



VÄSTERVIKS
KOMMUN

Handlingsplan för bostadsförsörjning





Handlingsplan för bostadsförsörjning

Diarienummer KS 2024/427

Antaget av: Kommunfullmäktige 2025-xx-xx §xx

Gäller för: Västerviks kommunkoncern, inklusive de kommunala bolagen

Giltighetstid: Från antagande och fram till revidering

Revidering: Vid inaktualitet

Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadschef

Ersätter tidigare dokument: Bostadspolitisk strategi för Västerviks kommun

Uppföljning: rapporter i kommunstyrelsen

Västerviks kommun

Kommunstyrelsens förvaltning

Enheten för samhällsbyggnad

Foto: Västerviks kommun

Statistikkälla: Statistiska centralbyrån samt egna bearbetningar och beräkningar

Medverkande Västerviks kommun

Maria Bolin, planarkitekt

Johan Delvert, planarkitekt

Vedrana Dzinic, mark- och exploateringsingenjör

Markus Fridell, kart- och GIS-ingenjör

Malin Ohlsson, landsbygds- och skärgårdsutvecklare

Sven Tholén, utvecklingsledare

Medverkande Sweco

Matilda Swart Rehn, ansvarig Handlingsplan för bostadsförsörjning

Ulrika Edlund, uppdragsledare

Tomas Johansson, statistiker

Johan Emanuelsson, expertgranskare

Kristin Westlund, tillgänglighetsgranskare



Innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	6
Syfte och innehåll	6
Handlingsplanens roll i pågående översiktsplaneprocess	6
Process	6
Handlingsplanens struktur	7
Mål för bostadsförsörjning	8
Kommunens ansvar	8
Västerviks kommuns mål och delmål för bostadsförsörjning	9
Genomförandestrategi	10
Genomförande och uppföljning	10
Verktyg för genomförande	10
Bilaga 1 Förutsättningar	12
Västerviks kommun	12
Regionala och nationella mål	20
Bilaga 2 Underlag och analys	22
Många år med negativ befolkningsutveckling	22
Befolkningen koncentreras mer och mer till centralorten Västervik	24
Demografiska statistikområden kan grupperas till tre områdestyper	25
Centralorten Västervik förväntas få en ökad folkmängd	31
Efterfrågan av bostäder förväntas öka i centralorten Västervik	31
Slutnoter	34



Sammanfattning

Handlingsplan för bostadsförsörjning anger hur Västerviks kommun ska arbeta med bostadsförsörjningen. Handlingsplanen anger fem mål för bostadsförsörjningen som brutits ner till 19 delmål. Delmålen följs av 23 åtgärder som anger hur målen och delmålen ska uppnås inklusive vem som är ansvarig och vilket mållår åtgärden siktar mot. Utöver det redogör handlingsplanen för den kunskapsinhämtning och analys som legat till grund för handlingsplanen, inklusive hur relevanta regionala och nationella mål tillgodoses.

Handlingsplanen syftar till att skapa goda förutsättningar för att alla invånare ska kunna bo i ändamålsenliga bostäder och att tydliggöra vilka åtgärder som krävs för att uppnå det.

Befolkningen i Västerviks kommun karaktäriseras av en relativt stor och växande andel äldre och en relativt liten andel unga vuxna. Denna åldersfördelning har en stor påverkan på bostadsbehovet. Befolkningen har de senaste åren minskat och prognostiseras att fortsatt minska, men utvecklingen kan ändras med ett aktivt arbete med bland annat bostadsförsörjningen.

Bostadsutbudet bedöms vara tillräckligt i kommunen som helhet, men det råder en obalans i var bostäderna finns och var nya och befintliga invånarna önskar bo. I centralorten Västervik finns en hög efterfrågan på bostäder och därmed ett visst underskott, medan det i övriga delar råder ett visst överskott.

Totalt sett beräknas ett överskott av 298 bostäder mellan 2023 och 2035 eftersom småhusen beräknas vara 456 för många samtidigt som det finns ett behov av tillskott av 58 specialbostäder, främst bostäder för äldre, och 100 lägenheter i flerbostadshus. Det innebär att nybyggnation av flerbostadshus bör prioriteras före nybyggnation av småhus. Om befolkningen utvecklas på ett annat sätt än prognostiserats kommer dessa siffror behöva justeras.

Arbetet med handlingsplanen leds av enheten för samhällsbyggnad, kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med socialförvaltningen och i dialog med andra aktörer. Handlingsplanen ska utgöra ett viktigt underlag i arbetet med kommande översiktsplan. Översiktsplanen har en betydligt längre tidshorisont och har till uppgift att belysa det långsiktiga behovet av olika typer av bostäder.







Inledning

Det inledande kapitlet beskriver handlingsplanens syfte, dess koppling till nuvarande och kommande översiktsplan, processen att ta fram handlingsplanen samt utgör ett stöd för hur handlingsplanen kan läsas.

Syfte och innehåll

Bostadsförsörjning är ett kommunalt grunduppdrag i enlighet med gällande lagstiftning. Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun anta en handlingsplan för att planera för bostadsförsörjningen.

Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Handlingsplanen för bostadsförsörjning ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) när det gäller bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Handlingsplan för bostadsförsörjning ska enligt lagen innehålla behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade åtgärder för att nå målen samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska grunda sig på en analys av bostadsbeståndet, behoven och bostadsmarknaden i hela kommunen och omfatta alla typer av bostäder.

Handlingsplanens roll i pågående översiktsplanprocess

Den idag gällande översiktsplanen, ÖP 2025, antogs av kommunfullmäktige 28 januari 2013. Under 2022 beslutade Kommunfullmäktige om att påbörja arbetet med en ny kommunövergripande översiktsplan.

En planeringsstrategi togs fram 2023 och fastställdes i juni 2024. Planeringsstrategin angav att: *Trots att översiktsplanen i delar är daterad så är de strategiska ställningstagandena och de övergripande målen fortfarande aktuella där de är av väsentlig betydelse. Översiktsplanen uppfyller fortfarande sitt vägledande syfte i stor utsträckning. Mot bakgrund av detta bedöms översiktsplanen vara aktuell i övergripande strategiska frågor men behöver revideras för att vara långsiktigt stödjande i beslut om kommunens framtida utveckling.*

I enlighet med Kommunfullmäktiges beslut arbetar Västerviks kommun för närvarande med framtagande av ny kommunövergripande översiktsplan. Av översiktsplanen ska det bland annat framgå hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder och hur många bostäder som behöver tillkomma för att täcka behovet. I översiktsplanen redovisas hur de fysiska förutsättningarna för att kunna täcka utbyggnadsbehoven ska skapas exempelvis genom att peka ut områden där nyproduktionen av bostäder ska ske.

Handlingsplan för bostadsförsörjningen ska ge underlag till översiktsplaneringen. I handlingsplanen klargörs hur bostadsförsörjningen ska tillgodoses, bland annat genom att ange vad som ska tillkomma och för vem. Översiktsplanen och handlingsplan för bostadsförsörjningen kompletterar således varandra.

Det är lämpligt att handlingsplan för bostadsförsörjning antas före översiktsplanen för att den ska kunna vara vägledande för arbetet med ianspråktagande av områden i översiktsplanen.

Process

Handlingsplan för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Om förutsättningarna förändras under mandatperioden ska en ny handlingsplan upprättas och antas av kommunfullmäktige. Handlingsplanen gäller för Västerviks kommunkoncern inklusive de kommunala bolagen.

Denna Handlingsplan för bostadsförsörjning ersätter Bostadspolitisk strategi för Västerviks kommun (2012) och gäller tills revidering sker på grund av inaktualitet. Om förutsättningarna för bostadsförsörjningen ändras under denna eller kommande mandatperiod ska en ny handlingsplan antas. Kommunstyrelsens förvaltning är ansvariga för arbetet med handlingsplanen och har bildat en arbetsgrupp där även en representant från Socialförvaltningen deltagit.

Vid framtagandet ska samråd ske med länsstyrelsen, berörda kommuner, samt andra regionala organ. Kommunstyrelsens förvaltning har haft dialog med det kommunala Bostadsbolaget och ett antal privata fastighetsägare som visat intresse. Relevanta medborgardialoger som genomförts i arbetet med översiktsplanen har även använts som underlag för Handlingsplan för bostadsförsörjning. Samrådsmöten



har genomförts med Länsstyrelsen Kalmar län och Region Kalmar Län.

Synpunkter har efterfrågats från grannkommunerna Valdemarsvik, Åtvidaberg, Kinda, Vimmerby och Oskarshamn. Valdemarsviks kommun, Oskarshamns kommun och Åtvidabergs kommun har återkommit med synpunkter, Kinda kommun har meddelat att de inte har några synpunkter. Vimmerby kommun har inte återkommit.

Handlingsplanens struktur

Handlingsplanen innehåller en inledning samt en redogörelse för kommunens mål och plan för genomförande. Målen och genomförandet är den del av handlingsplanen som är politiskt antagen och därför markerad med blå bakgrundsfärg.

I bilaga 1 Förutsättningar finns en beskrivning av bostadsmarknaden, vilka förutsättningar som finns samt ett beräknat bostadsbehov. Bilaga 2 Underlag och analys innehåller en fördjupad beskrivning av befolkningen, hushållen och bostäderna i kommunen.





Mål för bostadsförsörjning

Kapitlet redogör för vilka mål som Västerviks arbete med bostadsförsörjning ska uppnå på kort och medellång sikt. Det gäller såväl mål för bostadsbyggande som utveckling av bostadsbeståndet och användande av befintligt bostadsbestånd.

Kommunens ansvar

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen innebär att planera med syfte att alla i kommunen, kvinnor, män, flickor och pojkar, ska leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder genomförs. En välfungerande bostadsmarknad behöver kunna svara upp mot olika hushålls behov och efterfrågan liksom möta behov från näringsliv och utbildningssektorn. Bostadsutbudet behöver vara allsidigt i de olika delarna av Västerviks kommun för att erbjuda ett bra boende i olika livsskeden, när livssituationen förändras och för hushåll med olika ekonomiska förutsättningar.

De befintliga och tillkommande bostäderna behöver vara tillgängliga för de som efterfrågar dem, det gäller såväl gällande läge, pris och fysisk utformning. En tillgänglig bostad är attraktiv för en stor del av invånarna.

Trots att befolkningen inte förväntas öka under kommande år finns ett behov att säkerställa goda bostäder till framtida invånare. Det gäller bland annat de födda de senaste 20 åren som ska flytta hemifrån och behöver en bostad som motsvarar deras behov och ekonomi. Även den ökande äldre befolkningen behöver goda bostäder, såväl i de större som i de mindre tätorterna och på landsbygden. Om hushållsstorleken fortsätter att minska behövs även fler bostäder, trots att befolkningen inte ökar. Att säkerställa ett attraktivt utbud av bostäder ökar också möjligheten att locka till sig fler invånare och vända den prognostiserade negativa befolkningsutvecklingen till en positiv utveckling.





Västerviks kommuns mål och delmål för bostadsförsörjning

Tabell 1. Mål och delmål för bostadsförsörjning

Mål	Delmål
1. Utveckla bostadsbeståndet så att det tillgodoser behovet hos Västerviks nuvarande och framtida befolkning	1.1 Verka för att 50-100 bostäder färdigställs årligen 1.2 Öka kunskapen om olika målgruppers bostadsbehov 1.3 Säkerställ ett bostadsutbud som motsvarar efterfrågan hos den ökande äldre befolkningen 1.4 Säkerställ ett bostadsutbud som motsvarar behoven hos yngre, unga vuxna och studenter 1.5 Säkerställ ett bostadsutbud för särskilt utsatta grupper, i centralorten samt andra orter i lägen som passar målgruppen 1.6 Minska hemlösheten genom förebyggande åtgärder 1.7 Förbättra förutsättningar för permanentboende på landsbygden 1.8 Uppmuntra tillskapande av fler boendeformer på den ordinarie bostadsmarknaden så som kollektiva och kooperativa boendeformer, delade bostadsytor, bostäder med uthyrningsdel, olika boendekoncept och bo- och byggemenskaper 1.9 Säkerställ fortlöpande hög uthyrningsgrad i Bostadsbolagets bestånd
2. Stärk dialogen mellan bostadsmarknadens aktörer	2.1 Bredda det kommunala deltagandet i bostadsutvecklingen gällande såväl befintliga som tillkommande bostäder 2.2 Öka samarbetet mellan bostadsfrågor och näringslivsfrågor 2.3 Utveckla samverkan mellan kommunen, Bostadsbolaget och privata bostadsbolag, för att skapa balans i bostadsutvecklingen på olika orter
3. Öka attraktiviteten i tätorterna, de mindre orterna och på landsbygden för att stimulera en fortsatt orts- och landsbygdsutveckling	3.1 Uppnå en mer jämn fördelning av upplåtelseformer, storlekar och prisnivåer i kommunen utanför centralorten Västervik 3.2 Öka andelen bostadsrätter i tätorterna utanför centralorten Västervik 3.3 Planera utifrån att bostaden endast är en del i "livspusslet", där även serviceutbud, tillgänglighet och en attraktiv närmiljö ska ingå i utvecklingen
4. Fortsätta utveckla centralorten Västervik till en integrerad stad med minskad segregation	4.1 Uppnå en mer jämn fördelning av upplåtelseformer, storlekar och prisnivåer i centralorten Västervik 4.2 Motverka segregation vid förmedling av befintliga bostäder
5. Nyttja en mer aktiv markpolitik och markanvisning för att tillgodose bostadsbehovet	5.1 Öka användningen av markanvisning som verktyg 5.2 Bedriv detaljplanering som bidrar till ett kompletterande bostadsutbud



Genomförandestrategi

Genomförandestrategin anger vad som ska göras för att Västerviks kommun ska kunna uppnå målsättningarna. Det gäller såväl gällande konkreta åtgärder, vem som är ansvarig som inom vilken tidshorisont.

Genomförande och uppföljning

Handlingsplanen är giltig mellan antagandet 2025 och senast fram till det ordinarie valet 2030, flera av målen sträcker sig därmed till 2030. Målen och delmålen i Handlingsplan för bostadsförsörjning kommer att inkorporeras i Västerviks kommuns årliga verksamhetsplanering. Kommunstyrelsen är ansvarig för handlingsplanen och har därmed det övergripande ansvaret för uppföljning och utvärdering av handlingsplanen. Alla nämnder och bolagsstyrelser ska årligen redovisa resultatet av sitt arbete med att uppfylla de uppställda målen till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen följer regelbundet upp program och handlingsplaner. Kommunstyrelsen kan sedan revidera handlingsplanen vid inaktualitet.

Verktyg för genomförande

Kommunernas ansvar omfattar alla invånare, kvinnor, män, flickor och pojkar, och regleras i bostadsförsörjningslagen. För vissa grupper har kommunen ett särskilt ansvar enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i kommunen.⁴

Det befintliga beståndet är avgörande för bostadsförsörjningen. Tillkommande bostäder är få i jämförelse. Hur det befintliga beståndet fördelas, underhålls och utvecklas får alltså en långt större betydelse för bostadsförsörjningen än en eventuell nyproduktion. I de fall ny planläggning för bostäder sker kan kommunen välja att prioritera bostäder som gynnar måluppfyllelse för handlingsplanen före andra typer av bostäder genom exempelvis geografisk lokalisering och val av fristående eller flerbostadshus.

De kommunala bostadsbolagens roll

Det allmännyttiga bostadsbolaget är ett av kommunens mest betydelsefulla verktyg för att kunna ta det ansvar som regleras i lagen om kommunernas

bostadsförsörjningsansvar. Allmännyttans viktigaste uppgift är att bygga och tillhandahålla hållbara, prisvärda bostäder för alla samt att erbjuda boendeinflytande och inflytande i bolaget.

En del av det sociala ansvar som åläggs allmännyttan kan exempelvis vara att ta ett särskilt ansvar för socialt utsatta hushåll eller insatser för att utveckla hyresgästernas möjligheter till inflytande och trygghetsskapande åtgärder i bostadsområdena. Ett mer övergripande samhällsansvar kan exempelvis vara insatser för att främja integrationen i samhället, att se till att det finns bostäder för inflyttande arbetskraft eller att ligga i framkant när det gäller miljöfrågor.

Västerviks allmännyttiga bostadsbolag, hädanefter benämnt Bostadsbolaget, ger kommunen möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning påverka produktion och förvaltning av bostäder på den lokala bostadsmarknaden. Genom ett nära samarbete med Bostadsbolaget och andra fastighetsägare i kommunen, kan Västerviks kommun bland annat påverka boendet för de grupper som kommunen har särskilt ansvar för.

Olika förturer eller tilldelning av allmännyttans bestånd kan också tillämpas för att gynna vissa grupper som har särskilt svårt att komma in på bostadsmarknaden, exempelvis studenter eller nyanlända.⁵

Pågående arbete

I dagsläget tillämpar Bostadsbolaget några former av förtur och olika kösystem, i övrigt sker alltid en individuell prövning av varje ansökan. Förtur ges idag exempelvis till personer som rekryterats till en arbetsplats inom kommunen men som i dagsläget inte bor i kommunen. Detta görs för att stötta det lokala näringslivet och öka möjligheter för nya invånare att få en bostad. Även de som ska studera vid gymnasiet med särskilt hockeyprofil men som inte bor i kommunen får förtur, liksom de i behov av ett socialt avtal.

Kommunen har påbörjat arbetet med Bostad först för att stötta hemlösa och andra behövande inom kommunen att få en egen, stabil bostad. Projektet är under genomförande.

Bostadsbolaget har nyligen infört ett snabbspår till en bostad, Snabb inflytt. En tidigare annonserad lägenhet som inte blivit uthyrd erbjuds med snabb inflytt där den som kan flytta in på utsatt tid får lägenheten, oavsett köpoäng. Detta för att undvika tomma lägenheter och ge fler en möjlighet till egen bostad.



Tabell 2. Åtgärder för bostadsförsörjning som kopplar mot mål och delmålstabellen

Åtgärd	Ansvarig	Måår
1.1.1 Arbeta med planberedskap som verktyg för att skapa flexibilitet på bostadsmarknaden och möjliggör för ett jämnt påbörjande och färdigställande av bostäder över tid med en omfattning som motsvarar aktuella behov	Enheten för samhällsbyggnad	2030
1.2.1 Gör en målgruppsanalys och undersök vad olika målgrupper vill ha och behöver	Enheten för samhällsbyggnad	2026
1.3.1 Följ upp tillgänglighetsinventeringen som genomfördes 2015 och genomför åtgärderna	Socialförvaltningen	2027
1.3.2 Verka för tillskapandet av bostäder som attraherar äldre att flytta från småhus för att stimulera flyttkedjor	Enheten för samhällsbyggnad	2030
1.3.3 Utred förutsättningar för hur hyresgäster kan leva livet ut i Bostadsbolagets bestånd	Bostadsbolaget	2027
1.4.1 Verka för tillskapandet av bostäder för yngre, unga vuxna och studenter	Enheten för samhällsbyggnad	2030
1.4.2 Fortsätt att marknadsföra nuvarande bostäder i lämpliga lägen och utförande som studentbostäder eller ungdomsbostäder	Bostadsbolaget	2030
1.5.1 Vidareutveckla beredskap och metoder för att effektivt tillhandahålla bostäder för särskilda behov, i samverkan mellan Socialförvaltningen och Bostadsbolaget	Socialförvaltningen	2030
1.6.1 Fortsätt arbetet med Bostad först via Hemlöshetsstrategin	Socialförvaltningen	2030
1.7.1 Möjliggör permanentning av fritidshus, avstyckning av gårdar samt nybyggnation av bostäder på landsbygden	Enheten för samhällsbyggnad	2030
1.8.1 Formulera ställningstagande i översiktsplanen för att gynna utveckling av nya typer av boendeformer	Enheten för samhällsbyggnad	2026
1.9.1 Fortsätt arbetet med att få fler invånare att stå i Bostadsbolagets bostadskö	Bostadsbolaget	2030
2.1.1 Utveckla befintliga forum eller vid behov bilda nytt forum och håll aktivt med såväl flera kommunala förvaltningar, som med Bostadsbolaget, privata bostadsbolag, Västervik framåt och Campus Västervik med tema bostadsförsörjning	Enheten för samhällsbyggnad	2026
2.2.1 Utveckla ett samarbete med Inflyttarservice och företagslots	Enheten för näringsliv och kompetens	2026
2.3.1 Inför rutiner för regelbunden kunskapsdelning om lokala bostadsmarknader och dialog om gemensam målbild mellan kommunala förvaltningar, Bostadsbolaget och privata bostadsbolag	Enheten för samhällsbyggnad	2030
3.1.1 Möjliggör kompletteringar i bostadsutbudet i tätorterna utanför centralorten genom planläggning och aktivt arbete med mark och exploatering	Enheten för samhällsbyggnad	2030
3.2.1 Planlägg för flerbostadshus i tätorterna utanför centralorten	Enheten för samhällsbyggnad	2030
3.3.1 Bedriv översiktsplanering och tätortsutveckling med attraktivitet som ett uttalat mål	Enheten för samhällsbyggnad	2030
4.1.1 Möjliggör kompletteringar med de bostadstyper som saknas i bostadsutbudet	Enheten för samhällsbyggnad	2030
4.2.1 Förtydliga uppdraget till Bostadsbolaget om minskad segregation ur flera aspekter	Koncernledningsgruppen	2026
5.1.1 Uppdatera Riktlinjer för markanvisning med bostadsförsörjning i fokus	Enheten för samhällsbyggnad	2027
5.1.2 Använd markanvisning som en del av planeringen	Enheten för samhällsbyggnad	2030
5.2.1 Gör en årlig analys, samt föredra i Planberedning under första halvåret, av planberedskapen för olika bostadstyper i förhållande till bostadsbehovet och ha som grund för dialog med marknadsaktörer	Enheten för samhällsbyggnad	2030



Bilaga 1 Förutsättningar

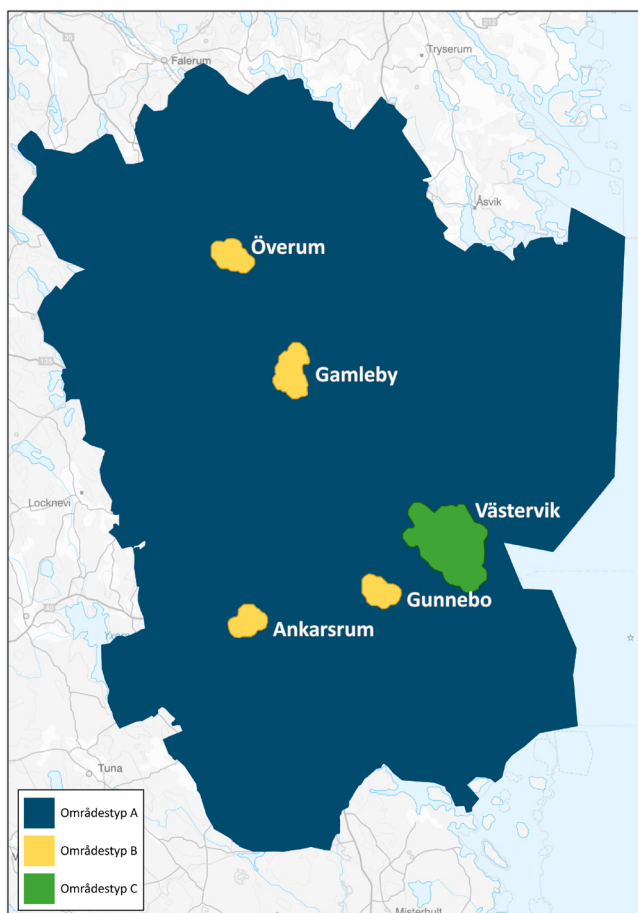
I bilaga 1 redogörs för befolkningsutvecklingen, hushållens sammansättning, bostadsbeståndet och läget på bostadsmarknaden. Relevanta regionala och nationella mål, planer och program samt handlingsplanens koppling till dessa beskrivs också.

Västerviks kommun

Under 2023 hade Västerviks kommun knappt 36 500 invånare. En hög andel av dessa var äldre, 30 procent var äldre än 65 år, och andelen unga vuxna och vuxna i familjebildande ålder var låg, betydligt lägre än för riket som helhet. Medelåldern var 47 år, vilket var bland de högre i Sverige.

Den disponibla inkomsten i Västerviks kommun 2022 var drygt 220 000 kronor att jämföra med Kalmar län med drygt 227 000 kronor och Sverige som helhet med 245 000 kronor. Drygt hälften av invånarna 20–64 år hade en gymnasial utbildning som den högsta uppnådda utbildningen.⁶ Att ha genomgått gymnasiet

Karta 1. Västerviks kommuns tre områdestyper



med examen är den största vattendelaren vad gäller exempelvis inträde på arbetsmarknaden och för folkhälsan i Kalmar län.

Västervik är centralort (områdestyp C) i kommunen, där drygt 60 procent av invånarna bor. I de övriga större tätorterna (områdestyp B) Överum, Gamleby, Gunnebo och Ankarsrum bor knappt 20 procent av invånarna och resterande drygt 20 procenten av invånarna bor på landsbygden och i de mindre orterna (områdestyp A). Mer fördjupad statistik om de olika områdena finns i bilaga 2, sida 22.

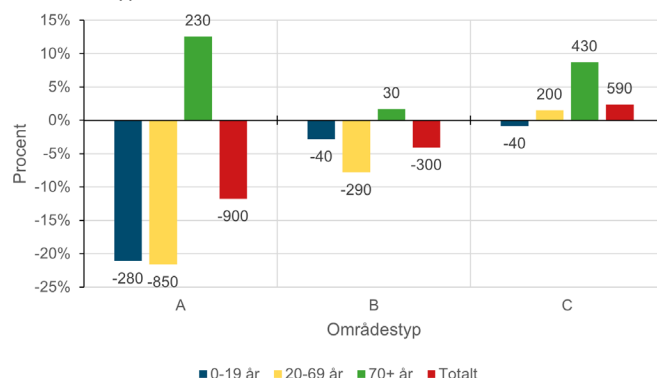
Befolkningsutveckling

De senaste tio årens uppgång i befolkningsutvecklingen har mattats av och i takt med att antalet utrikes inflyttningar har avtagit har befolkningsutvecklingen planat ut för att minska något de senaste två åren. De låga födelsetalen spelar även en stor roll för utvecklingen. Färre föds än dör i kommunen och när även antalet utflyttade är högre än inflyttade minskar befolkningens storlek.

Unga vuxna 19–25 år flyttar i större utsträckning från än till kommunen, även om en stor andel av de unga stannar kvar i kommunen, omkring 80 procent.⁷ För övriga åldrar sker i stället ett inflyttningstillskott, för åldersgruppen 60–70 år är tillskottet extra stort, vilket förstärker strukturen med en relativt stor andel äldre invånare.

De kommande tio åren, fram till 2035, förväntas befolkningen ytterligare minska med omkring 600 personer. Den största förklaringen till detta är födelseunderskottet som förväntas fortgå. Ett visst överskott i flyttningarna beräknas inte kunna väga upp de låga födelsetalen. Befolkningsminskningen förväntas inte fördelas lika över hela kommunen.⁸ I centralorten Västervik (C) förväntas befolkningen öka med

Diagram 1. Prognostiserad befolkningsförändring efter ålder och områdestyp mellan 2023 och 2035





närmare 600 personer mellan 2023 och 2035 medan folkmängden förväntas minska både på landsbygden och i de mindre orterna (A) samt i de större tätorterna (B) med 900 respektive 300 personer.

Befolkningen över 80 år beräknas öka kraftigt medan gruppen barn och ungdomar förväntas minska något. Barn i förskoleåldern beräknas minska under hela prognosperioden. Antalet barn i grundskoleåldern beräknas öka något initialt för att mot slutet av perioden minska. Antalet gymnasieungdomar beräknas vara stabil under prognosperioden.

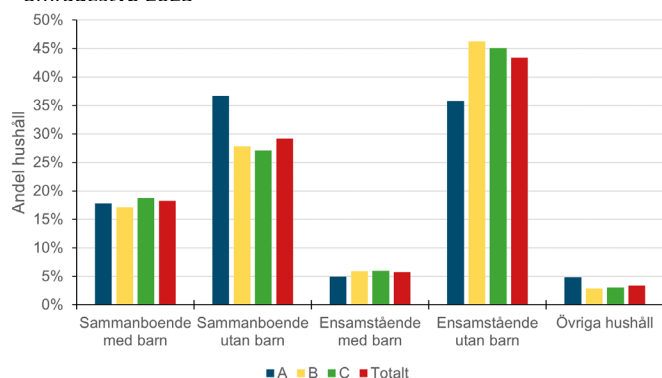
Hushållens sammansättning

Utvecklingen av antal hushåll och hur hushållen är sammansatta är faktorer som påverkar behov och efterfrågan av bostäder. Det är därför viktigt att ta hänsyn till olika mönster för boende och familjebildning eftersom det påverkar i vilken utsträckning personer väljer att leva tillsammans eller bilda egna hushåll och i sin tur alltså påverkar vilka behov och vilken efterfrågan som finns.⁹

Närmare tio procent av de boende i flerbostadshus var 2023 trångbodda i den mening att det bodde fler än två personer per sovrum, vilket är något färre än åren innan. Den utrikesfödda befolkningen är i större utsträckning trångbodda än den svenskfödda befolkningen, 25 procent respektive sex procent. Se bilaga 2 för en utförligare beskrivning av trångboddhet.

Drygt hälften av Västerviks kommuns 18 000 hushåll bodde i ett småhus 2023, medan knappt hälften bodde i ett flerfamiljshus. Det vanligaste i kommunen var att bo ensam utan barn, följt av att bo tillsammans två vuxna utan barn. Fördelningen var relativt jämn mellan de olika områdestyperna, bortsett från landsbygden (A) där betydligt fler var två vuxna utan barn i hushållet och betydligt färre ensamboende utan barn.

Diagram 2. Fördelning av hushåll efter hushållstyper och områdestyp 2023



Boende i olika skeden av livet

Valet av bostad har ett starkt samband mellan utbudet av bostäder och befolkningens åldersstruktur. I olika skeden av livet ser behovet av en bostad olika ut. Det beror bland annat på om en person är ensamboende, flyttat ihop med en kompis eller partner, bildat familj, har nyligen utflyttade barn eller åldras och är i behov av en bättre anpassad bostad. En bostads storlek, antal rum, upplåtelseform, prisnivå och läge är alla faktorer som gör att bostaden passar olika hushåll beroende på skede av livet och ekonomiska förutsättningar. De ekonomiska förutsättningarna varierar under livet vilket gör att det är viktigt att det finns en rik variation av bostäder för att kunna tillgodose alla invånares behov under hela livet.

Västerviks kommun har historiskt haft en hög efterfrågan på bostäder i centralorten Västervik och många exploatörer har velat bygga bostäder. Samtidigt har den totala befolkningen minskat och det krävs ett aktivt arbete framöver för att få befintliga invånare att stanna kvar, samt locka nya invånare till kommunen.

En minskande befolkning innebär dock inte per automatik ett minskat behov av bostäder. Exempelvis innebär en mindre genomsnittlig hushållsstorlek att bostadsbehovet i kommunen ökar även om inte befolkningen växer då det behövs fler bostäder till samma antal invånare. Det är inte heller säkert att alla idag bor i en bostad som är tillfredsställande för deras livssituation, eller att det finns ett utbud som uppfyller efterfrågan. Därför behöver bostadsbeståndet vara flexibelt, mångfunktionellt och kunna utvecklas för att passa den specifika befolkningssammansättningen.

För samtliga åldersgrupper var det vanligast att bo i ett småhus, undantaget är 20–29 år där det var vanligast att bo i en lägenhet i ett flerbostadshus 2023. Även för kvinnor i åldersgruppen 80 år eller äldre var lägenhet den vanligaste bostadsformen. Högst andel boende i småhus hade åldersgrupperna 6–19 år där drygt 70 procent bodde i småhus. För åldersgruppen 40–69 år var omkring 70 procent bosatta i ett småhus.

I Västerviks kommun var det knappt 400 personer som bodde i en specialbostad vid utgången av 2023. Majoriteten av dessa var 80 år eller äldre och då i synnerhet kvinnor. Av de äldsta kvinnorna var det omkring tio procent som bodde i en specialbostad. Andelen äldre män i specialbostad var något lägre, sex procent. Det beror delvis på att kvinnor lever något längre än män och att det därmed finns fler kvinnor.



Bostadsbestånd

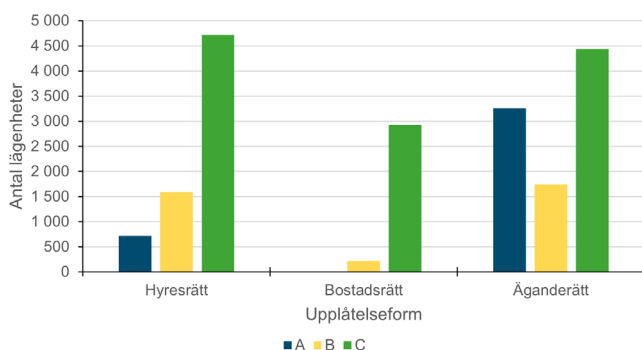
I Västerviks kommun finns omkring 20 000 lägenheter varav 10 000 är i småhus, 9 000 i flerbostadshus, 800 specialbostäder, varav 450 bostäder för äldre i kommunens regi och 200 övriga hus som inte är avsedda för bostadsändamål. Utöver kommunens 20 000 bostäder finns drygt 5 700 fritidshus i kommunen.

De 28 studentboenden som finns i det kommunala bostadsbolagets regi ska upphöra 2028. Därefter finns inga planer på särskilda studentbostäder, däremot upplåts ett antal enrumslägenheter i närheten av Campus Västervik särskilt för studenter av Bostadsbolaget.

Bostadsbolaget tillhandahåller äldreboenden som hyrs ut till kommunen. Utöver dessa har Bostadsbolaget fyra seniorboenden för invånare 65 år och äldre, tre i Västervik och ett i Gamleby, som erbjuder god tillgänglighet och gemensamhetsytor, men inget utbud av vård.

På landsbygden och i de mindre orterna (A) dominerar äganderätten som upplåtelseform, medan fördelningen är jämnare i centralorten Västervik (C). I de större tätorterna (B) är fördelningen mellan hyresrätt och äganderätt jämn, medan bostadsrätterna nästan saknas.

Diagram 3. Antal lägenheter per områdestyp efter upplåtelseform 2023

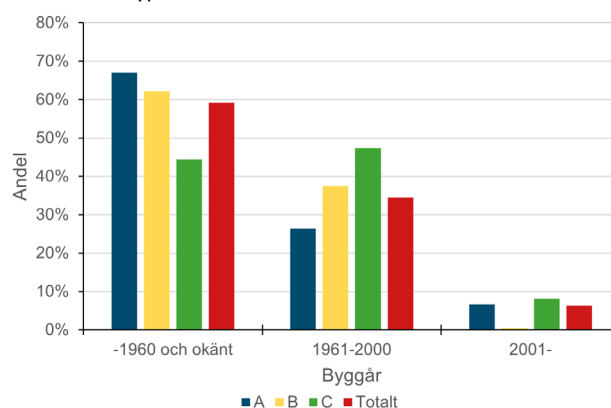


Bostadsbyggnaderna i Västerviks kommun är relativt ålderstigna. Knappt 60 procent av alla byggnader byggdes 1960 eller tidigare och ytterligare knappt 35 procent byggdes mellan 1961 och 2000 vilket innebär att endast sex procent av beståndet är byggt det senaste 25 åren, efter 2001.

I de olika kommundelarna ser fördelningen dock olika ut. I centralorten Västervik (C) är mindre än hälften av byggnaderna byggda innan 1960 medan en relativt

stor andel är byggda under miljonprogramsåren. I de större tätorterna (B) har det däremot knappt byggts något alls under 2000-talet. Detta innebär ett behov av en väl utvecklad och implementerad underhållsplan hos såväl det kommunala bostadsbolaget som hos privata fastighetsägare. I dialoger har framkommit att en del hyresrätter upplevs vara eftersatta och ej tillgänglighetsanpassade i vissa av tätorterna.

Diagram 4. Bostadsbyggnader i Västerviks kommun efter byggår och områdestyp



Läget på bostadsmarknaden

För kommunen som helhet råder det för närvarande balans på bostadsmarknaden. Men det är obalans gällande var bostäder finns och var invånarna vill bo. Det tar sig i uttryck genom att det finns ett underskott på bostadsmarknaden i centralorten Västervik, medan det i övriga kommundelar råder ett överskott.

Enligt bostadsmarknadsenkäten råder det främst behov av bostäder till rimliga kostnader samt tillgänglighetsanpassade bostäder. I samband med det bedömer kommunen att det är svårast att lösa bostadssituationen för sammanboende med barn. Kommunen bedömer att det kommer att råda balans på bostadsmarknaden i centralorten Västervik inom tre år, men att det kommer finnas ett överskott i övriga delar.

Efterfrågan på bostäder nu och framöver påverkas av invånarnas ekonomiska förutsättningar, som i sin tur påverkas av nationella och internationella händelser, utveckling och politik. Själva bostadsmarknaden påverkas av en mängd olika ekonomiska faktorer där hushållens betalningsförmåga, betalningsvilja, boendekostnad, möjlighet att få bolån, amorteringskrav och reavinstkatt är några som påverkar bostadssökande, bostadsägare och de som vill byta bostad.¹⁰



Det kommunala bostadsbolaget, Bostadsbolaget, äger drygt 3 300 bostäder och drygt 300 lokaler. Bostadsbolaget har under de senaste åren färdigställt ett särskilt boende i Gamleby och ett gruppboende i Västervik. I mars 2025 färdigställdes 21 nya lägenheter i centralorten Västervik, alla är uthyrda.

Utöver Bostadsbolaget finns ett flertal privata hyresvärdar med större och mindre bestånd i kommunens olika delar. Det finns även en del fastighetsägare med planerade bestånd som inväntar färdigställd detaljplan eller byggnation. På de mindre orterna upplever en del fastighetsägare inga svårigheter att hyra ut sina bostäder och de har identifierat tre större målgrupper som stannar kortare eller längre i deras bestånd. Det är äldre som flyttat från ett småhus, unga som flyttar till sitt första boende och sedan alla där emellan. De äldre stannar i regel längst, medan de yngre och de där emellan ser hyreslägenheten på den mindre orten som ett steg ut i bostadskarriären. De fastighetsägare som deltog i dialogen inom ramen för arbetet med handlingsplanen har för närvarande inget samarbete med Socialtjänsten gällande bostäder för särskilt utsatta grupper.

För de som ska flytta hemifrån första gången kan Bostadsbolaget bistå med lägenhet genom Första bostaden. Det finns inga särskilda ungdomsbostäder. Däremot kan ungdomar ställa sig i den kommunala bostadskön när de är 16 år.

Särskilt utsatta grupper

Kommunerna har ett lagstadgat ansvar att tillhandahålla bostäder för äldre med behov av särskild service och kan bli skyldiga att betala sanktionsavgifter om de inte kan tillhandahålla dessa bostäder.

Till skillnad från andra åldersgrupper flyttar äldre mer sällan och många bor kvar i ordinarie bostäder hela livet. Det kräver att bostadsmarknaden ger förutsättningar anpassade efter de äldres behov.

För att äldres valmöjligheter ska förbättras krävs bland annat fler tillgänglighetsanpassade bostäder, tydlig information om vilka boendeanternativ som finns och en större variation av bostäder för äldre.¹¹ I Västerviks kommuns planering för bostadsförsörjning prioriteras för närvarande den äldre målgruppen bland annat eftersom det i dagsläget råder ett underskott av olika typer av boendemöjligheter så som anpassade bostäder för seniorer, specialbostäder och trygghetsbostäder.

Den ekonomiska situationen och självständigheten för personer med funktionsnedsättning, oavsett könstillhörighet, är generellt sämre jämfört med den övriga befolkningen. Den ekonomiska standarden är särskilt låg i grupperna personer med nedsatt rörelseförmåga och personer med hög grad av nedsatt aktivitetsförmåga. Skillnaderna i inkomst är betydande, oavsett kön, när personer med funktionsnedsättning och den övriga befolkningen jämförs. Utöver den generella sämre ekonomiska situationen finns det även skillnader i inkomsternas storlek mellan kvinnor med funktionsnedsättning och män med funktionsnedsättning. Kvinnor med funktionsnedsättning är en överrepresenterad grupp under den relativa fattigdomsgränsen och således en grupp med särskilt begränsade möjligheter att hitta ett boende utan stöd från samhället.¹²

Kommunerna har ett ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS, 1993:387) och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (SoL, 2001:453). Syftet med lagstiftningen är att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet att leva ett så gott och självständigt liv som möjligt. Förutom boende inkluderar det möjlighet att arbeta, studera eller ha någon annan meningsfull sysselsättning. Kommunen har genom lagstiftningen en skyldighet att ta hänsyn till individuella behov, som kan variera genom hela livet, vilket ställer krav på variation inom såväl boendeanternativ som sysselsättning.¹³ I kommunen finns i nuläget ett tillräckligt antal bostäder i förhållande till behovet.

Personer som befinner sig i hemlöshet är en heterogen grupp som består av personer i olika situationer av hemlöshet, kvinnor såväl som män, både personer med hemvist i landet och EU/EES-medborgare som vistas i landet tillfälligt, unga vuxna och föräldrar, personer som har ekonomiskt bistånd och personer som inte behöver hjälp med annat än en bostad. Det finns också personer med missbruk, personer med psykosocial ohälsa och personer som inte vet var de ska sova kommande natt. Det som är gemensamt för dem är att de befinner sig i mer eller mindre osäkra boendesituationer och har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Orsaken till att ett hushåll har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden och inte kan få



ett förstahandskontrakt på en bostad kan generellt vara låga inkomster, brist på referenser, avsaknad av tillsvidareanställning, betalningsanmärkningar, hyresskulder, missbruksproblem eller anmärkningar från tidigare boenden. Eftersom en del hyresvärdar inte godkänner försörjningsstöd som inkomst utestängs många personer från den ordinarie bostadsmarknaden, något som visar på att förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse.¹⁴

Kommunen arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Det finns även en Tak över huvudet garanti som tillämpas vid akut hemlöshet. Hittills under 2025 har fem personer varit aktuella för garantin. I övrigt har Västerviks kommun ingen kännedom om hur många individer som befinner sig i hemlöshet enligt socialstyrelsens definitioner.

Hemlöshetssituation 1 – Akut hemlöshet
Hemlöshetssituation 2 – Institutionsvistelse och boende med stöd – ska lämna inom 3 månader utan bostad
Hemlöshetssituation 3 – Långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten
Hemlöshetssituation 4 – Eget ordnat kortsiktigt boende

En annan utsatt grupp är de som har behov av skyddat boende. Det krävs varierande lösningar för att tillgodose de behov som föreligger för denna grupp. Kommunerna behöver också beakta behovet av både kortsiktiga och långsiktiga insatser, kombinerat med stöd till boende för att den våldsutsatta ska kunna bygga upp ett nytt liv. Det är alltså inte enbart en fråga om ett tillfälligt boende utan om långsiktiga lösningar och kontinuerligt stöd. Dessutom behöver barnperspektivet särskilt beaktas vid beslut som rör barn. Barns uppväxtvillkor är avgörande för den fortsatta livsutvecklingen vilket gör att möjligheten för barn att fortsätta leva normalt med skolgång, vänner och lek även vid behov av skyddat boende särskilt behöver beaktas. Vid en avsaknad av lokala boendelalternativ blir det svårt för kommunen att ta hänsyn till barnrättsliga frågor vilket i sig strider mot barnkonventionen.¹

Det råder balans på bostadsmarknaden för självboscatta nyanlända. Kommunen erbjuder ingen service, verksamhet eller information till självboscatta nyanlända. För anvisade nyanlända har kommunen ett regelbundet samarbete med Bostadsbolaget och med privata fastighetsägare för att säkerställa boende till de som anvisas.

Behov av förändring av bostadsbeståndet

Västervik kommuns befolkningsprognos anger att antalet barn och ungdomar förväntas minska samtidigt som antalet äldre ökar. Den minskande totala folkmängden tillsammans med förändrad ålderssammansättning medför att antalet hushåll prognostiseras att minska och därigenom även efterfrågan av bostäder. På kommunnivå förväntas en minskning på cirka 100 hushåll mellan 2023 och 2035. En hushållstyp förväntas däremot öka och det är ensamstående utan barn. Övriga hushållstyper förväntas minska.

Minskningen av antalet hushåll i kommunen förväntas främst på landsbygden och i de större tätorterna på grund av den beräknade befolkningsutvecklingen. Minskningen är större på landsbygden och i de mindre orterna jämfört med de större tätorterna. Den relativt största minskningen sker på landsbygden och i de mindre orterna för hushållstypen sammanboende med barn. I de större tätorterna sker den procentuellt största minskningen för hushållstypen sammanboende utan barn. I centralorten Västervik förväntas befolkningsökningen ge en ökning av samtliga hushållstyper. Störst ökning både i absoluta och relativa tal förväntas ske bland ensamstående utan barn mellan 2023 och 2035.

Den förväntade minskningen av barnfamiljer tillsammans med ökningen av ensamstående utan barn medför att efterfrågan av småhus förväntas minska samtidigt som efterfrågan på mindre bostäder i flerbostadshus förväntas öka. Den äldre befolkningen med fler äldre förväntas även ge en ökad efterfrågan av specialbostäder för äldre.

Ökningen av både folkmängd och hushåll i centralorten Västervik medför att behovet för alla bostadstyper beräknas öka. I absoluta tal beräknas ökningen främst för lägenheter i flerbostadshus med omkring 200 lägenheter. Baserat på den äldre befolkningen i alla kommundelar beräknas behovet av specialbostäder öka i alla områdestyper.

De som idag bor på landsbygden och i de mindre orterna kommer troligen ge ett behov av ytterligare 14 specialbostäder medan de boende i de större tätorterna endast ger ett behov av ett tillskott på två specialbostäder.

Baserat på befolkningsprognos och skattning av det framtida bostadsbehovet framgår att det befintliga



bostadsbeståndet är tillräckligt på landsbygden och i de mindre orterna samt i de större tätorterna, med undantag för specialbostäder. I centralorten Västervik beräknas efterfrågan för samtliga bostadstyper öka. Totalt för hela kommunen beräknas det fram till 2035 finnas ett behov av 100 nya lägenheter i flerbostadshus och 58 nya specialbostäder samtidigt som småhusen beräknas vara 456 för många. Det ger ett totalt behov av en minskning av 298 bostäder mellan 2023 och 2035.

Boverket tillhandahåller statistik för att alla kommuner ska kunna analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på marknaden. Den senast tillgängliga statistiken är från år 2022. För perioden 2012–2022 har andelen trångbodda hushåll i Västervik varit stabil över tid och andelen hushåll som har ekonomiska svårigheter att klara sitt boende har blivit något färre.

År 2022 hade 29 procent av hushållen en ansträngd boendeekonomi baserat på ett genomsnitt av

bankernas kvar att leva på kalkyl (KALP). Sett till hushållen med lägre inkomster är det drygt 50 procent som har en ansträngd boendeekonomi. De senaste årens ökade räntor och högre inflation har dock påverkat hushållen vilket förmodligen innebär att andelen hushåll som har svårt att efterfråga ett boende har ökat.

År 2022 var fem procent av Västerviks hushåll trångbodda. Trångboddhet enligt Socialstyrelsens norm 2 anger att en ensamstående vuxen eller ett par ska ha ett vardagsrum utöver kök och sovrum samt att barn över 12 år inte ska dela sovrum, det innebär att ett hushåll kan vara klassad som trångbodd utan att uppleva trångboddhet. Ett sätt att försöka beräkna ofrivillig trångboddhet är urvalet trångbodda med låg inkomst där sju procent av hushållen i Västervik var trångbodda år 2022.

I Boverkets rapport över det regionala och nationella behovet av bostadsbyggande beräknas ett totalt





byggbehov om 208 bostäder under perioden 2024–2033 i Västerviks kommun.¹⁵

Boverkets beräkningar är gjorda på funktionella arbetsmarknadsregioner, där Västervik utgör en egen region, och utgår främst från befolkningsframskrivningarna från SCB. Kommunens egna befolkningsprognos har en större lokal förankring och innehåller lokala parametrar. Det gör att Boverkets och kommunens egna beräkningar av bostadsbehovet skiljer sig åt. Oavsett beräkning har Västerviks kommun en möjlighet att genom Handlingsplan för bostadsförsörjning och översiktsplanen påverka utvecklingen i en annan, mer önskvärd riktning.

Marknadsförutsättningar

Förutsättningarna för att säkerställa att det inte finns tomma bostäder i olika delar av kommunen, eller att bygga nya bostäder skiljer sig åt. I centralorten Västervik finns ett behov av flera bostäder och det finns få tomma bostäder. De fyra större tätorterna har alla individuella förutsättningar för utveckling.

Gamleby som ort har en god servicenivå med flera möjligheter till handel. På sommarhalvåret fungerar Gamleby också som en nod för handel för de som har fritidshus i Loftahammar. Utveckling pågår för att rusta upp hamnområdet vilket kan öka attraktiviteten och därmed bostadsefterfrågan.

Överum och Ankarsrum är ungefär lika stora sett till befolkningen. I orterna finns också liknande utbud av service. Till viss del finns utmaningar gällande ekonomisk standard hos invånarna vilket gör det svårt att flytta när bostadsbehovet förändras.

Potentialen i Gunnebo ligger i ett första skede i dess funktion som nod för fritidshusen i området runt Västrum. I andra hand gäller det de konsekvenser en potentiell södra infart till Västervik skulle kunna ge. Om den södra infarten byggs blir Gunnebo en naturlig del av Västervik.

Den senaste mätningen från Post och telestyrelsen visade att nära 97 procent av hushållen och arbetsställena i Västerviks kommun har tillgång





till bredband med hastigheten 1 Gbit/s och drygt 75 procent har tillgång via fiber.¹⁶ Det innebär att det finns möjligheter att bosätta sig i de allra flesta delarna av kommunen och samtidigt ha tillgång till bra internetuppkoppling vilket underlättar för bland annat hemarbete.

Bostadsmarknaden och arbetsmarknaden är beroende av varandra. Även möjligheter till meningsfulla fritidsaktiviteter är tätt sammankopplad med utbudet av bostäder och arbetsplatser för att kunna utvecklas och locka alla invånare. Västerviks kommun utgör en egen funktionell arbetsmarknadsregion, FA-region, såväl som en egen lokal arbetsmarknadsregion, LA-region. Det innebär att pendlingen mellan Västervik och omkringliggande kommuner är förhållandevis liten och den lokala bostadsmarknaden försörjer den lokala arbetsmarknaden, och vice versa. Därmed ökar även kraven på att bostadsmarknaden är väl fungerande.

Planberedskap, påbörjade och färdigställda bostäder

Runt om i kommunen finns en planberedskap på drygt 2 300 bostäder, varav drygt hälften i Västervik centralort. Även i Gunnebo och Överum finns en betydande planberedskap med omkring 250 respektive 180 bostäder. Övriga bostäder är utspridda på tätorterna, småorterna och på landsbygden.

Flera av dessa bostäder finns i äldre antagna detaljplaner som kan behöva ses över då det kan finnas behov av anpassning till dagens förutsättningar och marknadens behov innan de kan genomföras och byggas.

Fram till 2028 finns pågående detaljplaner som medger byggande av knappt 750 bostäder, varav en majoritet i Västervik centralort. Dessa är dock i planer som inte ännu är antagna eller har vunnit laga kraft vilket innebär en viss osäkerhet i genomförandet.

Under 2024 gavs startbesked för 20 småhus, nio fritidshus, tre lägenheter i flerbostadshus samt tillskapande av åtta nya lägenheter i befintliga flerbostadshus. Samtidigt färdigställdes 23 småhus och tre lägenheter i ett flerbostadshus. Hittills under 2025 har 21 lägenheter färdigställts i ett flerbostadshus samt fyra småhus, samtidigt som 25 bostadsrätter och 20 småhus planeras att påbörjas.

Västerviks kommun har identifierat utmaningar för bostadsbyggande de kommande åren. Det handlar dels om ett vikande befolkningsunderlag med en

förskjuten åldersstruktur med fler och fler äldre invånare som kräver anpassade bostäder. Dels handlar det om en brist på detaljplanelagd mark för bostäder som det finns ekonomi i för byggaktörer att bygga. För privatpersoner kan det finnas en ekonomisk utmaning i att bygga småhus i mindre tätorter eller på landsbygden då bankerna inte bedömer det som en bra investering och det därmed är svårt att få bostadslån.



Regionala och nationella mål

Handlingsplan för bostadsförsörjning har att förhålla sig till ett antal mål, planer och program på regional och nationell nivå, såväl som på internationell nivå. Västerviks kommun är inte en isolerad plats, utan påverkas av och påverkar sin omgivning.

Följande nämnda mål har ingått i underlaget vid utformningen av förslag till mål och delmål för Handlingsplan för bostadsförsörjning för Västerviks kommun. Syftet är att skapa förutsättningar för att en väl förankrad och använd handlingsplan ska bidra till måluppfyllelse för både Handlingsplanen och de regionala och nationella målen, men även för mål på internationell nivå.

Regionala mål

Utvecklingen på arbetsmarknaden är en viktig parameter för bostadsefterfrågan liksom att bostadsmarknaden är en viktig parameter för arbetsmarknaden. Befintligt bostadsbestånd och inriktningen på bostadsbyggandet kan påverka de ekonomiska förutsättningarna genom att skapa, eller inte skapa, förutsättningar för olika yrkesgrupper att skaffa sig en bostad i kommunen. I det sammanhanget finns ett behov av en kommun- och länsöverskridande översikt då efterfrågan på bostäder i grannkommuner påverkas av exempelvis prisbild och pendlingsmöjligheter.¹⁷

I den Regionala bostadsmarknadsanalysen 2024 konstaterar Länsstyrelsen att länet upplever en negativ befolkningsutveckling. Oron i omvärlden samt inflation och högre byggkostnader bidrar också till att det bedömda påbörjade byggandet av bostäder minskar.

Den regionala utvecklingsstrategin innehåller i dagsläget fyra prioriterade utvecklingsområden varav två har direkt bäring på bostadsförsörjningen i Västerviks kommun: god miljö för barn och unga och hållbar samhällsplanering. För närvarande pågår arbetet med en reviderad utvecklingsstrategi.

För de prioriterade utvecklingsområdena finns ett antal målformuleringar. För god miljö för barn och unga finns målet att: alla barn och unga har möjlighet till god hälsa och sunda levnadsvanor – en av indikatorerna det mäts mot är trångboddhet. För hållbar samhällsplanering finns målet att: alla i länet har tillgång till väl utvecklad fysisk och digital infrastruktur – två av indikatorerna det mäts mot är balans på bostadsmarknaden samt befolkning i kollektivtrafiknära lägen.¹⁸

Den regionala jämställdhetsstrategin krokarm med det övergripande nationella jämställdhetspolitiska målet. Strategin innehåller fem fokusområden vars genomförande underlättas av tillgången till en god bostad för kvinnor, män, flickor och pojkar.

Nationella mål

Regeringens målsättning för boende och samhällsplanering är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.¹⁹ Plan- och bygglagens (2010:900) portalparagraf syftar till att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta tillsammans med bosättningslagen innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar. De behov som kan uppstå genom bosättningsansvaret behöver bedömas och beaktas jämsides med bedömningen av hur behov och efterfrågan kan förväntas utvecklas till följd av andra demografiska förändringar i kommunen.

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas. Av de elva övergripande målen är det följande tre som har tydligast samband med bostadsförsörjningen: delaktighet och inflytande i samhället, ekonomiska och sociala förutsättningar samt barn och ungas uppväxtvillkor.

Vid FN:s toppmöte den 25 september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål och Agenda 2030 för hållbar utveckling. Genom Agenda 2030 har världens länder åtagit sig att fram till år 2030 utrota fattigdomen och hungern överallt, att bekämpa ojämlikheter inom och mellan länder, att

Figur 1. Förenta Nationernas Globala mål i enlighet med Agenda 2030



bygga fredliga, rättvisa och inkluderande samhällen, att skydda de mänskliga rättigheterna och främja jämställdhet och kvinnors och flickors egenmakt, samt att säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11 – Hållbara städer och samhällen – som har bäring på bostadsförsörjningen. Målet innebär bland annat att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster.

Det övergripande nationella målet för jämställdhetspolitiken innebär att kvinnor och män är lika värda och har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter att forma samhället och sina egna liv. Tillgång till en god bostad som fyller de behov som kvinnor och män har skapar förutsättningar för att kunna uppnå det jämställdhetspolitiska målet.

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Boende och närmiljö är ett av åtta områden inom folkhälsopolitiken. Att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Åtgärder för en mer jämlik hälsa bör

inriktas på att bryta boendesegregationen men också på ett hållbart byggande, som motverkar exponering för skadliga miljöfaktorer. Med jämlik hälsa-perspektiv inom samhällsplanering kan förändringar åstadkommas som påverkar människors levnadsvillkor och minskar ojämlikhet i hälsa. Viktiga komponenter för en jämlik hälsa är att skapa bostadsområden som är socialt hållbara och boendemiljöer som präglas av goda miljöfaktorer.

Barnkonventionen tydliggör att barn är fullvärdiga, handlingskraftiga och kompetenta medborgare och individer. Barn har samtidigt behov av stöd, hjälp och skydd. Konventionen omfattar 54 artiklar och fyra grundläggande principer som ska beaktas i alla frågor som berör barn. En sådan fråga är barns bostadssituation.

Sveriges miljömål består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt 18 etappmål. Miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö är det som är mest relevant för bostadsförsörjningen. Regeringens definition av målet är: Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.



Bilaga 2 Underlag och analys

Det finns en eftersläpning i statistiken över hushåll och bostäder vilket innebär att vid beskrivningar av befolkningen avses oftast 2024 medan beskrivningen av hushåll och bostäder avser 2023.

Många år med negativ befolkningsutveckling

Vid utgången av 2024 hade Västerviks kommun 36 447 invånare vilket var en liten ökning med 13 personer under 2024. Folkökningen under 2024 berodde främst på att flyktingar från kriget i Ukraina fick möjlighet att folkbokföra sig från och med juni 2024 genom massflyktindirektivet. Av totalt 281 invandringar under 2024 var 116 personer eller 41 procent, födda i Ukraina. Historiskt var 2024 ett undantag. Kommunen har med några få undantag haft en minskande folkmängd sedan slutet av 1950-talet. Under den senaste tioårsperioden har folkmängden däremot ökat vilket till största del kan förklaras av en historiskt hög invandring till Sverige under 2010-talet.

Diagram 5. Folkmängd i Västerviks kommun enligt indelning 1 januari 2024, 1950–2024

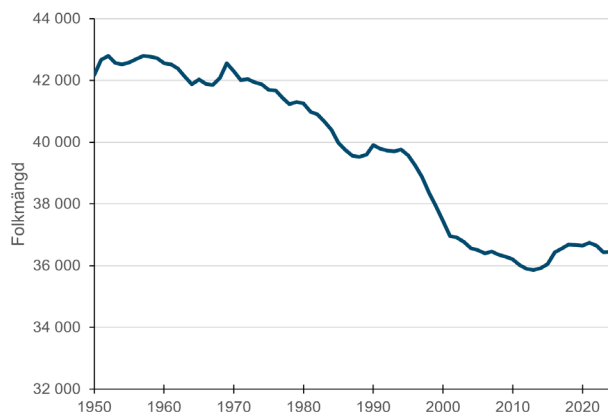
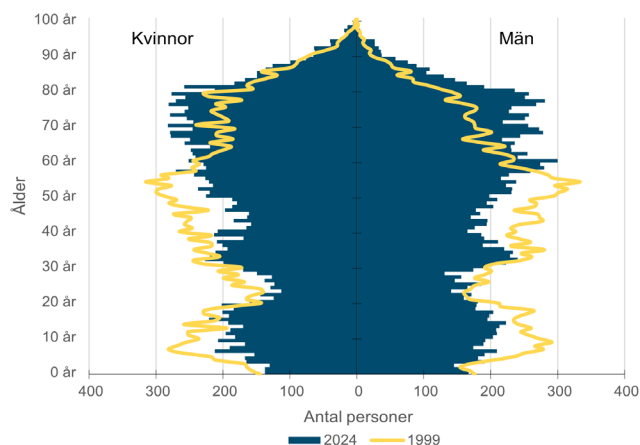


Diagram 6. Befolkningspyramid för Västerviks kommun per åldersgrupp och kön den 31 december 1999 och 2024



Även om kommunen under den senaste tioårsperioden har haft en viss folkökning, har kommunen en befolkningsstruktur med få unga i förhållande till äldre. Det betyder att det är fler personer som dör än barn som föds. Varje år sedan 1993 har Västervik haft ett negativt födelsenetto, födda minus döda. Under 2024 föddes 293 barn och 456 personer dog. Det gav ett negativt födelsenetto på 163 personer. Det var något fler födda och betydligt färre döda än under 2023. Det gav kommunen en minskning av det negativa födelsenettet, från 201 till 163 personer.

I Diagram 7 visas antalet födda och döda i Västerviks kommun för åren 1970–2024. Sedan 1993 har betydligt fler dött än fötts och endast under tre år har kommunen haft ett negativt födelsenetto på mindre än 100 personer. Liksom i landet som helhet föddes det många barn omkring år 1990 för att sjunka fram till år 2000. Därefter har barnafödandet i kommunen haft en svagt uppåtgående trend fram till 2018 varefter antalet födda har minskat. Det är en trend som även ses i hela Sverige. Variationerna i antalet födda beror på hur många kvinnor det finns i barnafödande ålder, men främst på kvinnors benägenhet att föda barn, se Diagram 8.

Diagram 7. Födda och döda i Västerviks kommun 1970–2024

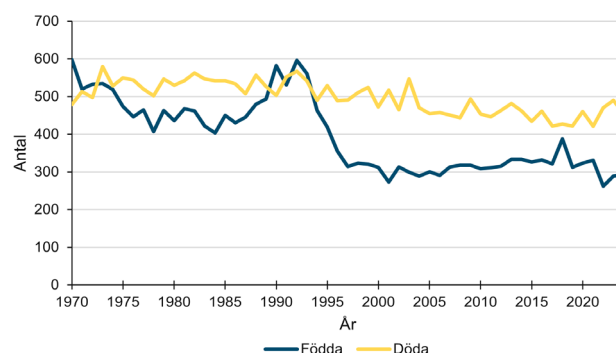
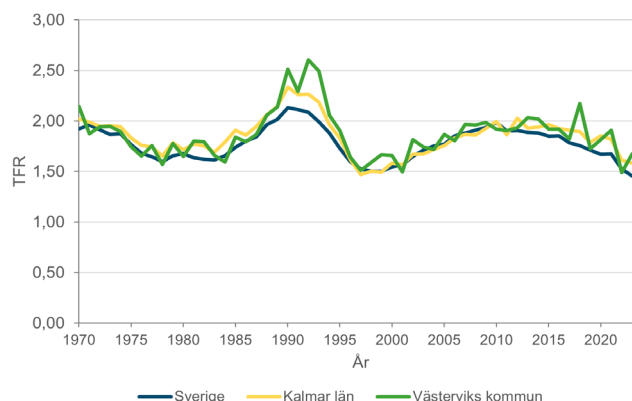
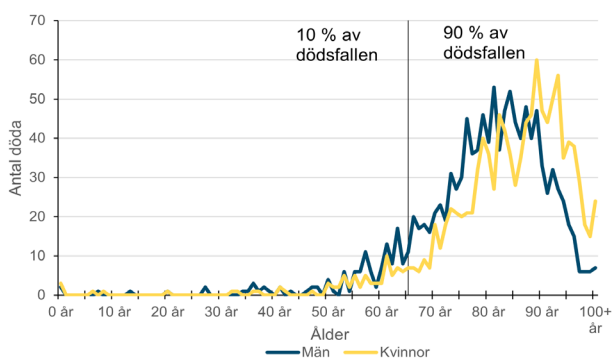


Diagram 8. Summerad fruktsamhet (TFR) för Sverige, Kalmar län och Västerviks kommun 1970–2024



Antalet döda i Västerviks kommun hade en svagt nedåtgående trend från början av 1990-talet fram till omkring 2010. Denna minskning kan främst förklaras av en ökande medellivslängd, men även av de relativt små födelsekullarna under 1920- och 30-talen jämfört med de större födelsekullarna ett par decennier tidigare. Sedan 2010 har antalet dödsfall varit relativt oförändrad mellan åren och varierat runt 450 döda per år. Under 2020-talet kan dock en svag ökning anas och det sammanfaller med att de stora födelsekullarna födda under 1940-talet har börjat nå de åldrar när risken att dö börjar bli påtaglig. Omkring 90 procent av alla dödsfall i kommunen drabbar personer i åldern 65 år eller äldre, men det är från runt 80-årsåldern som antalet döda är som flest. Kvinnor är i genomsnitt något äldre än männen vid dödsfallet.

Diagram 9. Antal döda efter ålder och kön i Västerviks kommun 2020–2024



Under 2024 hade kommunen en nettoinflyttning, då fler flyttade till kommunen än i den andra riktningen, på 176 personer, mot kommuner i Kalmar län, mot kommuner i övriga Sverige samt mot utlandet. Den inrikes nettoinflyttningen var dock marginell, åtta personer fler flyttade till Västervik än antalet personer som flyttade i andra riktningen. Inflyttningsöverskottet under 2024 berodde främst på ett invandringsöverskott där personer födda i Ukraina stod för 41 procent av invandringen. Totalt invandrade 281 personer till Västervik från utlandet medan 113 personer utvandrade från Västervik till utlandet vilket gav ett invandringsöverskott på 168 personer.

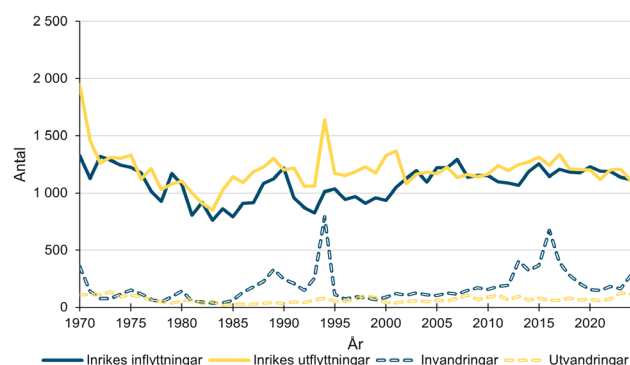
Majoriteten av alla flyttningar till och från Västervik är dock inrikes flyttningar och då främst till och från andra län än Kalmar län. Under 2024 flyttade 910 personer från kommuner utanför Kalmar län vilket var en minskning med 40 personer jämfört med året före. Inflyttningen från kommuner i Kalmar län ökade något och det var 205 personer som flyttade till Västervik,

vilket var 18 personer fler än året före. Totalt hade Västervik en inrikes inflyttning på 1 115 personer under 2024 vilket var en minskning med 22 personer jämfört med 2023 och den lägsta inflyttningen sedan 2013.

Även utflyttningen gick främst till svenska kommuner utanför Kalmar län. Under 2024 flyttade 907 personer till övriga Sverige och det var en minskning med 63 personer jämfört med året före. Även utflyttningen till Kalmar län minskade under 2024, från 236 personer under 2023 till 200 personer under 2024. Totalt hade Västervik en inrikes utflyttning på 1 107 personer vilket var en minskning med 99 personer jämfört med 2023. Den inrikes utflyttningen under 2024 var den lägsta sedan 2002.

Den inrikes omflyttningen har gett Västervik både nettoinflyttning och nettoutflyttning under 2000-talet. Det vanligaste har dock varit nettoutflyttning och 17 av 25 år under 2000-talet har kommunen haft inrikes nettoutflyttning. Högst nettoutflyttning hade kommunen i början av 2000-talet, men även under 2010-talet hade kommunen många år på rad med relativt hög inrikes nettoutflyttning.

Diagram 10. Inrikes och utrikes in- och utflyttningar för Västerviks kommun 1970–2024



Under hela 2000-talet har Västerviks kommun haft ett invandringsöverskott och under 2024 var den 168 personer. Det var det högsta invandringsöverskottet som uppmäts sedan 1970 förutom några år runt 1990 och åren 2013–2018. Tack vare invandringsöverskottet har Västervik under de flesta åren under 2000-talet haft en nettoinflyttning. Endast under två år, 2005 och 2007, var den inrikes nettoinflyttningen större än invandringsöverskottet.

Variationer i befolkningsförändringen mellan olika år beror till största del på variationer i invandringen. Inrikes in- och utflyttning samt födelsenetto har varierat betydligt mindre mellan olika år.

Befolkningen koncentreras mer och mer till centralorten Västervik

Regionala statistikområden (RegSO) är en rikstäckande indelning som infördes den 1 juni 2020.² RegSO delar in Sverige i 3 363 områden med varierande folkmängd. RegSO är en gruppering av Demografiska statistikområden (DeSO) som när de infördes den 1 januari 2018 hade mellan 700 och 2 700 invånare.³

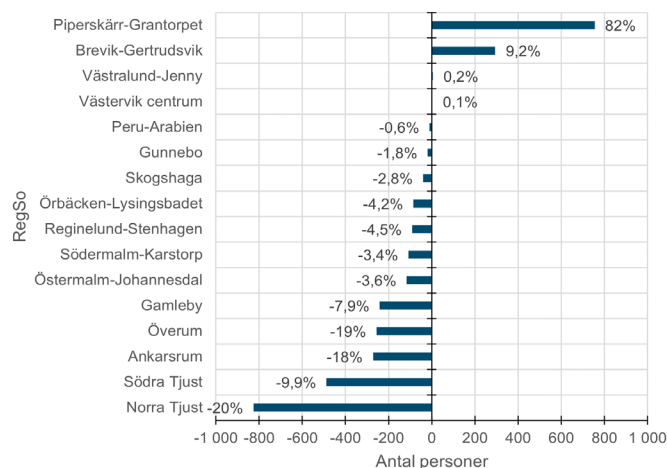
Antalet RegSO i Sveriges kommuner varierar från två till 147 områden. Vanligaste antalet är mellan fem och nio RegSO per kommun. RegSO är en indelning som kommer hållas oförändrad över tid, med undantag för anpassning till ändringar av enstaka kommun- eller länsgränser. SCB har publicerat statistik över folkmängd per RegSo från 1997 och framåt och när denna rapport skrivs finns statistik publicerad till och med 2023.

Västerviks kommun har 16 RegSO varav tio ligger i anslutning till centralorten Västervik. Per den 31 december 2023 hade Gunnebo minst folkmängd, 1 026 personer, och Södra Tjust störst folkmängd, 4 419 invånare.

Karta 2. Västerviks kommuns 16 Regionala statistikområden, RegSO



Diagram 11. Befolkningsförändring per RegSo i Västerviks kommun mellan 31 december 1999 och 2023

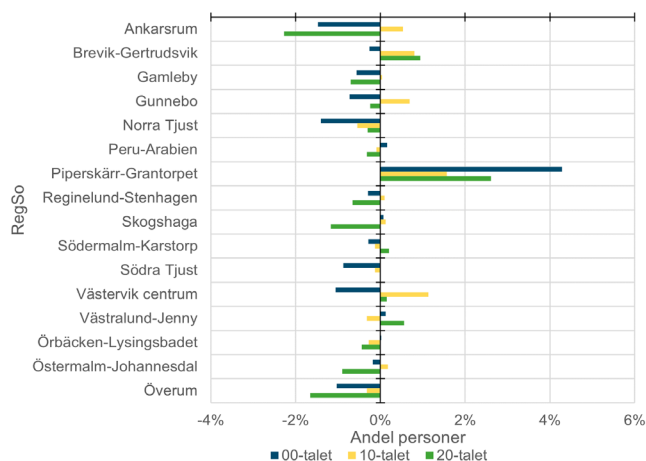


Under 2000-talet har Västerviks folkmängd minskat med nästan 1 500 invånare. Denna folkminskning har drabbat de flesta RegSO i kommunen. Det främsta undantaget är de båda områdena Piperskärr-Grantorpet och Brevik-Gertrudsvik som har haft en befolkningsökning, 755 respektive 294 invånare. Störst befolkningsminskning har det varit i Norra Tjust med 826 personer.

Befolkningsminskningen i kommunen var främst koncentrerad under åren 2000–2009 då befolkningen minskade med drygt 1 600 personer. Sedan dess har befolkningen ökat. Ökningen är dock koncentrerad till 2010-talet då kommunen hade en hög invandring. Under 2020-talet har befolkningen återigen börjat minska även om minskningen hittills har varit långsammare än under 2000-talet. Även under 2010-talet fanns det RegSO med en minskande befolkning, men nio av 16 områden ökade. Det område som hade mest avvikande utveckling under 2010-talet är Ankarsrum som både före och efter 2010-talet hade den största befolkningsminskningen av alla RegSO i förhållande till folkmängden.

Tre RegSO har haft en minskande folkmängd under alla tre perioder, Norra och Södra Tjust samt Överum. Det är endast Piperskärr-Grantorpet som har haft en ökande folkmängd under alla tre perioder.

Diagram 12. Procentuell befolkningsförändring per årtionde för Västerviks 16 RegSo



Demografiska statistikområden kan grupperas till tre områdestyper

Demografiska statistikområden (DeSO) är en rikstäckande regional indelning som infördes av Statistiska centralbyrån (SCB) den 1 januari 2018. Totalt finns det närmare 6 000 DeSO i Sverige och dessa områden hade från starten mellan 700 och 2 700 invånare. Vid skapandet av indelningen har det tagits hänsyn till tätorter, valdistrikt, gator och vattendrag för att dra gränser. Dessa områden är tänkt att vara stabila och ska inte ändras över tid annat än om folkmängden ökar kraftigt eller om kommungränser ändras. SCB har publicerat statistik per DeSO från 2010 och framåt, men vissa ämnesområden har kortare tidsserier.

Till skillnad från RegSo är DeSO endast kodsatta och saknar därför namn. Koderna innehåller dock information om området och det finns tre områdestyper. Områdestyp A avser landsbygdsområden som till största del ligger utanför större befolkningskoncentrationer eller tätorter. Områdestyp B är områden som till största del har en befolkningskoncentration eller tätort som inte är kommunens centralort. Områdestyp C är områden som ligger i kommunens centralort.

Västerviks kommun har 25 DeSO varav sex är områdestyp A, fem är områdestyp B och 14 är områdestyp C. Majoriteten av befolkningen bor i anslutning till centralorten Västervik (C), men hela 97 procent av kommunens landareal ligger i kommunens landsbygdsområden och mindre orter (A).

Karta 3. Västerviks kommuns 25 Demografiska statistikområden, DeSO



Högst andel äldre finns på landsbygden

Vid utgången av 2023 var 36 434 personer folkbokförda i Västerviks kommun. Av dem var 20 procent mellan 0–19 år och 30 procent 65 år eller äldre. Befolkningens medelålder var 47 år vilket är bland de högre i Sverige.

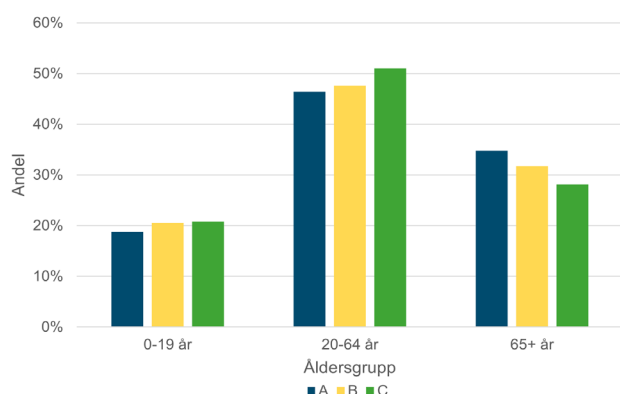
Av kommunens befolkning bodde cirka 62 procent, 22 500 personer, i anslutning till centralorten Västervik (C). På landsbygden och i de mindre orterna (A) bodde cirka 21 procent av befolkningen, cirka 7 800 personer. I anslutning till Västerviks större tätorter (B) bodde cirka 17 procent av befolkningen, drygt 6 100 personer. Lägst andel barn och unga i åldern 0–19 år bodde på landsbygden och i de mindre orterna (A) och det var även på landsbygden och i de mindre orterna som högst andel av befolkningen var 65 år eller äldre.

Centralorten Västervik (C) hade högst andel av befolkningen i arbetsför ålder, 20–64 år, vilket motsvarade lite drygt hälften (51 procent) av befolkningen. Medelåldern var högst på landsbygden och i de mindre orterna (A), cirka 50 år, och lägst i



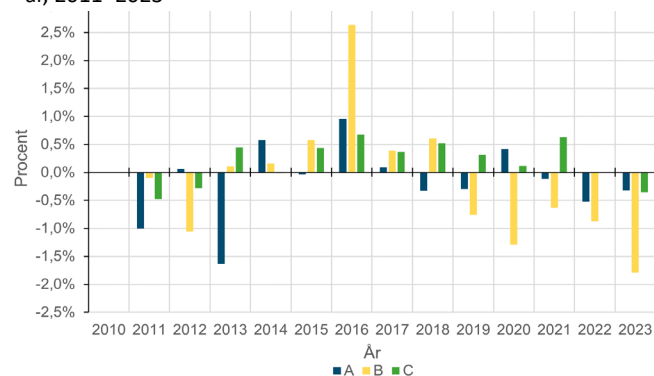
centralorten Västervik (C), cirka 46 år. Högst andel av de allra äldsta, 80 år eller äldre, fanns i anslutning till Västerviks större tätorter (B). Där var cirka elva procent av befolkningen den äldsta åldersgruppen. I kommunen som helhet var cirka nio procent av befolkningen 80 år eller äldre.

Diagram 13. Åldersfördelning per åldersgrupp, 31 december 2023



Mellan 2010 och 2023 har folkmängden endast ökat i centralorten Västervik (C). Vissa år har även områdestyp A och B haft en ökad folkmängd, men det var endast under åren 2016 och 2017 som alla tre områdestyper hade en ökad folkmängd. Den procentuellt största folkökningen under ett år hade de större tätorterna (B) 2016 då folkmängden ökade med tre procent. Det sammanfaller med den höga invandring som Sverige och Västervik hade efter de stora flyktingströmmarna under 2015. Under 2016 ökade antalet personer födda i övriga världen utanför Europa med 226 personer i Västerviks större tätorter (B).

Diagram 14. Procentuell befolkningsförändring per områdestyp och år, 2011–2023



Den vanligaste hushållstypen är ensamhushåll förutom på landsbygden

Den registerbaserade hushållsstatistiken har en kort historia och det var först efter att Lantmäteriet under 2008 påbörjade arbetet att registrera alla

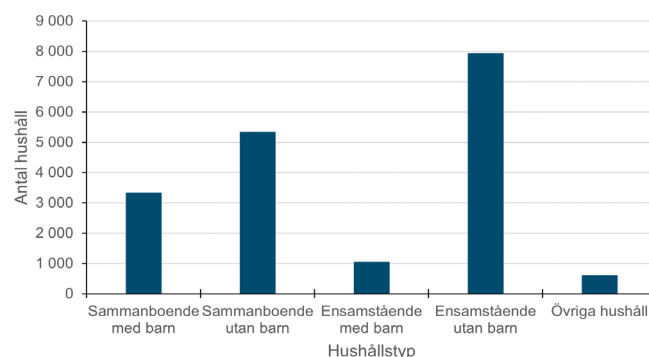
enskilda lägenheter som det blev möjligt att skapa ett lägenhetsregister. När sedan Skatteverket började folkbokföra personer boende i flerbostadshus på lägenhet öppnades möjligheten att skapa ett register över Sveriges hushåll, så kallade bostadshushåll. En bostad består av ett hushåll. Tidigare var befolkningen folkbokförd på fastighet vilket innebar att personer boende i flerbostadshus inte gick att gruppera till hushåll om det inte fanns registrerade relationer som gemensamma barn eller äktenskap.

I SCB:s hushållsregister klassificeras hushållen efter hushållstyper och personerna i hushållen klassificeras efter hushållsställning. Ett hushåll består av en eller flera personer.

Det finns tre huvudgrupper av hushåll; ensamstående, sammanboende och övriga hushåll. Hushållstyperna grupperas efter om det finns barn eller inte i hushållet. Befolkningen klassificeras även efter hushållsställning. Det visar vilken position varje person har inom sitt hushåll. Hushållsställningarna är barn, ensamboende, ensamstående föräldrar, personer i samboförhållande, personer i gifta par samt övriga personer.

Övriga hushåll är de hushåll där minst en folkbokförd person i bostaden som saknar andra registerrelationer till övriga i hushållet. Med registerrelationer är koppling mellan föräldrar och barn samt mellan par. Exempel på övriga hushåll är när ett hushåll har en inneboende eller när två vuxna syskon som bor tillsammans i en bostad.

Diagram 15. Antal hushåll efter hushållstyp i Västerviks kommun 31 december 2023



Vid utgången av 2023 fanns det 18 290 hushåll registrerade i Västerviks kommun. Lite drygt hälften av dessa hushåll var bosatta i ett småhus, 53 procent, och 44 procent bodde i flerbostadshus.

Den vanligaste hushållssammansättningen i Västerviks kommun var ensamstående utan barn, personen



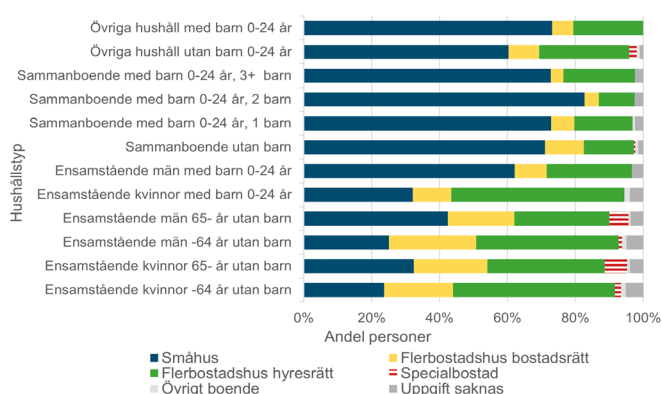
bodde alltså ensam i sin bostad. Drygt 7 900 personer var ensam i sitt hushåll vilket motsvarade cirka 43 procent av kommunens hushåll. Den näst vanligaste hushållstypen var sammanboende utan barn följt av sammanboende med barn, 29 procent respektive 18 procent av hushållen.

Av kommunens tre områdestyper hade de större tätorterna (B) högst andel ensamhushåll, 46 procent, och lägst andel sammanboende med barn, 17 procent. Landsbygden och de mindre tätorterna (A) hade lägst andel ensamhushåll, 36 procent och högst andel sammanboende utan barn, 37 procent. Det var endast på landsbygden och i de mindre orterna som ensamhushållet inte var den vanligaste hushållstypen. I centralorten Västervik (C) var andelen ensamhushåll nästan lika hög som i de större tätorterna (B), 45 procent. Centralorten Västervik (C) hade även lägst andel hushåll med sammanboende utan barn, 27 procent, och högst andel hushåll sammanboende med barn, 19 procent. Oavsett hushållstyp så fanns de flesta hushållen i centralorten Västervik (C).

Vanligast att bo i småhus

I statistiken över hushållens boende delas ensamstående utan barn upp i fyra grupper efter kön samt om de vuxna är över eller under 65 år. De äldre ensamstående bodde i högre utsträckning i småhus än de yngre ensamstående och ensamstående män bodde i något högre utsträckning i småhus än kvinnor. Boende i specialbostäder var vanligast för äldre ensamstående utan barn. Cirka sex procent av de äldre männen och sju procent av de äldre kvinnorna bodde i en specialbostad per den 31 december 2023. Då de äldre kvinnorna var fler än de äldre männen så var det omkring dubbelt så många äldre kvinnor än män som bodde i specialbostad.

Diagram 16. Andel hushåll efter hushållstyp och boendeform i Västerviks kommun 31 december 2023



Hushåll som består av ensamstående med barn utgjorde 2023 endast fem procent av samtliga hushåll och drygt två tredjedelar av de ensamstående med barn var kvinna. Det beror på att barn till separerade föräldrar endast kan vara folkbokförda på en adress och det vanligaste är att barnen är skrivna hos en mamma. Det är relativt stora skillnader i boendeformen mellan ensamstående kvinnor och män med barn. Drygt 60 procent av hushållen som består av en ensamstående man med barn bodde vid utgången av 2023 i ett småhus medan lite drygt hälften de ensamstående kvinnorna med barn bodde i en hyresrätt i flerbostadshus.

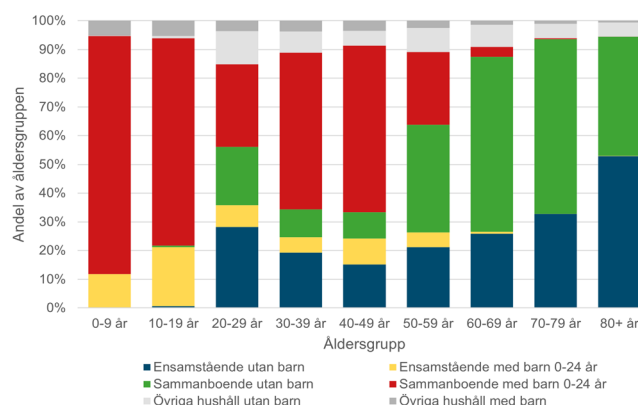
Av de hushållstyper som används i statistiken över hushållens boende är ensamstående utan barn vanligast, drygt 5 300 hushåll. Det var drygt 2 000 hushåll fler än sammanboende med barn 0–24 år, men 2 500 hushåll färre än ensamstående utan barn när hänsyn inte tas till ålder och kön.

Sambandet mellan ålder och hushållstyp är starkt

Sambandet mellan hushållstyp och ålder är starkt. Barn och unga, 0–19 år, tillhör i de flesta fall hushåll som består av sammanboende med barn. Sammanboende med barn är även mycket vanligt för personer i barnens föräldragenerationer, 30–49 år. Varefter barn och föräldrar åldras börjar barnen flytta hemifrån och hushåll med sammanboende utan barn blir vanligast.

I de högsta åldrarna blir sedan ensamstående utan barn den vanligaste hushållstypen. Det beror i de flesta fall på att den ena i paret, oftast maken i ett heterosexuellt par, avlider. Åldersgruppen 20–29 år avviker från övriga åldersgrupper då ingen hushållstyp var klart vanligast.

Diagram 17. Andel hushåll efter hushållstyp och åldersgrupp i Västerviks kommun 31 december 2023

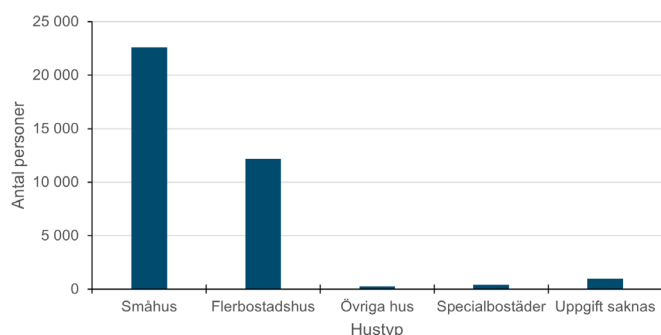




Vid utgången av 2023 var hushållstypen sammanboende med barn vanligast bland invånarna, men nästan lika många personer bodde ensamma, det vill säga ensamstående utan barn. Även sammanboende utan barn var en vanlig hushållstillhörighet.

Den vanligaste boendeformen vid utgången av 2023 var småhus. Cirka 62 procent av befolkningen eller 22 614 personer, bodde i ett småhus. Den näst vanligaste boendeformen var en lägenhet i flerbostadshus, 33 procent av befolkningen bodde så. Av dessa lägenheter var hyresrätt dubbelt så vanligt som bostadsrätter. I hyresrätter bodde 22 procent av befolkningen och i bostadsrätter elva procent.

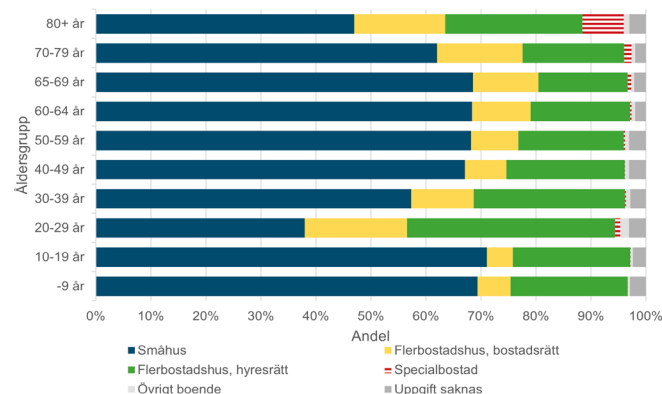
Diagram 18. Folkmängd per hustyp i Västerviks kommun, 31 december 2023



Oavsett åldersgrupp var småhus den vanligaste boendeformen. Endast för två åldersgrupper, 20–29 år och 80 år eller äldre, bodde mindre än hälften av personerna i ett småhus. Högst andel boende i hyresrätt i flerbostadshus fanns bland 20–29-åringarna. I den åldersgruppen var hyresrätt i flerbostadshus nästan lika vanligt som boende i småhus. Även bostadsrätt i flerbostadshus var särskilt vanligt bland 20–29-åringarna, 19 procent i åldersgruppen.

Bostadsrätter i flerbostadshus var också relativt vanligt i de två äldsta åldersgrupperna, 70–79 år och 80 år eller äldre, 16 respektive 17 procent av personerna i respektive åldersgrupp. Högst andel boende i specialbostäder hade den äldsta åldersgruppen 80 år eller äldre. Vid utgången av 2023 var 243 bosatta i en specialbostad vilket motsvarade åtta procent av personerna i åldersgruppen. Bland barn och unga i åldersgruppen 0–9 år och 10–19 år var andelen boende i småhus högst, 69 respektive 71 procent av respektive åldersgrupp.

Diagram 19. Andel personer efter ålder och boendeform i Västerviks kommun, 31 december 2023



Särskilt vanligt att bo i ett småhus var det på landsbygden och i de mindre orterna (A) där drygt 90 procent av befolkningen bodde i ett småhus. Även i centralorten Västervik (C) var småhus vanligast, 51 procent, men boende i flerbostadshus var nästan lika vanligt, 44 procent.

Vid utgången av 2023 hade Västerviks kommun 19 632 registrerade bostäder för permanentboende vilket inkluderar lägenheter i småhus, flerbostadshus, specialbostäder och övriga hus. Det finns även bostadsbyggnader som inte ingår i kommunens bostadsbestånd. I många fall rör det sig om byggnader som är klassificerade som fritidshus.

Högst andel obebodda bostäder fanns i de större tätorterna (B). I den områdestypen var tolv procent av bostäderna registrerade som obebodda. På landsbygden och i de mindre orterna (A) var sju procent av bostäderna obebodda och i centralorten Västervik (C) saknade sex procent av bostäderna folkbokförda.

Nästan hälften av alla bostäder var äganderätter varav i princip alla har hustypen småhus. Vid utgången av 2023 var 48 procent, eller drygt 9 400 bostäder, en äganderätt. Drygt 7 000 bostäder var hyresrätt och knappt 3 200 bostäder var en bostadsrätt. Flest bostäder, 62 procent, fanns i centralorten Västervik (C) där den vanligaste upplåtelseformen var hyresrätter. I övriga områdestyper var äganderätter vanligast, men i de större tätorterna (B) var hyresrätter nästan lika vanligt som äganderätter. Bostadsrätterna finns främst i centralorten Västervik (C), 2 900 bostäder eller 93 procent av alla bostadsrätter. Även i de större tätorterna (B) fanns bostadsrätter, men de motsvarade endast sex procent av bostadsbeståndet. Även på

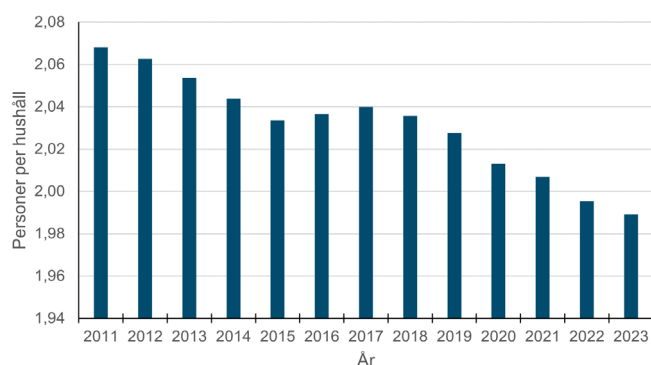


landsbygden och i de mindre orterna (A) fanns några bostäder som är registrerade som bostadsrätter, men 2023 rörde det sig endast om tio bostäder.

Boendetätheten minskar i Västervik

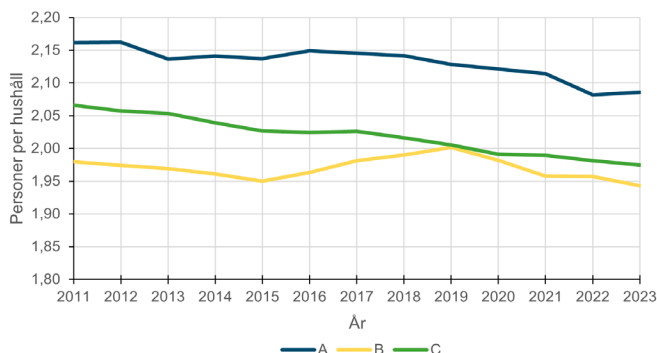
Den genomsnittliga hushållsstorleken, antal personer per hushåll, i Västerviks kommun var vid utgången av 2023 cirka 1,99 personer. Boendetätheten i Västerviks kommun har därmed minskat med 0,08 personer per hushåll sedan 2011.

Diagram 20. Antal personer per hushåll i Västerviks kommun 2011–2023 (bruten skala)



Av Västerviks tre områdestyper var hushållen i genomsnitt störst på landsbygden och i de mindre orterna (A) cirka 2,09 personer per hushåll, och minst i de större tätorterna (B) cirka 1,94 personer per hushåll. Sedan 2011 har boendetätheten minskat för alla tre områdestyperna. Åren 2016 – 2019 var dock trenden ökande i de större tätorterna (B). Det sammanföll med en kraftig ökning av antalet utrikes födda i kommunen som var mest omfattande i de större tätorterna. Mellan 2015 och 2018 ökade andelen utrikes födda i de större tätorterna från 10,9 procent till 15,8 procent av befolkningen. Sedan 2018 har antalet utrikes födda i de större tätorterna minskat och vid utgången av 2023 var 14,6 procent av befolkningen i de större tätorterna utrikes födda.

Diagram 21. Antal personer per hushåll (genomsnitt) per områdestyp, 2011–2023 (bruten skala)



SCB publicerar statistik över hushållens boende efter upplåtelseform. Tyvärr är statistiken inte helt jämförbar med statistiken över lägenheter då cirka 2,6 procent av Västerviks folkmängd inte har varit möjlig att fördela efter upplåtelseform. Om det problemet ignoreras framgår att äganderätt har flest boende per lägenhet. I genomsnitt bor det 2,3 personer per äganderätt. Det är en person mer per lägenhet än hyresrätter och bostadsrätter som båda har cirka 1,3 personer per bostad. Av de tre områdestyperna i Västerviks kommun hade centralorten Västervik (C) högst boendetäthet i äganderätter. Där hade lägenheter i äganderätter i genomsnitt 2,5 personer. I de större tätorterna (B) hade äganderätter i genomsnitt 2,2 personer per bostad. På landsbygden och i de mindre orterna (A) hade äganderätterna i genomsnitt 2,1 personer. Då drygt 80 procent av alla bostäder på landsbygden och i de mindre orterna (A) var äganderätter hade landsbygden i genomsnitt flest personer per lägenhet, 1,95 personer. Minst antal personer per bostad hade de större tätorterna (B), 1,73. I centralorten Västervik (C) hade varje bostad i genomsnitt 1,86 personer vilket även var genomsnittet i hela kommunen.

Låg andel av bostadsbyggnaderna är byggda under 2000-talet

Statistiken över bostadsbyggnader är inte direkt jämförbar med statistiken över bostadsbeståndet då bostadsbyggnader som inte är till för permanentboende inte ingår i bostadsbeståndet. Dessutom kan en bostadsbyggnad ha en eller flera bostäder vilket är tydligast för lägenheter i flerbostadshus där en byggnad består av flera lägenheter.

Bostadsbyggnaderna i Västerviks kommun är relativt ålderstigna. De äldsta bostadsbyggnaderna ligger på landsbygden och i de mindre orterna (A) där 67 procent byggdes åren 1960 eller tidigare. På landsbygden och i de mindre orterna är dock andelen bostadshus färdigställda under åren 2001–2023, sju procent vilket är högre än för kommunen totalt. I centralorten Västervik (C) är andelen äldre bostadsbyggnader lägst, 44 procent av byggnaderna. Andelen nya byggnader är något högre än på landsbygden och i de mindre orterna, åtta procent. Vanligast i centralorten Västervik (C) är bostadsbyggnader byggda under åren 1961–2000 och då särskilt under åren 1971–1980.

I de större tätorterna (B) är det, i likhet med landsbygden och de mindre orterna (A), vanligast



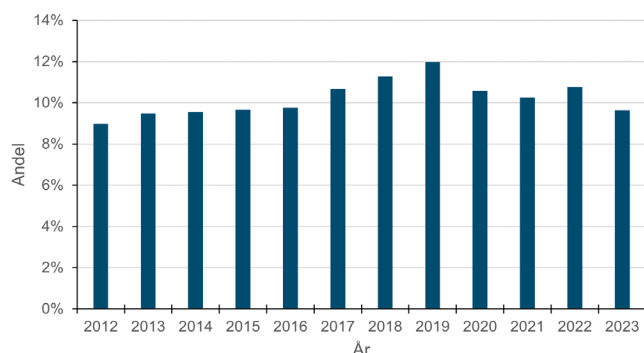
med byggnader byggda åren 1960 eller tidigare. I de större tätorterna har det i princip inte byggts under 2000-talet. Endast nio bostadsbyggnader finns registrerade som färdigställda under åren 2001–2023.

Det är främst utrikes födda som lever i trångboddhet

Det finns olika sätt att beräkna trångboddhet. Ett mått som har använts sedan 1960-talet är norm 2 som anger att om det bor fler än två personer per rum, exklusive kök och vardagsrum, klassificeras hushållet som trångbott. Då information om antalet rum saknas för de flesta småhus beräknas trångboddhet främst för personer boende i flerbostadshus.

I Västerviks kommun var närmare tio procent av befolkningen boende i flerbostadshus trångbodda vid utgången av 2023. Det är en minskning sedan 2019 då andelen trångbodda var tolv procent. Mellan 2012 och 2019 ökade trångboddheten varje år och det sammanfaller med en ökning av antalet utrikes födda i kommunen. Sedan 2019 har antalet utrikes födda varit relativt oförändrad.

Diagram 22. Andel trångbodda i flerbostadshus (Norm 2), 2012–2023

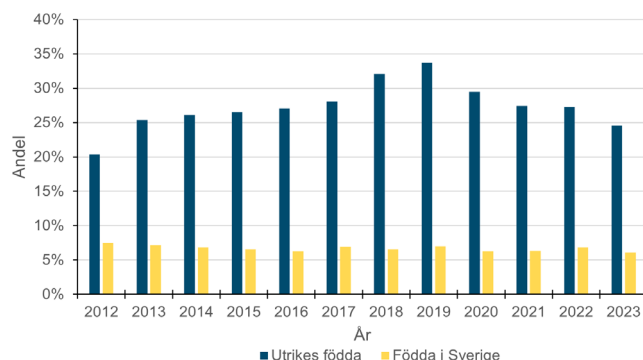


Trångboddheten är mer omfattande bland gruppen utrikes födda än bland personer födda i Sverige. För personer födda i Sverige var sex procent av de boende i flerbostadshus trångbodda medan motsvarande andel för utrikes födda var 25 procent. För personer födda i Sverige har andelen trångbodda haft en nedåtgående trend sedan 2012 medan trenden för utrikes födda har följt samma mönster som för trångbodda totalt i kommunen.

År 2019 var cirka 34 procent av de utrikes födda i flerbostadshus trångbodda enligt norm 2. De två födelseregioner med högst andel trångbodda är personer födda i Afrika följt av personer födda i Asien.

Vid utgången av 2023 var 45 procent av personerna födda i Afrika och 32 procent av personerna födda i Asien trångbodda.

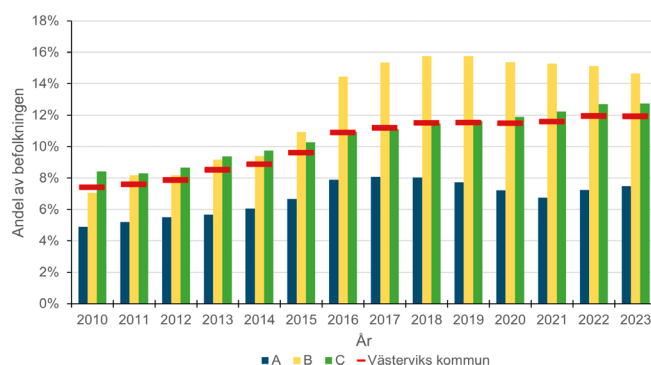
Diagram 23. Andel trångbodda i flerbostadshus (Norm 2) efter födelseregion, 2012–2023



Statistik över trångboddhet finns inte publicerad för de tre områdestyperna, men majoriteten av alla flerbostadshus ligger i centralorten Västervik (C). Det innebär att trångboddheten främst bör vara koncentrerad till centralorten Västervik. Men då en stor andel av trångboddheten är koncentrerad till utrikes födda kan det antas att trångboddheten även är omfattande i Västerviks större tätorter (B). I samband med den höga invandringen under främst 2016 bosatte sig relativt många personer födda i länder utanför Europa i de mindre tätorterna.

Under 2016 ökade antalet personer födda utanför Europa med cirka 230 personer eller 59 procent i de större tätorterna (B). Det är i de mindre tätorterna som andelen utrikes födda var högst 2023, 15 procent. Lägst andel utrikes födda bodde på landsbygden och i de mindre orterna (A), drygt sju procent av befolkningen.

Diagram 24. Andel utrikes födda av befolkningen per områdestyp åren 2010–2023





Centralorten Västervik förväntas få en ökad folkmängd

Baserat på Västerviks egen befolkningsprognos från 2024 förväntas kommunens befolkning minska med cirka 600 personer mellan åren 2023 och 2035. Denna befolkningsminskning väntas dock inte fördelas lika över hela kommunen. I centralorten Västervik (C) förväntas befolkningen i stället öka med närmare 600 personer eller två procent mellan 2023 och 2035. Däremot förväntas folkmängden minska både på landsbygden och i de mindre orterna (A) och de större tätorterna (B) med 900 respektive 300 personer vilket motsvarar en relativ minskning med tolv respektive fyra procent.

Kommunen har sedan många år haft en åldrande befolkning och den trenden förväntas fortsätta. Antalet personer i åldersgruppen 70 år eller äldre förväntas bli fler i alla tre områdestyperna. Den relativt största ökningen sker på landsbygden och i de mindre orterna (A), men i antal personer ökar gruppen mest i centralorten Västervik (C).

För barn och unga i åldern 0–19 år förväntas en minskning i alla tre områdestyper. I de större tätorterna (B) och centralorten Västervik (C) förväntas relativt små minskningar under tioårsperioden, omkring 40 barn och unga i båda fallen, medan minskningen på landsbygden och i de mindre orterna (A) är betydligt större, 280 personer eller 21 procent.

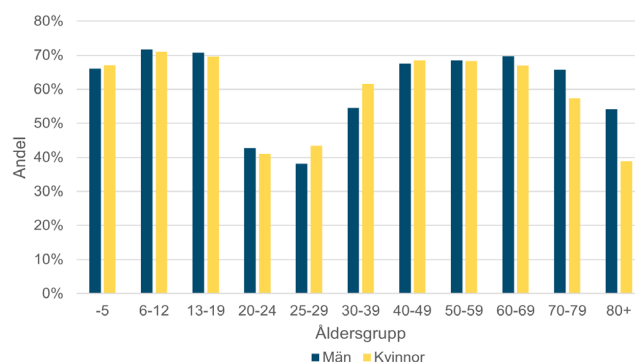
På landsbygden och i de mindre orterna (A) förväntas även en stor minskning av personer i åldersgruppen 20–69 år, 850 personer eller 22 procent. Även i de större tätorterna (B) förväntas gruppen minska, 290 personer eller åtta procent. I centralorten Västervik (C) antas däremot åldersgruppen 20–69 år öka med 200 personer eller två procent.

Efterfrågan av bostäder förväntas öka i centralorten Västervik

Valet av bostad har ett starkt samband med bostadsutbud och befolkningens åldersstruktur. Majoriteten av Västerviks befolkning var bosatta i ett småhus 2019–2023. Det gäller för samtliga åldersgrupper med undantag för åldersgrupperna 20–24 år och 25–29 år där det både för män och kvinnor var vanligast att bo i en lägenhet i ett flerbostadshus. Även för kvinnor i åldersgruppen 80 år eller äldre var lägenhet den vanligaste bostadsformen.

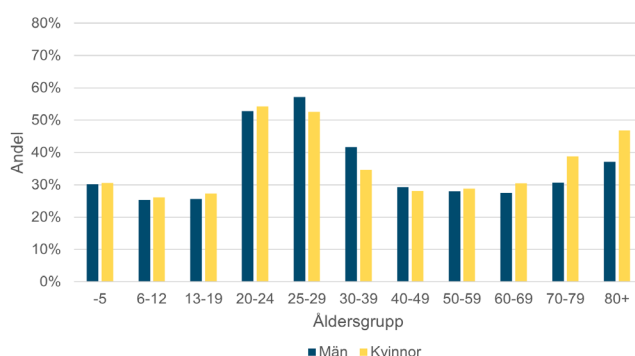
Högst andel boende i småhus hade åldersgrupperna 6–12 år och 13–19 år där drygt 70 procent av pojkarna och flickorna bodde i småhus. Nästan lika vanligt att bo i småhus var det för åldersgrupperna 40–69 år där omkring 70 procent av männen och kvinnorna var bosatta i ett småhus.

Diagram 25. Andel bosatta i småhus efter åldersgrupp och kön, medelvärde 2019–2023



I de högsta åldrarna minskar andelen boende i småhus samtidigt som andelen boende i flerbostadshus ökar. Förändringen är mest påtaglig för kvinnor och det kan till viss del förklaras av att kvinnor i heterosexuella par i genomsnitt är något år yngre än männen samtidigt som kvinnor i regel lever längre än män. Det bör innebära att ett sammanboende par ofta bor kvar i småhuset så länge som båda lever, men när mannen har dött flyttar kvinnan till en lägenhet i flerbostadshus.

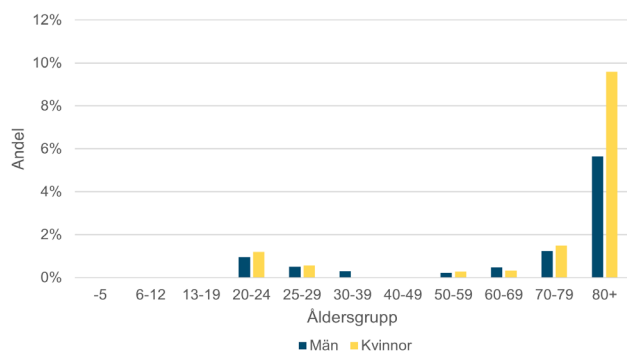
Diagram 26. Andel bosatta i flerbostadshus efter åldersgrupp och kön, medelvärde 2019–2023



Särskilt tydligt är det för specialbostäder. I de högsta åldrarna var närmare tio procent av alla kvinnor i åldersgruppen 80 år eller äldre bosatta i en specialbostad. Även för männen var andelen boende i specialbostad relativt hög i de högsta åldrarna, men för män i åldersgruppen 80 år eller äldre var endast knappt sex procent folkbokförda i en specialbostad under åren 2019–2023.



Diagram 27. Andel bosatta i specialbostäder efter åldersgrupp och kön, medelvärde 2019–2023

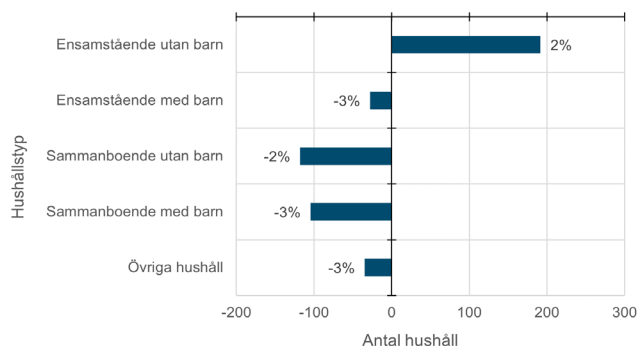


Efterfrågan av specialbostäder för äldre kommer att öka

Med hjälp av Västerviks befolkningsprognos efter delområde, ålder och kön är det möjligt att göra en uppskattning över vilka typer av bostäder som kommer att efterfrågas baserat på befolkningssammansättning och storlek på befolkningen efter ålder och kön.

Västerviks befolkningsprognos ger att antalet barn och ungdomar förväntas minska samtidigt som antalet äldre ökar. Den minskande folkmängden tillsammans med förändrad ålderssammansättning av befolkningen medför att antalet hushåll beräknas minska och därigenom beräknas efterfrågan av bostäder att minska. På kommunnivå förväntas en minskning på cirka 100 hushåll mellan 2023 och 2035. En hushållstyp förväntas däremot öka och det är ensamstående utan barn. Övriga hushållstyper förväntas minska med två till tre procent.

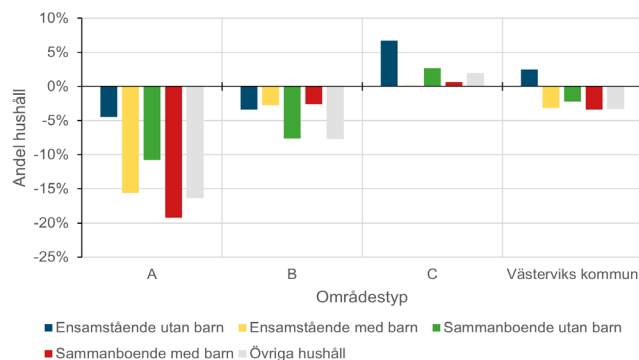
Diagram 28. Skattad förändring av antalet hushåll i Västervik efter hushållstyp mellan 2023 och 2035



Minskningen av antalet hushåll i kommunen förväntas främst bli mest omfattande på landsbygden och i de mindre orterna (A) följt av de större tätorterna (B). Den relativt största minskningen sker på landsbygden och i de mindre orterna för hushållstypen sammanboende med barn. Hushåll med den hushållstypen förväntas

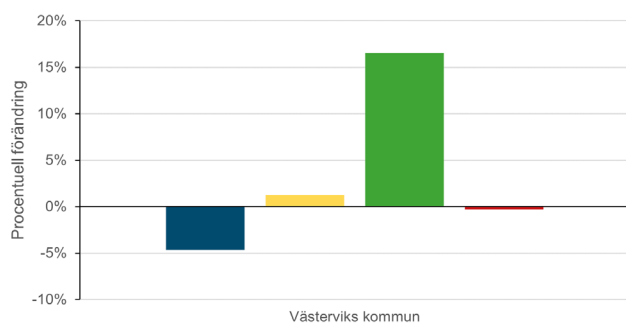
bli omkring 19 procent färre mellan 2023 och 2035. I de större tätorterna (B) sker den procentuellt största minskningen för hushållstypen sammanboende utan barn vilka beräknas minska med cirka åtta procent. I centralorten Västervik (C) förväntas befolkningsökningen ge en ökning av samtliga hushållstyper. Störst ökning både i absoluta och relativa tal förväntas ske bland ensamstående utan barn som beräknas öka med sju procent mellan 2023 och 2035.

Diagram 29. Relativt förändring mellan 2023 och 2035 per områdestyp och hushållstyp



Den förväntade minskningen av barnfamiljer tillsammans med ökningen av ensamstående utan barn medför att efterfrågan av småhus förväntas minska samtidigt som efterfrågan av mindre bostäder i flerbostadshus förväntas öka. Den äldre befolkningen med fler äldre förväntas även ge en ökad efterfrågan av specialbostäder för äldre. Den relativt största ökningen av efterfrågan gäller därmed för specialbostäder som förväntas öka med cirka 17 procent.

Diagram 30. Skattad relativ förändring av antalet bostäder efter bostadstyp mellan 2023 och 2035

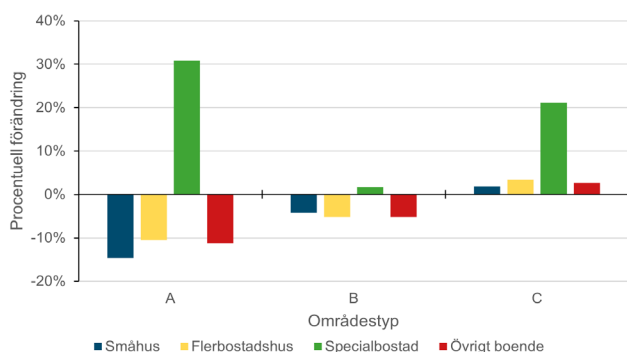


Ökningen av både folkmängd och hushåll i centralorten Västervik (C) medför att efterfrågan på alla bostadstyper förväntas öka. I absoluta tal förväntas en ökning främst för lägenheter i flerbostadshus, omkring 200 lägenheter. Baserat på den äldre



befolkningen i alla kommundelar förväntas behovet av specialbostäder öka i alla områdestyper. På landsbygden och i de mindre orterna (A) beräknas ett behov av cirka 30 procent fler specialbostäder medan det i de större tätorterna (B) endast behövs cirka två procent fler specialbostäder. När det gäller specialbostäderna förväntas de av praktiska skäl främst placeras i kommunens tätorter vilket innebär att det i praktiken inte kommer att behövas fler specialbostäder på landsbygden eller i de mindre orterna.

Diagram 31. Skattad relativ förändring av antalet bostäder efter områdestyp och bostadstyp mellan 2023 och 2035



Baserat på befolkningsprognos och skattningen av det framtida bostadsbehovet framgår att det befintliga bostadsbeståndet är tillräckligt på landsbygden och i de mindre orterna (A) och i de större tätorterna (B), med undantag för specialbostäder. I centralorten Västervik (C) förväntas efterfrågan öka för samtliga bostadstyper.

Eventuellt kan det relativt gamla bostadsbeståndet på landsbygden och i de mindre orterna (A) och de större tätorterna (B) innebära att bostäderna behöver moderniseras för att bättre matcha efterfrågan.



Slutnoter

- 1 Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2024 | Länsstyrelsen Kalmar
- 2 RegSO - Regionala statistikområden | Statistiska centralbyrån
- 3 DeSO - Demografiska statistikområden | Statistiska centralbyrån
- 4 Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2024 | Länsstyrelsen Kalmar
- 5 Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2024 | Länsstyrelsen Kalmar
- 6 Segregationsbarometern – Ett digitalt verktyg från Boverket | Boverket
- 7 Andelen som stannar kvar är beräknad genom kohortstatistik som anger att kohortstorleken 20-24 år var omkring 80 procent av kohorten som var 15-19 år fem år tidigare. Det betyder att det inte är nödvändigtvis samma individer som bor kvar, men att hela gruppens storlek indikerar att många unga bor kvar i kommunen.
- 8 Västerviks befolkningsprognos per delområde har en indelning som inte är helt jämförbar med SCB:s tre områdestyper. Kommunens delområden har grupperats för att efterlikna SCB:s områden. För centralorten Västervik (kategori C) är differensen relativt liten, omkring 40 personer. För landsbygden och mindre orter samt de större tätorterna är skillnaderna större. Omkring 700 personer på landsbygden och i de mindre orterna (kategori A) har främst hamnat i de större tätorterna (kategori B).
- 9 Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2024 | Länsstyrelsen Kalmar
- 10 Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2024 | Länsstyrelsen Kalmar
- 11 Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2024 | Länsstyrelsen Kalmar
- 12 Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2024 | Länsstyrelsen Kalmar
- 13 Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2024 | Länsstyrelsen Kalmar
- 14 Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2024 | Länsstyrelsen Kalmar
- 15 Behov av bostadsbyggande 2024–2033 - Regionalt och nationellt | Boverket
- 16 Bredbandskartan | Post- och telestyrelsen
- 17 Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2024 | Länsstyrelsen Kalmar
- 18 Regional utvecklingsstrategi - RUS - Klimat att växa i | Kalmar län
- 19 Mål för boende och samhällsplanering | Regeringen





VÄSTERVIKS
KOMMUN