsfördelning samvarierar. Dessa samband utgör sannolikheter att personer i en viss åldersgrupp ska bilda olika typer av hushåll. Den framtida demografien, som tas fram i befolkningsprognosen, ligger till grund för vilka hushållstyper kommer utvecklas under prognosperioden. Utvecklingen adderas därefter på den faktiska hushållsfördelningen 2016.

Den demografiska sammansättningen avgör sannolikheten för att det bildas olika typer av hushåll. Det är mer sannolikt med ensamhushåll bland äldre och mer sannolikt med sammanboende hushåll mellan 30-45 år. Den demografiska sammansättningen avgör även sannolikheten för att det bildas hushåll med barn. Det är mer sannolikt med barn i hushållen om det är fler än en vuxen i hushållet samt i åldrarna 30-50 år. I de yngre åldrarna (<30 år) är det vanligare med ett barn, i de äldre åldrarna (30-50 år) är det vanligare med två barn, därefter blir ett barn vanligare igen. Fler än två barn är generellt ganska ovanligt. Dessa sannolikheter utgör grunden för hushållsprognosen.

Tyréns prognosticerat antal hushåll samt hushållstyper och hushållsstorlekar för åren 2020, 2025 och 2030. Mellanliggande år interpoleras.

Prognoser är överlag osäkra. De bygger på olika antaganden. Prognoser är inte en beskrivning av hur framtiden blir, utan en beskrivning av utvecklingen förutsatt dessa olika antaganden.

Bostadsbehovsprognos

Grunden i analysen är att varje hushåll behöver en bostad, hushållsprognosen används som grund. Därtill är det lämpligt att ha ett visst överskott, en vakansgrad, vilket beskrivs mer endan. Fokus i bostadsbehovsprognosen är dock i huvudsak att analysera hur stora bostäder som behövs med hänsyn till hur hushållssammansättningen ser ut i hushållsprognosen.

För att prognostisera bostadsbehovet utifrån hushållsprognosen har Tyréns använt sig av två scenarier som kan sägas utgöra extremer, och utifrån dessa tagit fram ett rimligt scenario som ligger mellan dessa "extremer".

Det ena "extrema" scenariot utgår ifrån Tyréns bearbetade variant av Boverkets bedömning av "balanserat boende". Enligt Boverkets riktlinjer ska alla personer i ett hushåll ha ett eget rum samt ett extra rum för gemensamma aktiviteter (vardagsrum). Då är bostaden väl anpassad efter hushållet, den är i balans. Om hushållet innehåller X personer bör då bostaden ha X+1 rum.

Tyréns anser dock att denna definition är väl snäv. En ensam person som bor i en etta är trångbodd enligt denna definition. Tyréns vidgar därmed begreppet "bostad i balans" till att även infatta bostäder som har ett rum per person (förkortas ERPP). En bostad är sålunda balanserad mot hushålls storleken om den har ERPP eller ERPP+1. Om bostaden har färre rum än ERPP bedöms att hushållet bor trångt. Om bostaden har fler rum än ERPP och ett vardagsrum (ERPP+1) bedöms att hushållet bor rymligt. Om skillnaden mellan antal rum är stor bedöms trångboddheten eller rymligheten som extra stor. Observera att antal rum ej statistikförs för småhus. Tyréns har schabloniserat antal rum i småhusen utefter dess yta. Småhus med mindre än 100 kvm antas vara treor, småhus mellan 100-120 kvm antas vara fyror och småhus med mer än 120 kvm antas vara femmor eller större. Detta scenario för "balanserat boende" kan ses som minimumnivån på bostadsbehov.

Det andra "extrema" scenariot utgår ifrån hur hushållen i Ystads kommun idag använder sina bostäder. Här använder Tyréns specialbeställd statistik från SCB över hur hushållsstorlekar fördelar sig mellan bostadsstorlekar. Detta scenario indikerar snarare hur efterfrågan av bostadsstorlekar ser ut än behovet av olika bostadsstorlekar. Även om bostadsförsörjningen ska avse bostadsbehoven är det meningslöst för Ystad att planera bostäder som inte efterfrågas.

Den rimliga bostadsbehovsprognosen för bostadsförsörjningen ligger någonstans i mitten av dessa två scenarier som beskrivs ovan. Tyréns har räknat på det exakta mellantinget i sin framtagna bostadsbehovsprognos för Ystads kommun. Tyréns har därtill räknat in en vakansgrad, att det ska finnas ett litet överskott av bostäder ur bostadsförsörjnings- och rörlighetssynpunkt. Vakansgraden som inkluderats är 4,3 %, vilket motsvarar den vakansgrad som kommunen har idag och som bedöms vettig.

Fördelning mellan tätorter

Tyréns har tagit fram ett förslag på hur bostadsbehovet fördelar sig mellan tätorterna i kommunen. Detta är inte gjort i någon analysmodell utan är en uppskattad fördelning. Tyréns har i fördelningen tagit hänsyn till tätorternas storlek, deras historiska befolkningstillväxt, priset på bostäder i tätorten och den demografiska profilen. Denna analys har sedan jämförts med hur kommunens bostadsplanering (färdiga och pågående detaljplaner) ser ut. Tyréns har exempelvis valt att förlägga flerbostadshus där det finns många äldre, och förlägga småhus där det finns många barnfamiljer. Detta är en erfarenhetsmässig bedömning om vad olika målgrupper efterfrågar. Tyréns har också ställt mängden nya bostäder mot det befintliga beståndet för att avgöra vilken tillväxt tillskottet innebär. Tillväxten står i relation till den historiska befolkningsutvecklingen.

Behov av specialbostäder

Den offentliga statistiken över specialbostäder är indelad i tre grupper: äldre/funktionshindrade, studenter samt övriga (t.ex. personer som nyss frigit från kriminalvården). Ystads kommun har utöver detta kunnat tillhandahålla information om bostäder för äldre respektive funktionshindrade (LSS-bostäder) i två separerade kategorier. Kommunens information om antal befintliga bostäder inom dessa två kategorier skiljer sig något från statistiken från SCB för kategorin äldre/funktionshindrade, vilket skulle kunna bero på att SCB räknar in trygghetsboenden för äldre som finns på den kommersiella marknaden. Tyréns har i analysen av behov av specialbostäder utgått från kommunens information om hur många bostäder det idag finns för äldre och funktionshindrade.

Tyréns har beräknat hur många specialbostäder som behöver tillkomma inom de fyra kategorierna äldre, funktionshindrade (LSS), studenter och övriga fram till 2030 om andelen specialbostäder i bostadsbeståndet ska vara den samma 2030 som idag för respektive kategori. Det kan ge en grov uppskattning. Utgångspunkten för en sådan uppskattning är att dagens bestånd är i balans och möter dagens behov, och att behovet är lika stort i framtiden (samma andel av hushållen). Tyréns har stämt av med kommunen om de uppfattar att dagens mängd specialbostäder är i balans.

Med tanke på resultatet av befolkningsprognosen, med en åldrande befolkning, har Tyréns beräknat hur mycket detta påverkar behovet av bostäder för äldre. För att prognostisera hur mycket mängden specialbostäder för äldre behöver öka i och med en åldrande befolkning har Tyréns viktat olika åldersgrupper i det äldre spannet. De yngsta (65-69) får vikten 1 medan de

äldsta (90+) får vikten fem. Antalet personer per åldersgrupp gånger gruppens vikt summeras till ett index. Förändringen av index beräknas för prognosperioden.

Nyanlända och asylsökande

Personer som väntar på besked om uppehållstillstånd benämns asylsökande, medan de som fått uppehållstillstånd benämns nyanlända.

Asylsökande är Migrationsverkets ansvar och inte föremål för kommunens bostadsförsörjning. Asylsökande bor i Migrationsverkets anläggningar. Kommunen har dock ansvar för boende till ensamkommande flyktingbarn.

Nyanlända delas in i två grupper: egenbosättare respektive placerade/anvisade. Egenbosättare är de som väljer att bosätta sig i den aktuella kommunen, t.ex. för att de har familj där eller bodde där som asylsökande. Placerade/Anvisade är de som placeras i den aktuella kommunen enligt bosättningslagen. Nyanlända fördelas ut i Sveriges kommuner enligt denna nya lag. För dessa placerade nyanlända har kommunen ett utökat bostadsförsörjningsansvar som kan likställas med t.ex. ansvar för personer inom LSS. Under de två år som kallas etableringstid (när de nyanlända får etableringsersättning) ska kommunen försörja med bostad.

2 RESULTAT OCH SLUTSATSER

2.1 DEMOGRAFI OCH SOCIOEKONOMI

Folkmängd

Idag (2016) har Ystads kommun närmare 30 000 invånare (29 448). Nästan 65 % av dessa bor i Ystad tätort, ca 16 % bor på landsbygden och ca 19 % i kommunens övriga tätorter. Av övriga tätorter är Köpingebro, Nybrostrand och Svarte de större med omkring 900-1300 invånare, medan övriga tätorter har omkring 200-400 invånare.

Från 2010-2016 har kommunbefolkningen ökat med drygt 1000 invånare (nästan 4 %), motsvarande ett snitt på 185 invånare per år och en årlig befolkningstillväxttakt på i snitt 0,6 % (mellan 0,2-1,6 % per år). Generellt har befolkningstillväxten under 2010-talet varit lägre än kommunen mål om en årlig befolkningstillväxt på 1 %. Befolkningen har ökat i de flesta kommundelar. Det är bara tätorterna Hedeskoga och Sövestad samt landsbygden som haft befolkningsminskning under perioden 2010-2016. Ystad tätort har ökat mest i antal, med ca 1300 invånare. Procentuellt sett är det dock Nybrostrand som sticker ut. Där har befolkningen nästan fördubblats under denna period.

Ålder

Kommunbefolkningen är relativt jämnt fördelad mellan olika åldersgrupper (uppdelat i femårsklasser). De flesta åldersgrupper har omkring 1500-2000 invånare vardera. De största åldersgrupperna idag (2016), med över 2000 invånare vardera, är 65-69 år och 70-74 år. Det är också dessa två åldersgrupper som har ökat mest i antal sedan 2010, tillsammans med gruppen 5-9 år. De minsta åldersgrupperna i antal invånare är idag de äldsta åldersgrupperna, från 80+ år. Dessa ligger också kvar på ungefär samma nivå som år 2010. Utöver gruppen 65-74 år har även barn 0-14 år ökat i antal sedan 2010, så även unga vuxna 20-34 år. Ystads kommun har en större andel äldre och mindre andel yngre än Skåne och Sverige,

Åldersfördelningen i Ystad tätort liknar kommunens, med en relativt jämn fördelning mellan olika åldersgrupper och där 65-69 år och 70-74 år är de största åldersgrupperna. Ystad tätort har relativt många unga vuxna (20-29 år) jämfört med övriga orter. De flesta andra orter har framförallt många invånare inom åldersgrupperna barn (0-19 år) och vuxna (30-49 år), d.v.s. barnfamiljer. Glemmingebro sticker ut med en äldre befolkning. Även Löderup, Nybrostrand och Svarte har många invånare i de äldre åldersgrupperna, vid sidan om barnfamiljerna.

I flera fall syns en tydlig förskjutning i statistiken, där åldersstrukturen har flyttat fram en ålderskategori sedan 2010. Detta tyder på att befolkningen bor kvar, de har blivit äldre och tillhör 2016 en annan äldre åldersgrupp än 2010.

Inkomst

Medianinkomsten (årslön) i Ystads kommun är idag (2015) ca 302 000 kr (301 903) och den största enskilda inkomstgruppen är 400 000 – 500 000 kr i årsinkomst. Inkomsterna i Ystads kommun ligger något över Skåne och riket, det finns färre med riktigt låga inkomster i kommunen. Tätorterna Hedeskoga, Nybrostrand och Svarte har högre medianinkomstnivå än kommunsnittet, här ligger årsinkomsten (medianlön) 30 000 – 66 000 kr högre. Tätorterna Glemmingebro och Löderup ligger istället motsvarande nivåer under kommunsnittet.

Under perioden 2010-2015 har inkomstnivåerna ökat i Ystads kommun. Det är färre personer i alla inkomstgrupper under 300 000 kr i årsinkomst, och fler personer i alla inkomstgrupper över 300 000 kr. Medianinkomstnivån har ökat i samtliga tätorter under perioden 2012-2015, även om Glemmingebro och Löderup backat det senaste året (2014-2015).

Hushåll

Idag (2016) finns ca 14 000 hushåll i kommunen. Om kommunbefolkningen fördelar sig jämnt på dessa hushåll innebär det att det i snitt bor 2,1 personer per hushåll i kommunen. Närmare 40 % av alla hushåll i Ystads kommun är enpersonshushåll och 34 % utgörs av tvåpersonshushåll. En dryg fjärdedel av kommunens hushåll utgörs av tre eller fler personer.

Av kommunens alla hushåll finns ca 70 % (9790) i Ystad tätort, att jämföra med att ca 65 % av befolkningen bor där. Ca 14 % (2000) av hushållen finns på landsbygden, utanför kommunens tätorter, och närmare 10 % av hushållen finns fördelade mellan tätorterna Köpingebro, Nybrostrand och Svarte (vilka har mellan 350-500 hushåll vardera.) Därutöver finns ca 6 % av hushållen (936) i övriga tätorter, vilka har mellan 90-300 hushåll vardera.

De flesta delar av kommunen har relativt många en- och tvåpersonshushåll. Ett undantag är Hedeskoga som har väldigt få enpersonshushåll. Därutöver sticker Stora Herrestad ut något med en relativt stor andel större hushåll (4 personer).

Flyttmönster

Ystads kommun har ett positivt flyttnetto, såväl inrikes och utrikes, på totalt ca 2000 personer under perioden 2010-2016.

Till/Från andra kommuner och län i Sverige

Ystads kommun har haft ett positivt inrikes flyttnetto på ca 1200 personer för åren 2010-2016 sammanslaget. Närmare 9000 personer har under dessa år flyttat till Ystads kommun från övriga delar av Sverige, drygt 80 % av dessa har flyttat från andra kommuner i Skåne. De största flyttströmmarna kommer från grannkommunerna Skurup, Sjöbo, Tomelilla och Simrishamn samt från Malmö och övriga län i Sverige sammanslaget. Utflyttningen från Ystads kommun till andra delar av Sverige har under perioden 2010-2016 totalt varit omkring 7800 personer, även här har drygt 80 % av flyttarna skett inom Skåne. De största flyttströmmarna går till grannkommunerna samt Malmö, Lund och övriga län i Sverige sammanslaget. Vad gäller flyttmönster till/från andra län är det storstadsregionerna som sticker ut, de största flyttströmmarna av såväl inflyttning som utflyttning sker med Stockholms län och Västra Götalandsregionen (inkl. Göteborg). Med tanke på storstadsregionernas dominerande storlek är detta ett naturligt mönster.

Ystads kommun har störst nettoinflyttning från sina grannkommuner samt övriga län i Sverige (där Stockholms län sticker ut mest i nettoinflyttning). Kommunen har störst nettoutflyttning till Malmö och Lund.

Ystads kommun skulle kunna ses som en nod i en ström av flyttar som leder till ökad urbanisering. Omkringliggande mindre orter (grannkommunerna) flyttar till Ystad medan Ystadborna flyttar till Malmö och Lund.

Till/Från andra länder

Ystads kommun har haft ett positivt utrikes flyttnetto samtliga år 2010-2016, invandringen har varit större än utvandringen. Totalt under perioden 2010-2016 har Ystads kommun haft ett positivt utrikes flyttnetto (nettoinvandring) på närmare 860 personer. Invandringen från andra länder låg 2010-2014 på omkring 150-200 personer per år, för att sedan öka kraftigt. År 2016 var invandringen (antalet mottagna nyanlända) till kommunen 442 personer. Detta innefattar såväl anvisade/placerade nyanlända som egenbosatta (se förklaring av begrepp i avsnitt 1). Utvandringen från kommunen till andra länder har legat jämnt på omkring 100 personer årligen.

Anvisningstalen enligt bosättningslagen för placering av nyanlända i Ystads kommun var 2016 95 personer. Ystads kommun tog dock under året emot 442 nyanlända, vilket innebär att en majoritet utgjordes av egenbosatta (som själva valde att bosätta sig i kommunen).

Anvisningstalen för placering av nyanlända i Ystads kommun var år 2017 84 personer och kommunen har tagit emot denna kvot. Statistiken för antal egenbosättare är ännu inte sammanställd för 2017. Vid årsskiftet 2017/2018 befinner sig ca 200 nyanlända i Ystads kommun som erhållit uppehållstillstånd inom två år. Kommunen upplever dock att det är väldigt lite inflyttning av nyanlända nu jämfört med innan. Situationen kan hanteras, även om boendelösningarna kan anses bristfälliga med låg boendestandard och/eller trångboddhet. De nyanlända fixar ofta sina boendekontrakt själva, och det är lättast att hitta boende i de mindre orterna (t.ex. Glemmingebro och Löderup) eller i boenden som har hög hyra. (Källa: Ystads kommun, Ulrika Persson, 20180118).

Ystads kommun har för närvarande (2017) 67 ensamkommande flyktingbarn. Omkring hälften av dessa finns boende i kommunen och hälften i familjehem i andra kommuner. (Källa: Ystads kommun, Ulrika Persson, 20180118).

Inom kommunen

År 2016 skedde totalt ca 2200 flyttar inom kommunen. Av dessa inträffade drygt hälften (ca 1400) inom Ystad tätort. Därtill skedde ytterligare knappt 300 flyttar till Ystad tätort från övriga delar av kommunen. Ungefär lika många flyttade också från Ystad tätort till övriga kommundelar. Ystad tätort har ett litet negativt flyttnetto inom kommunen, något fler flyttar från huvudorten till andra delar av kommunen än tvärt om. De orter inom kommunen som hade ett positivt flyttnetto gentemot övriga kommunen år 2016 var Glemmingebro, Löderup, Vallösa och Sövestad. Övriga tätorter samt landsbygden hade ett negativt flyttnetto gentemot övriga kommundelar, bortsett från Svarte som gick plus minus noll.

Mönstret över orternas flyttnetto inom kommunen har ändrats en del sedan 2010. Då hade Glemmingebro, Löderup och Sövestad negativt flyttnetto, medan de idag (2016) har positivt. Omvänt gäller för Hedeskoga, Köpingebro, Nybrostrand och Stora Herrestad som hade positivt flyttnetto 2010 men som har negativt idag. Ystad tätort och landsbygden utanför tätorterna har legat kvar på negativt flyttnetto.

Dagens nettoutflyttmönster mellan tätorterna i kommunen visar ett visst roterande mönster. Nettoutflyttning sker från Ystad tätort till Glemmingebro och Löderup samt till viss del till Nybrostrand, Köpingebro och Vallösa. Nettoutflyttning sker i sin tur från Löderup och Köpingebro till Sövestad, där det i sin tur sker nettoutflyttning till Ystad tätort.

Pendling

Under hela 2010-talet har fler personer pendlat ut från Ystads kommun än in till kommunen, Ystad är en utpendlingskommun. Inpendlingen ligger omkring 4000 personer och utpendlingen omkring 5000 personer. Pendlingsnettot har under åren 2010-2015 varierat mellan omkring minus 1100 och minus 650 personer, där variationen i huvudsak beror på att antalet utpendlare har varierat.

2.2 BOSTADSMARKNAD

Bostadsbestånd och nybyggnation

I Ystads kommun finns det idag (2016) närmare 14 700 bostäder, varav ca 51 % utgörs av småhus, ca 30 % av hyresrätter, ca 16 % av bostadsrätter och ca 3 % av specialbostäder (se beskrivning av begreppen i metodavsnittet "Diagram Bostadsbestånd"). Omkring 30 % av bostäderna utgörs av treor och nästan lika många utgörs av stora bostäder (femmor eller större). Omkring 15 % utgörs av tvåor respektive fyror och ca 10 % av ettor. De flesta tätorter i kommunen domineras av småhusbebyggelse och bostäder med tre eller fler rum. Undantaget är Ystad tätort som har en stor andel hyres- och bostadsrätter och en större variation mellan bostadsstorlekar. Löderup och Stora Herrestad sticker också ut lite med relativt stor andel specialbostäder och ettor jämfört med övriga tätorter. Enligt SCBs statistik finns det idag totalt 483 specialbostäder i kommunen, varav 426 är bostäder för äldre/funktionshindrade, 38 är studentbostäder och 19 är övriga specialbostäder. Enligt Ystads kommuns egna uppgifter finns dock endast 412 bostäder för äldre/funktionshindrade, varav 318 är bostäder för äldre och 94 är LSS-bostäder (bostäder för funktionshindrade). Skillnaden med 14 bostäder gentemot SCBs statistik kan bero på att SCB möjligen inkluderar trygghetslägenheter för äldre i sin statistik, vilket är bostäder på den kommersiella bostadsmarknaden (Källa: Ystads kommun, Jenny Blom, 180118).

Sedan 2013 har det tillkommit 547 bostäder i kommunen, varav 511 småhus. Under perioden har antalet hyresrätter ökat med ca 200 medan antalet bostadsrätter har minskat med ca 160. De flesta (drygt 100) av de nya bostäderna färdigställdes 2010. Huvuddelen (drygt 60 %) av nybyggnationen har skett i Ystad tätort som har fått tillskott av såväl småhus som hyresrätter medan antalet bostadsrätter däremot har minskat. Samtliga tätorter samt landsbygden har fått tillskott av bostäder, med undantag från Hedeskoga. Vid sidan av Ystad tätort har det byggts mest i Nybrostrand, Köpingebro, Glemmingebro samt på landsbygden.

Statistiken över nybyggnation visar att det har byggts 458 bostäder under perioden 2010-2016, vilket inte stämmer med statistiken över hur bostadsbeståndet förändrats, som visar att det tillkommit 547 bostäder under perioden 2013-2016. En möjlig förklaring är att statistiken över nybyggnationen är bristfällig.

Bostadspriser och betalningsförmåga

Medelpriset för en villa (småhus) i Ystads kommun är idag (2017) ca tre miljoner kronor och för en bostadsrätt ca 1,35 miljoner kronor. Medelpriserna har stigit omkring en halv till närmare en miljon kronor sedan 2010. Prisnivåerna i Ystad ligger lägre än såväl Skånes som Sveriges medelpriser på bostäder.

I tätorterna Ystad, Köpingsbro, Nybrostrand, Stora Herrestad och Svarte ligger prisnivåerna omkring kommunens medelpriser. Köpingsbro ligger ett par hundratusen lägre, Svarte har kommunens högsta prisnivåer för småhus (3,7 miljoner) och Nybrostrand de högsta prisnivåerna för bostadsrätter (1,6 miljoner). Tätorterna Glemmingebro, Hedeskoga, Löderup, Vallösa och Sövestad ligger lägre än kommunsnittet, med prisnivåer på ca 1,5 - 2,5 miljoner för småhus och 0,4 - 0,9 miljoner för bostadsrätter. Billigast är det i Löderup.

Bostadspriserna har under perioden 2010-2016 ökat i de flesta orter med omkring 1 miljon kronor för småhus. Vallösa är den enda ort där det skett en prissänkning.

Bostadspriser baseras på försäljningar och det statistiska underlaget är i de flesta fall väldigt begränsat, vilket påverkar tillförlitligheten i resultaten. Antalet bostadsrätter är generellt litet i kommunen, varpå antalet försäljningar också av naturliga skäl är få.

Invånarna i Ystads kommun lägger en relativt liten andel av sin inkomst på boendekostnaden, det gäller framför allt de som bor i småhus. De lägger i snitt endast 4-8 % av sin inkomst på boendet. De som bor i bostadsrätt i kommunen lägger omkring 14-17 % av sin inkomst på boende. Betalningsförmågan kan generellt ligga på omkring 30 % av inkomsten. Med det som utgångspunkt skulle Ystadborna kunna bo betydligt dyrare och kunna ha råd med relativt dyra nyproducerade bostäder.

Planberedskap och pågående detaljplanering för bostäder

Idag (2017) har Ystads kommun en planberedskap, med färdiga detaljplaner, för ca 1800 bostäder fram till år 2026. Majoriteten av dessa, närmare 1400 bostäder, är planerade i Ystad tätort (inkl. Öja) och planeras som flerbostadshus. Närmare 500 av dessa bostäder i Ystad tätort planeras som hyresbostäder (Ystadbostäder), 54 är äldre bostäder och 10 LSS-bostäder. Av övriga planerade bostäder i Ystad tätort finns drygt 200 på privatägd mark och knappt 800 på kommunägd mark. Därtill finns färdiga detaljplaner för drygt 200 bostäder i Nybrostrand (i huvudsak villor och radhus på kommunägd mark, men även 12 LSS-bostäder), drygt 200 bostäder i Svarte (flerbostadshus på privatägd mark) och 20 bostäder i Köpingsbro (flerbostadshus på kommunägd mark).

Det finns i dagsläget också påbörjade detaljplaner för ytterligare närmare 800 bostäder i kommunen fram till år 2025. Det rör sig om 70 villatomter på kommunägd mark i Hedeskoga och dryga 700 bostäder i flerbostadsbebyggelse i Ystad tätort (inkl. Öja). Av dessa är 40 hyresrätter (Ystadbostäder), drygt 400 på kommunägd mark och 350 på privat mark.

Totalt finns därmed färdiga eller påbörjade detaljplaner för drygt 2600 nya bostäder i kommunen fram till år 2026, varav ca 2100 planeras i Ystad tätort (inkl. Öja). Utöver detta finns ett bostadsprojekt för Hamnstaden, utan definiering om antal bostäder.

Källa: Ystads kommun, Lars Carlsson 20180104 och Jenny Blom 20180118.

2.3 ANALYS BOSTADSBEHOV

För att analysera bostadsbehovet fram till år 2030 har ett första steg varit att göra en befolkningsprognos fram till 2030, för att sedan göra en hushållsprognos. Baserat på hushållsprognosen har sedan bostadsbehovsprognosen kunnat göras.

Befolkningsprognos

Idag (2016) har Ystads kommun närmare 30 000 invånare. Tyréns befolkningsprognos visar att befolkningen kommer att öka med omkring 350-400 personer årligen och att kommunbefolkningen kommer att vara drygt 34 000 invånare år 2030, totalt en befolkningsökning med drygt 5000 personer fram till år 2030. Det innebär en genomsnittlig tillväxttakt som ligger något över kommunens mål på 1 % per år (vilket motsvarar ca 300 personer årligen utifrån dagens befolkningsmängd). Det innebär också en betydligt kraftigare befolkningstillväxt än vad kommunen haft under 2010-talet när den genomsnittliga årliga tillväxten legat på 185 personer per år (en genomsnittlig tillväxttakt på 0,6 % per år). Under femårsperioden 2010-2015 ökade kommunbefolkningen med 2,3 %. Enligt befolkningsprognosen kommer tillväxttakten ligga betydligt högre de kommande femårsperioderna, mellan 5,5 % och 6,8 % sammantaget per femårsperiod.

Under hela perioden fram till år 2030 drivs befolkningstillväxten enligt prognosen av en positiv nettoinflyttning till kommunen, både inrikes och utrikes. Befolkningsprognosen visar att Ystads kommun kommer att ha ett positivt inrikes flyttnetto på omkring 225-270 personer årligen och ett positivt utrikes flyttnetto på omkring 130-180 personer årligen, men däremot ett negativt födelsenetto på omkring 35-60 personer årligen.

Befolkningen ökar enligt prognosen i de flesta åldersgrupper. Undantaget är grupperna 20-29 år, 50-54 år och 65-74 år som förväntas ligga kvar/minska i antal. Det är med andra ord i stor utsträckning barnfamiljer (barn och föräldrar) samt äldre (75+) som förväntas öka i kommunen. Det innebär att den demografiska sammansättningen i kommunen enligt prognosen kommer att ändras något fram till år 2030. Den demografiska utvecklingen har stor betydelse för vilka bostäder som kommer behövas eftersom olika demografiska grupper tenderar att organisera sig i olika typer av hushåll med olika bostadsbehov.

Prognosen bygger på flera olika antaganden, vilka utgör mer eller mindre stora osäkerheter. Prognosen visar inte hur framtidsutvecklingen blir, utan är just en prognos baserad på antaganden (se metodavsnittet om befolkningsprognosen). Utvecklingen kan också påverkas aktivt genom planering av olika slag för att åstadkomma en önskad utveckling.

Den största osäkerheten i prognosen gäller utrikes inflyttning (invandring), där prognosen utgår från SCB:s prognos och antaganden. Hur stor invandringen blir beror bl.a. på nationell och lokal politik. På kort sikt är prognosen för utrikes inflyttning relativt säker, men på längre sikt osäker. Enligt prognosen kommer 350-400 personer årligen flytta till Ystads kommun i kategorin utrikes inflyttning. Utvandringen (antal personer som flyttar från kommunen till andra länder) väntas enligt prognosen vara omkring 100 personer årligen.

Hushållsprognos

Idag (2016) finns ca 14 000 hushåll i Ystads kommun. Tyréns prognos visar att antalet hushåll kommer ha ökat till ca 16 500 hushåll år 2030, vilket innebär ett tillskott med ca 2 500 hushåll. Samtliga hushållsstorlekar väntas öka men i olika grad. Procentuellt sett visar prognosen att antalet stora hushåll (fyra eller fler personer) ökar mest och tvåpersonshushåll minst. I absoluta tal är det dock enpersonshushållen som ökar mest. Antalet enpersonshushåll väntas öka med drygt 1000 hushåll, antalet tvåpersonshushåll med ca 600 hushåll, antalet trepersonshushåll med ca 300 hushåll och antalet större hushåll (fyra eller fler personer) väntas öka med drygt 500 hushåll fram till år 2030.

Bostadsbehovsprognos

Antalet bostäder

Idag har Ystads kommun närmare 14 700 bostäder. År 2030 förväntas behovet av bostäder vara drygt 17 200 i kommunen. Fram till år 2030 behöver det enligt detta byggas ca 2 600 bostäder. Prognosen utgår från att varje hushåll behöver en bostad, och har även tagit hänsyn till dagens

vakansgrad på 4,3 %. Det bedöms som en bra nivå av vakanser i beståndet ur bostadsförsörjnings- och rörlighetssynpunkt.

Dagens bostadsplanering i kommunen (färdiga och pågående detaljplaner) för drygt 2500 bostäder till år 2026 ligger väl i linje med det bostadsbehov som prognosen visar.

Fördelning bostadsstorlekar

För att prognostisera hur stora bostäderna behöver vara för att matcha de framtida hushållen behöver antaganden göras för hur stort hushållen kommer att bo. Här har Tyréns studerat två "extrema" scenarier, för att sedan landa i en prognos som ligger mittemellan dessa (se mer utförlig beskrivning av scenarierna i metodkapitlet).

Det ena scenariot är att de framtida hushållen bor i balans i linje med Tyréns variant av Boverkets riktlinjer. Att bo i balans innebär då att varje person har ett rum. Detta kan ses som en minimi-nivån av bostadsförsörjning för att alla hushåll ska ha en balanserad bostad. Det andra scenariot är att de framtida hushållen bor som hushållen gör idag.

Av dagens enpersonshushåll bor 36 % i en tvåa och 31 % i en trea. Av tvåpersonshushållen bor 34 % i en trea och 30 % i en femma eller större. Av trepersonshushållen bor 34 % i en trea och en lika stor andel i en femma eller större. Av de större hushållen (fyra personer eller fler) bor närmare 50 % i en femma eller större och 50 % jämt fördelade mellan fyror och treor.

Idag bor ca 50 % i Ystads kommun i en lagom stor bostad (ett rum per person eller ett rum per person och ett extra rum), ca 25 % bor i en rymlig bostad (med ett rum per person och två extra rum), och 19 % bor i en mycket rymlig bostad (ett rum per person plus tre eller fler extra rum). Det är 4 % som idag är trångbodda, d.v.s. har färre rum än ett rum per person. Det är positivt att få är trångbodda, och att många bor rymligt är ett angenämt "problem".

Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv kan det rymliga boendet dock utgöra ett problem. Att försörja med en bostad handlar i grunden om att försörja med en väl balanserad bostad, inte att försörja med en rymlig eller mycket rymlig bostad. Att hushåll bor rymligt eller mycket rymligt bör ses som konsumtion av bostad som är utöver det grundläggande behovet. Samtidigt bör Ystad kommun planera för bostäder som efterfrågas och hänsyn bör därför tas till det nuvarande bosättningsmönstret. En rimlig prognos och planering för bostadsbehovet ligger någonstans i mitten av de två scenarierna "bo i balans" och "bo som idag". Tyréns prognos för bostadsbehovet och rekommendation för planeringen baseras på ett scenario som ligger precis i mitten mellan de två "extrema" scenarierna.

Den största skillnaden i resultatet av de två scenarierna "bo i balans" och "bo som idag" är att det finns ett stort behov av att planera för ettor enligt det första scenariot, medan det utifrån det andra scenariot finns ett överskott av ettor och istället borde planeras för treor och fyror. Bostadsförsörjningen handlar om att försäkra sig om att det finns bostäder för alla, såväl ekonomiskt svaga som välbärgade grupper. Hur fördelningen bör se ut beror bland annat på ekonomin hos den tillkommande befolkningen.

Tyréns analys – hur bostadsbehovet ser ut i ett mellanläge mellan de två scenarierna "bo i balans" och "bo som idag" - visar att det behöver byggas 465 ettor, 790 tvåor, 661 treor, 404 fyror och 283 femmor eller större fram till år 2030.

Fördelning hustyp

Genom en bedömning av hur bostadsstorlekar idag fördelar sig mellan hustyper har Tyréns beräknat vilka hustyper som Ystad bör planera för. Ungefär 50 % av de treor som behövs föreslås byggas som lägenheter i flerbostadshus, ungefär 30 % av fyror föreslås byggas som lägenheter i flerbostadshus och 5 % av femmor eller större föreslås byggas som lägenheter i flerbostadshus (övriga andelar som småhus). Samtliga ettor och tvåor föreslås som lägenheter i flerbostadshus. Baserat på detta bör Ystad planera för 1728 lägenheter i flerbostadshus och 875 småhus fram till 2030.

I kommunens bostadsplanering (färdiga och pågående detaljplaner) finns uppgifter om ca 260 bostäder i småhus och radhus och ca 2270 bostäder i flerbostadshus (varav drygt 500 hyresrätter inom det kommunala bostadsbolaget).

Fördelning tätorter

För att ge ett förslag till hur bostadsbehovet/bostadsbyggandet kan fördela sig mellan kommunens tio tätorter har Tyréns tagit fram profiler för respektive ort baserat på statistiken över demografi och bostadsbestånd. Jämfört med genomsnittet i kommunen har de olika tätorterna delats in i olika profiler. En sammanställning av det statistiska underlaget för respektive ort finns i nästa avsnitt (2.4).

Den nuvarande demografien säger någonting om vilken attraktionskraft tätorten har på den aktuella demografiska gruppen. Unga vuxna, barnfamiljer och "mitt i livet" står inför vändpunkter i livet. Vändpunkten medför ofta en flytt för att passa den nya hushållssammansättningen, till ett passande område. Dessa målgrupper har ofta aktivt valt att bo där de bor. Äldre väljer i högre utsträckning att flytta i närheten av där de redan bor. Bor det många äldre i ett område idag är det inte troligt att andra äldre kommer söka sig dit, men de äldre som redan finns kommer troligen vilja stanna.

Att en tätort har minskande befolkning kan bero på en rad olika saker, men är i sig en indikator på att tätorten inte är attraktiv. Att planera nyproduktion i en tätort vars befolkning minskar kan potentiellt skapa attraktivitet och hjälpa till att vända trenden, men det är avsevärt mer riskfyllt att bygga i en avfolkningsort än i en tillväxtort.

Att en tätort har höga priser på boendet innebär att efterfrågan på bostäder är hög här, vilket i sig är en indikator både på att tätorten är attraktiv och att det finns ett latent bostadsbehov. Att planera bostäder i en tätort med låga priser innebär en risk då det är osäkert om byggprojekten kan bära sig ekonomiskt.

I samtliga områden där det bor många barnfamiljer är även småhusen eftertraktade, det vill säga de har medelhöga eller höga priser (>15 000 kr/kvm). Tyréns rekommenderar att småhus prioriteras i dessa områden.

Ystad tätort är en stor växande tätort och här behöver alla typer av boendeformer planeras. Tyréns rekommenderar att samtliga ettor planeras här både på grund av att de flesta unga vuxna återfinns i Ystad och det är en grupp som ofta flyttar in till större orter. Därefter föreslås Nybrostrand, Köpingsbro och Svarte vara de orter där huvuddelen av resterande bostäder byggs. Dessa tre orter är vid sidan av Ystad tätort kommunens större orter, har befolkningstillväxt och ok/bra bostadspriser.

I Glemmingebro och Löderup bedöms priserna vara för låga för större nybyggnation. Hedeskoga och Sövestad har relativt höga småhuspriser men vikande befolkning. Detta är motsägelsefullt. Tyréns föreslår att planering endast sker i tätorter med låga priser och/eller vikande befolkning om det finns en intresserad exploatör.

Merparten av alla bostäder föreslås tillkomma i Ystad tätort med drygt 1500 lägenheter i flerbostadshus och drygt 600 småhus. Därefter föreslås Köpingsbro, Nybrostrand och Svarte vara de orter där huvuddelen av resterande bostäder byggs med omkring 50 lägenheter i flerbostadshus i Köpingsbro resp. Nybrostrand och ca 20 lägenheter i flerbostadshus i Svarte, samt ca 75 småhus i Köpingsbro, 60 i Nybrostrand och 55 i Svarte. Ett litet tillskott av bostäder, (omkring 10-35) föreslås i var och en av orterna Glemmingebro, Löderup, Stora Herrestad och Vallösa. Bostadsbyggande i Hedeskoga respektive Sövestad bör endast planeras om intresse från exploatör finns, med tanke på minskande befolkning. Här föreslås fem småhus per ort.

Detta förslag på fördelning mellan tätorter, som bygger på en analys av orternas profiler utifrån det statistiska underlaget, stämmer relativt väl med hur kommunens bostadsplanering ser ut. Även kommunen pekar i sin planering ut en majoritet av tillkommande bostadsbebyggelse i Ystad tätort, med drygt 2000 bostäder till år 2026. Därutöver finns vissa mindre skillnader på hur kommunen planerar jämfört med hur Tyréns föreslår tillkommande bostäder utifrån orternas profiler. Kommunen har en tydligare prioritering på vissa orter, vilket kan vara klokt. Kommunen

satsar utöver i Ystad tätort mest på Nybrostrand och Svarte, med omkring 200 planerade bostäder vardera. Att fördela bostäder utifrån statistiska ortsp profiler tar varken hänsyn till lokalkännedom eller politiska visioner, vilket är viktiga faktorer. Hur tillkommande bostadsbebyggelse ska fördela sig mellan kommunens tätorter är en planeringsfråga.

Specialbostäder

Bostäder för äldre: Idag utgörs ca 2,2 % av kommunens bostadsbestånd av bostäder för äldre. Om samma andel ska finnas i det prognostiserade framtida bostadsbehovet av 17 200 bostäder behöver ca 55 nya bostäder (av totala tillskottet på 26 000 bostäder) vara bostäder för äldre. Detta är ett sätt att grovt uppskatta behovet. Utgångspunkten är då att dagens utbud är i balans och möter dagens behov och efterfrågan. Ystads kommun har haft gott om bostäder för äldre under några år, men har under hösten 2017 fått en kö på ca 50 personer. Generellt sett kan dagens nivå kanske ändå ses som någorlunda i balans. Med en åldrande befolkning behöver dock andelen bostäder för äldre troligen utökas. Baserat på befolkningsprognosen har Tyréns utifrån ett index beräknat hur mycket andelen bostäder för äldre behöver öka, där resultatet visar att andelen bostäder för äldre behöver öka med 9 % till 2020 och 28 % till 2030 jämfört med behovet 2016 (under förutsättning att utbudet var anpassat efter behovet 2016). Det innebär i så fall att det skulle behöva tillkomma 90 bostäder för äldre fram till år 2030, varav 30 fram till år 2020 och ytterligare 60 fram till år 2030. Kommunen har redan planer för ett nytt äldreboende med 54 platser fram till 2021, vilket bedöms räcka för att utbudet ska vara i balans fram till dess (Källa: Ystads kommun, Jenny Blom, 180118).

Särskilt boende för funktionshindrade:

Idag utgörs ca 0,6 % av kommunens bostadsbestånd av specialbostäder för funktionshindrade (LSS-bostäder). Motsvarande andel av det framtida bostadsbeståndet om 17 200 bostäder medför ett behov av ca 16 nya LSS-bostäder till år 2030. Kommunen har dock uppgett att det under många år funnits brist på (kö till) dessa bostäder, varpå andelen LSS-bostäder i beståndet behöver höjas för att möta bostadsförsörjningsbehovet. Kommunen kommer att färdigställa två LSS-boenden med totalt 22 platser under 2017-2018. Därefter bedöms det finnas behov av ytterligare ett boende som kan vara färdigt 2020-2021 (Källa: Ystads kommun, Jenny Blom, 180118). Fram till år 2030 kan det finnas behov av ytterligare fler LSS-bostäder.

Bostäder för studenter: Idag utgörs ca 0,2 % av beståndet av studentbostäder. Motsvarande andel 2030 medför att det behöver tillkomma ca sex nya studentbostäder. Detta är ett sätt att grovt uppskatta behovet. Det behöver både sättas i relation till huruvida dagens bestånd möter dagens behov, och hur stor studentgruppen är i framtiden. Det saknas idag erforderlig statistik över antal studenter som bor i Ystad. Det finns uppgifter om att det rörde sig om närmare 570 personer år 2015. Det skulle betyda att endast en liten del av dessa har tillgång till studentbostad i kommunen. En teori kan vara att unga studenter bor kvar hemma hos föräldrarna i Ystad när de studerar i t.ex. Malmö eller Lund. Huruvida en del av tillkommande bebyggelse bör ske som studentbostäder är något som bör hanteras utifrån en diskussion med högskoleorterna i regionen, om Ystad är ett attraktivt boendeval för studenter i t.ex. Malmö och Lund.

Övriga specialbostäder: Idag utgörs ca 0,1% av beståndet av denna kategori bostäder. Motsvarande andel 2030 medför att det behöver tillkomma ca tre övriga specialbostäder. Detta är ett sätt att grovt uppskatta behovet. Det behöver både sättas i relation till huruvida dagens bestånd möter dagens behov, och hur stor den grupp personer som behöver en sådan bostad kan tänkas vara i framtiden.

2.4 TÄTORT FÖR TÄTORT

Nedan summeras resultatet som presenterats tematiskt ovan istället för ort.

Glemmingebro

Glemmingebro är en av kommunens mindre tätorter med 385 invånare (2016). Här bor många äldre (65-74 år) och, i relation till kommunsnittet, även många "mitt i livet" (50-64 år). Glemmingebro har haft en viss befolkningstillväxt de senaste åren och hade 2016 ett positivt flyttnetto gentemot övriga delar av kommunen. År 2016 flyttade ca 20 personer från Ystad tätort till Glemmingebro, medan ca 10 personer flyttade från Glemmingebro till Ystad. Det skedde också en viss inflyttning från Löderup till Glemmingebro.

Glemmingebro har idag (2016) ett bostadsbestånd på 170 bostäder - i huvudsak småhusbebyggelse, men det finns även ett litet utbud av hyresrätter och bostadsrätter (lägenheter i flerbostadshus). Bostäderna består framför allt av treor och femmor, här finns väldigt få små lägenheter (ettor och tvåor). Antalet bostäder i orten har ökat med ca 15 sedan 2010. I Glemmingebro finns idag (2016) 177 hushåll, varav merparten (omkring 130) är små hushåll med en till två personer. Enligt statistiken finns det fler hushåll än bostäder, och därmed ett litet underskott av bostäder.

I Glemmingebro går det att hitta billiga bostäder, bostadspriserna är betydligt lägre än snittpriset i kommunen. År 2017 var snittpriset på ett sålt småhus 1,6 miljoner, jämfört med kommunsnittet på tre miljoner. Det baseras dock på statistik från ett begränsat antal försäljningar. Inkomstnivåerna har ökat under 2010-talet, men medelinkomsten är lägre i Glemmingebro än i kommunen som helhet. Tyréns analys av betalningsförmågan visar dock att invånarna skulle ha möjlighet till betydligt högre boendekostnader än idag, befolkningen lägger en förhållandevis liten del av sin inkomst på boendet.

Baserat på ortens profil föreslår Tyréns att en liten del av framtida bebyggelse kan planeras i Glemmingebro, ca 15 bostäder till målgruppen äldre. Kommunen har i dagsläget ingen planering för bostäder i orten.

Hedeskoga

Hedeskoga är en av kommunens mindre tätorter med 268 invånare (2016). Här bor många barnfamiljer, med barn i alla åldrar (0-19 år). Hedeskoga är en av få orter i kommunen som har haft en viss befolkningsminskning de senaste åren och hade 2016 ett litet negativt flyttnetto gentemot övriga delar av kommunen. År 2016 flyttade 13 personer från Ystad tätort till Hedeskoga, medan 15 personer flyttade från Hedeskoga till Ystad.

Hedeskoga har idag (2016) ett bostadsbestånd på 94 bostäder, uteslutande småhus. Bostäderna består framför allt av fyror, men även treor och femmor, här finns inga små bostäder (ettor och tvåor). I Hedeskoga finns idag (2016) 94 hushåll, varav merparten är sammanboende. Det är få enpersonshushåll i Hedeskoga. De flesta hushåll är tre eller fler personer. Antalet hushåll är lika många som antalet bostäder, varpå statistiken visar på en bostadsbalans idag.

I Hedeskoga går det att hitta billiga hus, jämfört med snittpriset i kommunen. Kvadratmeterpriserna i Hedeskoga är dock högre än kommunsnittet, vilket tyder på att husen är relativt små. Inkomstnivåerna har ökat under 2010-talet och medelinkomsten i Hedeskoga är högre än i kommunen som helhet. Tyréns analys av betalningsförmågan visar att invånarna skulle ha möjlighet till betydligt högre boendekostnader än idag, befolkningen lägger en förhållandevis liten del av sin inkomst på boendet.

Baserat på ortens profil föreslår Tyréns att ingen eller en ytterst liten del av framtida bebyggelse kan planeras i Hedeskoga, i huvudsak baserat på att orten har haft en negativ befolkningsutveckling. Men baserat på de höga kvadratmeterpriserna på bostäder kan möjligheten finnas, med intresserad exploatör. Kommunen har i dagsläget pågående planering för 70 bostäder i Hedeskoga.

Köpingebro

Köpingebro är en av kommunens medelstora tätorter med drygt 1200 invånare (2016). Här bor många barnfamiljer. Köpingebro har haft en stark befolkningstillväxt de senaste åren, men hade 2016 ett litet negativt flyttnetto gentemot övriga delar av kommunen. De största flyttströmmarna både till och från Köpingebro är gentemot Ystad tätort.

Köpingebro har idag (2016) ett bostadsbestånd på närmare 500 bostäder, nästan uteslutande småhus. Här finns stora bostäder, många med fem eller fler rum, och även treor och fyror. Det finns även mindre bostäder, både ettor och tvåor. Antalet bostäder i orten har ökat med drygt 30 sedan 2010. I Köpingebro finns idag (2016) närmare 500 hushåll, både små och stora. Merparten är sammanboende. Antalet hushåll är lika många som antalet bostäder, varpå statistiken visar på en bostadsbalans idag.

Bostadspriserna i Köpingsbro är något lägre än snittpriset i kommunen, enligt försäljningsstatistiken från 2017. Snittpriset på en villa var 2,8 miljoner jämfört med tre miljoner i kommunen, och en miljon för en bostadsrätt jämfört med 1,35 miljoner i kommunen. Inkomstnivåerna har ökat under 2010-talet, men medelinkomsten är något lägre i Köpingsbro än i kommunen som helhet. Tyréns analys av betalningsförmågan visar dock att invånarna skulle ha möjlighet till betydligt högre boendekostnader än idag, befolkningen lägger en förhållandevis liten del av sin inkomst på boendet.

Baserat på ortens profil föreslår Tyréns att en del av framtida bebyggelse kan planeras i Köpingsbro, ca 110 bostäder, baserat på att det är en större ort med hög tillväxt och ökade bostadspriser. Kommunen har i dagsläget en planberedskap för 20 bostäder i Köpingsbro.

Löderup

Löderup är en av kommunens mindre tätorter med 622 invånare (2016). Här bor många äldre (65+ år), men även många barnfamiljer med barn i alla åldrar (0-19 år). Löderup har haft en stark befolkningstillväxt de senaste åren och hade 2016 ett positivt flyttnetto gentemot övriga delar av kommunen. Inflyttningen skedde såväl från Ystad tätort som från landsbygden.

Löderup har idag (2016) ett bostadsbestånd på 335 bostäder, till störst del småhusbebyggelse, men här finns även hyresrätter och bostadsrätter samt en stor andel (20 %) specialbostäder. Alla olika bostadsstorlekar finns, men största andel är stora bostäder med fem eller fler rum. I Löderup finns idag (2016) 289 hushåll, jämnt fördelade mellan ensam- och sammanboende. Huvuddelen av hushållen är en- eller tvåpersonshushåll. Antalet hushåll i statistiken är betydligt färre än antalet bostäder, vilket signalerar på ett överskott (vakans) av 46 lediga bostäder.

I Löderup går det att hitta billiga bostäder, bostadspriserna är betydligt lägre än snittpriset i kommunen. År 2017 var snittpriset på ett sålt småhus 1,5 miljoner jämfört med kommunsnittet på tre miljoner, och för en bostadsrätt 400 000 kr jämfört med 1,35 miljoner i kommunen som helhet. Det baseras dock på statistik från ett begränsat antal försäljningar. Inkomstnivåerna har ökat under 2010-talet, men sjönk något senaste året (2015-2016). Medelinkomsten är lägre i Löderup än i kommunen som helhet. Tyréns analys av betalningsförmågan visar dock att invånarna skulle ha möjlighet till betydligt högre boendekostnader än idag, befolkningen lägger en förhållandevis liten del av sin inkomst på boendet.

Baserat på ortens profil föreslår Tyréns att en liten del av framtida bebyggelse kan planeras i Löderup, ca 25 bostäder till äldre. Kommunen har i dagsläget ingen planering för bostäder i orten.

Nybrostrand

Nybrostrand är en av kommunens medelstora tätorter med drygt 1000 invånare (2016). Här bor många äldre (65-74 år), men även barnfamiljer. Nybrostrand har haft en mycket kraftig befolkningstillväxt de senaste åren och har nästan fördubblat sin befolkning sedan 2010. Orten hade dock ett litet negativt flyttnetto gentemot övriga delar av kommunen 2016. De största flyttströmmarna både till och från Nybrostrand (inom kommunen) är gentemot Ystad tätort.

Nybrostrand har idag (2016) ett bostadsbestånd på ca 440 bostäder, i huvudsak småhusbebyggelse. Här finns mycket stora bostäder med fem eller fler rum, men även treor och fyror. I Nybrostrand finns idag (2016) ca 440 hushåll, där de flesta är sammanboende. Den största andelen är tvåpersonshushåll. Antalet hushåll är lika många som antalet bostäder, varpå statistiken visar på en bostadsbalans idag.

I Nybrostrand ligger bostadspriserna i linje med snittet i kommunen eller något högre. År 2017 var snittpriset på ett sålt småhus 3,05 miljoner jämfört med kommunsnittet på tre miljoner, och 1,6 miljoner för en bostadsrätt jämfört med 1,35 miljoner i kommunen som helhet. Inkomstnivåerna har ökat under 2010-talet och medelinkomsten i Nybrostrand är högre än i kommunen som helhet. Tyréns analys av betalningsförmågan visar att invånarna skulle ha möjlighet till betydligt högre boendekostnader än idag, befolkningen lägger en förhållandevis liten del av sin inkomst på boendet.

Baserat på ortens profil föreslår Tyréns att en del av framtida bebyggelse kan planeras i Nybrostrand, ca 125 bostäder, baserat på att det är en större ort som växer och har höga bostadspriser. Kommunen har i dagsläget en planberedskap för 203 nya bostäder i orten, 12 LSS-bostäder och resten villor och radhus.

Stora Herrestad

Stora Herrestad är en av kommunens mindre tätorter med 328 invånare (2016). Här bor mycket barnfamiljer. Stora Herrestad har haft en stark befolkningstillväxt de senaste åren men hade 2016 ett negativt flyttnetto gentemot övriga delar av kommunen, i huvudsak på grund av utflyttning till Ystad tätort.

Stora Herrestad har idag (2016) ett bostadsbestånd på 140 bostäder - i huvudsak småhusbebyggelse, men det finns även ett litet utbud av hyresrätter och en relativt stor andel specialbostäder. Bostäderna består till störst andel av femmor eller större, men det finns också en stor andel treor och ettor. I Stora Herrestad finns idag (2016) 133 hushåll, varav merparten är en- eller tvåpersonshushåll. Enligt statistiken finns det fler bostäder än hushåll, och därmed ett litet överskott (vakans) av sju bostäder.

Bostadspriserna i Stora Herrestad är generellt något lägre än snittpriset i kommunen. År 2017 var dock snittpriset på ett sålt småhus tre miljoner, vilket är snittet för kommunen, men det baseras på statistik från ett begränsat antal försäljningar och tidigare år har nivån legat kring en miljon. Kvadratmeterpriset är också lägre än kommunsnittet. Inkomstnivåerna har ökat under 2010-talet, men medelinkomsten är lägre i Stora Herrestad än i kommunen som helhet. Tyréns analys av betalningsförmågan visar dock att invånarna skulle ha möjlighet till betydligt högre boendekostnader än idag, befolkningen lägger en förhållandevis liten del av sin inkomst på boendet.

Baserat på ortens profil föreslår Tyréns att en liten del av framtida bebyggelse kan planeras i Stora Herrestad, ca 10 bostäder till barnfamiljer, baserat på ok bostadspriser. Kommunen har i dagsläget ingen planering för bostäder i Stora Herrestad.

Svarte

Svarte är en av kommunens medelstora tätorter med 916 invånare (2016). Här bor många barnfamiljer med barn i olika åldrar (0-19 år) samt "mitt i livet" och något äldre (60-69 år). Svarte har haft en viss befolkningstillväxt de senaste åren. In- och utflyttning inom kommunen sker i motsvarande omfattning både till och från Ystad tätort.

Svarte har idag (2016) ett bostadsbestånd på 367 bostäder - i huvudsak småhusbebyggelse, men här finns även en relativt stor andel specialbostäder. Bostäderna består till störst andel av femmor eller större, men det finns även treor och fyror samt några ettor. Antalet bostäder i orten har ökat med fyra sedan 2010. I Svarte finns idag (2016) 358 hushåll, där störst andel är sammanboende och tvåpersonshushåll. Enligt statistiken finns det fler bostäder än hushåll, och därmed ett litet överskott (vakans) av nio bostäder.

Bostadspriserna i Svarte är något högre än snittet i kommunen. År 2017 var snittpriset på ett sålt småhus 3,7 miljoner jämfört med kommunsnittet på tre miljoner, och 1,38 miljoner för en bostadsrätt jämfört med kommunsnittet på 1,35 miljoner. Det baseras dock på statistik från ett begränsat antal försäljningar. Inkomstnivåerna har ökat under 2010-talet och medelinkomsten i Svarte är högre än i kommunen som helhet. Tyréns analys av betalningsförmågan visar att invånarna skulle ha möjlighet till betydligt högre boendekostnader än idag, befolkningen lägger en förhållandevis liten del av sin inkomst på boendet.

Baserat på ortens profil föreslår Tyréns att en liten del av framtida bebyggelse kan planeras i Svarte, ca 75 bostäder till barnfamiljer och gruppen "mitt i livet" baserat på att det är en större ort med bra bostadspriser. Kommunen har i dagsläget en planberedskap för 212 bostäder i Svarte.

Sövestad

Sövestad är en av kommunens mindre tätorter med 367 invånare (2016). Här bor många både barnfamiljer, unga vuxna och "mitt i livet" (50-64 år). Sövestad är en av få orter i kommunen som

har haft en viss befolkningsminskning de senaste åren. År 2016 hade orten dock ett litet positivt flyttnetto gentemot övriga delar av kommunen, med inflyttning från Ystad, Köpingebro och Löderup.

Sövestad har idag (2016) ett bostadsbestånd på 150 bostäder - i huvudsak småhusbebyggelse, men det finns även ett litet utbud av hyresrätter. Bostäderna består framför allt av femmor eller större, men det finns även treor och fyror samt en liten andel ettor och tvåor. I Sövestad finns idag (2016) 151 hushåll, varav merparten är sammanboende två- tre- och fyrapersonshushåll. Enligt statistiken finns det fler bostäder än hushåll, och därmed ett litet överskott (vakans) med en bostad.

Bostadspriserna i Sövestad är något lägre än snittet i kommunen. År 2017 var snittpriset på ett sålt småhus 2,6 miljoner, jämfört med kommunsnittet på tre miljoner. Det baseras dock på statistik från ett begränsat antal försäljningar. Inkomstnivåerna har ökat under 2010-talet och medelinkomsten i Sövestad är högre än i kommunen som helhet. Tyréns analys av betalningsförmågan visar att invånarna skulle ha möjlighet till betydligt högre boendekostnader än idag, befolkningen lägger en förhållandevis liten del av sin inkomst på boendet.

Baserat på ortens profil föreslår Tyréns att ingen eller en ytterst liten del av framtida bebyggelse kan planeras i Sövestad, i huvudsak baserat på att orten har haft en negativ befolkningsutveckling. Kommunen har i dagsläget ingen bostadsplanering i Sövestad.

Vallösa

Vallösa är en av kommunens mindre tätorter med 206 invånare (2016). Här bor framför allt barnfamiljer. Vallösa hade 2016 ett litet positivt flyttnetto gentemot övriga delar av kommunen, med liten inflyttning från Ystad tätort.

Vallösa (inkl. Ryngge) har idag (2016) ett bostadsbestånd på 92 bostäder, uteslutande småhus. Bostäderna består framför allt av treor, men det finns även en stor andel femmor och en liten del fyror. Det finns inga ettor eller tvåor. Antalet bostäder i orten har ökat med sex sedan 2010. I Vallösa finns idag (2016) 92 hushåll, till störst andel en- och tvåpersonshushåll. Antalet hushåll är lika många som antalet bostäder, varpå statistiken visar på en bostadsbalans idag.

I Vallösa går det att hitta billiga bostäder, bostadspriserna är betydligt lägre än snittpriset i kommunen. År 2017 var snittpriset på ett sålt småhus 1,4 miljoner, jämfört med kommunsnittet på tre miljoner. Medelinkomsten i Vallösa är något högre än i kommunen som helhet. Tyréns analys av betalningsförmågan visar att invånarna skulle ha möjlighet till betydligt högre boendekostnader än idag, befolkningen lägger en förhållandevis liten del av sin inkomst på boendet.

Baserat på ortens profil föreslår Tyréns att en liten del av framtida bebyggelse kan planeras i Vallösa, ca 25 bostäder, baserat på att det är en ort som växer. Kommunen har i dagsläget ingen planering för bostäder i orten

Ystad

Ystad är kommunens största tätort - huvudort - med drygt 19 000 invånare (2016). Här bor alla olika åldersgrupper, men en större andel unga vuxna (20-34 år) än i övriga delar av kommunen. Ystad har haft en befolkningstillväxt de senaste åren men hade 2016 ett negativt flyttnetto gentemot övriga delar av kommunen. Fler flyttar från Ystad till övriga tätorter och landsbygden, än tvärt om.

Ystad har idag (2016) ett bostadsbestånd på ca 10 360 bostäder. Störst andel är hyresrätter, men det finns även mycket småhusbebyggelse och en del bostadsrätter och specialbostäder. Här finns alla bostadstyper. Även alla olika bostadsstorlekar finns, störst andel är treor följt av tvåor och femmor eller större. Antalet bostäder i orten har ökat med ca 340 sedan 2010. Antalet bostadsrätter har dock minskat. I Ystad finns idag (2016) ca 9800 hushåll, jämnt fördelade mellan ensam- och sammanboende och till störst andel en- och tvåpersonshushåll. Enligt statistiken finns det fler bostäder än hushåll, och därmed ett överskott (vakans) av ca 560 bostäder.

Bostadspriserna i Ystad är högre än i kommunen som helhet. År 2017 var snittpriset på ett sålt småhus 3,5 miljoner jämfört med kommunsnittet på tre miljoner. Inkomstnivåerna har ökat under 2010-talet, men medelinkomsten är lägre i Ystad än i kommunen som helhet. Tyréns analys av betalningsförmågan visar dock att invånarna skulle ha möjlighet till betydligt högre boendekostnader än idag, befolkningen lägger en förhållandevis liten del av sin inkomst på boendet.

Baserat på ortens profil föreslår Tyréns att den största delen av framtida bebyggelse kan planeras i Ystad, ca 2200 bostäder, baserat på att det är den största orten som växer och har bra bostadspriser. Kommunen har i dagsläget en planberedskap för närmare 1400 bostäder i orten och därtill pågående planering för ytterligare drygt 700 bostäder.

2.5 PÅVERKANDE OMVÄRLDSFAKTORER

Vi befinner oss i en värld i ständig rörelse och det finns flera olika trender och omvärldsfaktorer som påverkar samhällsutvecklingen och bostadsmarknaden.

Oroligheter i vår omvärld som skapar flyktingströmmar samt vår migration- och asylpolitik är en faktor som varit högaktuell de senaste åren, inte minst i relation till utbudet av bostäder. Ystads kommun har precis som övriga Sverige fått ökad inflyttning och befolkningstillväxt på grund av ökad invandring, vilket syns i kommunens befolkningsstatistik. Utifrån nuläget och de prognoser som finns framåt kommer en fortsatt invandring att ske, om än inte på de nivåer som gällde för något år sedan. Med ändrade situationer i vår omvärld och/eller ändrad politik kan detta dock förändras. Migrationen är den största osäkerheten i prognosen över framtida befolkning och bostadsbehov.

Möjligheter till arbete och pendling är en annan central faktor som påverkar bostadsmarknaden i Ystad. Kommunen har via Ystad tätort tågförbindelser med bland annat Malmö och Lund och därmed tillgång till en stor studie- och arbetsmarknad. Ystad är en utpendlingskommun och ändrade förutsättningar, t.ex. med utökad eller minskad kollektivtrafik, kan påverka människors vilja och möjlighet att bo i kommunen. Det samma gäller vid tillskott eller förlust av stora arbetsplatser/institutioner inom kommunen. Vidare ställer en ökad folkmängd högre krav på kollektivtrafik och infrastruktur. Förmodligen är det inget hinder fram till 2030, men på längre sikt kan infrastrukturen utgöra ett hinder om den inte byggs ut i takt med befolkningstillväxten.

De faktorer som beskrivs ovan är sådant som påverkar befolkningstillväxten och därmed bostadsbehovet. Därtill finns det faktorer som påverkar bostadsproduktionen och därmed bostadsförsörjningen, t.ex. amorteringskrav, ränteavdrag, konjunkturläget och inflationen. Förändringar här påverkar de marknadsmissiga förutsättningarna för bostadsförsörjning. Kommunen kan dock aktivt använda sig av sina verktyg av markägande och kommunalt bostadsbolag för att uppfylla bostadsförsörjningen även när olika faktorer verkar hämmande för bostadsproduktionen generellt. För Ystads kommun, attraktiv för sommarboende, kan en annan tänkbar påverkansfaktor vara huruvida bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet köps för att nyttjas som fritidsboende. Även om Tyréns inte har analyserat fritidshus inom ramen för bostadsförsörjningen föreslår vi att kommunen arbetar aktivt med att planlägga för fritidsbebyggelse om det finns efterfrågan för det. På så sätt undviker man risken att sommargäster tar av ordinarie bostadsbestånd och nyttjar chansen att sommargäster potentiellt vill bli permanentboende med tiden.

Vid sidan av de faktorer som beskrivs ovan har vi också att beakta samhällets stora så kallade megatrender, däribland urbanisering, globalisering och digitalisering. Statistiken för Ystads kommun visar en urbaniseringstrend där flyttströmmar rör sig från kommunens mindre orter in till huvudorten och där flyttströmmar går från Ystad till de större städerna Malmö och Lund. Även befolkningsminskningen i områdena utanför tätort tyder på det. Ystad kan ses som en länk i en urbaniseringskedja. Men det går även att se ett motsatt mönster, där Ystad tätort har ett negativt flyttnetto inom kommunen (något fler flyttar från Ystad till kommunens övriga delar än tvärt om) och där Ystads kommun har ett positivt flyttnetto gentemot storstadslänen Stockholm och Göteborg.

2.6 SUMMERANDE SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER

- Analysen visar på ett överskott, vakans, av ca 500 bostäder idag (2016) (motsvarande 4,3 %). Det bedöms som en rimlig och bra nivå för bostadsförsörjning och rörlighet.
- Överskottet om ca 500 bostäder tyder på att det inte är något större tryck på bostadsmarknaden. Det kan dock finnas fördelningsmässiga brister, d.v.s. "fel" typ av bostäder, bostäder som inte möter efterfrågan. Det kan också finnas fel i statistiken, exempelvis att en bostad är bebodd men att personen är skriven i en annan kommun.
- Befolkningen väntas öka med drygt 5 000 personer till år 2030, en tillväxt med 350-400 personer per år. Det innebär en tillväxttakt som är högre än tillväxten under 2010-talet och högre än kommunens mål på 1 % per år.
- Kommunen har en äldre befolkning än snittet i Skåne och Sverige och prognosen visar på en åldrande befolkning till 2030. Även barnfamiljer väntas öka.
- Migration är den största osäkerheten i framtidsprognosen för befolkningen.
- Antalet hushåll väntas öka med ca 2 500 till år 2030.
- Antalet bostäder behöver enligt prognoserna öka med ca 2 600 fram till år 2030, inkluderat att behålla en viss strukturell vakans (överskott av bostäder).
- Kommunens bostadsplanering (färdiga och pågående detaljplaner för bostäder) om ca 2600 bostäder till år 2026 överensstämmer med det prognostiserade behovet för hela perioden fram till 2030. Att kommunen har en pågående planering i denna omfattning fram till år 2026 innebär att det är realistiskt att tänka att detta antal bostäder kommer kunna vara färdigställda till år 2030 och uppfylla behovet som prognoserna visar på.
- För att passa den framtida demografin och hushållsfördelningen bör huvudvikten ligga på att tillföra medelstora bostäder (tvåor och treor), vilka passar allt ifrån yngre till äldre ensamstående med god ekonomi, yngre och äldre par samt barnfamiljer med små eller få barn. Även ett relativt stort antal ettor antas efterfrågas av såväl yngre som äldre ensamstående med begränsade ekonomiska resurser. Därtill väntas även relativt många fyror och även femmor eller större efterfrågas av det växande antalet barnfamiljer.
- Med utgångspunkt i ovan bostadsstorlekar planeras förslagsvis en tredjedel i småhusbebyggelse och två tredjedelar i flerbostadshus. I kommunens nuvarande planering utgörs ca 10 % av småhus och resterande av flerbostadshus. I planeringen är även aspekter så som effektivt nyttjande av mark, infrastruktur och service viktiga att väva in varpå en mindre mängd småhus kan vara relevant.
- Kommunens befintliga planering för drygt 50 bostäder för äldre till år 2021 är fler än vad analysen visar behov av fram till dess (med utgångspunkten att dagens utbud är i balans), men totalt fram till 2030 visar analysen på ett behov av 90 specialbostäder för äldre.
- Kommunen har planering för 22 LSS-bostäder, men kommunens bedömning är att det behöver byggas ännu fler. Det har under flera år varit brist på LSS-bostäder. För att behålla dagens andelar behövs 16 nya LSS-bostäder, men en nivå utifrån dagens andelar räcker alltså inte till.
- Behov av eventuella studentbostäder behöver diskuteras med regionens högskole- och universitetsorter.
- Inkomstnivåerna och bostadsprisnivåerna tyder på att det finns betalningsförmåga till nyproduktion med höjda boendekostnader.
- Det kommunala bostadsbolaget kan engageras för att säkerställa att hyresrätter och billigare bostäder byggs.