

An aerial photograph of a scenic landscape in Nybro kommun. A large, calm lake with a deep blue hue occupies the upper left portion of the frame. The shoreline is irregular, with several small islands and peninsulas. The surrounding land is covered in a dense, lush green forest. In the lower right corner, a small residential area is visible, featuring several houses with red-tiled roofs and some open grassy areas. The sky is filled with large, white, fluffy clouds, and the overall lighting suggests a bright, sunny day.

Bilaga

Underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning 2025-2028

Nybro kommun
Samrådsversion

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BOSTADSMARKNADEN	3
ÖVERSIKTSPLANER	6
BEFOLKNINGEN IDAG OCH I FRAMTIDEN	7
SOCIOEKONOMI	10
VARFÖR FLYTTAR VI?	12
FLYTTMÖNSTER	14
HUSHÅLLENS STORLEK	16
BOSTADSBEHOV FÖR SÄRSKILDA GRUPPER	17
BOSTADSANPASSNINGAR	22
ARBETSMARKNADEN	23
BOSTADSTYPER OCH UPPLÅTERLSEFORMER	26
HYRESNIVÅ	30
NYBRO BOSTADS AB	31
MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR	32
NYBYGGNATION	33

BOSTADSMARKNADEN

BOSTADSMARKNADEN I RIKET

Strax under hälften av kommunerna i Sverige, 127 stycken, uppger att de har ett underskott av bostäder. Denna siffra är väsentligt lägre i jämförelse med tidigare. Tvärtom har antalet som ser ett överskott mer än fördubblats – från 21 kommuner i fjol till 48 i år. I princip alla landets kommuner bedömer att det behöver tillkomma bostäder i någon form under de kommande tre åren, framför allt hyresrätter. En utmaning som de flesta kommuner lyfter är att det saknas ett utbud av bostäder som är tillgängliga för grupper med låga inkomster eller som har en svag ställning på bostadsmarknaden av andra anledningar.

Utvecklingen skiljer sig mellan regioner men generellt för Sverige fortsätter bostadsbyggandet att minska. Antalet färdigställda bostäder beräknas bli mycket färre än det långsiktiga behovet. Höga produktionskostnader, svårigheter att bli beviljade lån och brist på attraktiv detaljplanerad mark påverkar privata, kommunala och kommersiella byggherrar och begränsar bostadsbyggandet.

BOSTADSMARKNADEN I LÄNET

Årets bostadsmarknadsanalys visar att Kalmar län inte är unikt i fråga om sitt läge på bostadsmarknaden. Liksom för många andra län råder en stor utmaning i att tillgodose allas möjlighet att kunna

bo i en rimlig bostad. Länets samlade förutsättningar kräver en varierad bostadsmarknad med kapacitet att trygga olika hushålls behov utifrån deras respektive förutsättningar. I detta ingår såväl nyproduktion som aktiv förvaltning av befintligt bestånd. Även behoven av olika typer av specialbostäder behöver kontinuerligt utvärderas och utvecklas. En stor utmaning är att bygga bostäder som håller en rimlig prisnivå i relation till hushållens olika behov och förutsättningar.

Under 2024 flyttade 8 013 personer till länet. Av dessa var 6 090 inrikes flyttningar där den största inflyttningen sker från Stockholms län. Antalet inrikes utflyttningar var 6 499 från länet, vilket innebär att trenden om ett positivt inrikes flyttnetto till Kalmar län. Samtidigt har 7 646 personer flyttat från länet, vilket innebär att fler personer har flyttat in till än ut från Kalmar län.

Den sammantagna bedömningen för länets samtliga kommuner 2024 är att 310 bostäder i flerbostadshus och 134 bostäder i småhus kommer påbörjas under året. Det innebär en betydligt lägre bedömning för året än föregående BME-prognos då 1 423 respektive 289 bostäder prognostiserades. Kommunernas svar påvisar tydligt den effekt omvärldsläget haft på länets, och landets, bostadsmarknad.

En hållbar bostadsförsörjning handlar inte enbart om att bygga nya bostäder, utan fokus måste ligga på vad och för vem det byggs. De grupper som är i störst behov av bostäder byggs det sällan för. Den åldrande befolkningen ställer krav på tillgänglighetsanpassade bostäder. Det finns också behov av bostäder för personer med låg betalningsförmåga.

För att ge alla tillgång till en bostad är det viktigt att bygga varierat och skapa bostäder anpassade efter olika gruppers förutsättningar. Förutom nybyggnation måste även det befintliga beståndet öppnas upp för fler och här uppmanar länsstyrelsen de allmännyttiga bostadsbolagen att gå före och visa vägen.

Befolkningsmängden i länet har varit mer eller mindre oförändrad sedan 1800-talet. Det är därför särskilt viktigt att värna om den befintliga befolkningen och skapa förutsättningar för att utrikes födda som flyttat till länet väljer att stanna kvar.

NYRBO KOMMUNS VISION

"Med trygghet, nyfikenhet och nytänkande bygger vi en ny bro till framtidens större Nybro"

Nybro kommun växer när människor känner trygghet och får möjlighet till framgång. I ett större Nybro med fler invånare frodas företagande, föreningsliv och samhällsengagemang där fler är delaktiga.

I ett större Nybro vågar människor vara nyfikna, nytänkande och generösa. Med en gemenskap djupt rotad i bygdens historia, tradition och natur har vi styrkan och stoltheten att bjuda in världen runt om oss.

Perspektiv:

- Tillväxt
- Hållbarhet
- Gemenskap

Tillsammans bygger vi en bro till ett större Nybro. Beslut, ställningstagande och förhållningssätt ska gynna tillväxt, hållbarhet och gemenskap i Nybro kommun.

Antagen av kommunfullmäktige 2017-12-18

ÖVERSIKTSPLANER

KOMMUNÖVERGRIPANDE ÖVERSIKTSPLAN

Nybro kommuns översiktsplan antogs i kommunfullmäktige 2007, och aktualitetsförklarades med uppdaterade mål 2012. Översiktsplanens intentioner är att uppnå social, kulturell, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Under åren 2022–2024 påbörjades en förstudie inför arbetet att revidera den kommunövergripande översiktsplanen. En ny översiktsplan beräknas antas under 2026.

Det reviderade planförslaget till ny översiktsplan går i flera fall i linje med tidigare översiktsplans uttalande. Översiktsplanen fastslår att det ska finnas ett varierat utbud av bostäder i staden, i kommunens tätorter och på landsbygden.

Bostäderna ska ha varierade upplåtelseformer i både små och stora hus, samt uppfylla olika intressen. Det ska finnas bostäder nära service, allmänna kommunikationer eller naturen i syfte att det ska finnas något för alla intressen.

Inflyttningen till kommunen måste öka för att motverka befolkningsminskning. Ett varierat bostadsutbud bidrar till att öka kommunens attraktivitet, samtidigt som det skapar förutsättningar för att behålla nuvarande invånare och attrahera nya. Vid planering måste hänsyn tas till att befolkningsstrukturen varierar mycket mellan kommunens olika delar. Befolkningens ålderssammansättning påverkar bland annat efterfrågan på olika former av bostadstyper.

Kommunen har en åldrande befolkning som medför vissa behov eftersom det ofta innebär en flyttning från villa till lägenhet och från landsbygd till stad.

Generellt värderar befolkningen i Nybro kommun pendlingsavstånd till arbete, närhet till service samt till rekreation och naturupplevelser.

Digitaliseringen öppnar även upp för andra möjligheter då det går att arbeta hemifrån i stället för att bo nära arbetsplatsen.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR NYBRO STAD

Den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad antogs i kommunfullmäktige 2022. Det övergripande målet för den fördjupade översiktsplanen är att Nybro ska vara en sammanhållen stad, både fysiskt och socialt. Den fördjupade översiktsplan tar sikte på år 2040.

Översiktsplanen har olika fokusområden som bedöms vara extra viktiga för att nå den önskade utvecklingen av Nybro stad. Fokusområdena bidrar till att ge stöd och styrning för kommunens utvecklingsambitioner och utgör därmed en grund för den planerade markanvändningen. Till fokusområdena finns strategier som består av specifika HUR-frågor.

BEFOLKNINGEN IDAG OCH I FRAMTIDEN

Den 31 december 2024 var Nybro kommuns folkmängd 19 951 personer. Folkmängden har sedan 1970-talet fram till 2010-talet minskat i en långsam och relativt stadig takt. Det är främst det naturliga befolkningsnettot som förklarar befolkningsminskningen, det vill säga, det dör fler än vad som föds.

Sedan 1970-talet och fram till idag har Nybro kommun haft två kortare perioder av befolkningsökning. Dessa perioder var under 1990-talet samt under andra halvan av 2010-talet, och förklaras av en stor utrikes inflyttning till följd av krig och oroligheter i omvärlden.

Under perioden 2025–2034 förväntas befolkningen minska med 950 invånare. Flyttnettot förväntas bli i genomsnitt 5 personer och födelsenettot -100 personer per år. Totalt ger det en förändring med -95 personer per år.

I Nybro kommun bor 271 fler män än kvinnor. Störst skillnad i könsfördelning är det i åldrarna 25–29 år där befolkningen till större del består av män, och i åldrarna 75 år och uppåt där fördelningen är den omvända med fler kvinnliga invånare. Skillnaden i de yngre åldrarna kan förklaras av att unga kvinnor tenderar att vidareutbilda sig i större utsträckning än män och flyttar därmed för studier på annan ort. I åldrarna 75 år och uppåt är förklaringen att kvinnor generellt lever längre än män.

EN ÅLDRANDE BEFOLKNING

De kommande åren medför större demografiska förändringar. Befolkningsprognosen som redovisas nedan sträcker sig fram till 2034. Den åldersgrupp som är född på 1940-talet kommer under prognosperioden att uppnå en ålder av 80 år och uppåt, och utgöra en betydande del av befolkningen. Det innebär att många når en ålder där behovet av stöd och omsorg ökar.

Folkmängd 1980-2024, prognos 2025-2034

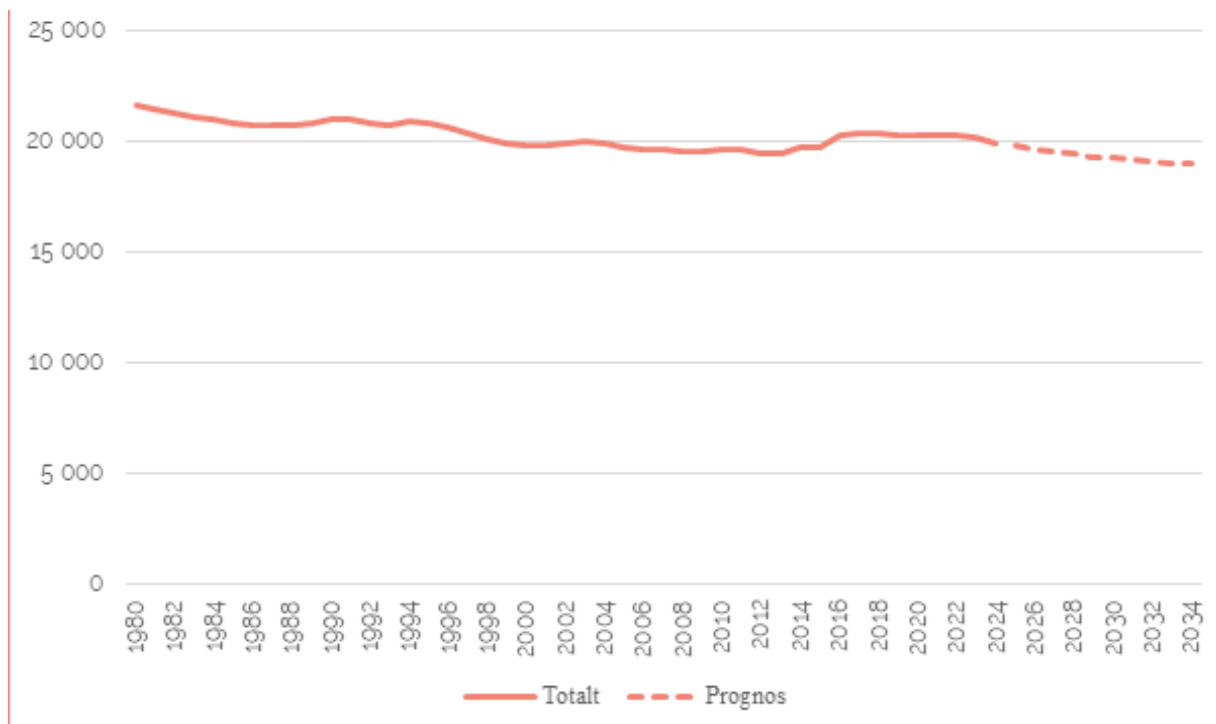


Diagram 1. Befolkningsutveckling från 1980 till 2024, samt prognos av befolkningsutveckling till 2034. Källa: Statisticon AB.

Befolkningspyramid 2024

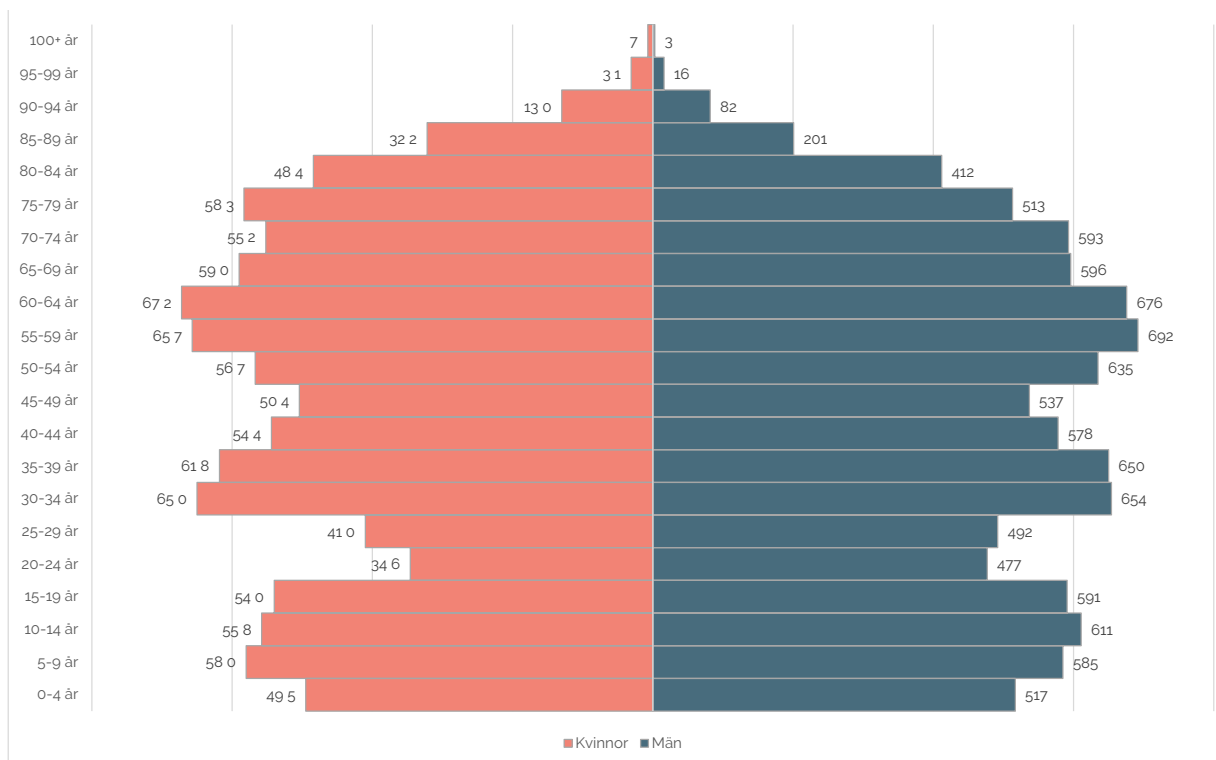


Diagram 2. Befolkningspyramid för Nybro kommun 2024. Källa: SCB.

Åldersstruktur idag och i framtiden

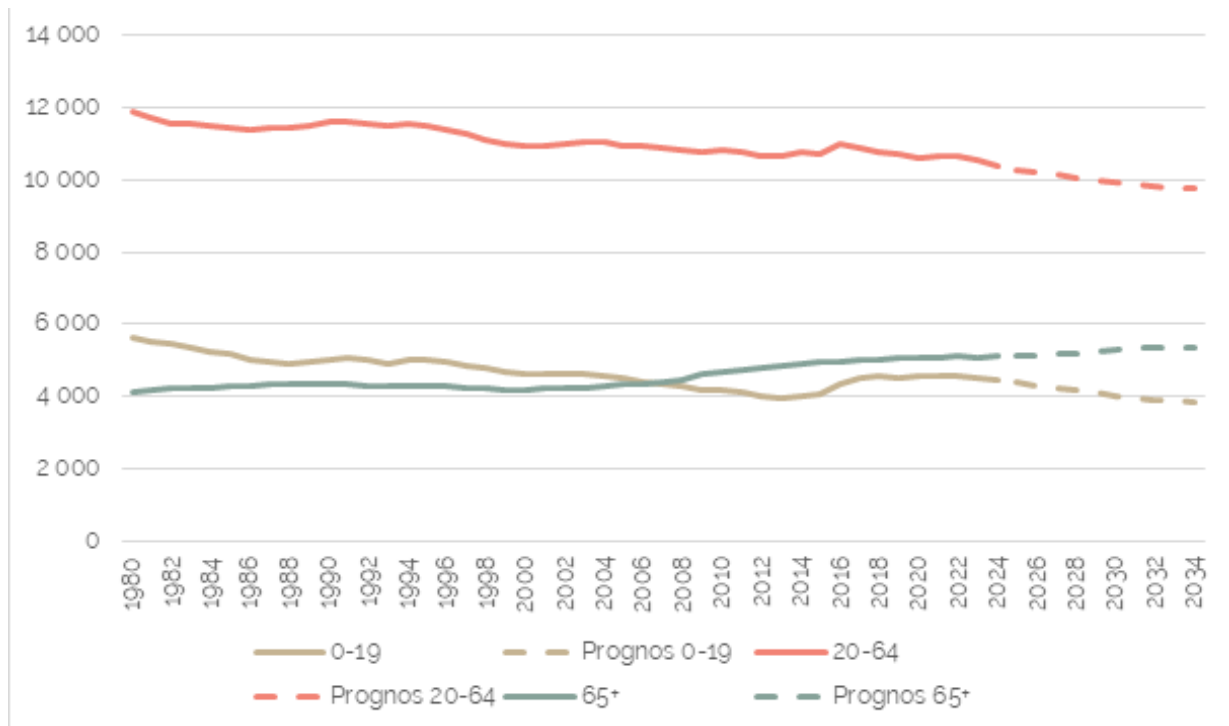


Diagram 3. Nybro kommuns befolkning indelad i åldersgrupper 1980–2024 och prognos för 2025–2034. Källa: Statisticon AB.

SOCIOEKONOMI

Under våren 2019 gjordes en socioekonomisk analys av Nybro kommun. Den sociala kompassen ger en helhetsbild av ett antal socioekonomiska och demografiska variabler. Kommunen har delats in i delområden med minst 500 individer (observera att Alsjöholm har färre än 500 individer i sitt delområde).

Analysen är baserad på nio variabler som är placerade längs en cirkel. Variablernas placering längs cirkeln bestäms av kommunens socioekonomiska struktur och varierar mellan kommuner och över tid inom en kommun. Variabler som ligger nära varandra längs cirkeln har en högre grad av samvariation mellan områdena och vice versa. Ju mer spridda variablerna ligger längs cirkeln, desto större variation råder mellan delområdena.

Variablerna längs cirkeln kan liknas vid magneter och varje delområde i kommunen kan tänkas innehålla järnkulor för respektive variabel med varierande storlek beroende på variabelns värde och därmed varierande dragningskraft mot korresponderande magnet i cirkeln.

Resultatet visade att områdena inom de tre olika socioekonomiska grupperna var väldigt homogena. Det är anmärkningsvärt att inget av områdena är placerade i mitten av kompassen. Människor med olika socioekonomiska bakgrunder lever åtskilda i Nybro kommun.



Figur 1. Nybro kommuns sociala kompass. Källa: Statisticon.

En förklaring till skillnaderna är områdenas homogena bostadsbebyggelse i form av hus typer och upplåtelseformer. Nybro stad har hela stadsdelar med nästan enbart villor och andra med enbart flerbostadshus.

I den gröna gruppen bor 39 procent av kommunens befolkning. Här är medelinkomster och förvärvsgrad högst i kommunen. Låga ohälsotal och låg arbetslöshet råder här.

I den gula gruppen bor 18 procent av kommunens befolkning. Gruppen är i många avseenden ganska lik

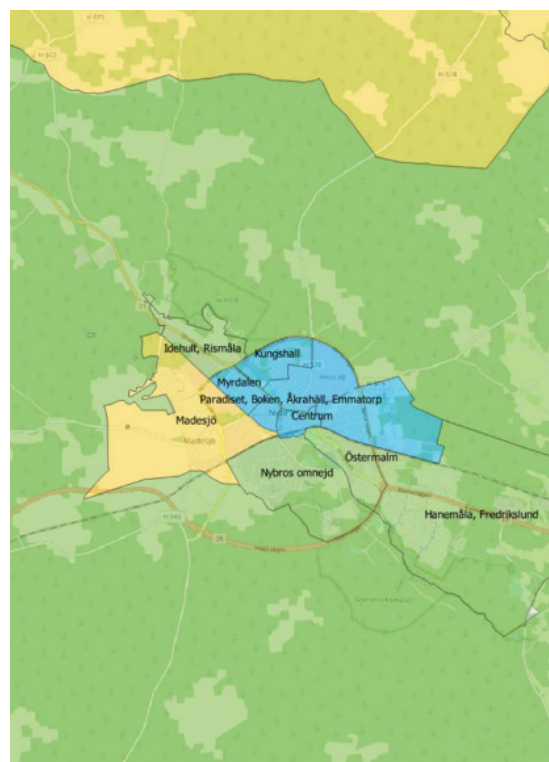
den gröna men medelinkomsten och förvärvsgraden är något lägre. Ohälsotalet och arbetslösheten är något högre och befolkningen är något äldre.

I den blå gruppen bor 43 procent av kommunens befolkning. I jämförelse med den gröna och gula gruppen skiljer sig den blå främst med avseende på väsentligt högre ohälsotal och arbetslöshet.

Nedan visas den geografiska fördelningen av de olika SEKOM-grupperna.



Figur 2. Nybro kommuns SEKOM-grupper i Nybro kommun Källa: Statisticon AB.



Figur 3. Nybro kommuns SEKOM-grupper i Nybro stad Källa: Statisticon AB.

VARFÖR FLYTTAR VI?

ATTRAKTIV BOENDEMILJÖ

Enligt Kairos Futures studie ”En attraktiv plats” påverkar vår livsfas och livsstil hur vi värderar platser. Människors livsfaser är i stora drag okomplicerade. I de yngre åren värderas stadens puls högt som en attraktiv boendemiljö, med ökad ålder värderas naturens lugn högre.

Studier av flyttmönster bekräftar det livsfaserna visar. Personer under 30 år flyttar till större städer, därefter går flyttströmmarna i ”barnfamiljsåldern” till de lugna boendekommunerna nära de större städerna. De flyttar som sker efter att barnen har flyttat ut är inte lika lätta att förutse då de förklaras av mer personliga preferenser.

Människors livsstilar är desto mer komplexa. Utvecklingen går från att människor levt i stora kollektiv till att vi lever i mindre gemenskaper, baserade på intressen, förmågor och värderingar.

Vissa livsstilar är mer urbana eller rurala än andra. Alla är överens om att närhet är eftersträvarvärt, och då framför allt närhet i tid framför närhet i antal meter. Det som skiljer sig är vad man vill ha närhet till. I storstäder är närheten till kollektivtrafik och kommunikationer viktig, i mer lantliga lägen är närheten till naturen central.

Trenden går mot ökade bostadspriser och samtidigt en minskad nöjdhet över sitt boende. Förväntningarna på bostaden ökar kraftigt och blir alltmer ett livsprojekt. Bland unga är ”bättre bostad” det som ökat mest bland det som anges vara det viktiga i livet.

Kairos Future har genom enkätstudier tagit fram en platspyramid som visar vad som upplevs som en attraktiv plats. I botten av pyramiden finns det som ansågs allra viktigast och i toppen det som bedömdes som minst viktigt.



Figur 4. Platspyramid. Källa: Kairos Future.

FLYTTMOTIV

Kairos Future har kartlagt svenskaras flyttmönster i sin skrift "Varför flyttar vi" (2016). En svensk förväntas flytta i genomsnitt tio gånger i sitt liv. Under 2009 flyttade cirka 1,3 miljoner svenskar varav 20–25 % över en kommungräns. I åldern 19–30 år flyttar vi både oftast och längst sträcka. Efter att vi har fyllt 30 år sker nästan alla flyttar inom samma arbetsmarknadsregion och efter 35 år nästan alltid inom samma kommun.

TRE FRAMTIDA TRENDER INOM BOSTADSKARRIÄREN

- Fortsatt rörelse från arbetskarriär till framtidskarriär. En mer kunskapsintensiv ekonomi kommer att gynna platser där de långsiktiga framtidsmöjligheterna är större.
- Bostadskarriären blir viktigare för allt fler kommuner. I och med att fler dras till storstadsregioner eller regioner kring större städer ökar drivkrafterna att göra bostadskarriär, vilket förstärks av bostadsbrist i dessa regioner.
- Nya genomgångssamhällen. Migrationen kommer att påverka flyttmönstren som under tidigare flyktingvågor. Även om kommuner utanför storstadsregioner och större städer kommer att behålla personer som invandrat till Sverige kommer många migranter också vilja söka sig vidare. Detta leder till att fler kommuner får en karaktär av genomgångssamhällen.

DE VANLIGASTE MOTIVEN TILL FLYTT

Platskarriär

Platsen som helhet är så attraktiv i sig att man flyttar dit. Platskarriären motiverar 50% av flyttarna.

Bostadskarriär

Man flyttar för att få en bättre bostad. Bostadskarriären motiverar 44% av flyttarna.

Framtidskarriär

Man bedömer att framtidsutsikterna är bättre på platsen man flyttar till. Framtidskarriären motiverar 33% av flyttarna.

Avståndskarriär

Man flyttar på grund av minskade avstånd och restider. Avståndskarriären motiverar 20% av flyttarna.

Arbetskarriär

Man flyttar på grund av att man fått ett (nytt) jobb eller att arbetet flyttade. Arbetskarriären motiverar 18% av flyttarna.

Återkomsten

Man flyttar "hem" igen till en plats där man bott tidigare. Återkomsten motiverar 15% av flyttarna.

Relationskarriär

Man flyttar på grund av partnerens skäl snarare än egna motiv. Relationskarriären motiverar 13% av flyttarna.

FLYTTMÖNSTER

Nybro kommuns flyttnetto pendlar mellan att vara positivt och negativt från år till år. Under åren 2015–2017 kom många flyktingar till Sverige och Nybro kommun, flyttnettot var mer positivt än på länge och kommunens invånarantal översteg återigen 20 000 invånare. En stor del av de flyktingar som kom till kommunen under 2015–2017 har nu flyttat vidare till andra kommuner vilket lett till att befolkningen har minskat. Under 2024 var flyttnettot negativt med -119 individer.

KOMMUNENS FLYTTSTRÖMMAR

Nybro kommuns flyttnetto förklaras väl av studien utförd av Kairos Future. Flyttströmmar för barnfamiljer går till lugna boendekommuner, vilket förklarar det positiva flyttnettot av såväl barn och ungdomar upp till 18 år och vuxna i åldrarna 30–45 år.

I åldern 20–30 år har kommunen ett negativt flyttnetto, den livsfas då flyttlasset ofta går för studier på annan ort och större städer. Kommunens förhoppning är att ungdomar som söker sig från Nybro ska vilja återkomma i åldrarna runt 30 år då naturens lugn värderas högt och de har nått den livsfas som ofta styrs av familjebildning.

Studien visar också att det inte är lika lätt att förutse de flyttar som sker efter att barnen har flyttat ut. Nybro kommuns negativa flyttnetto i åldrarna runt 50 år kan

förklaras av just denna livsfas. Kommunen behöver inhämta mer information om flyttströmmarna i de här åldrarna, men tror att det beror på en utflyttning till Öland och till Kalmar kommun.

Under 2014 till 2018 invandrade många individer till Nybro kommun. Under samma period genomfördes många inrikes flyttningar till och från kommunen till följd av att de nyanlända individerna etablerade sig i Sverige.

För att kunna planera för såväl bostäder som kommunal service är det viktigt att följa utvecklingen.

Flyttnetto 1997-2024

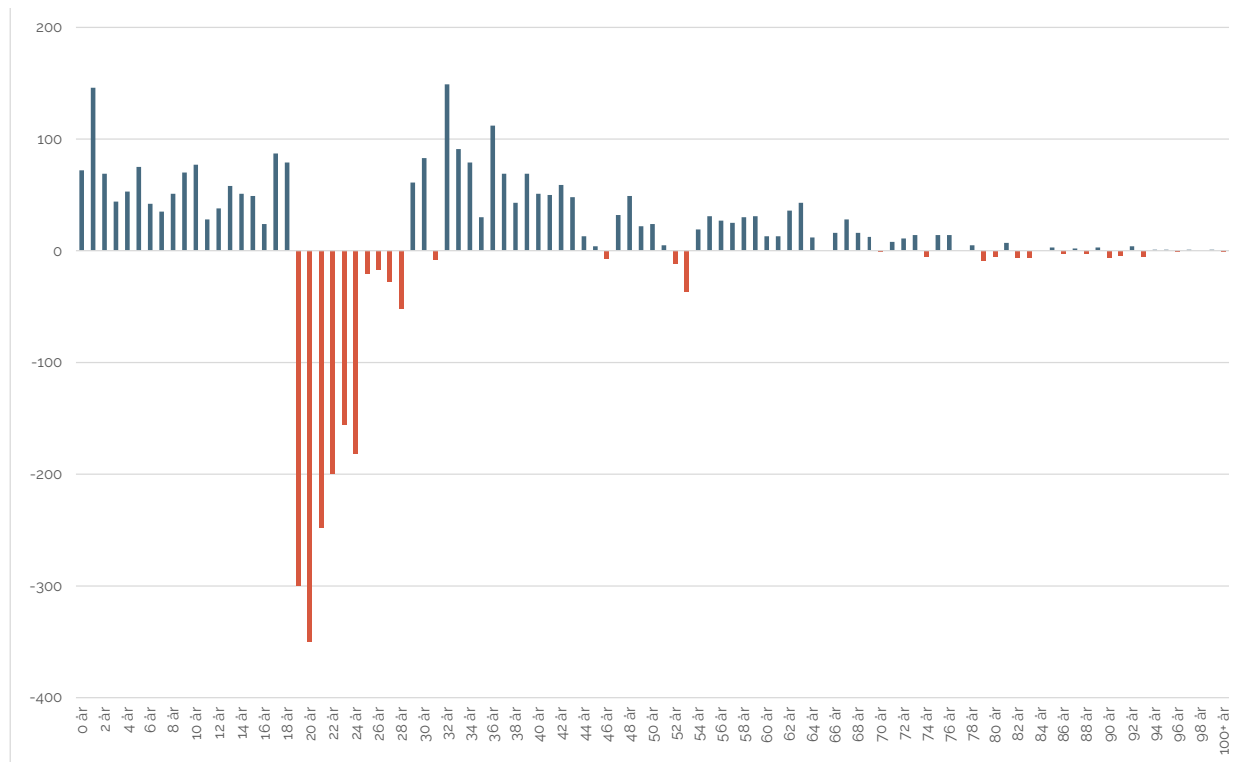


Diagram 4. Kommunens flyttnetto efter ålder. Källa: SCB.

HUSHÅLLENS STORLEK

DE MINSTA OCH DE STÖRSTA HUSHÅLLEN ÖKAR

Hushållens storlek påverkar vilken typ av bostäder som efterfrågas. 2024 fanns det 9730 hushåll i Nybro kommun. Det innebär att ett hushåll i genomsnitt bestod av 2,05 personer. Hushållen har till antalet ökat något de senaste åren, medan antalet personer inom hushållen har minskat. Samtidigt förändras hushållens sammansättning.

Sedan 2011 har framför allt singelhushåll och de större hushållen blivit fler. Hushållen med sju personer eller fler har nästan fördubblats. Under samma period har hushållen som består av två, tre och fyra personer minskat något.

Även om de största hushållen ökar består majoriteten av kommunens hushåll av en eller två personer. De här hushållen utgjorde nästan 75 % av kommunens samtliga hushåll.

Fördelningen av hushållens storlekar varierar i kommunen. Allra flest ensamhushåll bor i Nybro stad och främst i områden med flerfamiljshus. Indelningen av områden bygger på den socioekonomiska analysens indelning på sida 11. Värt att notera är att Kungshall är det område med flest hushåll med 7 personer eller fler. Att det bor flest stora hushåll i Kungshall sticker ut eftersom området enbart består av flerbostadshus.

Hushållsstorlek

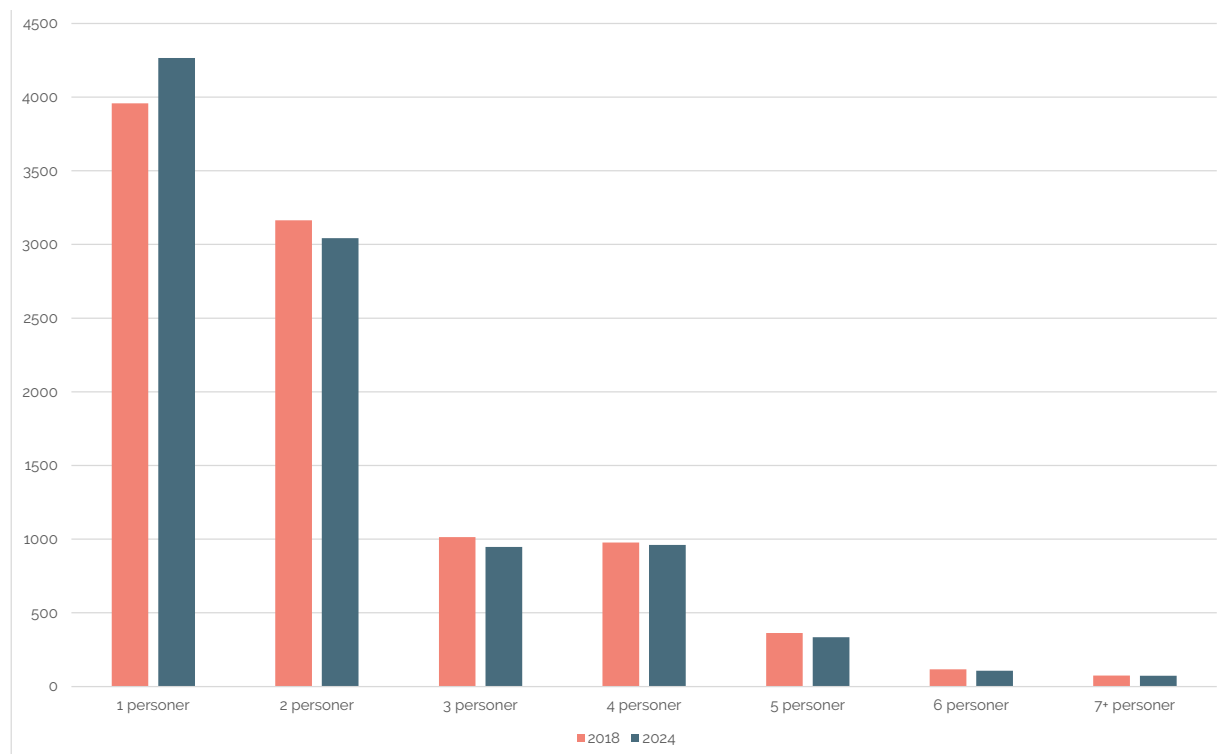


Diagram 5. Hushållstorlek 2018 och 2024. Källa: SCB.

BOSTADSBEHOV FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

VÅRD OCH OMSORGSBOENDEN

Omsorgsnämnden i Nybro kommun ser i befolkningsstatistiken att andelen äldre ökar och att kommunen har en högre andel äldre än riket.

Enligt den befolkningsprognos som Nybro kommun har tagit fram förväntas antalet 65-åringar och äldre öka med 238 personer under perioden 2025–2034. Trots detta anses behovet av platser på särskilda boenden i kommunen vara tillgodosedda de närmsta åren. Nybro har 208 permanenta platser inom äldreomsorgen.



Foto: Nybro kommun.

Omsorgsboende	Särskilt boende	Korttidsplats	Tot. antal platser	Kommundel
Vattugatan	36	8	44	Nybro stad
Almen	35		35	Nybro stad
Fröjekulla	20	7	27	Nybro stad
Strandvägen	54		55	Nybro stad
Kvarnbacken	48		48	Nybro stad
Totalt	93	15	208	

Tabell 1. Nybro kommuns omsorgsboenden 2025. Källa: Nybro kommun.

LSS-BOSTÄDER

Verksamheten Omsorg till funktionshindrade (OF) har olika boenden och bostäder utifrån lagstiftning LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) samt SoL (socialtjänstlagen), men förfogar även över vanliga lägenheter för målgruppen där boende har någon form av biståndsbedömd insats. Alla dessa boendeformer har OF anvisningsrätt på och står vid behov för hyran.

Individen flyttar in och bor i regel kvar livet ut. Det är ytterst få som flyttar mellan boendeformer på grund av ålder eller funktionsnedsättning. Vissa individer med till exempel demensproblematik söker sig till äldreomsorgens boendeformer för denna inriktning. En del flyttar från kommunen av andra skäl.

Omsorgsverksamheten har en ej

biståndsbedömd boendeform i form av ett samlat boende inom socialpsykiatri. Dessa lägenheter är för den utsatta målgrupp inom socialpsykiatri som har svårt att bo i "ordinära" boendeformer eller hitta bostad på egen hand. Nästan alla boende har behov av dagligt boendestöd.

Det är stora utmaningar att hitta korttidsplatser, inte att förväxla med akutlägenhet. Korttidsplats behövs när en klient behöver ett tillfälligt boende för rehabilitering, till exempel eftervård från sjukhus, när det inte är möjligt att få vården i befintlig bostad. Den nya lagen om utskrivningsklar innebär att patienter inte ska vårdas mer än nödvändigt på sjukhus, vilket medför större krav på kommunerna att hitta korttidsplatser.

<i>Typ av bostäder</i>	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Kommundel</i>
Gruppboendestäder LSS	43	Nybro stad
Serviceboendestäder LSS	33	Nybro stad
Serviceboendestäder SoL	7	Nybro stad
Korttidsplatser för barn	13 platser	Nybro stad
Akutlägenheter	20-30	Hela kommunen (NBAB)

Tabell 2. Nybro kommuns biståndsbedömda boenden som OF ombesörjer 2025. Källa: Nybro kommun.

Gruppbofstäder

Bostäder med särskild service enligt LSS i form av gruppbofstad består av små enheter med fyra till sex lägenheter.

Kötiden till en gruppbofstad har under de senaste åren varierat. För cirka fem år sedan fanns det ingen kö alls, vilket till stor del berodde på ett generationsskifte på gruppbofstäderna. Idag ser situationen annorlunda ut. Kötiden till en gruppbofstad ligger på nästan två år.

Enligt en utredning från 2017, baserad på fem års historik, är omsättningen inom gruppbofstäderna två till tre personer per år. Framtida prognoser är osäkra, främst på grund av svårigheter att förutse inflyttning till kommunen.

Servicebostäder

Bostäder med särskild service enligt LSS i form av servicebostad ligger insprängda i vanliga flerbostadshus. Individen har sin egen lägenhet och i trapphuset finns en gemensamhetslägenhet varifrån personal utgår.

Bostäder med särskild service enligt SoL i form av servicebostad är lägenheter samlade i samma trapphus med tillhörande gemensamhetslägenhet.

Vid ökade behov av servicebostäder ”rekvirerar” OF lägenheter på passande adress av NBAB. Omsättningen av klienter är större inom servicebostäder än inom andra boendeformer då de efter en tid i en servicebostad kan klara sig med boendestöd i eget boende.

Akutlägenheter

OF har för närvarande mellan 20–30 akutlägenheter inom förvaltningen. För närvarande finns ingen kö, men det är ytterst viktigt att OF har tillgång till ett antal tomma lägenheter när akuta behov uppstår.

Barn och unga

Barnkonventionen blev lag i januari 2020. Enligt artikel 27 i barnkonventionen har alla barn rätt till en bostad. Att barnkonventionen nu är lag betyder också att barns rättigheter ännu tydligare ska beaktas vid avvägningar och bedömningar som rör barn. Barn och unga är medborgare men saknar rösträtt, och står i en beroendeställning till vuxna. Därför är det viktigt att barn och ungas röster får komma till tals och att deras åsikter tas på allvar. Vuxna vet inte alltid vad som är bäst för barn och unga.

Barns tillgång till permanent bostad är en förutsättning för en trygg uppväxt. Om föräldrapar separerar, kan det vara svårt för båda föräldrarna att bo kvar i samma bostadsområde, till exempel om det saknas alternativa upplåtelseformer i närheten. Varierade upplåtelseformer gör att båda föräldrarna, trots förändrad ekonomi vid en separation, har möjlighet att bo kvar i närheten av barnets ursprungliga hem. En blandad bebyggelse innebär fördelar ur ett barnperspektiv.



Foto: Nybro kommun.

Ensamkommande asylsökande barn är en särskilt utsatt grupp på bostadsmarknaden. Kortsiktiga lösningar och trångboddhet drabbar både ensamkommande barn och barn som anländer till Sverige med föräldrar, och leder till en osäker tillvaro. I Nybro räknades 11,1 procent av barnen till gruppen barn i ekonomiskt utsatta hushåll år 2019, enligt Rädda Barnens rapport Barnfattigdom i Sverige. Det är högre än rikssnittet som 2019 låg på 9,2 procent. Generellt minskar barnfattigdomen, men under de senaste åren har den dessvärre ökat i Nybro. Samtidigt märks att inkomstklyftorna blir större. Andelen barn i tillfälliga boenden har ökat på riksnivå. Samtidigt har antalet vräkningar som berör barn minskat.

Nyanlända

Andelen nyanlända som har självbosatt sig i Nybro kommun är högt i förhållande till andra jämförbara kommuner. En av förklaringar är att Nybro kommun har ett förhållandevis stort bestånd av billiga hyresrätter. Merparten av dessa hyresrätter ägs av det kommunala bostadsbolaget NBAB.

Det kommunala bostadsbolaget NBAB har under denna period haft ett hårt söktryck på bostäder från gruppen nyanlända. Flera privatpersoner har också hyrt ut boende till gruppen. Perioden 2016–2018 var det vanligt att nyanlända tog kontakt med Nybro kommun gällande synpunkter på privata hyresvärdar i frågor som rörde hyreskostnad, standard och svårigheter att komma i kontakt med sin hyresvärd.

Nybro kommun har genom Plattform Nybro/Etableringsplattform Nybro erbjudit nyanlända boskola och annan relevant information gällande boende för perioden 2016 – 2019. Vidare har även bosökarskola erbjudits till personer som av olika anledningar söker boende inom Nybro kommun.

En framtida utmaning för nyanlända berör rotationen på bostadsmarknaden. Steget från en hyresrätt till bostadsrätt eller villa kantas av flera hinder. I första hand rör det sig om svårigheter att ta sig in på arbetsmarknaden. Även om många är väl rustade att ta sig in på arbetsmarknaden saknar också många tillräckliga språkkunskaper, arbetsmarknadskunskaper och studiebakgrund. Lånelöften är svåra att få för de som strävar efter att flytta till villa då bankerna ofta kräver att båda låntagarna ska ha fast anställning.

HVB- och stödboende

Nybro kommun hade under 2016 och början av 2017 tre HVB-verksamheter (Hem för Vård och Boende). Efter hand som de ensamkommande barnen fick uppehållstillstånd och blev äldre flyttade de ut ur kommunens HVB-verksamheter till stödboende. Antalet platser på HVB-verksamheterna blev övertaliga och en omställning mot stödboende inleddes. I slutet av 2018 stängde Nybro kommun ned den sista HVB-verksamheten och erbjöd kommande år enbart stödboendeplatser. Idag finns inga stödboenden i kommunen eftersom behovet av platser inte kvarstår.

Hemlöshet

Socialtjänstlagen saknar bestämmelser som ger bostadslösa allmän rätt att få en bostad av socialtjänsten. Däremot ska socialtjänsten främja den enskildes rätt till bostad. Detta innebär dock inte att Socialtjänsten har någon skyldighet att tillhandahålla en bostad. Däremot finns vissa prioriterade grupper; personer med funktionshinder, äldre, samt personer som söker asyl i Sverige.

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer; akut hemlöshet, institutionsvistelse och stödboende, långsiktiga boendelösningar samt eget ordnat kortsiktigt boende.

Akut hemlöshet upplever individer som sover utomhus, eller de som övernattar på akutboende, härbärg, skyddat boende eller motsvarande.

Institutionsvistelse och stödboende innefattar intagna eller inskrivna på kriminalvårdsanstalter, annan institution eller stödboende och som ska flytta därifrån inom tre månader men inte har någon bostad att flytta till.

Långsiktiga boendelösningar syftar till individer som bor i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar, till exempel försökslägenheter och sociala kontrakt.

Eget ordnat kortsiktigt boende innefattar individer som bor tillfälligt och utan kontrakt hos familj, vänner eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

I Kalmar län finns minst 337 hemlösa individer enligt den senaste hemlöshetsräkningen som utfördes under 2023. Antalet har minskat sedan senaste kartläggningen som gjordes 2017. Det finns 14 hemlösa individer per 10 000 invånare i Kalmar län. Det innebär att Nybro kommun har cirka 28 hemlösa individer.

Nästan hälften av länets hemlösa bor i långsiktiga boendelösningar. En långsiktig boendelösning innebär oftast att socialförvaltningen står för kontraktet, ett så kallat socialt kontrakt.

Individ- och familjeförvaltningen (IFF) i Nybro kommun har 20–30 akutlägenheter för att möta upp behovet av hemlöshet. På ett strategiskt plan har IFF samverkan med NBAB varannan vecka för att förebygga hemlöshet samt diskutera bostadsfrågor.

Våldsutsatta grupper

Det sker ett regionalt och nationellt samarbete gällande skyddat boende för våldsutsatta grupper. Många av de skyddade boendena har satt en övre åldersgräns för medföljande barn. Det är betydligt vanligare att det finns en övre åldersgräns för pojkar än för flickor. Den övre åldersgränsen för flickor var i samtliga fall 18 år men för pojkar var snittet 16 år. Tonårspojkar som inte kan bo med sin förälder och eventuella syskon får därför bo med förövaren, hitta ett annat tillfälligt boende eller bo med släktingar och vänner. Tonårspojkar har följaktligen ofta ett sämre skydd än tonårsflickor.

I Kalmar län finns ett nätverk bland kommunerna för att ta emot personer som blivit våldsutsatta. Utifrån graden av skydd finns flera olika alternativ varav HVB-hem och skyddad identitet utgör högsta graden av skydd. Här ingår även hedersvåld.

BOSTADSANPASSNINGAR

ANTALET ANSÖKNINGAR AV BOSTADSANPASSNINGAR ÖKAR

I Nybro kommun inkommer drygt 100 bostadsanpassningsansökningar per år. Under flera år har antalet ansökningar ökat. Ökningen speglar kommunens åldersstatistik och med tanke på att andelen äldre förväntas öka de kommande åren är ett antagande att även ansökningarna för bostadsanpassningar kommer fortsätta öka.

Kommunen har till följd av de ökade antalet ansökningar anställt en handläggare och snickare för bostadsanpassningar.



Foto: Nybro kommun.

ARBETSMARKNADEN

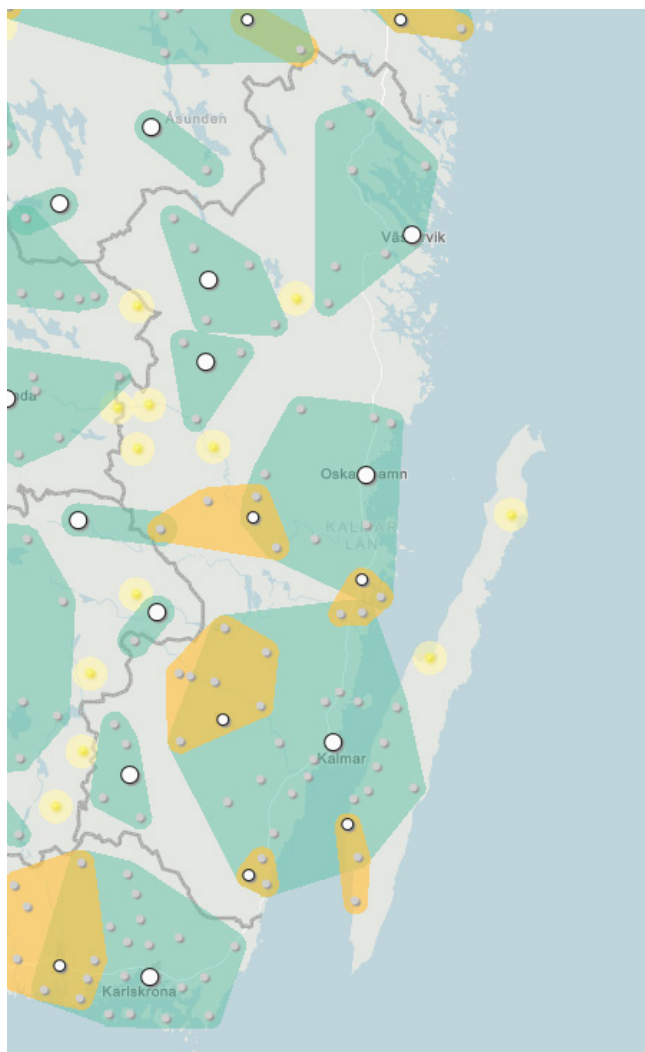
ARBETSMARKNADSREGIONEN

Kalmar län består av fem primära arbetsmarknadscentrum. Västervik, Vimmerby, Hultsfred, Oskarshamn och Kalmar. Nybro stad och de sydöstra delarna av kommunen ingår i Kalmars primära arbetsmarknadscentrum.

Utöver de fem primära centrumen finns fyra sekundära centrum. Högsby, Mönsterås, Nybro och Mörbylånga. De sekundära centrumen är kopplade till ett primärt centrum, men har också andra

orter som i sin tur är beroende av dem. Anknytningen till andra läns lokala arbetsmarknader är låg.

Den regionala utvecklingsstrategin anger som mål att dagens fyra primära arbetsmarknadsregioner ska bli två. För det krävs att sambanden stärks såväl inom länet som med tillväxtmotorer och regionala kärnor i grannlänen. Det förutsätter korta och tidssäkra restider.



- Primära arbetsmarknadscentrum
- Sekundära arbetsmarknadscentrum
- Tertiära arbetsmarknadscentrum
- Självständiga orter
- Övriga orter
- Tätortsbaserade arbetsmarknadsregioner
- Primär
- Sekundär
- Tertriär
- Självständig

Diagram 6. Kalmar läns arbetsmarknadscentrum.
Källa: Regionssamverkan Sydsverige (RSS).

PENDLINGEN ÖKAR

Arbetspendlingen ökar i såväl Nybro kommun som i Kalmar län. Länets ökning av utpendling har varit störst i kommuner där industriarbeten har försvunnit, det vill säga Nybro och Torsås. Ökningen kan också bero på att infrastrukturen har förbättrats och en mental regionförstoring hos individer. Generellt är det fler män än kvinnor som arbetspendlar, vilket också gäller för Nybro kommun.

Forskning visar att dagspendlingen i genomsnitt tar drygt 20 minuter. De flesta anser att det är för långt att pendla mer än 45 minuter.

Störst betydelse för hur stor andel som pendlar har arbetsmarknaden och kommunens geografiska storlek. Det finns ett tydligt samband mellan utbildningsnivå och andelen som arbetspendlar. Ju högre utbildningsnivå desto större andel som pendlar.

I Kalmar län pendlar flest för arbete inom utvinning av tillverkningsindustri, vård och omsorg, och handel.

Andel in- och utpendlare

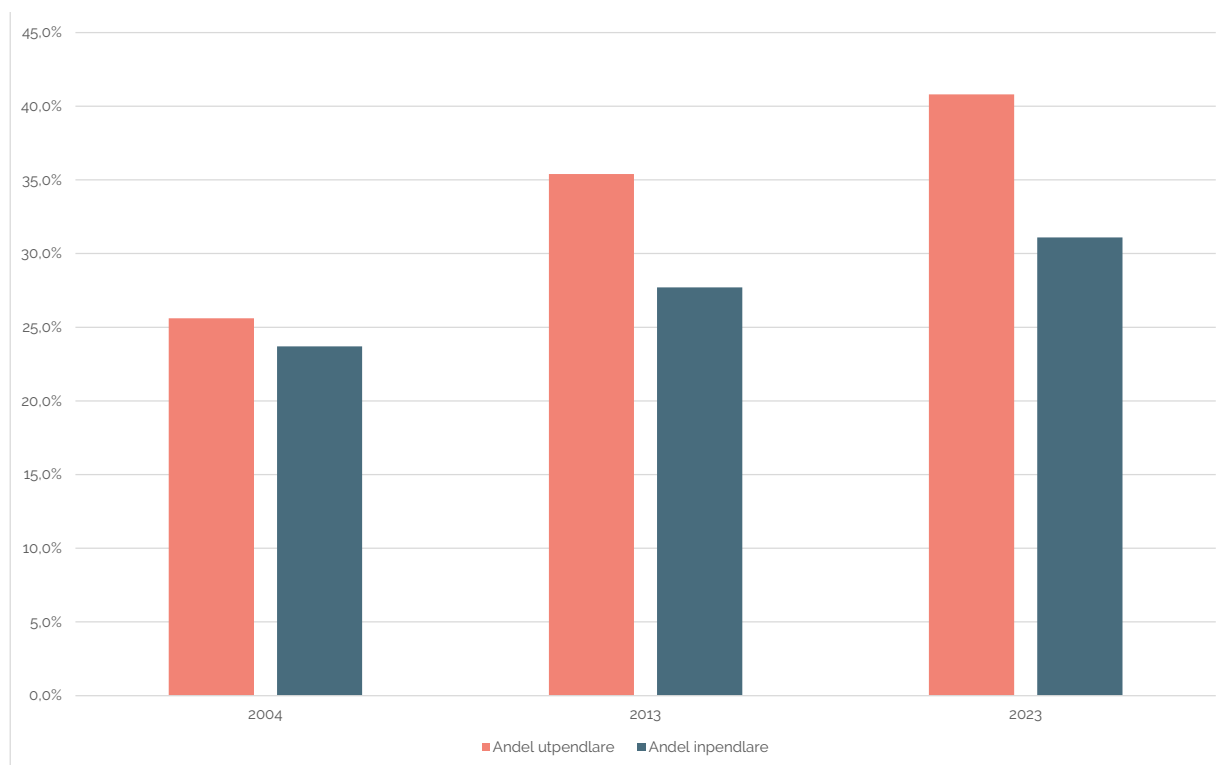


Diagram 7. Andel utpendlare bland bosatta i kommunen, andel inpendlare bland sysselsatta i kommunen 2004, 2013 och 2023. Källa: Region Kalmar.

Andelen av Nybro kommuns förvärvsarbetande befolkning som är bosatt och arbetar i Nybro minskar över tid, samtidigt som arbetspendlingen till framför allt Kalmar har ökat.

Diagrammet visar tydligt att de som tidigare både bodde och arbetade inom Nybro kommun, men som börjat arbetspendla, gör det till Kalmar kommun.

Tabellen redovisar hur stor andel av Nybros nattbefolkning (förvärvsarbetande befolkning redovisat efter bostadens geografiska belägenhet) som arbetar i respektive kommun.

Arbetsplatsens kommun	Andel 2023
Nybro	63,8 %
Emmaboda	5,1 %
Uppvidinge	2,4 %
Växjö	1,4 %
Mörbylånga	1,1 %

Tabell 3. De vanligaste arbetsplatskommunerna för Nybro kommuns förvärvsarbetande befolkning, 2023.
Källa: SCB.

De fyra vanligaste utpendlarkommunerna

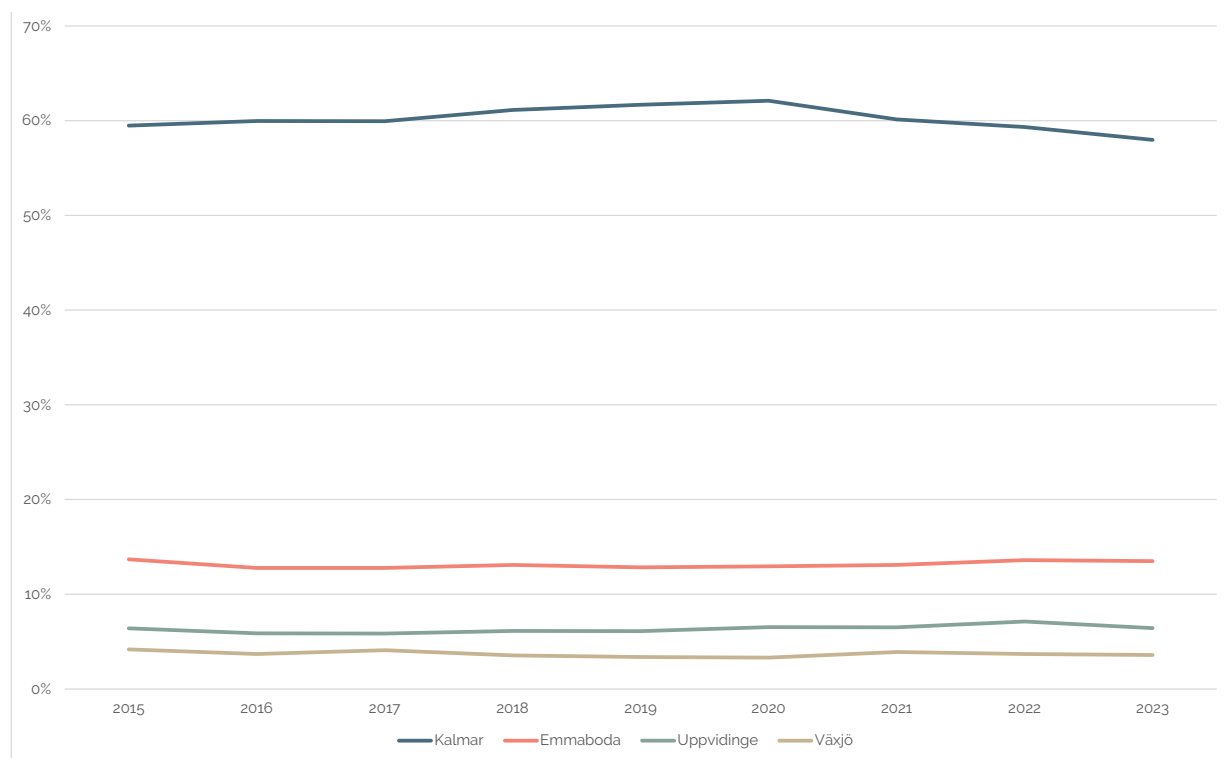


Diagram 8. De fyra vanligaste utpendlarkommunerna för den förvärvsarbetande befolkningen i Nybro kommun 2015–2023 Källa: Region Kalmar.

BOSTADSTYPER OCH UPPLÅTERLSEFORMER

SMÅHUSEN OCH ÄGANDERÄTTER DOMINERAR

I Nybro finns flest bostadslägenheter i småhus. Definitionen av bostadslägenhet är en lägenhet som helt eller till en inte oväsentlig del används som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras därför som lägenheter.

I diagrammen på nästkommande sida redovisas fördelningen av hustyper och upplåtelseformer.

Majoriteten av Nybro kommuns befolkning bor i ett småhus som är en äganderätt. Näst vanligast är att bo i en hyresrätt i ett flerbostadshus.

<i>Hustyp</i>	<i>Antal lägenheter</i>
Småhus	5812
Flerbostadshus	3922
Övriga hus	133
Specialbostäder	331

Tabell 4. Antal lägenheter i Nybro kommun 2024. Källa: SCB.

Andel boende per hustyp

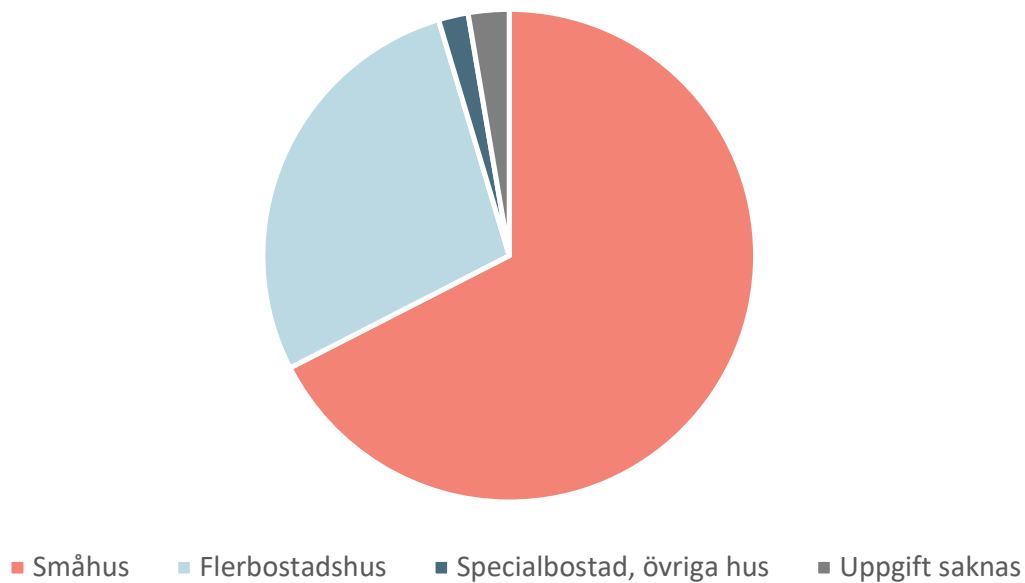


Diagram 9. Andel boende i Nybro kommun efter hustyp, 2024. Källa: SCB.

Andel boende per upplåtelseform

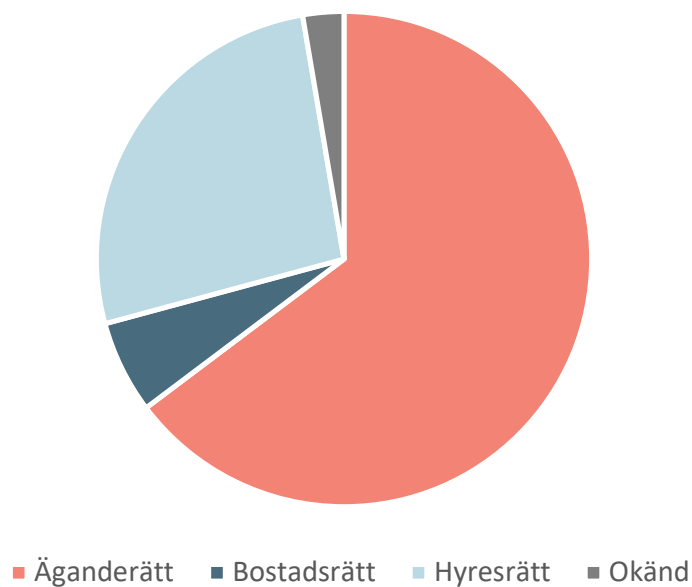


Diagram 10. Andel boende i Nybro kommun efter upplåtelseform, 2024. Källa: SCB.

Fördelning av hustyper i länet

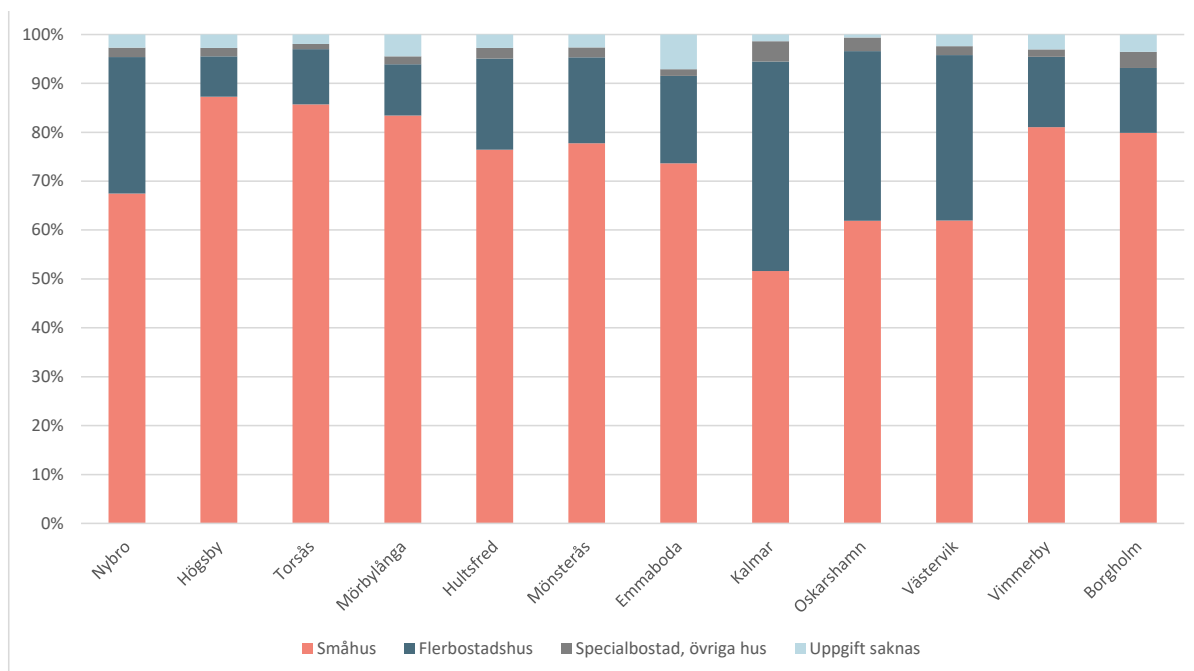


Diagram 11. Fördelning av hustyper i Kalmar läns kommuner, 2024. Källa: SCB.

Fördelning av upplåtelseformer i länet

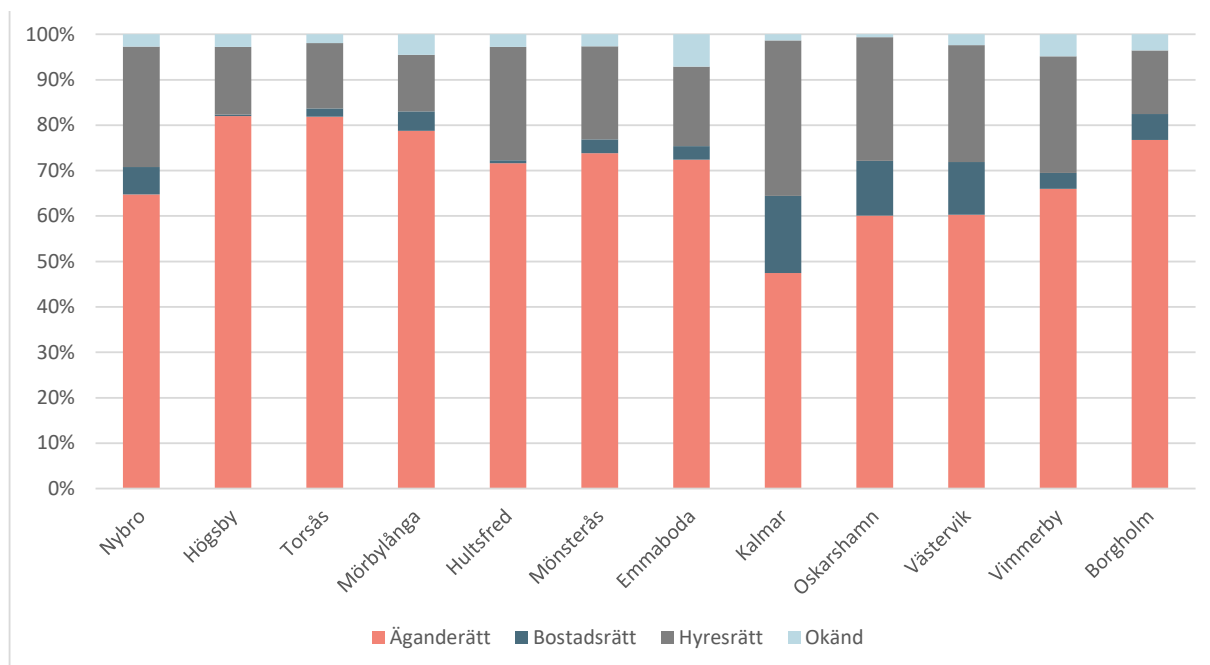


Diagram 12. Fördelning av upplåtelseformer i Kalmar läns kommuner, 2024. Källa: SCB.

BOENDEFORMER

I Nybro kommun är det inga större skillnader mellan män och kvinnor vilken hustyp eller upplåtelseform de bor i. Den största skillnaden mellan könen ligger i att en större andel kvinnor bor i specialbostäder, övriga hus. Inom kategorin specialbostäder, övriga hus ingår bland annat vård- och omsorgsboende för äldre. Eftersom det bor fler äldre kvinnor än äldre män i Nybro kommun blir också den naturliga följderna att andelen kvinnor som är bosatta på vård- och omsorgsboende för äldre är större.

Andel boende efter hustyp

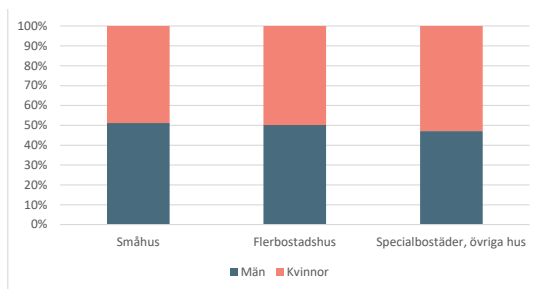


Diagram 13. Andel boende efter kön och hustyp i Nybro kommun, 2018. Källa: SCB.

Andel boende efter upplåtelseform

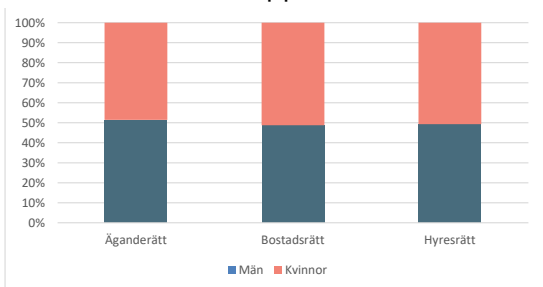


Diagram 14. Andel boende efter kön och upplåtelseform i Nybro kommun, 2018. Källa: SCB.

EN BLANDAD STAD

Nybro kommun och Nybro stad är uppdelad när det gäller olika hustyper och upplåtelseformer. Nybro stad är tydligt uppbyggd efter årsringar och har stadsdelar som i princip består av endast en hustyp och upplåtelseform.

En blandad stad innebär att människor ska ha nära till aktiviteter, funktioner och andra värden. Det kan gälla bostäder, arbetsplatser, kommersiell service, och variation av grönområden. En blandad stad innebär också att segregation undviks.

För att uppnå en mer blandad stad kan ett område kompletteras med det som inte finns i området i nuläget. Ett villaområde kan komma att kompletteras med hyresrätter och vice versa. Lika viktigt som det är att uppnå en blandning i det redan befintliga bostadsbeståndet är att nya områden byggs som blandade områden.



Foto: Nybro kommun.

HYRESNIVÅ

För fem år sedan hade Nybro kommun de näst lägsta hyrorna i landet, och lägst hyror bland samtliga kommuner i Kalmar län. Idag ser läget något annorlunda ut. Nybro kommun hade 2024 en medelårshyra strax under genomsnittet för länets kommuner. De kommuner i länet med längre hyror än Nybro kommun är Hultsfred, Högsby och Emmaboda.

I grunden är snitthyror ett resultat av bostädernas produktionskostnader för respektive produktionsår och tillfälle. Vid låga snitthyror kan det antas att beståndet som beräknats till övervägande del består av äldre fastigheter. Låga ingångsvärden ger per automatik låga nominella ökningar vid procentuella ökningar i förhållande till högre ingångsvärde. Låga hyror med procentuellt likställda ökningar av hyresnivåer riskerar att inte följa kostnadsutvecklingen för externa tjänster fullt ut.

I förvaltningen av fastigheter finns prioriterade kostnader för att hålla verksamheten i gång, till exempel drift, administration och ägarkrav. Den vanligaste parametern för kostnader i förvaltningen som inte påverkar daglig drift och funktion av verksamheten är förebyggande underhållsåtgärder. Vid låga snitthyror finns risk att de förebyggande underhållsarbetena inte får de volymer som är långsiktigt nödvändiga. Rimliga hyror ger bättre förutsättningar att inrymma nödvändigt utrymme för att klara av alla ingående kostnader för en fördelaktig förvaltning.

Målsättningen måste vara att höja genomsnittshyrorna till rimliga nivåer som ger bättre utrymme för att säkerställa långsiktig förvaltning och framtida satsningar.

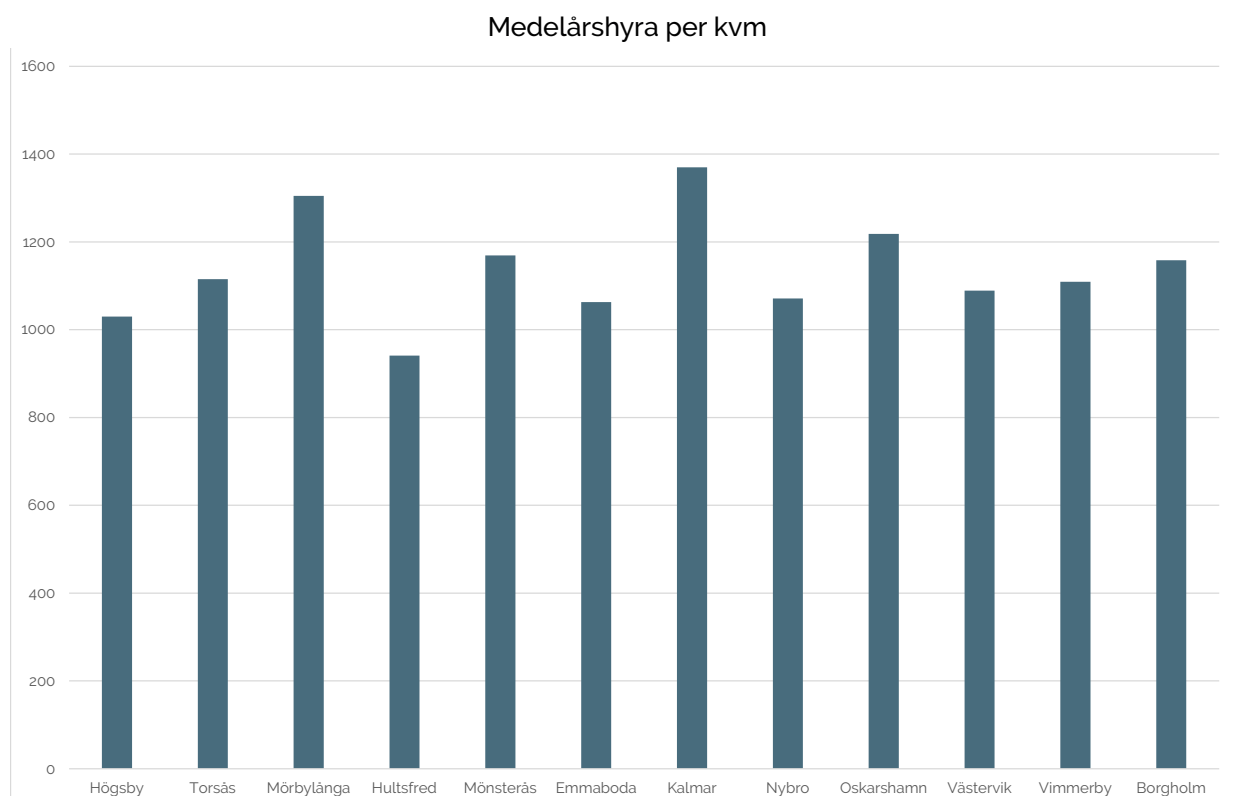


Diagram 15. Medelårshyra per kvadratmeter i Kalmar läns kommuner, 2024. Källa: SCB.

NYBRO BOSTADS AB

Nybro Bostads AB äger och förvaltar cirka 2263 bostäder i Nybro kommun, varav 2105 kommer ut på marknaden. Övriga 300 bostäder är specialbostäder i form av exempelvis äldreboenden. Den största andelen av lägenheterna finns i flerbostadshus, men bolaget förvaltar även en betydande andel specialbostäder. Sett till det totala antalet hyresrätter i kommunen äger NBAB cirka 43 procent.

Bostadsbeståndet som NBAB äger och förvaltar finns i Nybro stad och i kommunens mindre orter.

Område	Antal lägenheter
Centrum 1	720
Centrum 2	195
Kungshall	621
Emmatorp	179
Madesjö	181
Hanemåla	11
Idehult	5
Alsterbro	19
Bäckebo	13
Flerohopp	13
Kristvallabrunn	12
Målerås	20
Orrefors	86
Örsjö	31

Tabell 5. NBAB:s bostadsbestånd 2025.
Källa: NBAB.

Antalet intresseanmälningar på bostäder inom NBAB:s bestånd skiljer sig beroende på var lägenheten finns, hur stor den är och dess hyresnivå. Lägenheter inom Nybro stad har många fler sökande än lägenheterna på kommunens orter. Större lägenheter i Nybro stad är attraktiva men endast upp till en viss hyresnivå.

För att få hyra bostad av NBAB ska kunden vara minst 18 år, ha svenskt personnummer, inte ha någon skuld till NBAB eller annan hyresvärd och antalet personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek. Andrahandsuthyrning tillåts inte längre. Kunden ska ha haft en regelbunden inkomst de senaste sex månaderna från inflyttningdagen och NBAB godkänner ekonomiskt bistånd som inkomst.

NBAB använder sig av köpoäng. Köpoängen är personlig och börjar räknas från den dagen då den bostadssökande registrerar sig på hemsidan eller hos NBAB. För att behålla köpoängen behöver den sökande vara aktiv minst var sjätte månad. Grunden i systemet är kötiden men av olika skäl kan vissa sökande prioriteras, exempelvis nyinflyttade till kommunen för arbete, flytt av ekonomiska skäl, flyttning inom kommunen till NBAB, såsom husförsäljning, flytt hemifrån etcetera.

På senare år har NBAB byggt flera nya flerbostadshus i Nybro stad. Det senaste tillskottet är 40 nya lägenheter på Grönadalsgatan 7 som stod inflyttningsklara 2021. Dessförinnan byggdes 58 lägenheter på Bangatan 1 och 3 under våren 2019, följt av 28 nya lägenheter på Hornsgatan 5 där inflyttningen skedde till julen 2017. Det är framför allt lägenheter med två och tre rum och kök som har byggts.

Under de senaste åren har NBAB köpt in sex tomter i Örsjö där det har byggts parhus som möjliggör för 12 nya lägenheter. 2023 byggdes 4 nya lägenheter i Alsterbro. NBAB planerar under kommande år att genomföra ett flertal stambyten. Fokus kommer att ligga på att förvalta och underhålla befintliga byggnader, snarare än att bygga nya.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsförsörjningen i Nybro kommun begränsas av rådande marknadsförutsättningar. Priserna för bostäder är relativt låga och påverkar marknadens vilja att bygga nytt eller rusta upp det befintliga beståndet. Betalningsviljan hos de med god betalningsförmåga skulle behöva öka, samtidigt som de med låg betalningsförmåga behöver ges förutsättningar till en förbättrad ekonomi. Nybro kommun behöver därför öka sin attraktivitet hos såväl företag som privatpersoner för att nå tillväxt och säkra kommunens välfärd i framtiden. Kommunen behöver arbeta för att kommuninvånarna ska ha god tillgång till arbetstillfällen och samhällsservice.

Nybro kommun har över de senaste decennierna haft en positiv utveckling av marknadsförutsättningarna. Priserna på bostäder har gått upp från relativt låga

nivåer. Prisuppgången har medfört att det finns större möjlighet att bli beviljad lån hos bankerna. Följden är en ökning av antalet nybyggda hus, bättre möjligheter att underhålla befintliga hus och en större rotation på bostadsmarknaden.

Diagrammet visar köpeskillingskoefficienten för villor sålda i Nybro kommun 1996–2024. Köpeskillingskoefficienten är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet. Det beskriver hur mycket mer än taxeringsvärdet som köparen har betalat. Genom att jämföra köpeskillingskoefficienten över tid kan skattningar av prisutvecklingen räknas fram.

Villapriserna i Nybro steg fram till 2022 då en topp nåddes, och priserna har därefter mattats av något.

Prisutveckling villor 1996-2024

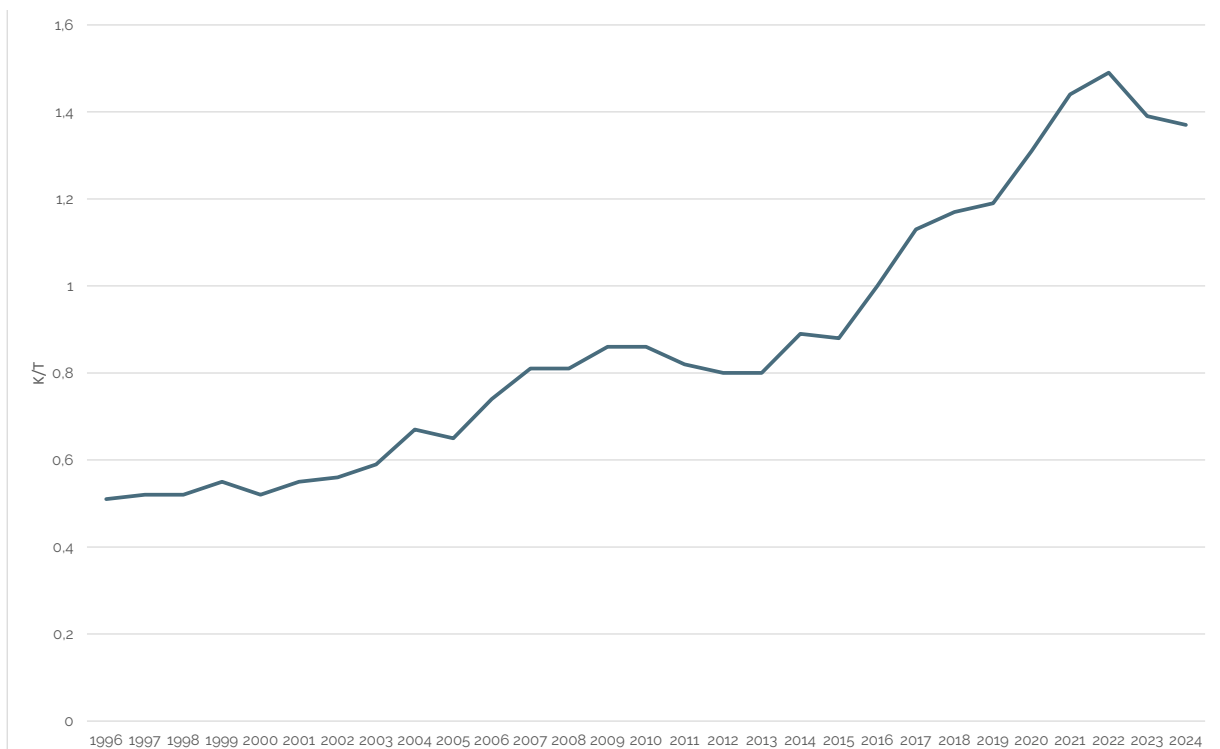


Diagram 16. Köpeskillingskoefficient för villor i Nybro kommun 1996–2024. Källa: Svensk mäklarstatistik.

NYBYGGNATION

Sedan 2015 har det byggts en hel del bostäder i Nybro kommun. Det kan förklaras av högkonjunktur och en högre efterfrågan än utbud på bostäder. Även närheten till Kalmar med hög attraktionskraft och dyrare bostadspriser har sannolikt bidragit till det ökade byggtrycket. Prisutvecklingen på bostäder i Nybro kommun har medfört att bostaden kan räknas som säkerhet vid belåning och att nybyggnationer går att räkna hem.

Diagrammet visar tillkommande bostadslägenheter genom nybyggnation. Definitionen av bostadslägenhet är en lägenhet som helt eller till en inte oväsentlig del används som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras därför som lägenheter. Nybyggnationen av bostäder har främst skett i Nybro stad på fastigheter som kommunen har sålt. Att nybyggnationen av villor har tagit fart innebär att kommunen har ett fåtal villatomter kvar till försäljning i Nybro stad.

Den kommunala tomtkön startades upp under 2019 och administreras av Mark- och exploateringsenheten (MEX). 2025-06-26 fanns 47 sökande i kön och 46 lediga tomter enligt tabell 6.

<i>Kommundel</i>	<i>Antal lediga tomter</i>
Flygsfors	5
Alsterbro	6
Bäckebo	5
Gullaskruv	2
Rugstorp	2
Sandslätt	5
Alsjöholm	5
Nybro stad	16
Totalt	46

Tabell 6. Antal lediga tomter i Nybro kommun 2025-06-26. Källa: Nybro kommun.

Förändring i antal lägenheter

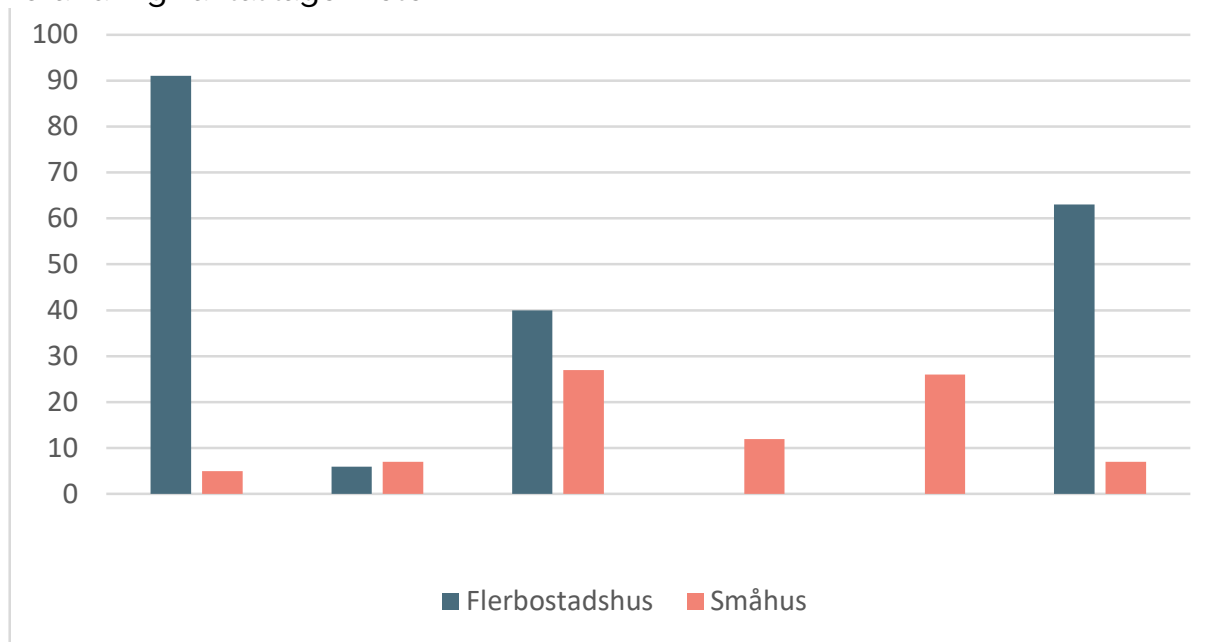


Diagram 17. Förändring i antal lägenheter i nybyggda hus, Nybro kommun 2019–2024. Källa: SCB.

