



Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2019

Denna rapport vänder sig till regeringen, riksdagen, länets kommuner samt alla andra aktörer som intresserar sig för bostadsmarknadens utveckling i ett regionalt perspektiv. Samtidigt är rapporten en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsernas uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Flera uppgifter om läget i kommunerna kommer från Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Länsstyrelsen ansvarar för att samla in dessa uppgifter från länets kommuner och göra en sammanställning av dessa.

Titel: Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2019

Utgiven av: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Utgivningsår: 2019

Författare: Bengt Nordström, Isabell Söderlund samt Josefin Relogio och Lucie Riad (kapitel 3.3 Nyanlända)

Omslagsbild: Isabell Söderlund

Diariennr: 4845-2019

Rapportnr: 2019:24

ISSN-nr: 1400-0792

Rapporten finns på: www.lansstyrelsen.se/sodermanland/publikationer

Eller kan beställas hos

Länsstyrelsen i Södermanlands län

611 86 Nyköping

Tel: 010-223 40 00

Förord

Södermanland är ett län med många attraktiva livsmiljöer, stark befolkningstillväxt och dynamisk utveckling. En väl fungerande bostadsmarknad är av stor betydelse för länets fortsatta utveckling och tillväxt.

Byggtakten har ökat kraftigt i länet under de senaste två åren. Över 1 800 nya bostäder blev färdiga under 2018. Så mycket har inte byggts i länet sedan år 1992. Trots detta är behovet av bostäder fortfarande stort.

Faktum är att länet står inför stora bostadssociala utmaningar, eftersom brist på bostäder fortfarande råder. Underskottet innebär problem, flera grupper saknar möjlighet att ordna en egen bostad vilket påverkar dem negativt och i förlängningen även offentlig- och privat sektor och dess tillväxtmöjligheter.

Länsstyrelsen vill, med denna rapport, rikta ett tack till länets kommuner för medverkan och engagemang i samband med årets bostadsmarknadsenkät. Ambitionen är att rapporten ska ge en aktuell lägesbild av länets bostadsmarknad. Förhoppningen är att den ska bidra till en ökad medvetenhet om länets bostadsmarknad hos flera aktörer och även inspirerar till ett fortsatt arbete för att främja bostadsförsörjningen i Södermanlands län.

Nyköping juni 2019



Liselott Hagberg
Landshövding i Södermanlands län

Innehållsförteckning

Sammanfattning	5
1 Bostadsmarknaden i Södermanland.....	7
1.1 Befolkningsökningen fortsätter	7
1.2 Bostadsbeståndet	10
1.3 Underskott på bostäder.....	14
1.4 Bostadsbehovet.....	16
1.5 Allmännyttan bygger	18
1.6 Priser på småhus.....	22
1.7 Utvecklingstendenser i Södermanland.....	24
2 Byggande i Sverige och i länet	28
2.1 Vad har byggts?	28
2.2 Vad förväntas byggas?.....	36
2.3 Vad begränsar byggandet?.....	40
3 Grupper som har det svårt på bostadsmarknaden	43
3.1 Ungdomar.....	43
3.2 Studerande	43
3.3 Nyanlända.....	44
3.4 Äldre och funktionshindrade	51
3.5 De som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden	56
4 Bostadsförsörjningen.....	58
4.1 Övergripande mål och utmaningar	58
4.2 Länsstyrelsens roll	59
4.3 Kommunernas roll	61
5 Källor.....	67

Sammanfattning

Det råder fortsatt brist på bostäder i Södermanlands alla nio kommuner. Befolkningen ökar stadigt i länet men det behövs en väl fungerande bostadsmarknad för att gynna länets fortsatta utveckling och tillväxt.

Att få en egen bostad, med den grundläggande trygghet det ger, blir allt svårare för flera. En permanent bostad är också en förutsättning för att skapa en trygg uppväxt för alla barn. Med underskott på bostäder i så gott som hela länet har konkurrensen om bostäder ökat. Läget är särskilt ansträngt för grupperna ungdomar, nyanlända, äldre och personer med funktionsnedsättning.

Fler bostäder behövs i hela länet

Alla kommuner i länet anser att det är underskott på bostäder. Kommunerna bedömer att denna obalans på bostadsmarknaden kommer kvarstå även om tre år. Det är i nuläget störst behov av fler hyresrätter.

Vid millennieskiftet var det bostadsbrist i endast två av länets kommuner, Strängnäs och Trosa.

Ökad byggtakt i länet

År 2018 färdigställdes det 1 821 nya bostäder i Södermanland, en ökning med 53 procent sedan föregående år och fortsatt det högsta antalet sedan 1992.

Antalet nya bostäder i flerbostadshus har ökat kraftigt och år 2018 färdigställdes det 1 313 stycken. Detta överstiger även 1992 års produktion, då det färdigställdes 1 249 bostäder i flerbostadshus. Andelen nya hyresrätter i flerbostadshusen fortsätter också att öka. År 2018 var 65 procent av de färdigställda lägenheterna i flerbostadshus hyresrätter. Totalt färdigställdes det drygt 850 nya hyresrätter i flerbostadshus, en kraftig ökning jämfört med de senaste åren och det högsta antalet sedan 1992.

Enligt kommunerna väntas byggtakten hålla i sig och under 2019 förväntas det påbörjas ytterligare drygt 2 000 bostäder.

Hinder för byggande

De främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i länet är höga produktionskostnader, svårt att få lån, hårda lånevillkor, brist på detaljplaner på attraktiv mark samt byggherrars brist på intresse att bygga. En kommun anser att det inte finns några begränsande faktorer för bostadsbyggandet i sin kommun.

Fortsatt mycket svårt för ungdomar, nyanlända, äldre och personer med funktionsnedsättning

Det är underskott på bostäder för ungdomar i länets alla kommuner, vilket främst är en konsekvens av att det generellt finns för få lediga bostäder. Ungdomar har det svårare att ta sig in på bostadsmarknaden då det ofta krävs kontakter, en längre tid i bostadskö eller högre inkomster.

Det saknas bostäder för nyanlända i länets alla kommuner. Antalet anvisade till länets kommuner har minskat de senaste åren. Det stora mottagandet utgörs dock av de som bosätter sig på egen hand.

Det är i nuläget underskott på särskilda boendeformer för äldre i sex av länets nio kommuner. Situationen förväntas inte förbättras under de kommande fem åren, vilket främst beror på att andelen äldre personer fortsätter att öka kraftigt. Detta innebär även att större krav kommer att ställas på särskilda boendeformer för äldre för vilka det krävs långsiktig planering.

Det stora underskottet på särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning kvarstår. 78 procent av länets kommuner uppger även i år att de har underskott på denna boendeform.

I hela landet har situationen blivit något bättre men det är fortsatt 56 procent av kommunerna som uppger att de har underskott på denna boendeform.

Allmännyttorna

De allmännyttiga bostadsbolagen i länet har en mycket viktig roll inom bostadsförsörjningen och är en stor bidragande faktor till ett ökat bostadsbyggande. År 2018 står de allmännyttiga bostadsbolagen för omkring 58 procent av de färdigställda nya hyresrätterna i flerbostadshus. För år 2019 förväntas de även påbörja omkring 60 procent av den totala nyproduktionen av hyresrätter i länet.

Utmaningar

Kommunerna står idag inför så stora utmaningar när det gäller bostadsförsörjningen att det i princip är omöjligt för en enskild kommun att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. Kommunernas uppgift att planera och bygga bostäder för alla grupper är oerhört svår att lösa. De bostadssociala verktygen som till exempel bostadsbidrag, bostadstillägg, försörjningsstöd och sociala kontrakt hjälper inte om hyreslägenheter saknas. Länet allmännyttiga bostadsbolag tar ansvar men har inte tillräckligt med bostäder för att klara behovet. Det kommer att krävas mycket av såväl kommuner, verksamma aktörer och staten för att klara arbetet med bostadsförsörjning åt alla. Det är många hushåll som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Dessutom finns det låg betalningsvilja hos de ekonomiskt starkare som ofta har låga boendekostnader.

Hela samhället står inför stora bostadssociala utmaningar. Det handlar om att skapa ett samhälle som motverkar segregation och ökade inkomstklyftor, bygga hyresbostäder till lägre priser i större omfattning, tillgängliggöra bostäder i det befintliga beståndet och ordna bostadsfrågan för nyanlända.

1 Bostadsmarknaden i Södermanland



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

1.1 Befolkningsökningen fortsätter

I Södermanlands län ökade befolkningen ungefär i samma takt som året innan. Det har varit en stadig ökning sedan millennieskiftet och den 31 december 2018 fanns det 294 695 invånare i länet.

Inväånarantal kommunvis i Södermanlands län den 31 december år 2018 och förändring under det senaste året

Kommun	Antal invånare	Förändring 2017-2018	
	år 2018	Antal	Procent
Vingåker	9 136	- 44	- 0,9
Gnesta	11 237	218	2,0
Nyköping	56 011	544	1,0
Oxelösund	12 062	54	0,4
Flen	16 705	- 159	- 0,9
Katrineholm	34 550	417	1,2
Eskilstuna	105 924	1 215	1,2
Strängnäs	35 761	716	2,0
Trosa	13 309	393	3,0
 Södermanland	 294 695	 3 354	 1,2
 Riket	 10 230 185	 109 943	 1,1

Källa: SCB

Stor inflyttning till länet

Omkring 3 000 personer flyttade till Södermanland från andra länder år 2018 samtidigt som omkring 10 000 personer flyttade till länet från andra delar av Sverige. Närmare 10 000 personer flyttade även från länet och flyttningsnettot blev därmed drygt 3 100 personer. Södermanlands län har för nionde året i följd ett positivt födelseöverskott, 3 227 födda och 3 008 döda, vilket innebär ett födelseöverskott på 219. Total befolkningsökning år 2018 är 3 354 personer.

Stark utveckling sedan millennieskiftet

Sedan år 2000 har befolkningen ökat stadigt i länet. Nästan halva ökningen har skett i Eskilstuna där befolkningen ökat med 20 procent. Befolkningen i Trosa har ökat med 30 procent. Närheten till Stockholmsregionen har en positiv påverkan. Det finns bra möjligheter till pendling från de östra delarna av länet och bostadspriserna är lägre än i Stockholmsregionen.

Svagare utveckling i två kommuner 2018

I Vingåker och Flen minskade befolkningen under 2018. Dessa kommuner var de enda med flyttningsunderskott. Ett födelseunderskott på 64 personer i Flen bidrog till minskningen.

Befolkningsförändringar i Södermanlands län år 2018

	TOTALT	KVINNOR	MÄN
Födda	+ 3 227	1 509	1 718
Döda	– 3 008	1 529	1 479
Födelsenetto	+ 219	- 20	239
Inflyttade	+ 13 084	6 267	6 817
<i>Därav från andra län</i>	<i>9 955</i>	<i>4 772</i>	<i>5 183</i>
<i>Därav från utlandet</i>	<i>3 129</i>	<i>1 495</i>	<i>1 634</i>
Utflyttade	– 9 980	- 4 828	- 5 152
<i>Därav till andra län</i>	<i>- 9 195</i>	<i>- 4 439</i>	<i>- 4 756</i>
<i>Därav till utlandet</i>	<i>- 785</i>	<i>- 389</i>	<i>- 396</i>
Flyttningsnetto	+ 3 104	+ 1 439	+ 1 665
Folkökning	+ 3 354	1 426	1 928
Antal invånare	294 695	146 701	147 994

Källa: SCB



Foto: Bengt Nordström

1.2 Bostadsbeståndet

Sverige

Den 31 december 2018 uppgick det totala antalet bostadslägenheter i landet till 4 924 792 stycken. Av dessa bostadslägenheter återfinns 51 procent i flerbostadshus, 42 procent finns i småhus, 5 procent är specialbostäder och 2 procent finns i övriga hus. Den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshusen är fortsatt hyresrätten med 58 procent samtidigt som bostadsrätterna uppgår till 42 procent av beståndet. I småhusen är äganderätten den främst förekommande upplåtelseformen och utgör 91 procent av det totala antalet bostäder i småhus.

Södermanlands län

I Södermanlands län uppgick det totala antalet bostadslägenheter till 140 161 stycken vid årsskiftet. Dessa är uppdelade på 71 019 bostäder i flerbostadshus, 61 650 i småhus, 4 736 i specialbostäder samt 2 756 stycken i övriga hus. Den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshus är, även i Södermanlands län, främst hyresrätten. 68,5 procent av bostäderna i samtliga flerbostadshus upplåts med hyresrätt medan 31,5 procent är bostadsrätter.

Det är fortsatt en stor spridning på det totala antalet bostäder i respektive kommun i Södermanlands län samt hur dessa fördelar sig över upplåtelseformer. Det lägsta antalet bostäder återfinns i Vingåkers kommun med knappt 4 400 bostäder och det högsta antalet finns i Eskilstuna kommun med totalt 50 072 bostäder. I Eskilstuna kommun återfinns omkring 36 procent av länets totala bostadsbestånd.

Definitioner hustyper

Med **bostadslägenhet** avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter.

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

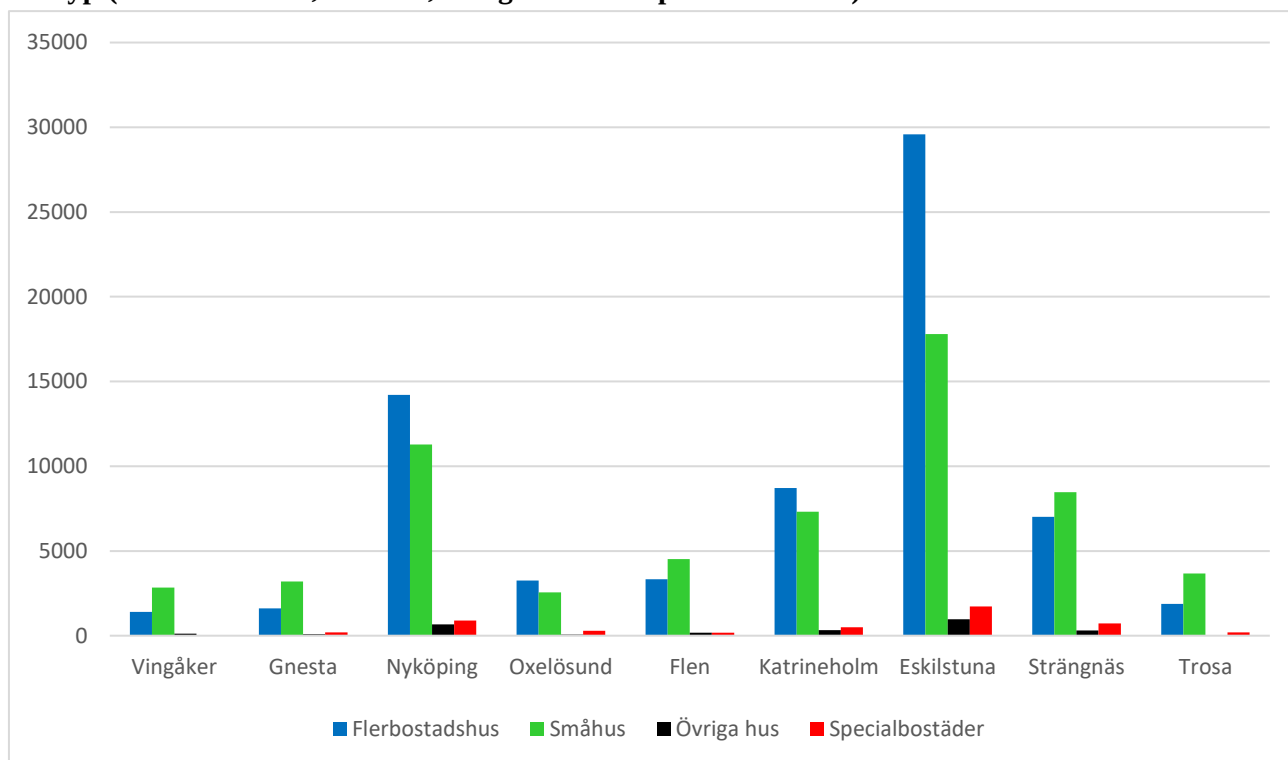
Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

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

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

I nedanstående diagram visas det totala antalet bostäder i Södermanland i respektive kommun vid årsskiftet samt uppdelat efter hustyp.

Antal bostäder i Södermanlands län den 31 december 2018, kommunvis och uppdelat efter hustyp (flerbostadshus, småhus, övriga hus och specialbostäder)



Källa: SCB

Den högsta andelen bostäder i flerbostadshus finns, precis som föregående år, i Eskilstuna kommun. Där utgör bostäder i flerbostadshus 59,1 procent av bostadsbeståndet. De näst högsta andelarna återfinns i kommunerna Oxelösund och Nyköping där 52,8 respektive 52,5 procent av bostäderna finns i flerbostadshus.

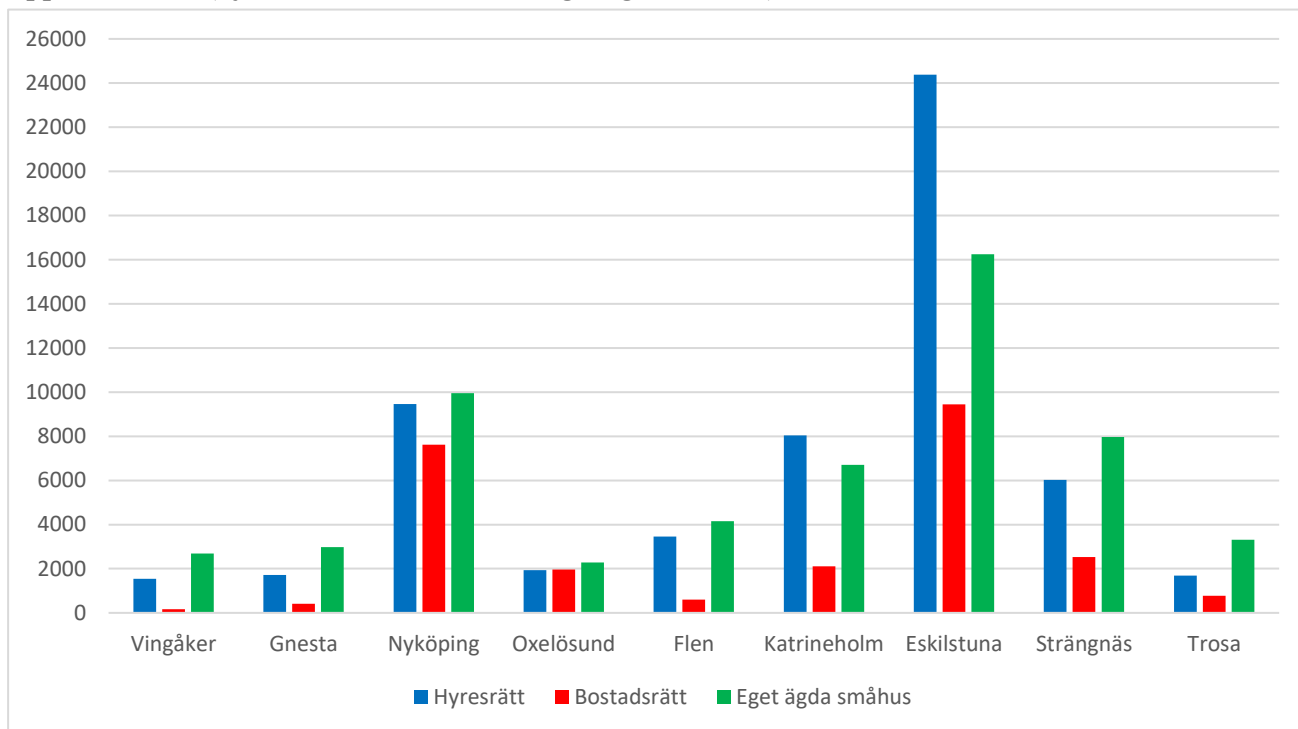
Den högsta andelen bostäder i småhus, med 64,7 procent, hittas år 2018 i Vingåkers kommun. De nästa högsta andelarna finns i kommunerna Trosa och Gnesta där 63,5 respektive 62,8 procent av bostäderna finns i småhus.

Upplåtelseformer

Stora skillnader kan även ses i Södermanlands kommuner avseende upplåtelseformer. Av det totala bostadsbeståndet i Södermanland vid årsskiftet uppläts 58 241 bostäder med hyresrätt, 25 629 var bostadsrätter och 56 246 var eget ägda småhus. Det saknas uppgift om 45 stycken lägenheter.

I följande diagram visas det totala bostadsbeståndet i respektive kommun i Södermanland år 2018, uppdelat efter upplåtelseform.

Totala bostadsbeståndet i Södermanlands län den 31 december 2018, kommunvis uppdelat efter upplåtelseform (hyresrätt, bostadsrätt och eget ägda småhus)



Källa: SCB

Förhållandet mellan upplåtelseformer i respektive kommun varierar. Den högsta andelen eget ägda småhus hittas, som föregående år, i Vingåkers kommun. Andelen eget ägda småhus uppgår där till 61 procent av det totala bostadsbeståndet. Den lägsta andelen eget ägda småhus, med 32,4 procent av det totala bostadsbeståndet, finns i Eskilstuna kommun. I Eskilstuna kommun hittas den högsta andelen hyresrätter med 48,7 procent av det totala bostadsbeståndet. Den lägsta andelen hyresrätter återfinns även detta år i Trosa kommun där de utgör 29,2 procent av det totala bostadsbeståndet.

Det är även stor variation avseende bostadsrätter i länets kommuner. Den högsta andelen bostadsrätter återfinns återigen i Oxelösunds kommun och utgör där 31,8 procent av beståndet. I Vingåkers kommun återfinns den lägsta andelen bostadsrätter som där utgör 3,8 procent av det totala bostadsbeståndet.

Småhusbeståndet

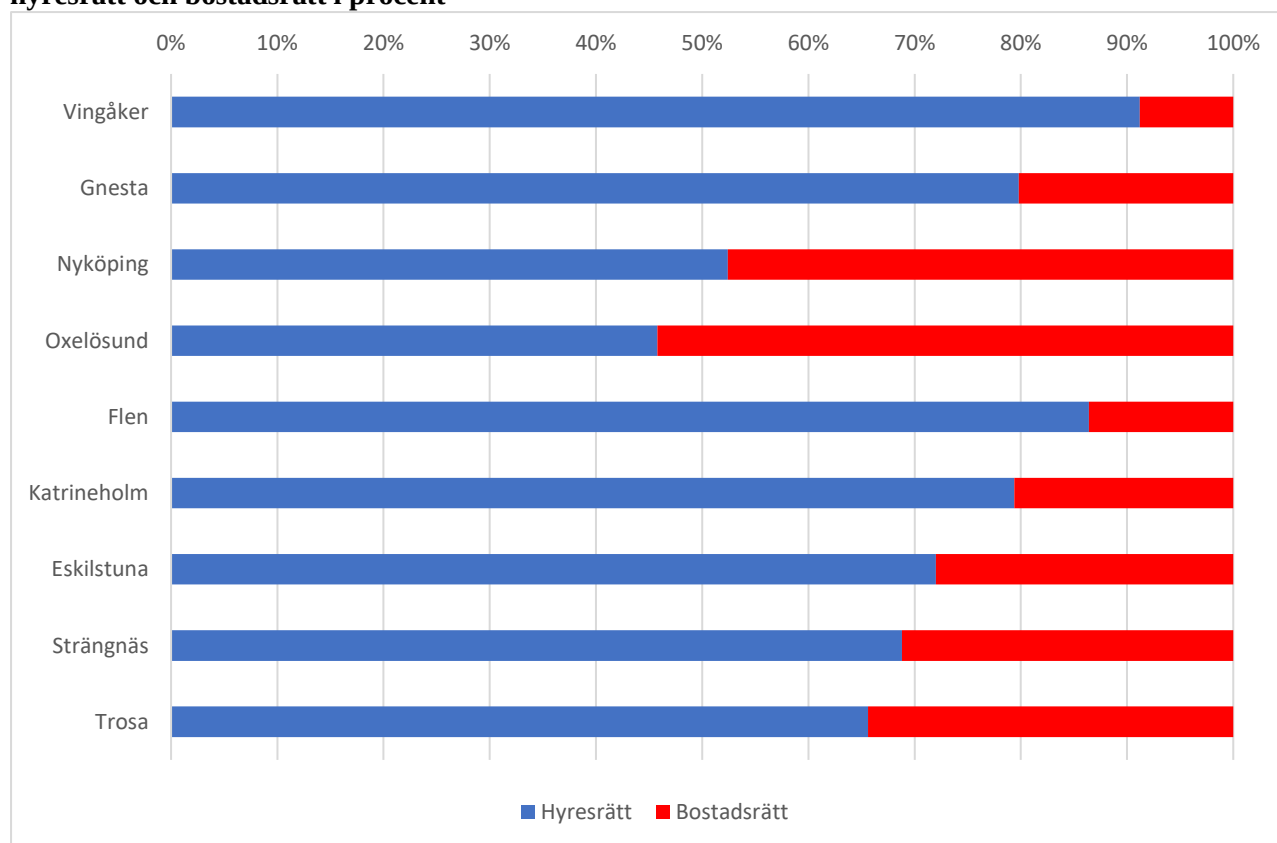
Stora skillnader mellan upplåtelseformer finns även i länets småhusbestånd. Det eget ägda småhuset är allra vanligast förekommande och utgör 91,2 procent av det totala småhusbeståndet. 4,8 procent av beståndet upplåts med bostadsrätt medan 3,9 procent är hyresrätter. I Vingåkers kommun hittas den största andelen eget ägda småhus då de där utgör 94,4 procent av småhusbeståndet medan den lägsta andelen, 88,2 procent, återfinns i Nyköpings kommun. Andelen småhus som upplåts med bostadsrätt är, precis som föregående år, högst i Oxelösunds kommun där de utgör 7,3 procent medan lägst andel finns i Vingåkers

kommun med 1,5 procent av det totala småhusbeståndet. Den högsta andelen hyresrätter i småhusbeståndet hittas som föregående år i Trosa kommun där de utgör 6,3 procent av totalt antal medan den lägsta andelen återigen hittas i Eskilstuna kommun där 2,5 procent av småhusbeståndet upplåts med hyresrätt.

Flerbostadshusbeståndet

I Södermanlands flerbostadshusbestånd upplåts omkring 68,5 procent av bostäderna med hyresrätt och omkring 31,5 procent med bostadsrätt. Förhållandet varierar dock i länets kommuner. Hyresrätten utgör den största andelen i samtliga kommuner förutom i Oxelösunds kommun där andelen bostadsrätter uppgår till 54,2 procent. Den största andelen hyresrätter i flerbostadshus finns i Vingåkers kommun med 91,2 procent. I nedanstående diagram visas den totala uppdelningen av upplåtelseformer i flerbostadshusbeståndet i procent och i respektive kommun.

Flerbostadshusbeståndet i länet den 31 december 2018, uppdelat kommunvis, med andel hyresrätt och bostadsrätt i procent



Källa: SCB

1.3 Underskott på bostäder

Bostadsmarknaden i Sverige

Läget på bostadsmarknaden är fortsatt ansträngt och det är underskott på bostäder i 240 av landets 290 kommuner. Endast fyra kommuner i landet har överskott på bostäder. Det är främst hyresrätter som behöver tillkomma och flera kommuner lyfter behovet av större hyresrätter. Bostadsbyggandet begränsas dock i många kommuner av höga produktionskostnader och av att det är svårt för privatpersoner att få lån. Trots att bostadsproduktionen ökat de senaste åren saknas det bostäder för grupper med låga inkomster eller som av andra anledningar har en svag ställning på bostadsmarknaden. 256 kommuner hyr även ut lägenheter med särskilda villkor för personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är en ökning med 15 kommuner sedan föregående år.

Bostadsmarknaden i Södermanlands kommuner som helhet

Länets alla kommuner anser att det är underskott på bostäder i kommunen som helhet. Vid millennieskiftet var det bostadsbrist i två av länets kommuner, Trosa och Strängnäs. Därefter har behovet ökat.

Nedan ses en jämförelse av bostadsmarknadsläget i Södermanland år 2000 och år 2019. År 2000 användes ordet *brist* istället för underskott i bostadsmarknadsenkäten. Enligt Boverkets dåvarande definition anses det råda *brist* på bostäder om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet.

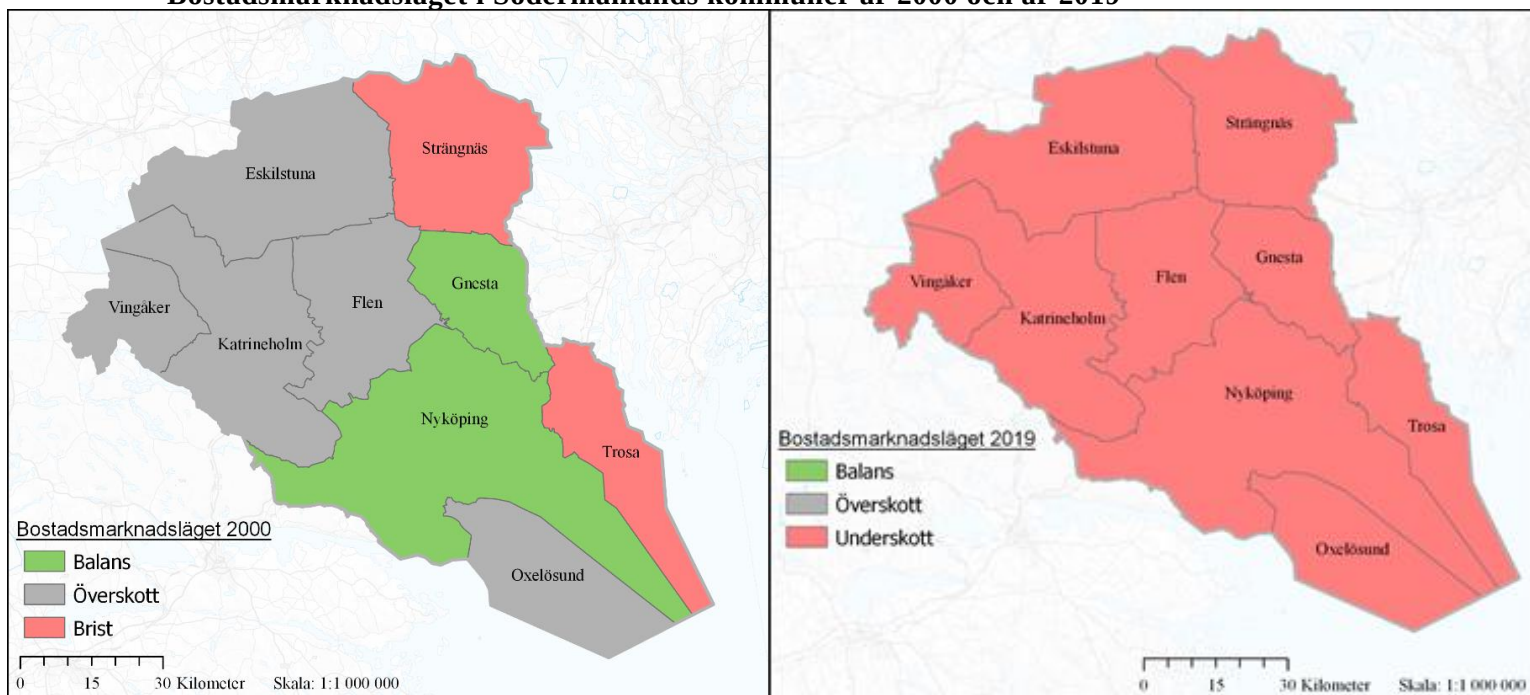
Definitioner balans, överskott och underskott

Enligt Boverket är definitionen på **Balans** i bostadsmarknadsenkäten när utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda bostäder i något enskilda bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner år 2000 och år 2019



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län/BME 2000 och BME 2019

Bostadsmarknaden på kommunernas centralorter

Alla kommuner i länet anger nu att det råder underskott på bostäder på kommunernas centralorter. Detta förhållande har gällt i hela länet under fem år. År 2014 ansåg endast kommunerna Vingåker och Flen sig ha balans på centralorten, de övriga hade då underskott. År 2013 hade samtliga kommuner underskott och 2011-2012 hade endast Vingåker underskott. Nästan hela länet har alltså under nio års tid haft bostadsunderskott på kommunernas centralorter.

Bostadsmarknadsläget år 2019 enligt Södermanlands nio kommuner

Kommun	I kommunen som helhet	På centralorten	I övriga kommundelar
Vingåker	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Gnesta	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Nyköping	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Oxelösund	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Flen	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Katrineholm	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Eskilstuna	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Strängnäs	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Trosa	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	BALANS

Källa: BME 2019

Bostadsmarknaden i kommunernas övriga delar

Åtta kommuner anser att det är underskott i kommunens övriga kommundelar. Endast Trosa kommun anser nu att det är balans i övriga kommundelar, i föregående års bostadsmarknadsenkät angav kommunen underskott för dessa delar.

Bostadsmarknadsläget om tre år

Alla kommuner bedömer att det kommer att vara underskott på bostäder i kommunen som helhet, och på centralorten, om tre år. Detta gäller även i kommunens övriga delar för sex av länets kommuner. Endast kommunerna Flen, Katrineholm och Trosa bedömer att det råder balans i kommunens övriga delar om tre år.

1.4 Bostadsbehovet

Behovet av bostäder är i grunden en bostad per hushåll. Omfattning och vilken typ av bostäder som behövs påverkas av åldersfördelning, hushållsstrukturer och ökande antal invånare. Ett ökat antal äldre personer ställer till exempel krav på lämpliga boendelösningar.

Boverket räknar varje år ut bostadsbyggnadsbehovet på nationell nivå. De senaste åren har det varit mycket svårt att ta fram nationella befolkningsprognoser med tanke på migrationsströmmar. Byggandet har ökat de senaste åren men det räcker inte för att möta bostadsbristen. Enligt Boverkets senaste bedömning från juni 2018 behöver det byggas 93 000 nya bostäder årligen fram till och med 2020 och sedan 51 000 per år fram till 2025. Det handlar då om att bygga bostäder som många har råd med. Om vi inte bygger i takt med befolkningsutvecklingen kommer inte heller arbetsmarknaden att fungera och tillväxten i samhället påverkas då negativt. Trångboddheten kommer även att öka, vilket får olika sociala problem som följd. Invandringen är ytterligare en faktor som påverkar vår befolkningsutveckling. Det är även svårt att planera för detta på lokal nivå då det är vanligt att människor flyttar från den kommun de invandrat till. En ny bostadsförsörjningslag har föreslagits där Boverket ska kvantifiera bostadsbristen på länsnivå, se faktaruta.

Efterfrågan och behov

Befolkningsökningen i Södermanland har den senaste treårsperioden varit 3,9 procent, vilket är den sjätte högsta i Sverige. Medelåldern i länet är 42,3 år vilket är den tionde högsta i landet. Detta påverkar bostadsbehovet. Det finns även ett ackumulerat behov av bostäder sedan flera år tillbaka.

En befolkningsökning på omkring 3 000 nya invånare per år ställer krav på cirka 1 500 nya bostäder, sådana som kan efterfrågas, per år. Behovet av bostäder är större än efterfrågan. Utbudet är på vissa håll större än efterfrågan. Det är invånarnas betalningsförmåga alternativt betalningsvilja som avgör. Alla som behöver en bostad kan inte, eller vill inte, efterfråga nyproduktion. Behovet av lågt prissatta bostäder tillgodoses sällan genom nyproduktion.

Antal invånare per bostad

Vid årsskiftet fanns cirka 140 000 bostäder i Södermanlands län vilket innebär 2,1 invånare per bostad. Under år 2018 ökade befolkningen i länet med 3 354 invånare och det färdigställdes 1 821 nya bostäder. Det ger 1,8 nya invånare för varje ny bostad under år 2018. Det är en positiv utveckling. År 2017 var motsvarande siffra 2,7 och år 2016 blev det 5,8 nya invånare för varje ny bostad.

Förslag till ny bostadsförsörjningslag

Utredningen föreslår en ny lag om bostadsförsörjning och de samlade förslagen syftar till att ge kommunerna bättre förutsättningar och ett skarpare yttre tryck att åtgärda bostadsbristen.

Förslaget innebär ett nytt arbetssätt där Boverket, länsstyrelserna, regionerna och kommunerna ges olika roller och förväntas bidra till att skärpa och förfinas bilden av bostadsbristens omfattning, och vad som är effektiva insatser för att åtgärda den.

Utredningen visar till exempel att det i kommunerna saknas en samlad bild av vilka bostadsbehov som inte tillfredsställs på marknaden. Förslaget till ny bostadsförsörjningslag innebär bland annat att Boverket ska ta ansvar för att definiera, beskriva och kvantifiera bostadsbristen på nationell- och länsnivå.

Mer om förslaget går att läsa på regeringens hemsida och i slutbetänkandet SOU 2018:35.

Vilka typer och storlekar av bostäder behöver byggas?

Idag tvingas flera ungdomar bo kvar hemma för att de inte får tag i en egen bostad. Det är stor konkurrens om små och billiga hyresrätter då de efterfrågas av flera grupper. Nyanlända har till exempel behov av både små och stora bostäder då det både handlar om ensamkommande och stora familjer med behov av större lägenheter.

Det saknas bostäder för ungdomar och nyanlända i Södermanlands alla kommuner. En låg byggtakt av de bostäder som efterfrågas leder till ökad trångboddhet och ökad hemlöshet. Det blir svårt för nyanlända, unga och studenter att få tag i en bostad.

Det saknas även bostäder för personer med funktionsnedsättning i sju av länets nio kommuner och det är underskott på särskilda boendeformer för äldre i sex av länets kommuner.

Primärt behöver det byggas fler hyreslägenheter men det behöver även byggas nya bostadsrätter och egnahem (äganderätter). I följande tabell framgår respektive kommuns behov av bostäder under de kommande tre åren.

Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer respektive kommun behöver tillkomma under de kommande tre åren?

	Hyresrätter					Bostadsrätter					Äganderätter				
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok eller större	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok eller större	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok eller större
Vingåker		X	X		X										
Gnesta		X	X				X	X	X					X	X
Nyköping	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Oxelösund		X	X				X	X					X	X	
Flen		X						X							X
Katrineholm	X	X	X	X			X	X	X					X	X
Eskilstuna	X	X			X	X	X	X						X	X
Strängnäs		X	X	X			X	X	X	X				X	X
Trosa	X	X	X				X	X						X	
Störst behov – Totalt i länet	4	9	7	3	3	2	7	8	4	2	1	1	2	7	6

Källa: BME 2019

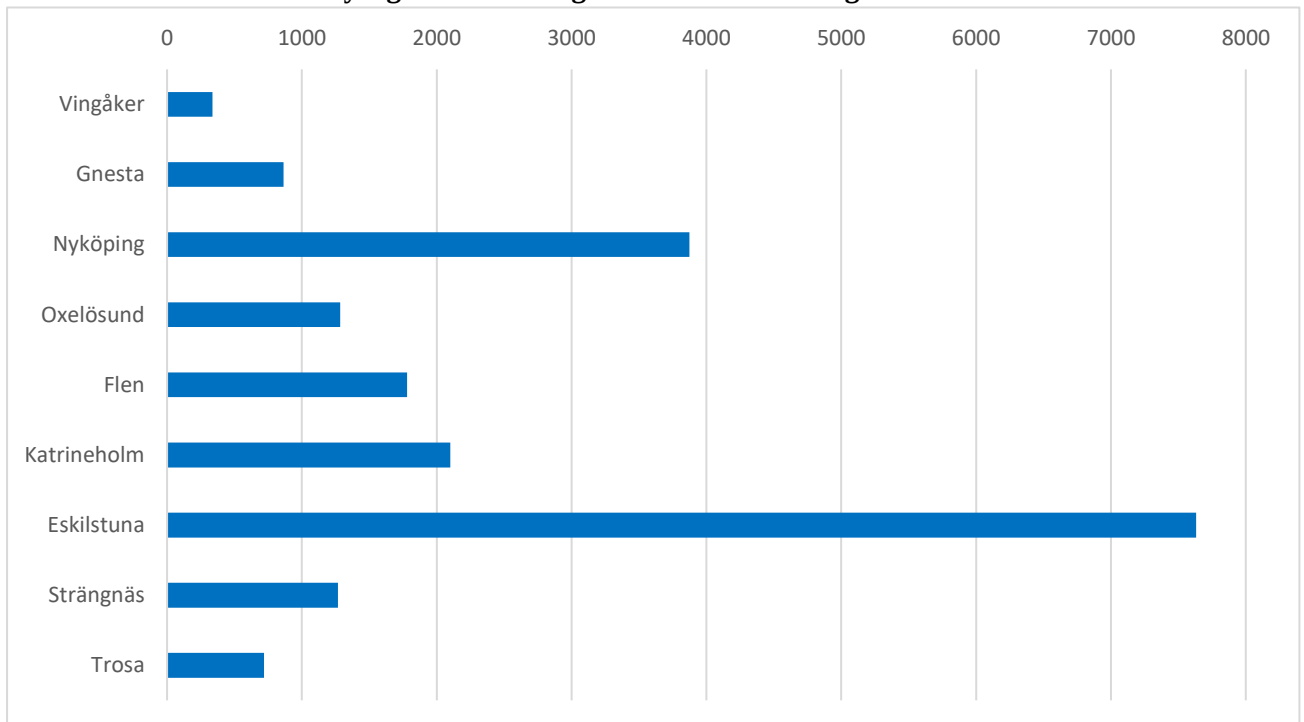
Alla kommuner har behov av mindre hyreslägenheter. Några kommuner anser även att det behövs större hyresrätter. Alla kommuner anser att det behövs fler bostadsrätter, främst med två eller tre rum och kök. Det finns även behov av fler eget ägda småhus i de flesta av länets kommuner.

1.5 Allmännyttan bygger

De allmännyttiga bostadsbolagen innehar omkring 14 procent av det totala bostadsbeståndet i Södermanland. På så sätt är deras betydelse för det totala utbudet på bostadsmarknaden i länet något begränsad. Däremot har de fortsatt en viktig roll inom bostadsförsörjningen och är en stor bidragande faktor till ett ökat bostadsbyggande.

Nedanstående diagram visar det totala antalet bostäder som det allmännyttiga bostadsbolaget i respektive kommun ägde den 31 december 2018.

Antal bostäder de allmännyttiga bostadsbolagen i Södermanland ägde den 31 december 2018



Källa: SCB

Färdigställda bostäder

Under 1990-talet fram till omkring år 2012 var nyproduktionen av hyresrätter mycket låg i Södermanland. Under de efterföljande åren har byggandet av nya hyresrätter varierat. Under 2013 och 2014 låg andelen nyproducerade hyresrätter på omkring 50 procent av det totala antalet färdigställda nya bostäder. År 2015 och 2016 minskade dock andelen till omkring 40 procent respektive 15 procent. Andelen ökade därefter till 26 procent år 2017 och år 2018 är 48 procent av de färdigställda nya bostäderna hyresrätter. Andelen hyresrätter av det totala antalet färdigställda nya bostäder fortsätter troligtvis att öka.

Under denna tid har även de allmännyttiga bostadsbolagens andel av hyresrätterna varierat, från att år 2015 uppgå till 78 procent av hyresrätterna till år 2017 utgöra omkring 56 procent. För år 2018 står de allmännyttiga bostadsbolagen för omkring 58 procent av de färdigställda nya hyresrätterna i flerbostadshus.



Foto: Bengt Nordström

Påbörjade bostäder

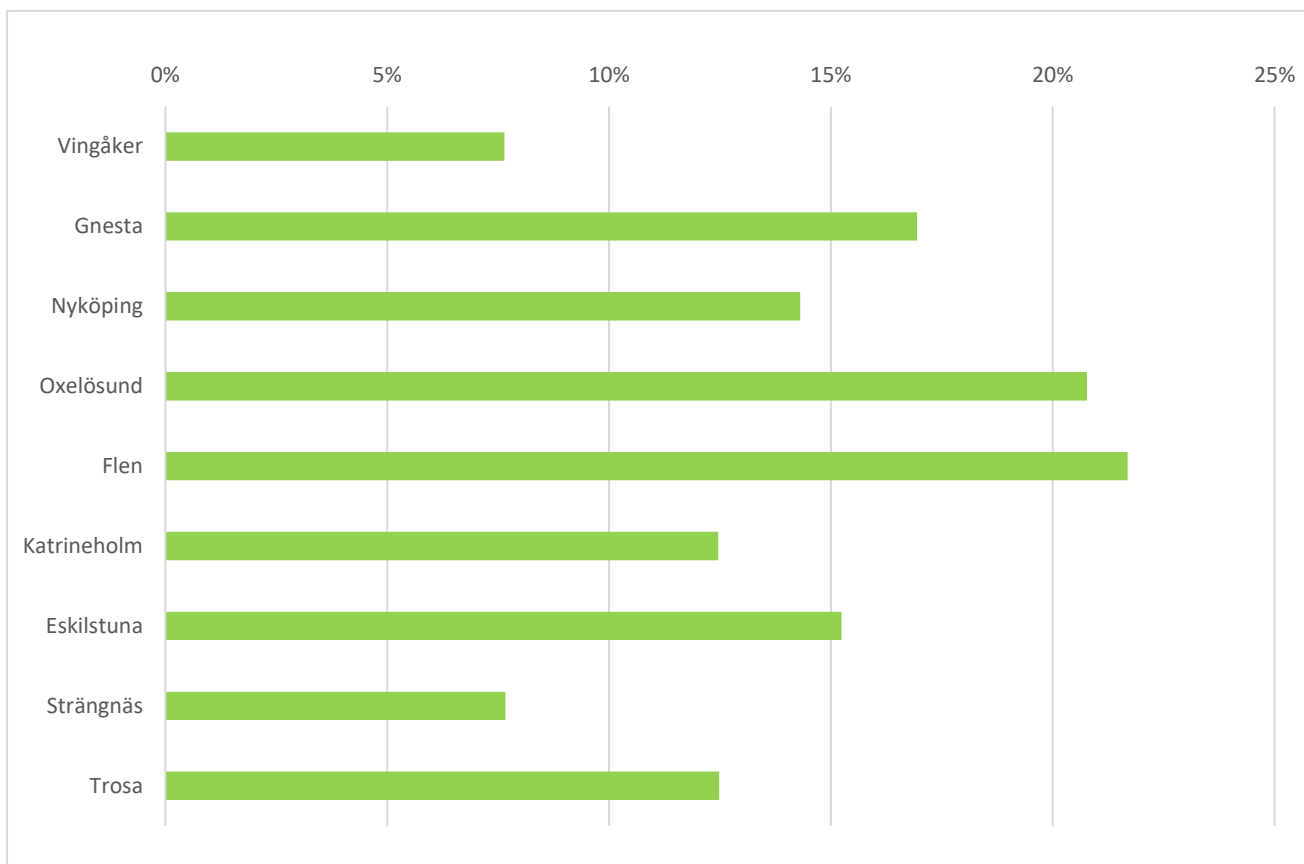
Av de totalt 1 890 bostäder som påbörjades i Södermanland under 2018 var 43 procent hyresrätter. De allmännyttiga bostadsbolagen stod då för omkring 29 procent av dessa.

Kommunerna i Södermanland förväntar sig att det under år 2019 kommer att påbörjas sammanlagt drygt 2 000 nya bostäder. Omkring 52 procent av de påbörjade nya bostäderna förväntas bli hyresrätter och de allmännyttiga bostadsbolagen förväntas då påbörja omkring 60 procent av dem.

De allmännyttiga bostadsbolagens andel av det totala bostadsbeståndet

I nedanstående diagram visas de allmännyttiga bostadsbolagens andel i procent av det totala antalet bostäder i respektive kommun. Den största andelen hittas i Flens kommun där det allmännyttiga bostadsbolaget äger 21,7 procent av det totala antalet bostäder. I kommunerna Vingåker och Strängnäs äger de allmännyttiga bostadsbolagen omkring 7,6 procent av det totala bostadsbeståndet i respektive kommun. I hela riket innehar de allmännyttiga bostadsbolagen i snitt 16,7 procent av det totala bostadsbeståndet.

De allmännyttiga bostadsbolagens andel i procent av det totala antalet bostäder i respektive kommun i Södermanland år 2018

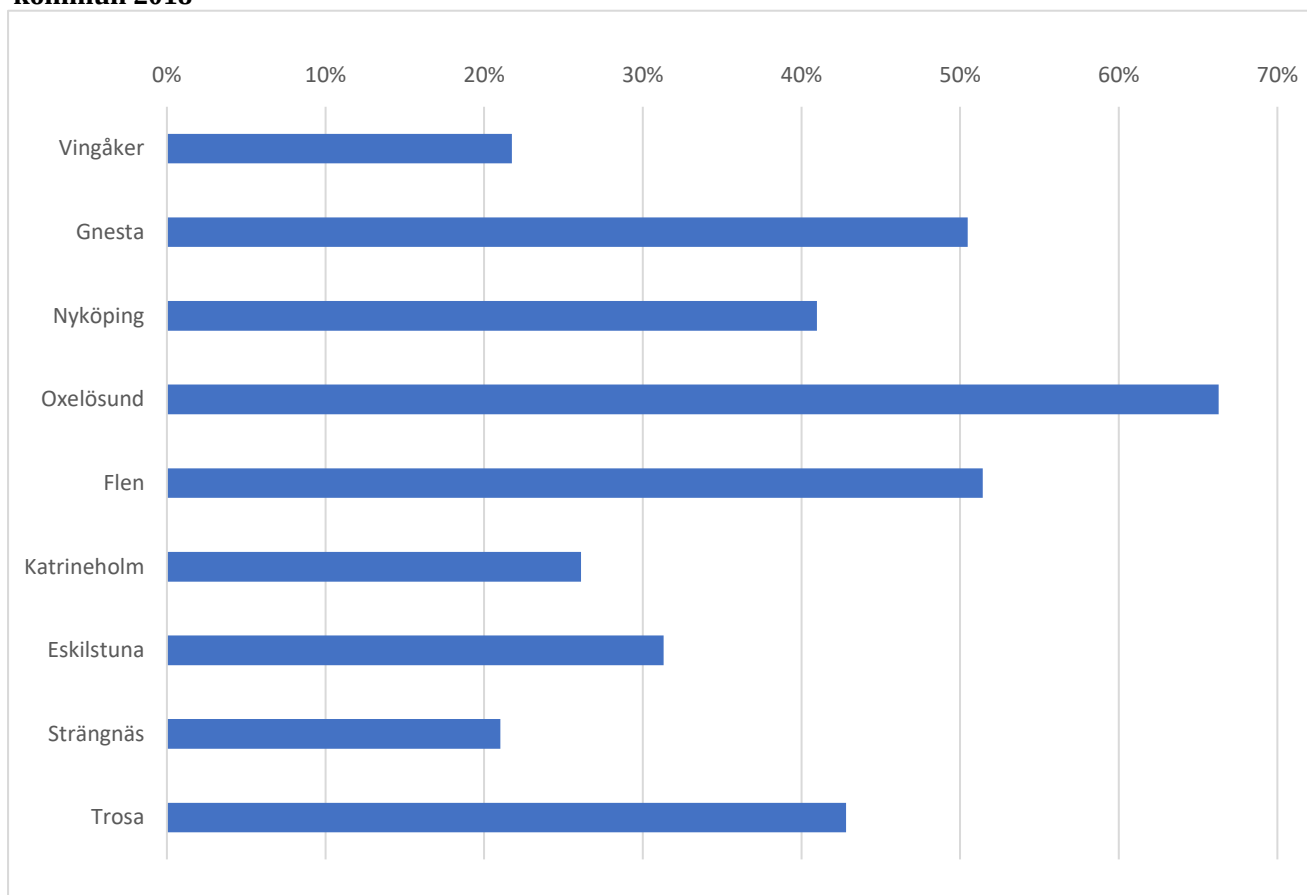


Källa: SCB

De allmännyttiga bostadsbolagens andel av det totala antalet hyresrätter

I nedanstående diagram visas de allmännyttiga bostadsbolagens andel i procent av det totala antalet hyresrätter i respektive kommun i länet. I Oxelösunds kommun äger det allmännyttiga bostadsbolaget 66 procent av antalet hyresrätter i kommunen. Den lägsta andelen hittas i Strängnäs kommun där det allmännyttiga bostadsbolaget äger 21 procent av hyresrätterna i kommunen.

De allmännyttiga bostadsbolagens andel i procent av det totala antalet hyresrätter i respektive kommun 2018



Källa: SCB

Förändringar i allmännyttans bostadsbestånd

Omkring 8 procent, eller 1 500 bostäder, av de allmännyttiga bostadsbolagens totala bestånd i Södermanland såldes under åren 2011-2013. Detta bidrog bland annat till att möjliggöra en större expanderings och nyproduktion av hyresrätter men även till ett ökat underhåll av det befintliga beståndet.

Under åren 2014-2018 har sedan de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd ökat med omkring 900 lägenheter. Enligt kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät tillkom 268 lägenheter hos allmännyttorna i Södermanland år 2018, samtliga genom nybyggnation. Ökningen skedde då i kommunerna Eskilstuna och Katrineholm med 108 respektive 100 lägenheter samt i Oxelösund och Strängnäs med 36 respektive 24 lägenheter.

1.6 Priser på småhus

Småhuspriser i Sverige

Enligt statistik från SCB var småhuspriserna oförändrade under tremånadersperioden februari – april 2019, jämfört med den föregående perioden, november 2018 – januari 2019.

På årsbasis sett till tremånadersperioden februari – april 2019, jämfört med motsvarande period ett år tidigare, har priserna stigit med 1 procent i Sverige. Priserna i Stockholms län har sjunkit med 2 procent.

Det genomsnittliga priset för ett småhus för permanent boende i landet var drygt 3 miljoner kronor för perioden februari – april 2019 enligt SCB. På länsnivå spänner priset från 1,6 miljoner kronor i Jämtlands län till 5,6 miljoner kronor i Stockholms län.



Foto: Bengt Nordström

Småhuspriser i Södermanland

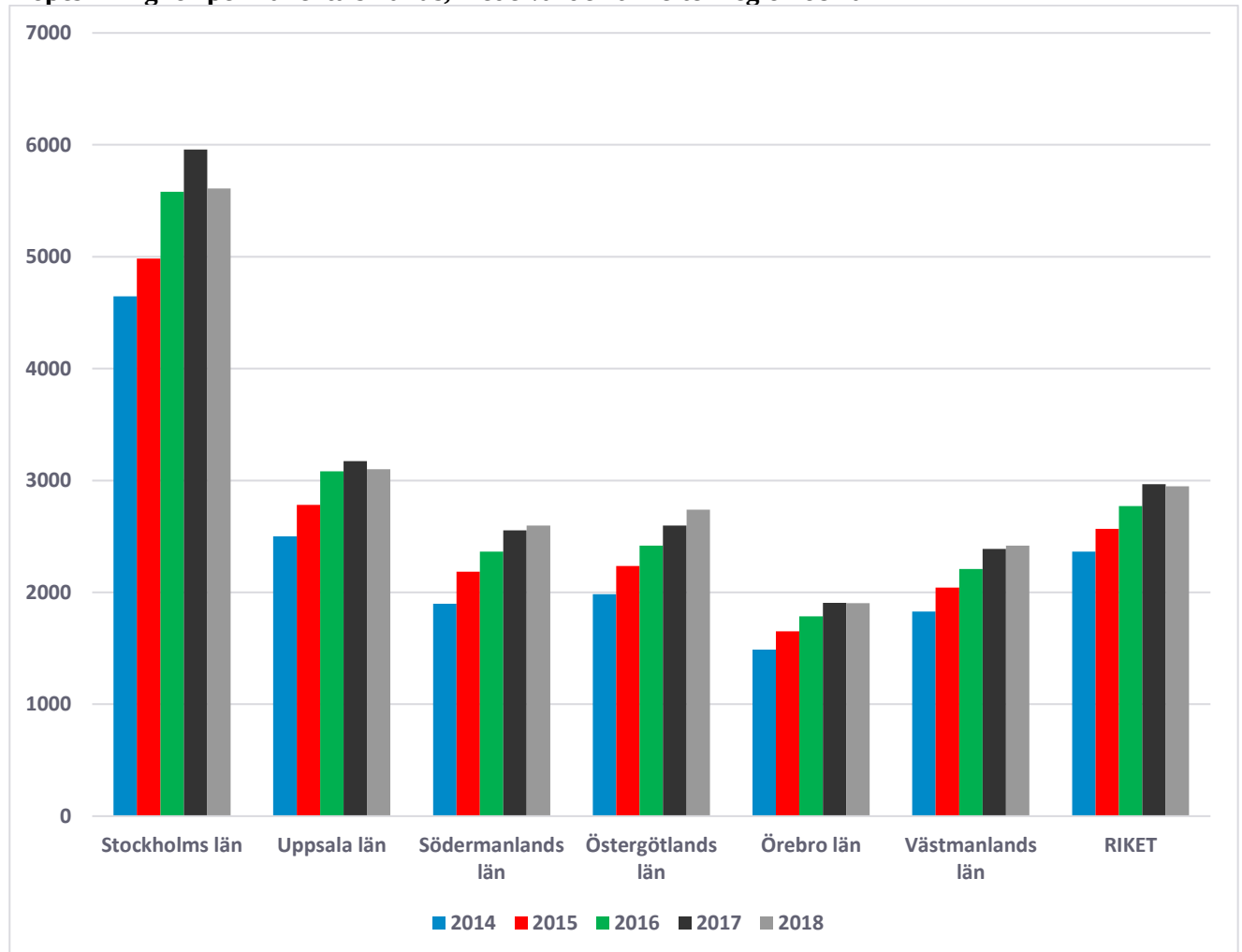
Småhuspriserna i Södermanland ökade med 1 procent under den senaste tremånadersperioden februari – april 2019, jämfört med den föregående perioden, november 2018 – januari 2019.

På årsbasis, sett till tremånadersperioden februari – april 2019 jämfört med motsvarande period ett år tidigare, har priserna stigit med 2 procent i länet.

Det genomsnittliga priset för ett småhus för permanent boende i länet uppgick till nästan 2,7 miljoner kronor under perioden februari – april 2019 enligt SCB. I Nyköping var medelpriset 3,1 miljoner kronor och i Eskilstuna 2,8 miljoner kronor under denna period.

Jämför vi utvecklingen av priserna på permanenta småhus under de senaste fem åren och med omkringliggande län har det årligen varit en ökning i alla län, förutom det senaste året i Uppsala och Stockholm där det sjunkit.

Köpeskilling för permanenta småhus, medelvärde i tkr efter region och år



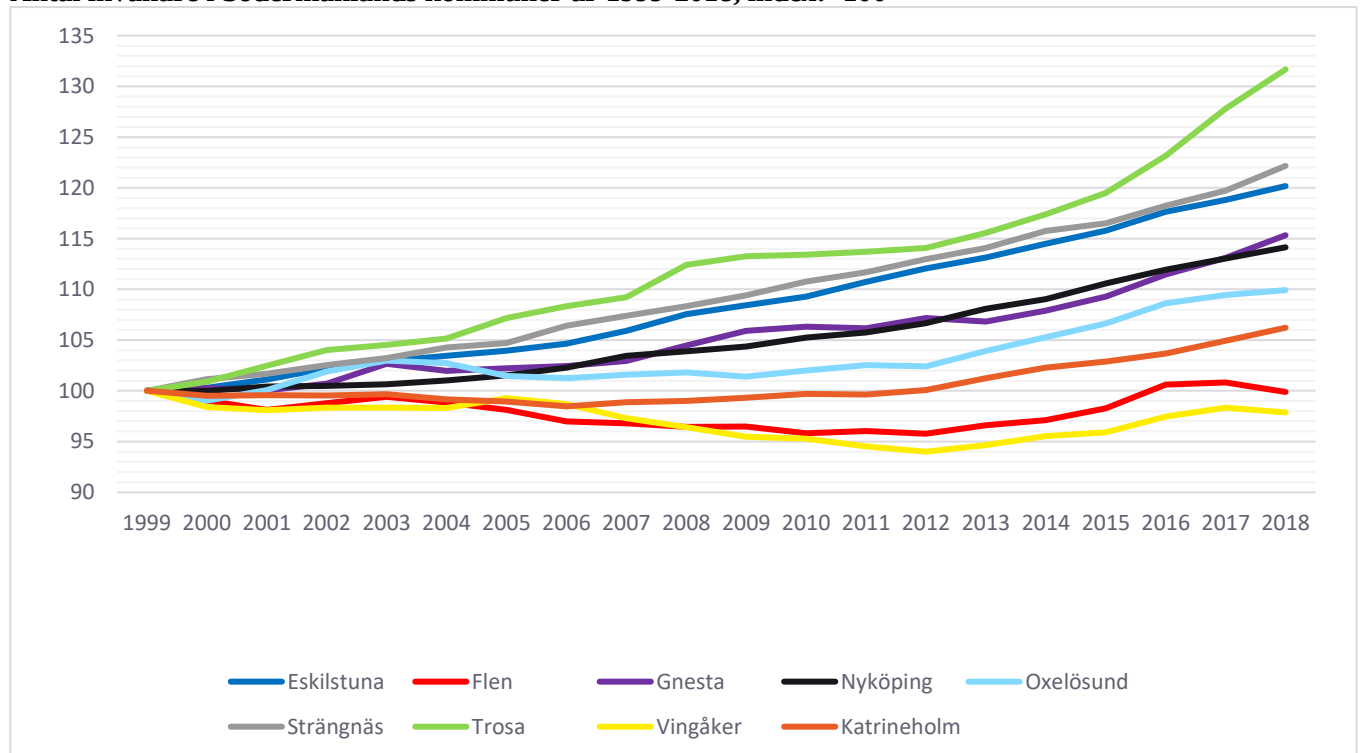
Källa: SCB

1.7 Utvecklingstendenser i Södermanland

Befolkning

Både i länet och i riket som helhet har den positiva befolkningsutvecklingen fortsatt. Antalet invånare i Södermanland ökade med 3 354 personer under 2018, att jämföras med 2017 då antalet nya invånare blev 3 244. Befolkningen ökade i sju av länets nio kommuner under 2018, mest i Eskilstuna med över 1 200 personer. Störst folkökning i förhållande till invånarantalet stod kommunerna Trosa, Strängnäs och Gnesta för. Under perioden 2014-2017 ökade befolkningen i länets alla kommuner varje år. En positiv befolkningstrend förväntas fortsätta.

Antal invånare i Södermanlands kommuner år 1999-2018, index:=100



Källa: SCB

Andelen av befolkningen som är 50 år eller äldre är högre i Södermanlands län än riksgenomsnittet. Andelen i åldrarna 20-44 år i befolkningen är lägre i länet jämfört med riket. Andelen över 65 år är 22,5 procent i länet och 19,9 procent i riket. Det finns dock stora skillnader mellan kommunerna i länet. I Oxelösund är andelen över 65 år 27,7 procent och i Eskilstuna 19,6 procent. Andelen invånare mellan 65-79 år har ökat kraftigt sedan millennieskiftet och fram till år 2030 kommer även antalet invånare över 80 år att öka kraftigt. Ökningen av antalet utrikes födda har bidragit till att minska skevheter i åldersstrukturen då fler är i arbetsför ålder eller barn och ungdomar. Underskottet av bostäder kan innebära att rörligheten på bostadsmarknaden minskar vilket även kan påverka framtida inrikes flyttmönster. Stora invandraröverskott påverkar också omflyttningen under påföljande år. Tidigare perioder har detta inneburit omflyttningssmönster mot storstadsregionerna.

Arbetsmarknad och sysselsättning

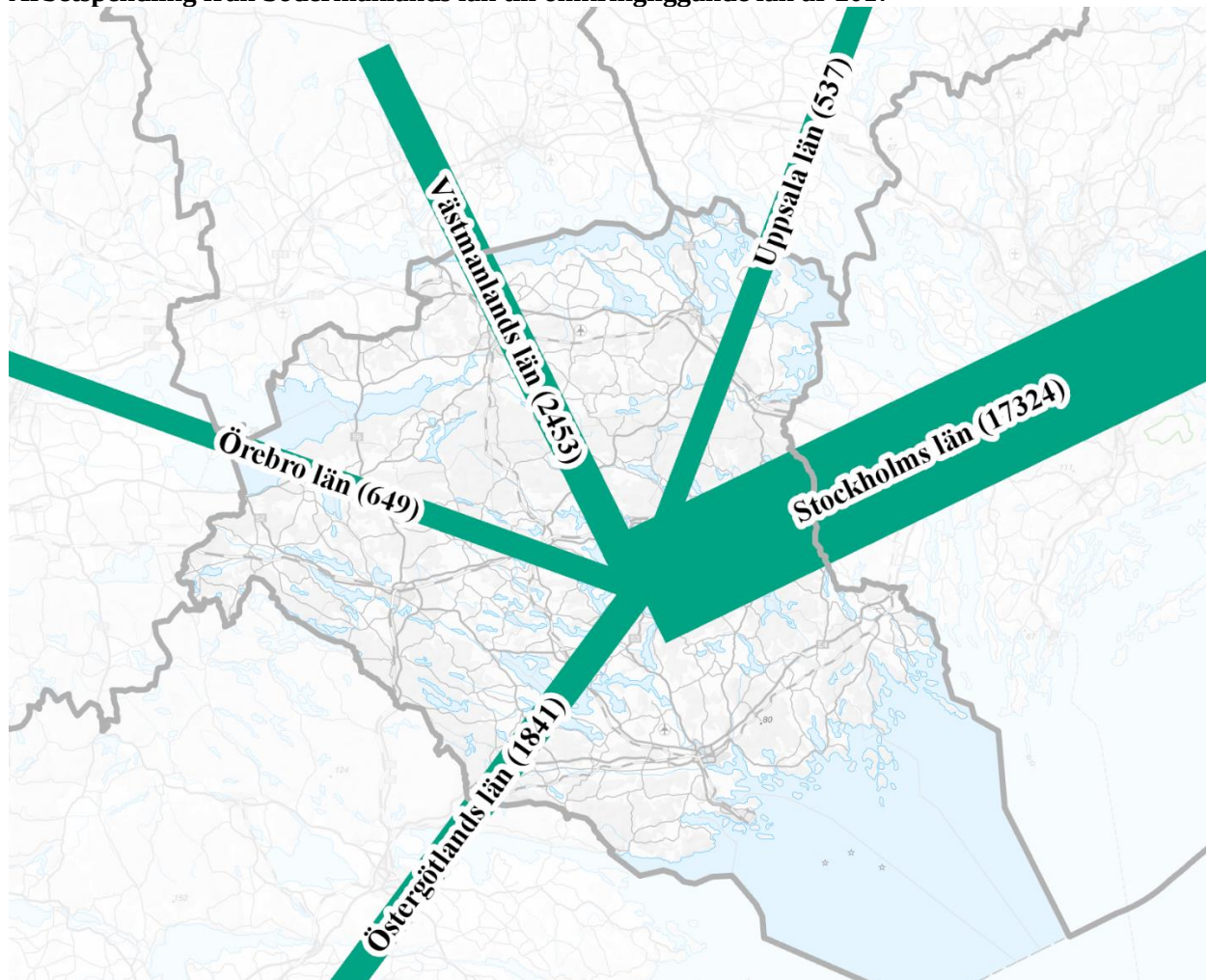
Tillväxtviljan hos länets småföretag ligger något över genomsnittet för Sverige. Samtidigt är det fler småföretag i Södermanland som tror på ökat antal anställda på tre års sikt. Det är också fler småföretag som anger brist på lämplig arbetskraft som ett stort hinder för tillväxt jämfört med rikssnittet.

Enligt Arbetsförmedlingens statistik är Södermanland en region med låg andel sysselsatta och hög andel arbetslösa i jämförelse med andra regioner i landet. Sett till både öppet arbetslösa samt de som är sysselsatta i arbetsmarknadsprogram 2018 är genomsnittet för Södermanlands län 9,5 procent och för hela riket 7 procent. Det finns dock stora skillnader inom regionen. Flens kommun har högst andel med 13,9 procent. Lägst är andelen i Trosa kommun med 3,9 procent.

Pendlingsströmmar till och från Södermanland

Sedan millennieskiftet har det skett en ökad integrering med Stockholmsregionen. Både in- och utpendling till och från kommunerna i regionen har ökat stadigt under större delen av 2000-talet. Bara det senaste året har antalet utpendlare från länet ökat med 894 pendlare till Stockholms län, 202 till Östergötlands län, 115 till Västmanlands län, 106 till Örebro län och 76 till Uppsala län. Kartan nedan visar den totala utpendlingen från Södermanlands län till de fem grannlänarna år 2017.

Arbetspendling från Södermanlands län till omkringliggande län år 2017



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län/SCB

I nedanstående tabell visas den totala in- och utpendlingen, uppdelat på antal kvinnor och män, för respektive kommun i Södermanlands län år 2017.

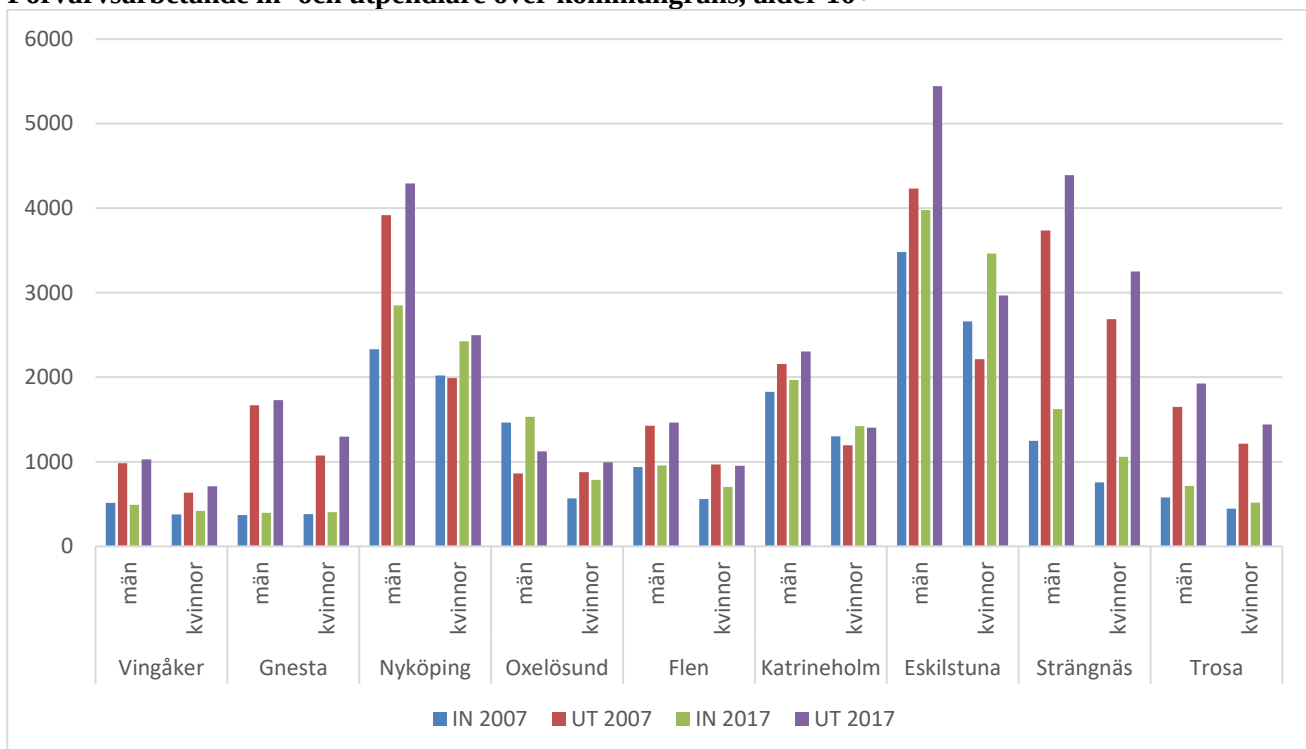
Förvärvsarbetande in- och utpendlare över kommungräns, ålder 16+ efter region och kön, år 2017

		Inpendlare	Utpendlare	Bor och arbetar i kommunen
Vingåker	män	491	1 027	1 138
	kvinnor	420	709	1 136
Gnesta	män	398	1 730	1 025
	kvinnor	405	1 296	1 304
Nyköping	män	2 850	4 292	9 124
	kvinnor	2 426	2 499	10 215
Oxelösund	män	1 531	1 124	1 646
	kvinnor	787	996	1 320
Flen	män	958	1 465	2 125
	kvinnor	702	953	2 143
Katrineholm	män	1 969	2 306	5 643
	kvinnor	1 424	1 402	5 803
Eskilstuna	män	3 978	5 444	19 066
	kvinnor	3 463	2 966	19 220
Strängnäs	män	1 624	4 391	4 404
	kvinnor	1 057	3 252	4 790
Trosa	män	713	1 925	1 366
	kvinnor	519	1 443	1 569
Södermanlands län	män	6 554	15 746	53 495
	kvinnor	4 707	9 020	53 996
	män/kvinnor	11 261	24 766	107 491

Källa: SCB

I diagram på följande sida visas skillnaderna i in- och utpendling mellan åren 2007 och 2017. Det är cirka 3 900 fler inpendlare och drygt 5 700 fler utpendlare år 2017 än år 2007. Utpendlingen är mest omfattande i den östra delen av länet. Dessa kommuner har också en inpendling av betydligt mindre omfattning. I länets övriga kommuner är skillnaderna mellan andelen in- och utpendlare mindre.

Förvärvsarbetande in- och utpendlare över kommungräns, ålder 16+



Källa: SCB



Foto: Isabell Söderlund

2 Byggande i Sverige och i länet

2.1 Vad har byggts?

Bostadsbyggandet i Sverige

Under år 2018 färdigställdes det 54 876 nya bostäder i Sverige. Det är en ökning på 13,8 procent jämfört med år 2017 och därmed fortsatt det högsta antalet sedan 1992 då det färdigställdes 57 319 bostäder i riket.

Omkring 78 procent, 42 844 stycken, av dessa färdigställda bostäder återfinns i flerbostadshus medan 12 032 av dem finns i småhus. Jämförelsevis har antalet färdigställda nya bostäder i flerbostadshus ökat medan antalet färdigställda nya bostäder i småhus har minskat något sedan föregående år. Beaktas även de 3 495 lägenheterna som tillkommit genom ombyggnationer i flerbostadshus under 2018 så uppgår det totala antalet färdigställda bostäder, genom ny- och ombyggnation, till sammanlagt 58 371 bostäder.

Omkring 52 procent av det totala antalet färdigställda bostäder i flerbostadshus upplåts med hyresrätt medan omkring 48 procent upplåts med bostadsrätt. Föregående år var förhållandet omvänt då andelen färdigställda hyresrätter var omkring 49 procent. Variationerna mellan upplåtelseformerna är dock fortsatt större regionalt.

Den vanligaste lägenhetstypen som färdigställdes i flerbostadshus år 2018 var en lägenhet med två rum och kök. Närmare 16 500 stycken, eller 39 procent, av det totala antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus var av denna typ. Föregående år låg andelen på omkring 36 procent. Det färdigställdes även något fler mindre lägenheter, med ett rum och kök eller mindre, år 2018 jämfört med år 2017.

Det har under ett flertal år blivit allt vanligare att de färdigställda nya bostäderna i småhus upplåts med bostadsrätt. Under de senaste åren har det färdigställts omkring ett hundratal sådana lägenheter varje år, medan siffran för år 2017 uppgick till drygt 3 300 färdigställda bostadsrätter i småhus. År 2018 minskade dock produktionen något antalsmässigt jämfört med året innan, medan andelen lägenheter i småhus som upplåts på detta sätt ligger kvar på omkring 26 procent. Därmed är mer än var fjärde färdigställt nytt småhus upplåtet med bostadsrätt.

Bostadsbyggandet i Södermanland

År 2018 färdigställdes det 1 821 nya bostäder i Södermanlands län. Det är en ökning med omkring 53 procent sedan föregående år då antalet färdigställda nya bostäder uppgick till 1 188 stycken. Beaktas även de 74 bostäder som tillkommit genom ombyggnationer i flerbostadshus i länet uppgår det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnation år 2018 till 1 895 stycken. 72 procent av dessa nya bostäder återfinns i flerbostadshus medan 28 procent finns i småhus.

Jämförs det totala antalet färdigställda nya bostäder i Södermanlands län med de omkringliggande länen så är det endast Uppsala län och Västmanlands län som uppvisar en ökning av antalet färdigställda nya bostäder sedan föregående år, här med 34 respektive 27 procent. Övriga grannlän, Stockholm, Östergötland och Örebro, påvisar en minskning med 1-9 procent avseende antalet nya bostäder sedan föregående år.

Den vanligaste lägenhetstypen i de färdigställda flerbostadshusen under 2018 var, precis som i hela landet, en lägenhet med två rum och kök. Den typen utgjorde då omkring 38 procent av totalt antal lägenheter. Detta förhållande skiljer sig från de tidigare tre åren, då den vanligaste lägenhetstypen i de färdigställda flerbostadshusen varit en lägenhet på tre rum och kök.

Nyproduktionen av mindre lägenheter har varierat stort i länet under de senaste åren. År 2018 var 60 procent av det totala antalet färdigställda bostäder i flerbostadshus i länet, lägenheter med två rum och kök eller mindre. Under de senaste åren har andelen lägenheter med två rum och kök eller mindre endast varit högre år 2014 då den låg på omkring 69 procent. År 2017 låg andelen på 47 procent medan snittet för de senaste tio åren ligger på omkring 45 procent.

Det byggdes 6,2 nya lägenheter per tusen invånare i Södermanland under 2018, en ökning sedan 2017 då siffran för länet var 4,1 nya lägenheter per tusen invånare. För länen runt omkring hittas den högsta andelen i Uppsala län där det under 2018 har byggts 9,7 nya bostäder per tusen invånare. Detta är även den högsta andelen i hela landet. Den minsta andelen hittas i Västernorrlands län där det byggts 1,2 nya bostäder per tusen invånare. I hela riket byggdes det 5,4 nya bostäder per tusen invånare under år 2018, vilket är en ökning sedan föregående år.

Andelen färdigställda nya hyresrätter i flerbostadshusen fortsätter att öka i länet. År 2018 var 65 procent av de färdigställda nya lägenheterna i flerbostadshus hyresrätter, en ökning sedan 2017 då andelen var omkring 55 procent. Snittet för de senaste tio åren är omkring 52 procent. Det färdigställdes drygt 850 nya hyresrätter i flerbostadshus år 2018 vilket även är det högsta antalet färdigställda hyresrätter i flerbostadshus sedan 1992, se diagram på nästa sida.

Definitioner hustyper

Med **bostadslägenhet** avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte helt oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter.

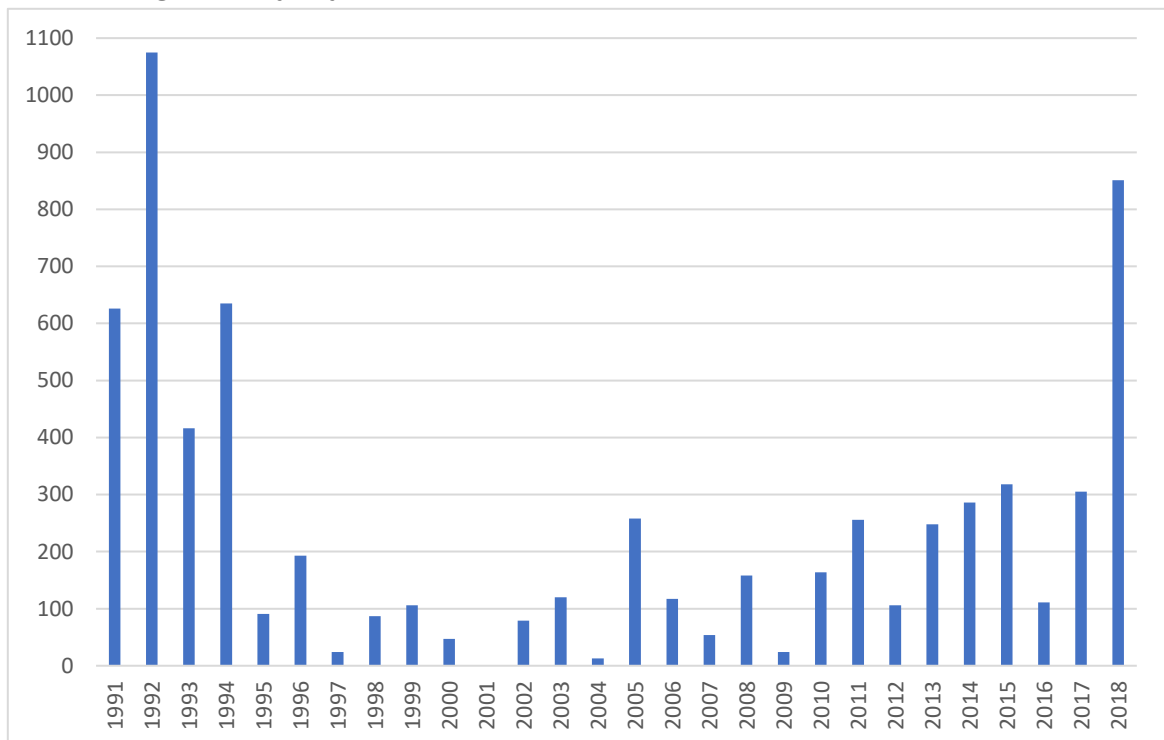
Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

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

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Antal färdigställda nya hyresrätter i flerbostadshus i Södermanland åren 1991-2018



Källa: SCB



Foto: Isabell Söderlund

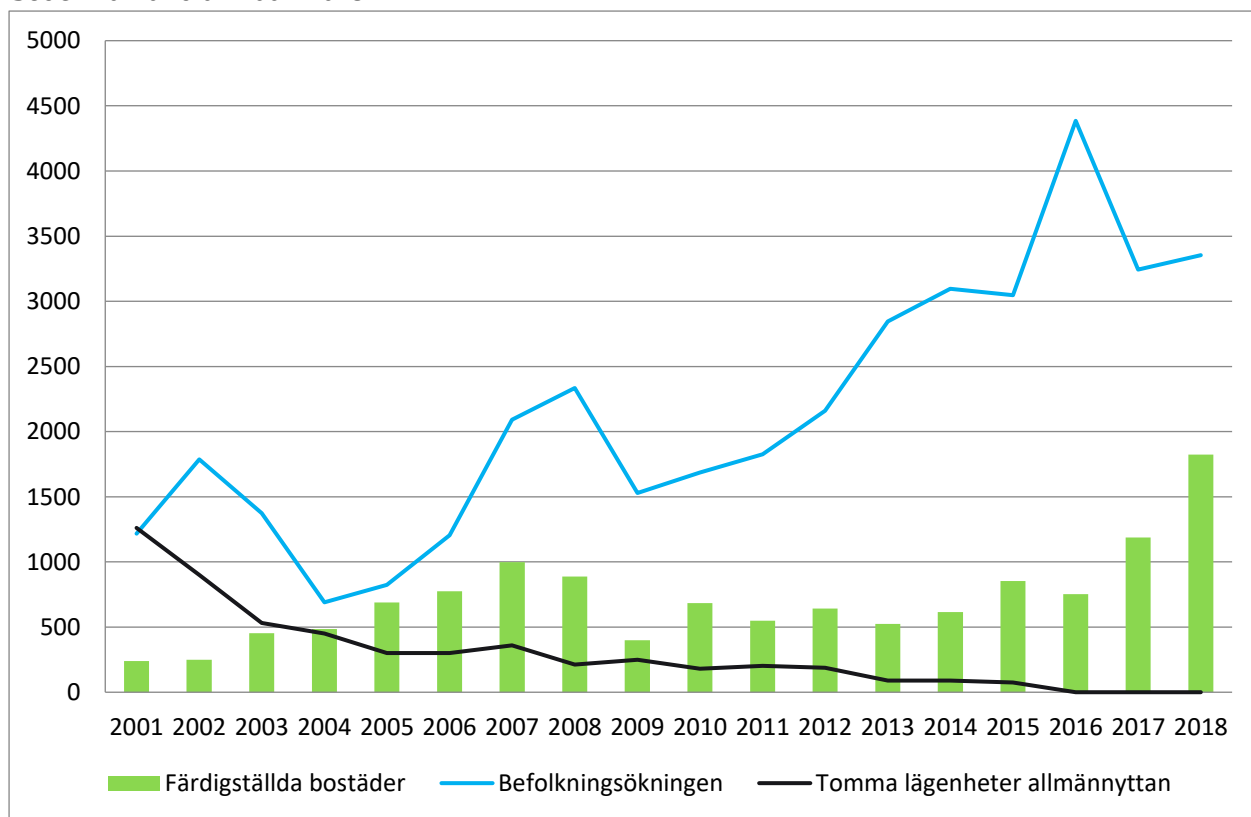
Småhusbyggandet i länet har även varierat stort under åren, från en hög produktion år 1991 och 1992 till en relativt låg produktion fram till år 2006. År 2017 ökade dock småhusproduktionen rejält, och 637 småhus färdigställdes. År 2018 har småhusproduktionen dock minskat och ligger återigen i nivå med 2006 års produktion då det färdigställdes omkring 500 nya småhus i länet.

I Södermanland har andelen bostadsrätter i de färdigställda småhusen minskat kraftigt år 2018 jämfört med föregående år. År 2017 var hela 44,4 procent av det totala antalet färdigställda lägenheter i småhus bostadsrätter. Andelen år 2018 är dock i linje med resten av landet och omkring 23 procent av de färdigställda småhusen i Södermanland är bostadsrätter.

Bortsett från åren 2004-2006 så har det under hela 2000-talet byggts färre bostäder än vad som faktiskt behövs i länet.

I nedanstående diagram visas förhållandet mellan befolkningsökningen som skett i Södermanland mellan åren 2001 till 2018, kopplat till antalet färdigställda bostäder under samma tid. Den svarta linjen i diagrammet nedan visar sedan antalet tomma lägenheter hos de allmännyttiga bostadsbolagen. Under ett antal år har det i princip inte funnits några lediga lägenheter hos allmännyttorna i länet alls, vilket kan jämföras med år 2001 då över 1 200 lägenheter stod tomma.

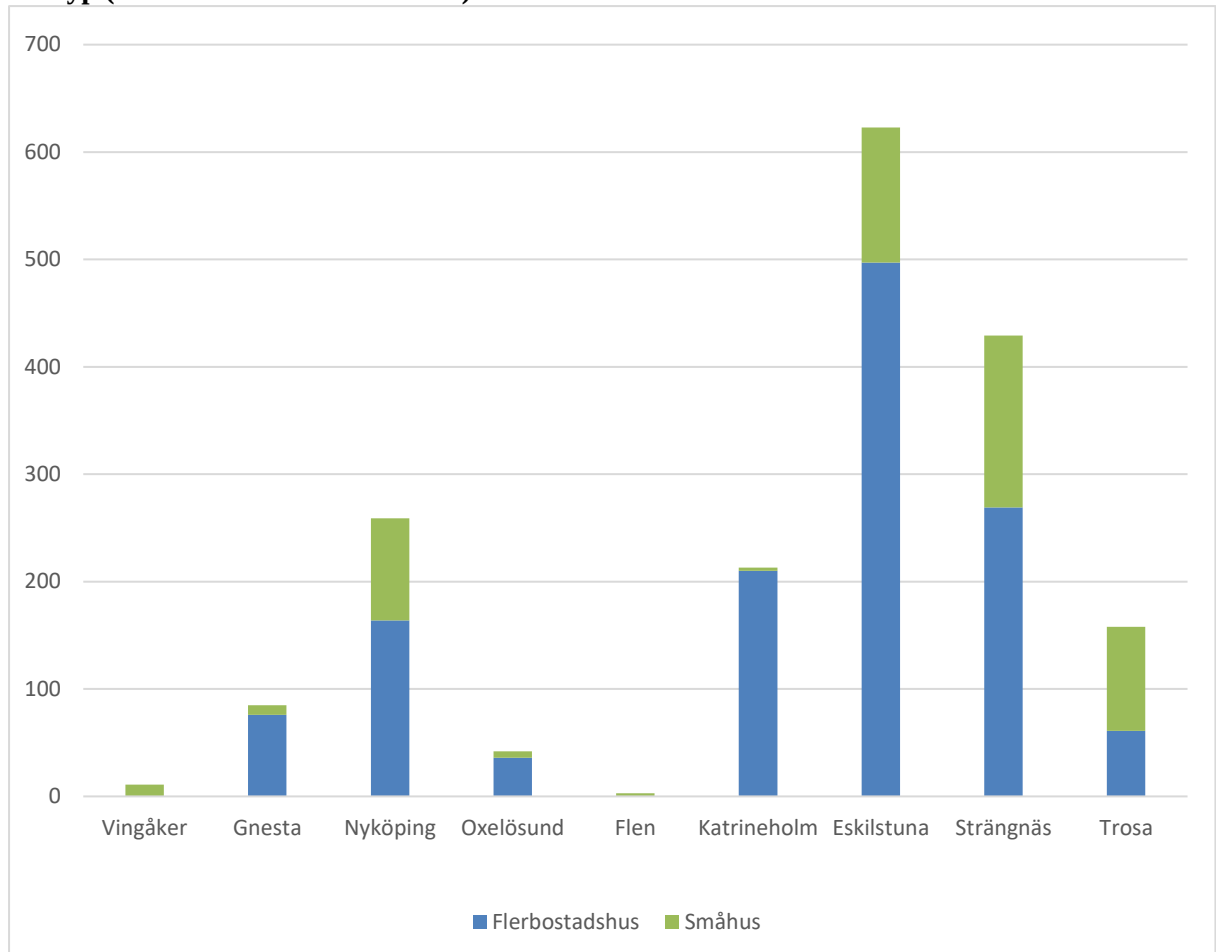
Bostadsbyggande, befolkningsökning och tomma lägenheter hos allmännyttan i Södermanland år 2001-2018



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län/SCB

Nedanstående diagram visar antalet färdigställda nya bostäder i Södermanland under 2018 uppdelat på flerbostadshus och småhus. Under 2018 har det antalsmässigt byggts flest bostäder i Eskilstuna och Strängnäs följt av Nyköpings kommun.

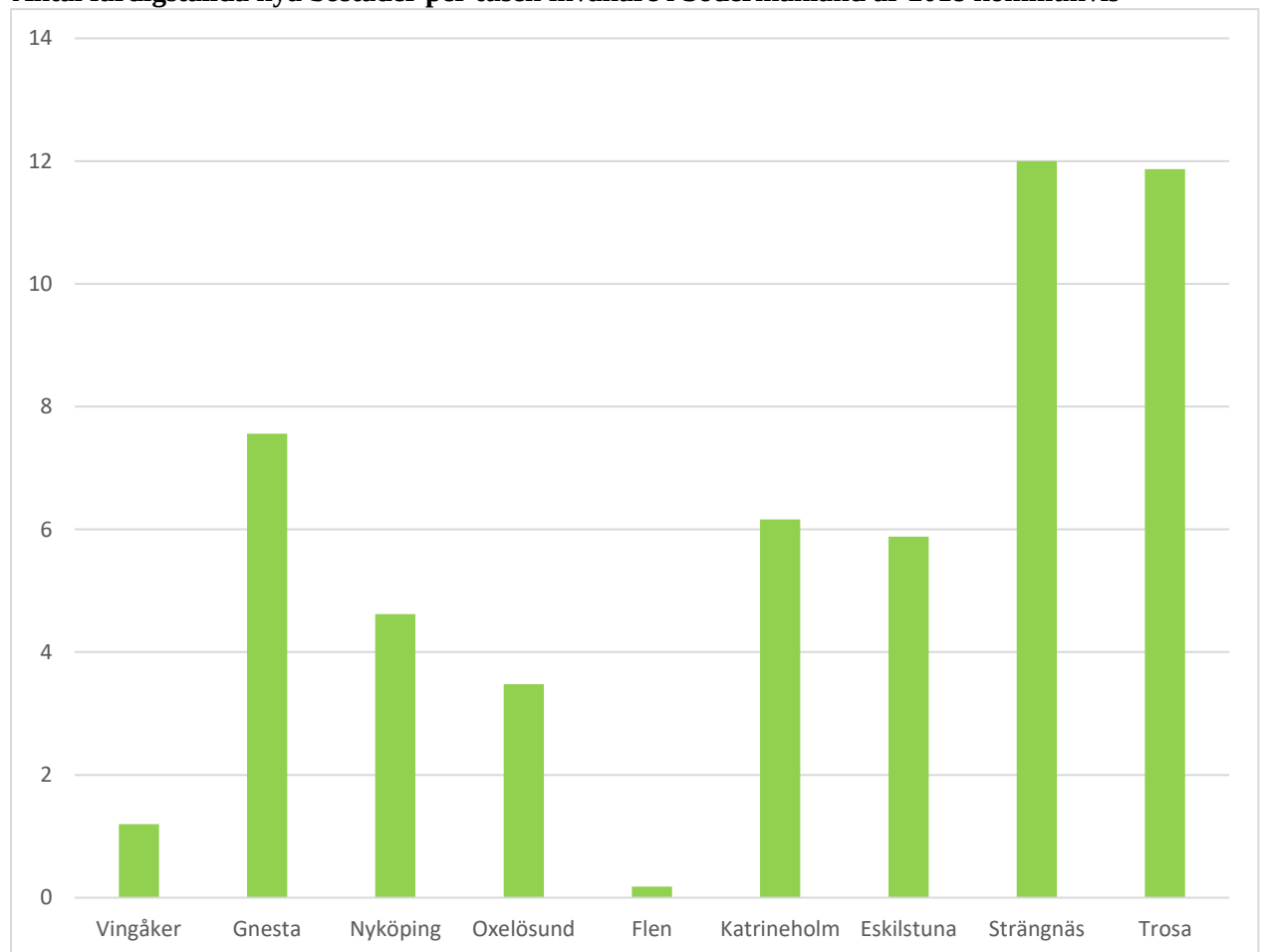
Antal färdigställda nya bostäder i Södermanland år 2018 uppdelat kommunvis och efter hustyp (flerbostadshus eller småhus)



Källa: SCB

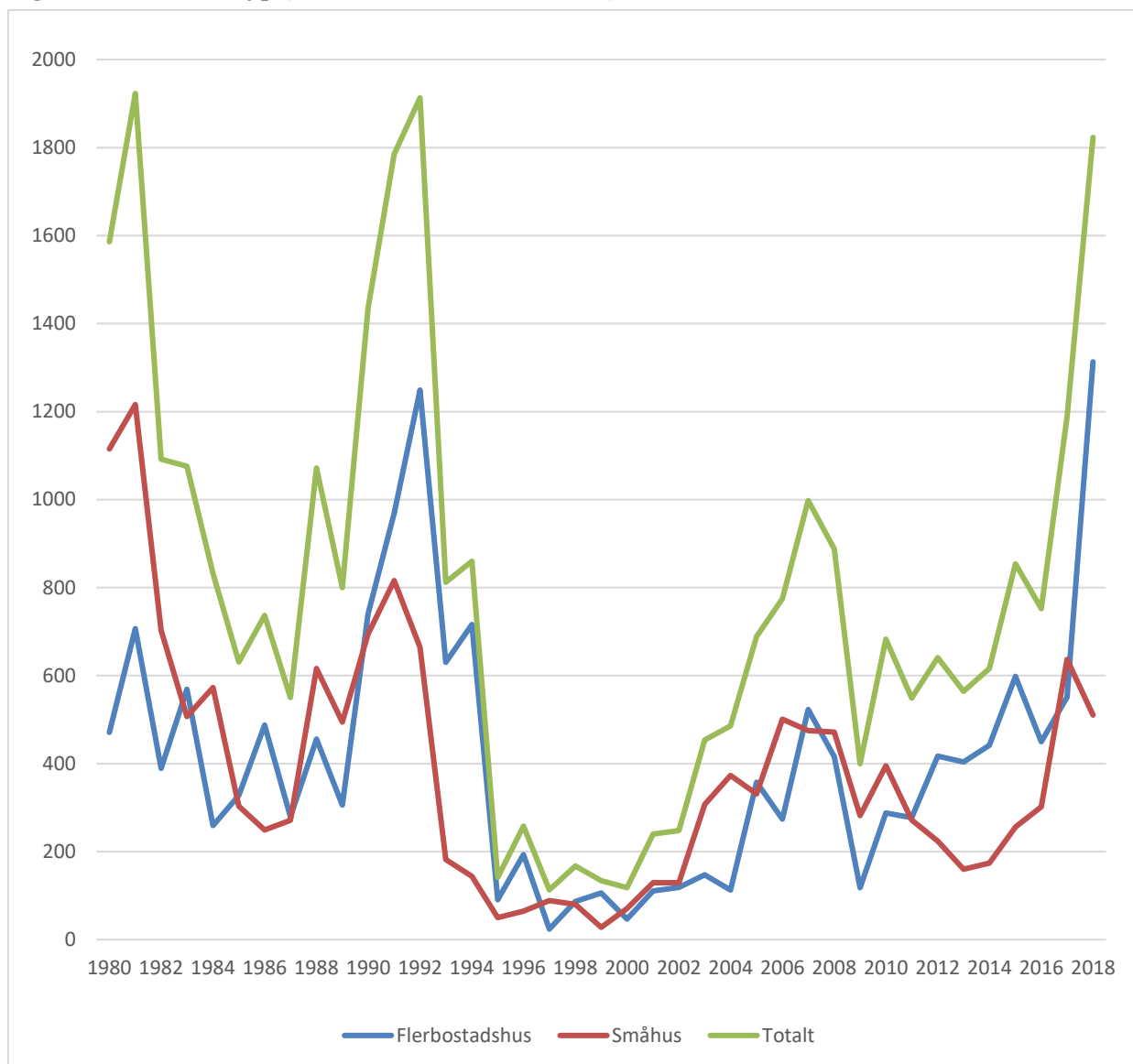
I nedanstående diagram beaktas även kommunernas invånarantal i förhållande till antal färdigställda nya bostäder. Under 2018 byggdes det, enligt detta förhållande, mest i kommunerna Strängnäs och Trosa med omkring tolv nya bostäder per tusen invånare. I Flens kommun byggdes det minst i förhållande till antal kommuninvånare. Även föregående år byggdes det mest i Trosa kommun då 20 nya bostäder per tusen invånare stod klara. För hela Södermanland var snittet år 2018 6,2 färdigställda bostäder per tusen invånare och alltså en ökning från föregående år då snittet för länet var 4,1 nybyggda bostäder per tusen invånare.

Antal färdigställda nya bostäder per tusen invånare i Södermanland år 2018 kommunvis



Källa: SCB

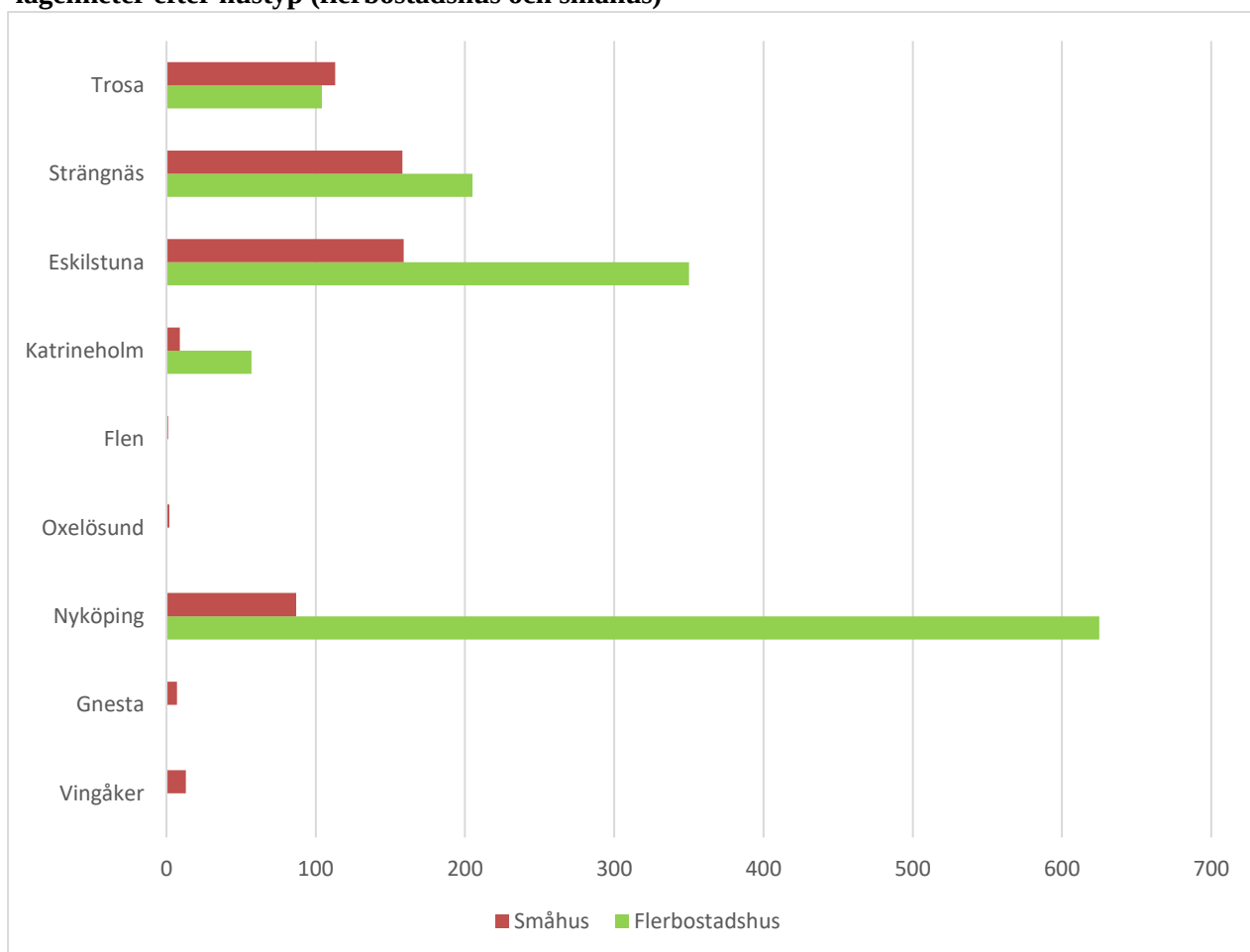
Antal färdigställda nya lägenheter i Södermanland åren 1980-2018, uppdelat på antal lägenheter efter hustyp (flerbostadshus eller småhus), samt totalt antal



Källa: SCB

I ovanstående diagram visas förhållandet mellan totalt antal färdigställda bostäder samt fördelningen mellan färdigställda bostäder i flerbostadshus och i småhus under åren 1980-2018. Nyproduktionen av bostäder har varierat starkt under dessa år i länet. Den gröna linjen i diagrammet ovan visar det totala antalet färdigställda bostäder. År 2018 färdigställdes 1 821 nya bostäder vilket fortsatt är det högsta antalet sedan år 1992 då 1 913 bostäder färdigställdes. Antalet färdigställda nya bostäder i flerbostadshus framgår av den blå linjen. År 2018 färdigställdes det 1 313 nya lägenheter i flerbostadshus vilket därmed är det hittills högsta uppmätta antalet då det även överstiger 1992 års produktion då antalet färdigställda bostäder i flerbostadshus uppgick till 1 249 stycken.

Antal påbörjade nya bostäder i Södermanland 2018 kommunvis, uppdelat på antal lägenheter efter hustyp (flerbostadshus och småhus)



Källa: SCB

I ovanstående diagram visas antalet påbörjade nya bostäder år 2018 uppdelat på småhus och flerbostadshus samt hur antalet fördelar sig i Södermanlands nio kommuner. Under år 2018 har det påbörjats 1 890 nya bostäder i Södermanland. Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus uppgår till 1 341 stycken, där omkring 60 procent utgörs av hyresrätter. I de 549 påbörjade småhusen är omkring 39 procent bostadsrätter, en ökning sedan föregående år. Den vanligaste upplåtelseformen i de påbörjade småhusen är dock fortfarande äganderätten, som utgör 57 procent av det totala antalet påbörjade småhus.

Antalet bostäder som påbörjades i Södermanland under 2017 har i efterhand korrigerats. Detta beror främst på att tidpunkten för påbörjandet av två stora projekt, ett i Nyköping och ett i Eskilstuna, har ändrats. Enligt reviderade uppgifter påbörjades 2 175 bostäder under 2017, drygt 6 procent färre än vad som tidigare uppgetts.

2.2 Vad förväntas byggas?

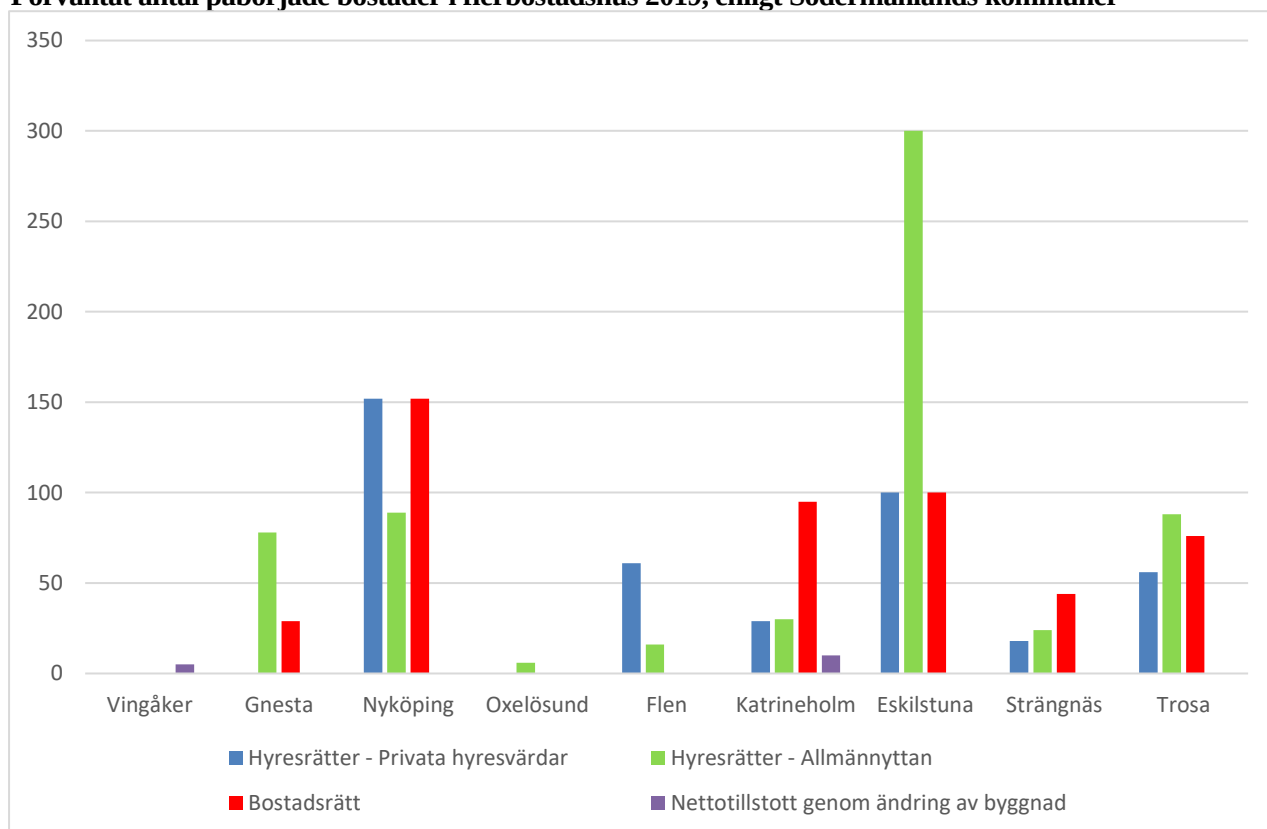
Boverket gör bedömningen att det under 2019 kommer att påbörjas omkring 51 000 nya bostäder i Sverige. Enligt prognos är uppdelningen omkring 48 000 påbörjade bostäder genom nybyggnad och 3 000 genom ombyggnad.

Södermanlands nio kommuner bedömde i föregående års bostadsmarknadsenkät att det skulle påbörjas drygt 2 800 bostäder under år 2018. Preliminära siffror visar att 1 890 bostäder har påbörjats under 2018 i samtliga upplåtelseformer, och därmed omkring 67,5 procent av förväntat antal.

I årets bostadsmarknadsenkät gör kommunerna bedömningen att det kommer att påbörjas drygt 2 020 nya bostäder under 2019. Dessa är uppdelade på drygt 1 550 bostäder i flerbostadshus och omkring 470 bostäder i småhus. Det nettotillskott som förväntas genom ändring av byggnad beräknas till 15 bostäder.

I nedanstående diagram visas varje kommuns bedömning av det förväntade antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus år 2019 uppdelat efter upplåtelseform.

Förväntat antal påbörjade bostäder i flerbostadshus 2019, enligt Södermanlands kommuner

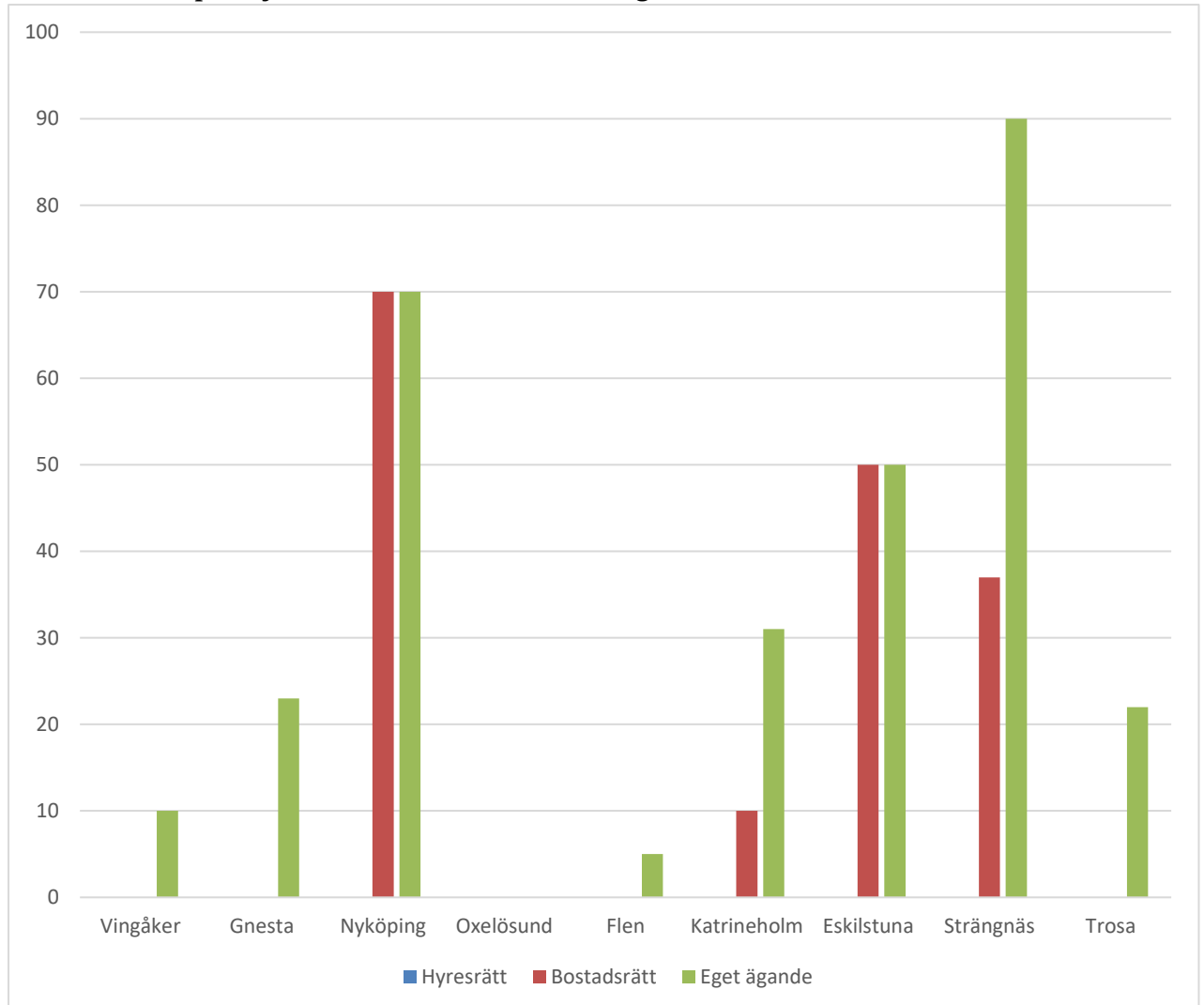


Källa: BME 2019

Drygt 1 040 av förväntat antal påbörjade bostäder i flerbostadshus bedöms vara hyresrätter där 60 procent avses byggas av ett allmännyttigt bostadsbolag. Störst antal bostäder i flerbostadshus förväntas påbörjas i Eskilstuna kommun.

I nedanstående diagram visas kommunernas bedömning av antalet påbörjade bostäder i småhus under 2019 uppdelat efter upplåtelseform.

Förväntat antal påbörjade bostäder i småhus 2019, enligt Södermanlands kommuner

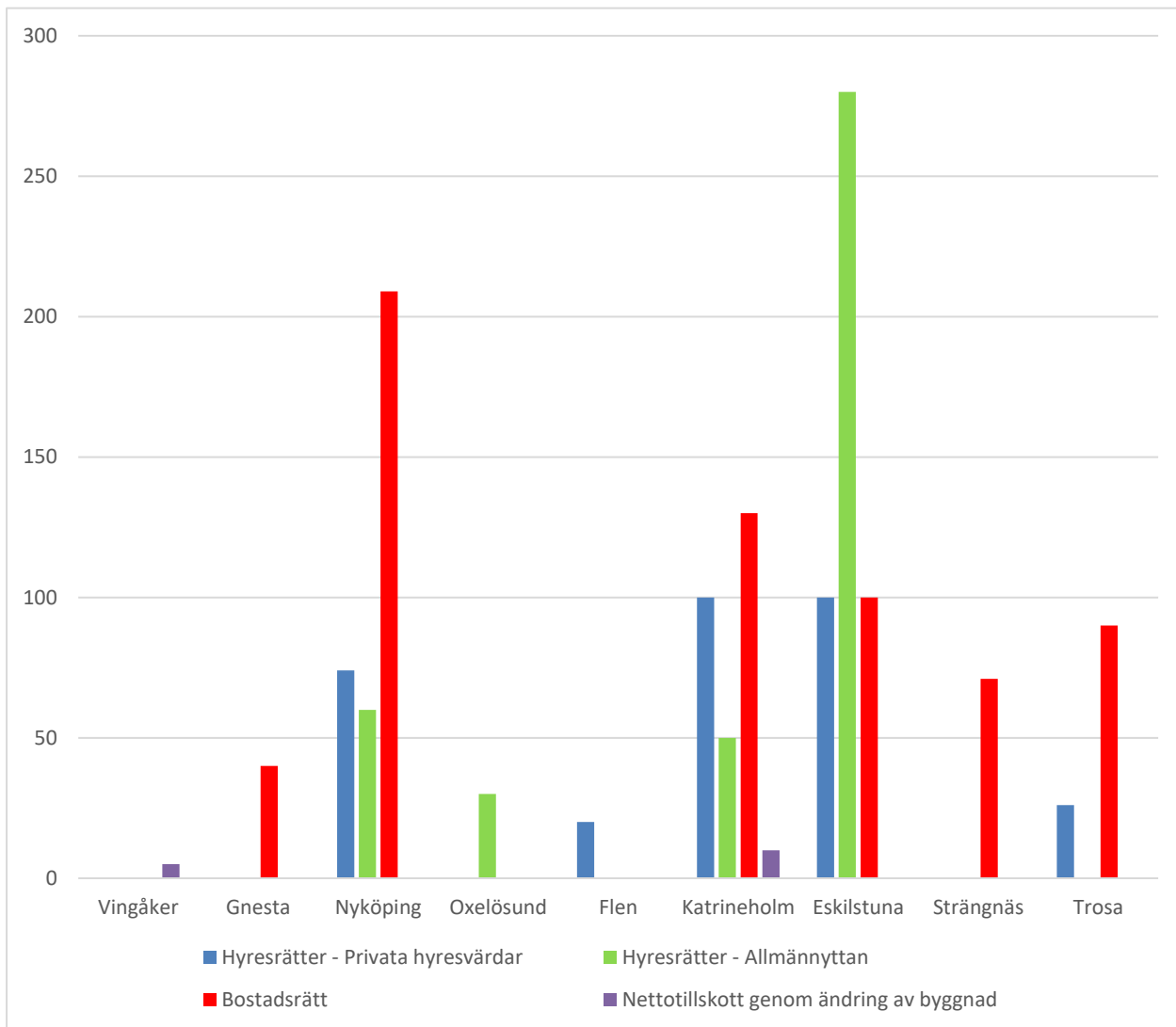


Källa: BME 2019

Omkring 300 stycken av de småhus som förväntas påbörjas år 2019 utgörs av äganderätter medan de resterande 167 består av bostadsrätter. Inga av de nyproducerade småhusen som påbörjas under 2019 förväntas upplåtas med hyresrätt. Under 2019 förväntas det påbörjas flest antal småhus i Nyköpings kommun.

Kommunernas bedömning av det förväntade antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus under år 2020 redovisas i nedanstående diagram.

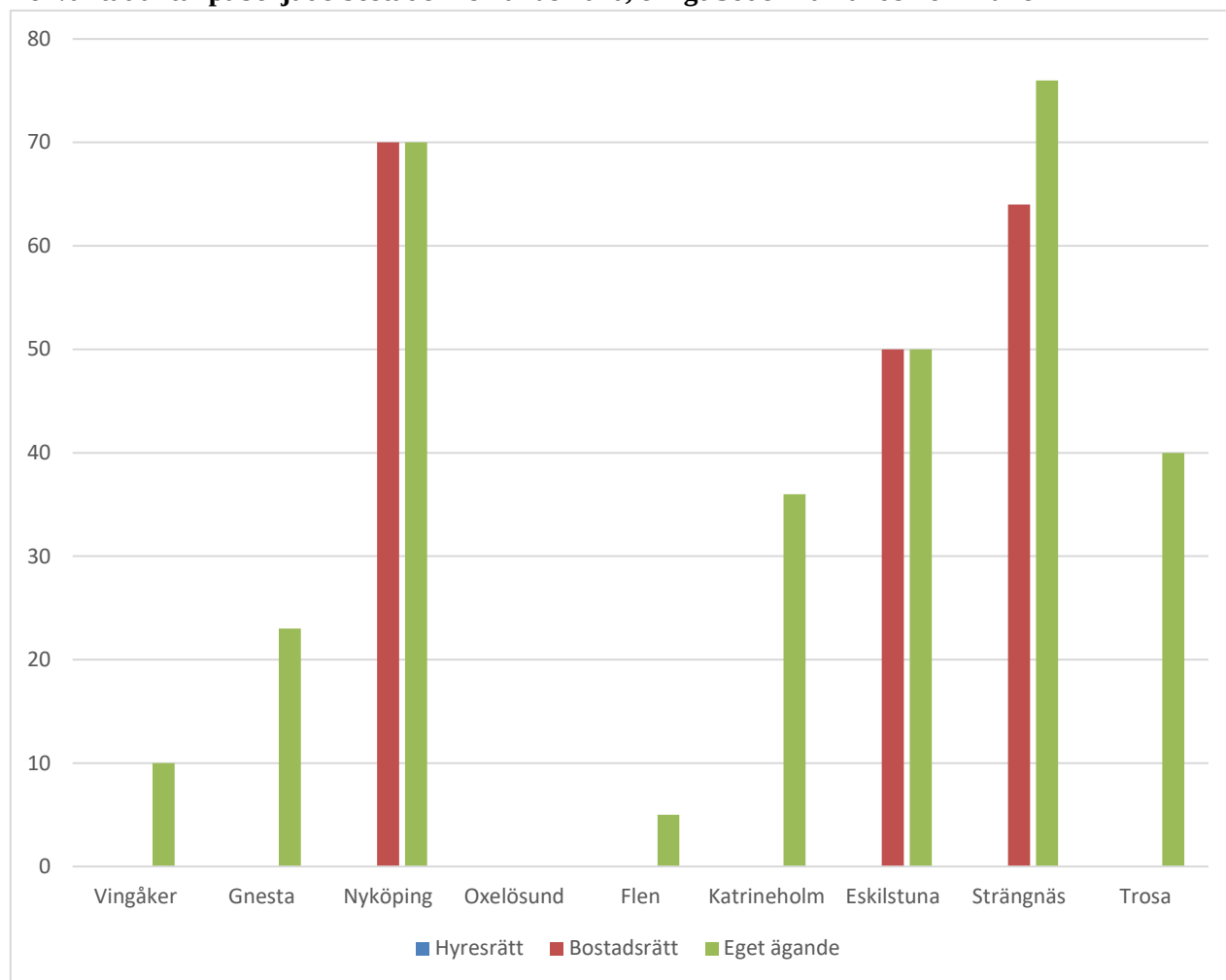
Förväntat antal påbörjade bostäder i flerbostadshus 2020, enligt Södermanlands kommuner



Källa: BME 2019

Av de närmare 1 400 bostäderna som förväntas påbörjas i flerbostadshus år 2020 förväntas omkring 740 stycken vara hyresrätter medan 640 är bostadsrätter. Det förväntade nettotillskottet genom ändring av byggnad uppgår här till 15 bostäder. Även här förväntas det största antalet bostäder i flerbostadshus påbörjas i Eskilstuna kommun.

Förväntat antal påbörjade bostäder i småhus 2020, enligt Södermanlands kommuner



Källa: BME 2019

Kommunerna bedömer att det totala förväntade antalet påbörjade bostäder i småhus under 2020 kommer att uppgå till omkring 500 stycken. Nästan 63 procent av det förväntade antalet påbörjade bostäder i småhus utgörs då av äganderätter medan resten är bostadsrätter. Inga nyproducerade småhus förväntas upplåtas med hyresrätt. Det förväntas år 2020 påbörjas flest antal bostäder i småhus i kommunerna Strängnäs och Nyköping.

2.3 Vad begränsar byggandet?

Enligt senaste konjunkturrapporten från Sveriges Byggindustrier uppvisade svensk ekonomi en måttlig tillväxt under fjolåret och en inbromsning under prognosperioden 2019-2020 är att vänta. Nybyggnadsinvesteringar i bostäder minskade med två procent 2018 efter att ha stigit i god takt fem år i följd. Den främsta förklaringen är det kraftiga fallet för nyproduktionen av ägda bostäder. Avmattningen i nyproduktion av bostäder under 2018 skedde främst i Storstockholm. Antalet påbörjade bostäder minskade där med en tredjedel 2018 jämfört med 2017. För Malmö och Göteborg uppvisar siffrorna ett ökat antal påbörjade och färdigställda bostäder under denna period.

I Södermanlands län har de flesta kommuner också en ökad nybyggnation under 2018 jämfört med 2017. En viss avmattning förväntas dock de kommande åren. Nybyggnation innebär högre boendekostnader och kreditåstramningarna innebär att det blir svårare för fler att efterfråga en ny bostad. Ekonomiska incitament tas upp av de flesta kommuner i länet som de främsta faktorerna som för närvarande begränsar byggandet. Se tabell på nästa sida.



Foto: Bengt Nordström

De tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i respektive kommun, anges utan rangordning

	1	2	3
Vingåker	Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	Brist på detaljplan på attraktiv mark	Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor
Gnesta	Brist på detaljplan på attraktiv mark	Överklaganden av detaljplaner	Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande
Nyköping	Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	Höga produktionskostnader	Byggherrars brist på intresse att bygga
Oxelösund	Höga produktionskostnader	Svag andrahandsmarknad för bostäder	Byggherrars brist på intresse att bygga
Flen	Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	Höga produktionskostnader
Katrineholm	Brist på detaljplan på attraktiv mark	Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	Ständigt ökade krav på utredningar vilket leder till osäkerhet om hur mycket planframtagandet kommer att kosta. Länsstyrelsen måste få högre krav på sig att vara rådgivande och även att se sin roll i framtagandet av bostäder
Eskilstuna	Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	Höga produktionskostnader	Brist på detaljplan på attraktiv mark
Strängnäs	Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	Höga produktionskostnader	Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor
Trosa	Det finns inga begränsande faktorer för bostadsbyggande i kommunen	-	-

Källa: BME 2019

Kommunerna lyfter olika faktorer som begränsar bostadsbyggandet. De främsta är höga produktionskostnader och svårigheter att få lån för såväl privatpersoner som byggherrar. Brist på detaljplan på attraktiv mark begränsar byggandet i fyra av länets kommuner. Byggherrars brist på intresse att bygga på orten tas upp av Nyköping och Oxelösunds kommun. Katrineholms kommun lyfter konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL. Trosa kommun uppger att inga begränsande faktorer finns för bostadsbyggande i kommunen.

Finansieringsmöjligheterna för byggherrar

Boverkets kreditgaranti beskrivs enklast som en försäkring som långivaren (banken) kan teckna vid finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder. Kreditgarantin gynnar såväl byggaktören som långivaren genom att den ger långivaren ett skydd mot kreditförluster och kan minska låntagarens behov av egen kapitalinsats eller topplån. En kreditgaranti kan lämnas både under byggtiden och/eller för slutfinansieringen. Oavsett när kreditgaranti lämnas kan den uppgå till högst 90 procent av Boverkets bedömda marknadsvärde. För hus som upplåts med kooperativ hyresrätt kan garanti lämnas upp till 95 procent av marknadsvärdet.

Boverkets bedömda marknadsvärde ska vara utan hänsyn till spekulativa eller tillfälliga förhållanden på marknaden. I områden med låga marknadsvärden får kreditgarantins belopp motsvara ett schablonberäknat belopp som innebär 90 procent av produktionskostnaden, dock max 16 000 kr/kvm uppvärmd boarea.

Statliga topplån vid ny- och ombyggnad på landsbygden?

I områden med låga marknadsvärden kan det vara svårt att teckna Boverkets kreditgaranti. Boverket fick i juni 2018 i uppdrag att ta fram förslag på åtgärder som kan underlätta finansiering av bostadsbyggande på landsbygden. En delredovisning av uppdraget lämnades till regeringen i november 2018.

Delrapporten *"Förslag till statligt topplån med kommunalt förlustansvar till ny- och ombyggnad av egnahem på landsbygden"* innehöll ett principförslag. Slutrapporten överlämnades i april 2019 till regeringen. I slutrapporten har Boverket vidareutvecklat principförslaget som nu innefattar förslag till författning och konsekvensutredning. Lånet förutsätter att bottenlån beviljats av en kreditgivare på marknaden och kan maximalt lämnas upp till 85 procent av produktionskostnaden. Förslaget förutsätter ett åtagande från kommunen och eventuell förlust på topplånet fördelas mellan staten (65 procent), kommunen (25 procent) och det låntagande hushållet (10 procent).

3 Grupper som har det svårt på bostadsmarknaden

Att få en egen bostad, med den grundläggande trygghet det ger, blir allt svårare för flera. En permanent bostad är också en förutsättning för att skapa en trygg uppväxt för alla barn. Med underskott på bostäder i så gott som hela länet har konkurrensen om bostäder ökat. Läget är särskilt ansträngt för grupperna ungdomar, nyanlända, äldre och personer med funktionsnedsättning.

3.1 Ungdomar

Det är underskott på bostäder för ungdomar i hela länet. Enligt kommunerna beror det främst på att det generellt finns för få lediga bostäder. Ungdomar saknar ofta kontakter, har relativt låg sysselsättningsgrad, låg inkomst eller kort tid i bostadskö. Detta innebär att de har svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Det finns särskilda ungdomsbostäder i Nyköping och Katrineholm, 30 stycken i Nyköping och 49 i Katrineholm. Ingen av kommunerna i Södermanland bedömer att arbete kommer att påbörjas med särskilda ungdomsbostäder genom nybyggnad eller ändring av byggnad under 2019 eller 2020.

3.2 Studerande

Mälardalens högskola Eskilstuna Västerås, MDH, finns i dag bland annat i flera industrilokaler från 1800-talet i centrala Eskilstuna. För att skapa ett levande och modernt campus där all verksamhet samlas på ett ställe bygger MDH tillsammans med Eskilstuna kommun ett nytt campus i citykärnan som beräknas stå klart våren 2020. Det finns närmare 400 särskilda studentbostäder i Eskilstuna. Kommunen uppger att det under delar av året brukar finnas tomma studentbostäder. Några vakanser förväntas inte finnas framöver när den nya högskolan är klar.

Det finns även behov av andra studentbostäder bland annat för en del gymnasieskolor i länet. Det är underskott på bostäder för dessa studenter i fem av länets kommuner. Studenter möter samma utmaningar som ungdomar att komma in på bostadsmarknaden.

3.3 Nyanlända

Nyanlända flyktingar som flyttar in till olika kommuner i länet är en av de grupper som har det allra svårast att komma in på bostadsmarknaden. Genom bosättningslagen som trädde i kraft 2016 kan nyanlända, som på egen hand har svårt att ordna en bostad, erbjudas ett boende i en kommun. Lagen innebär att en kommun årligen är skyldig att efter anvisning ta emot ett visst antal nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Både anvisade och de nyanlända som flyttat in till en kommun på egen hand, så kallade självbosatta, ryms inom begreppet kommunmottagna.

I diagram nedan visas hur antalet kommunmottagna i Södermanlands län har förändrats sedan år 2005, fördelat på vilket boende de hade under asyltiden. Efter 2016, då många av de flyktingar som kom till Sverige under hösten 2015 fick uppehållstillstånd och bosatte sig i en kommun, har antalet kommunmottagna minskat betydligt.

Under 2018 flyttade 1 426 nyanlända in till kommunerna i Södermanlands län. Detta var främst personer som bosatte sig i länet på egen hand. En liten del, 205 personer, utgörs av nyanlända som blivit anvisade enligt bosättningslagen till de fem kommuner i länet som är skyldiga att ta emot anvisade. Av de 1 426 nyanlända var 249 ensamkommande barn. De är bosatta i samtliga kommuner i länet.

Definitioner

Anhöriga: Anhöriga till flyktingar, skyddsbehövande eller personer som fått uppehållstillstånd på synnerligen ömmande omständigheter.

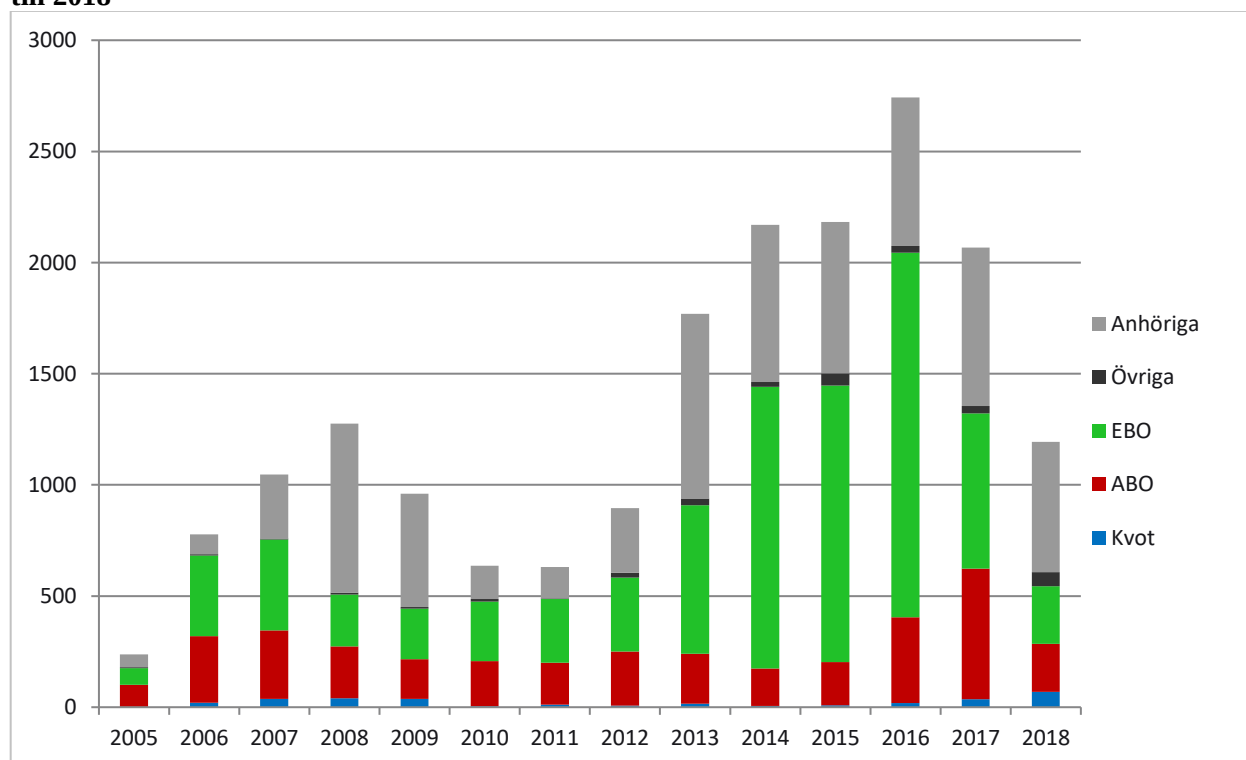
Övriga: En person som sökt nytt eller fortsatt uppehållstillstånd för sent, efter att tidigare uppehållstillstånd upphört. Eller, en person som utan att ha sökt asyl ändå erhållit uppehållstillstånd. Här finns även asylsökande som efter uppehållstillstånd har lämnat Migrationsverkets anläggningsboende utan att uppge adress och därför blir utskriven från Migrationsverkets mottagnings-system med okänd adress.

EBO: Personer från eget boende (EBO).

ABO: Personer från anläggningsboende (ABO).

Kvot: Vidarebosatta (det vill säga kvotflyktingar) som blivit uttagna i utlandet av Migrationsverket i samarbete med FN:s flyktingorganisation UNHCR.

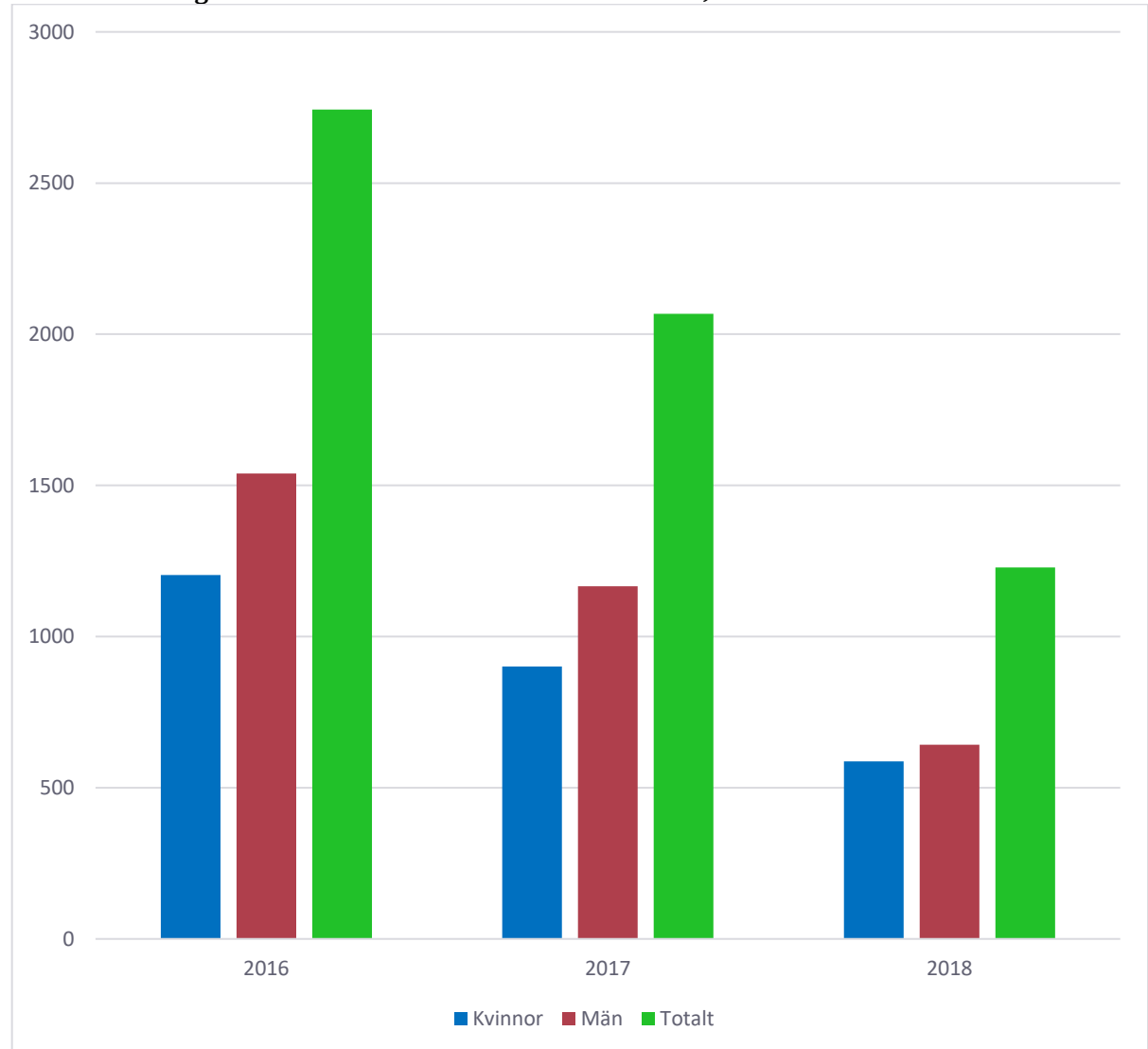
Kommunmottagna i Södermanlands län, fördelat efter tidigare boendeform, åren 2005 till 2018



Källa: Migrationsverket

Nedanstående diagram visar det totala antalet kommunmottagna i länet de senaste åren. Uppdelning har även gjorts mellan antal kvinnor och män. Fördelningen mellan dessa har varit relativt jämn under de senaste åren, särskilt under år 2018.

Kommunmottagna i Södermanlands län fördelat efter kön, åren 2016 till 2018



Källa: Migrationsverket

Statistik över antalet mottagna kvinnor och män används bland annat för att lättare kunna anpassa de insatser som personerna behöver när de bosätter sig i en kommun.

Antalet anvisade till länets kommuner har minskat de senaste åren. Det beror på att det är färre asylsökande i landet och därmed färre som har bott på anläggningsboende under asyltiden och som har behov av hjälp för att ordna en bostad. I följande tabell ses förändringen av antal anvisade enligt bostättningslagen sedan år 2016 för respektive kommun. I tabellen ses även antal självbosatta år 2018 samt en skattning av antalet självbosatta för år 2019 i respektive kommun.

Förändringen av antal anvisade enligt bostättningslagen samt antal självbosatta

Kommun	Antal anvisade enligt bostättningslagen				Självbosättning 2018 och skattad självbosättning 2019	
År	2016	2017	2018	2019	2018	2019
Eskilstuna	20	2	0	0	552	557
Flen	0	0	0	0	110	167
Gnesta	42	36	17	17	37	15
Katrineholm	40	30	13	0	141	170
Nyköping	108	135	73	45	156	132
Oxelösund	0	0	0	0	89	99
Strängnäs	97	92	56	48	58	58
Trosa	47	52	46	31	15	11
Vingåker	0	0	0	0	63	62
Totalt	354	347	205	141	1 221	1 271

Källa: Migrationsverket

Antal nyanlända som ska tas emot av kommuner i länet genom bostättningslagen år 2019 är 141 personer. Dessa kommer att fördelas på fyra kommuner. Det stora mottagandet utgörs dock av de som bosätter sig på egen hand. Att veta hur många nyanlända som förväntas flytta till en kommun är av värde för kommunerna i deras planering av bostadsarbetet för grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Hur arbetar kommunerna för att nyanlända ska få en bostad?

Samtliga kommuner i länet svarar i bostadsmarknadsenkäten att det råder underskott på bostäder för gruppen nyanlända och att detta delvis beror på att det generellt finns för få hyreslägenheter. Dessutom anger flera kommuner att bristen beror på att det saknas hyreslägenheter med en rimlig hyresnivå och att hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning för att få ett kontrakt. Det är relativt vanligt att hyresvärdarna inte godkänner etableringsersättning eller försörjningsstöd som inkomst.

Även om majoriteten av de nyanlända som flyttar till Södermanlands kommuner har valt att flytta in på egen hand är det endast tre av länets nio kommuner som i årets bostadsmarknadsenkät uppger att de gör olika insatser för självbosatta. Dessa tre beskriver några olika insatser som görs för denna grupp. Det kan till exempel vara att de driver olika projekt i bostadsområden där många nyanlända bor. Kommunerna

hänvisar också till att självbosatta är välkomna att ta del av den service som ges till samtliga kommuninvånare som är i behov av hjälp att ordna en bostad. De kan även ordna tillfälligt boende vid behov. I några kommuner i länet pågår det även projekt med syfte att söka bostad hos privatpersoner.

Insatserna för anvisade hos de berörda kommunerna är desto fler. I vissa kommuner får anvisade tillsvidarekontrakt i så stor utsträckning som möjligt, medan de i andra blir erbjudna visstidskontrakt tills de har möjlighet att få ett boende på den ordinarie bostadsmarknaden. Vilken typ av boende en nyanländ, som är anvisad enligt bosättningslagen, får skiljer sig alltså åt beroende på vilken kommun de placeras i. För att säkerställa att boende finns för anvisade har de berörda kommunerna ett regelbundet samarbete med allmännyttan och ibland även med privata fastighetsägare. I två kommuner blockhyr kommunen fastigheter och det förekommer att kommuner har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut. I en kommun har kommunen byggt om lokaler till bostäder och byggt bostäder med tidsbegränsade bygglov och i en annan har kommunen byggt egna flerfamiljshus där vissa anvisade får lägenhet.

Var flyttar de nyanlända?

De nyanlända som flyttar till kommunerna i länet bosätter sig i olika kommuner, dock inte jämnt fördelade. Vissa kommuner har haft ett stort mottagande under lång tid, och andra har tagit emot relativt få. Att utrikes födda ofta bor i vissa områden är något som kan ses över hela Sverige. Det kan bero på tillgången på hyresrätter med rimlig hyra eller att nyinflyttade väljer att bosätta sig nära personer med liknande livssituation eller kulturell bakgrund. Detta i sig är inget konstigt, så länge individerna själva kan göra ett val om var de vill bosätta sig. Det är först när de inte har denna valfrihet som negativa konsekvenser av att bo i ett visst område kan uppkomma.

Av hela Södermanlands läns befolkning är 20 procent födda utomlands och av dessa är ungefär hälften födda utanför Europa. I kartan på nästkommande sida visas i vilka av SCB:s demografiska statistikområden (DeSo) andelen flest utrikes födda bor. Kartan visar samtliga utrikes födda som bodde i länet den 31 december 2018. Ju mörkare färg, desto större andel utrikes födda i relation till andra områden. De utrikes födda inkluderar de nyanlända som fått uppehållstillstånd på grund av flyktingskäl eller alternativt skyddsbehövande. Det inbegriper också de som kommer från andra europeiska länder, personer som har kommit till Sverige som arbetskraftsinvandrare eller också som anhöriga till andra än nyanlända.

Definitioner

Nyanländ – en person som sökt asyl och fått uppehållstillstånd i Sverige och har haft detta i högst två år. Asylskälen kan vara att personen är flykting (enligt FN:s flyktingkonvention, svensk lag och EU-regler), alternativt skyddsbehövande (enligt EU-regler), övrigt skyddsbehövande (enligt svensk lag) eller ha synnerligen eller särskilt ömmande omständigheter (enligt svensk lag).

Anvisad nyanländ – den nyanländ som en kommun enligt bosättningslagen (2016:38) ska ordna boende åt.

Självbosatt nyanländ – den nyanländ som på egen hand har bosatt sig i en kommun.

Kommunmottagen – den nyanländ som antingen anvisas, eller själv bosätter sig i en kommun efter uppehållstillstånd.

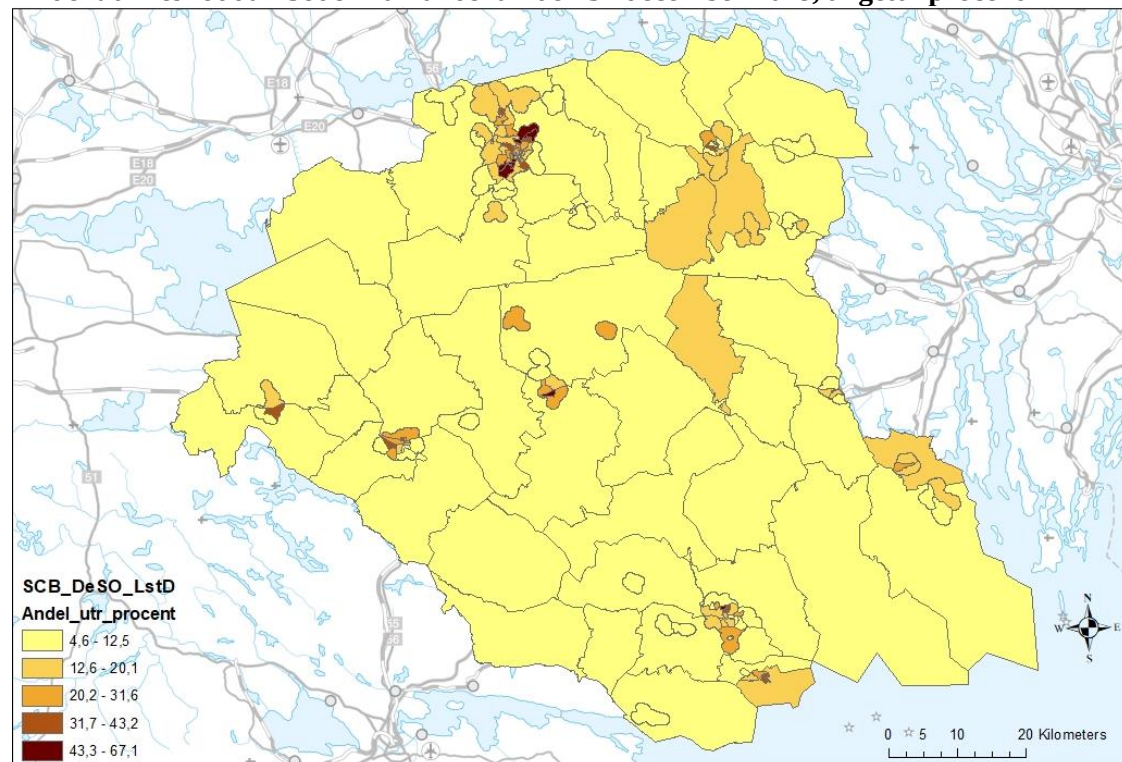
Kommuntal – antal anvisade nyanlända som kommunen måste ordna en bostad åt under året.

Ensamkommande barn – ett barn under 18 år som söker asyl utan föräldrar eller andra vårdnadshavare i landet.

Etableringsersättning – den månatliga ersättning nyanlända får vid deltagande i Arbetsförmedlingens etableringsprogram.

Utrikes född – den person som är född utanför Sverige.

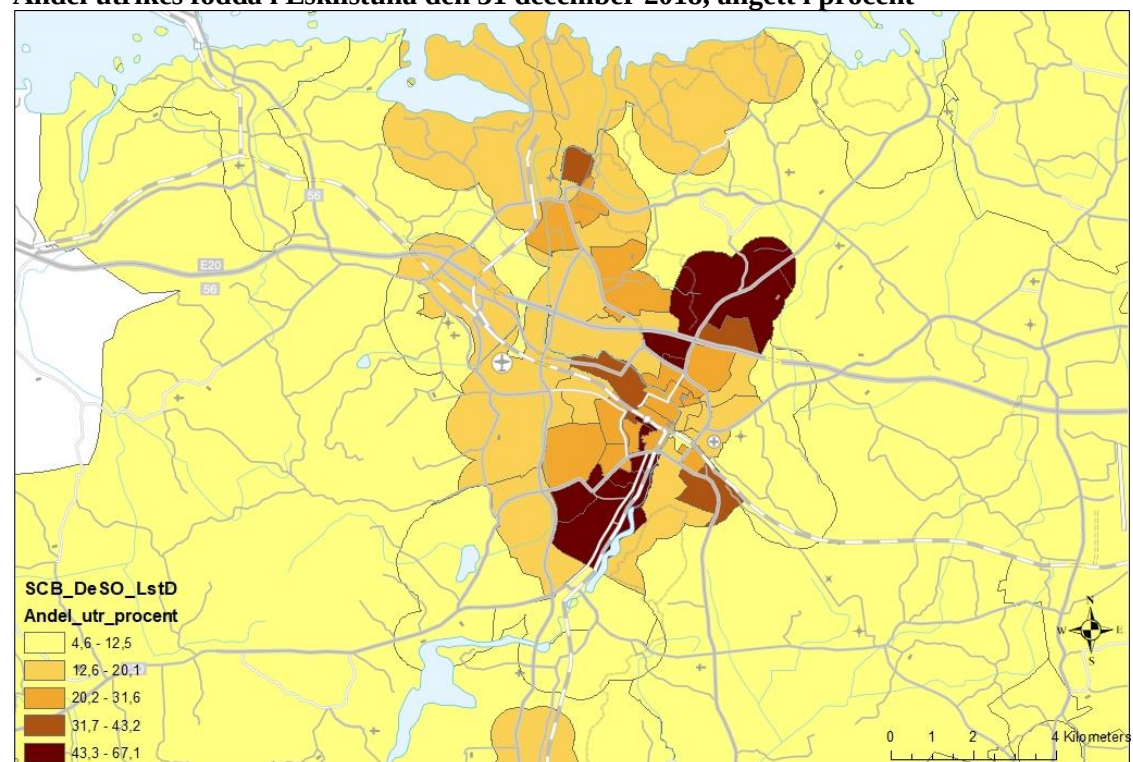
Andel utrikes födda i Södermanlands län den 31 december 2018, angett i procent



Källa: Sörmlandsdatabasen/SCB

Enligt kartan ovan är de utrikes födda mest koncentrerade kring länets städer och tätorter där mottagandet varit högre under en tid. I den största staden i länet, Eskilstuna, syns det tydligt hur vissa områden har en betydligt högre andel utrikes födda än andra.

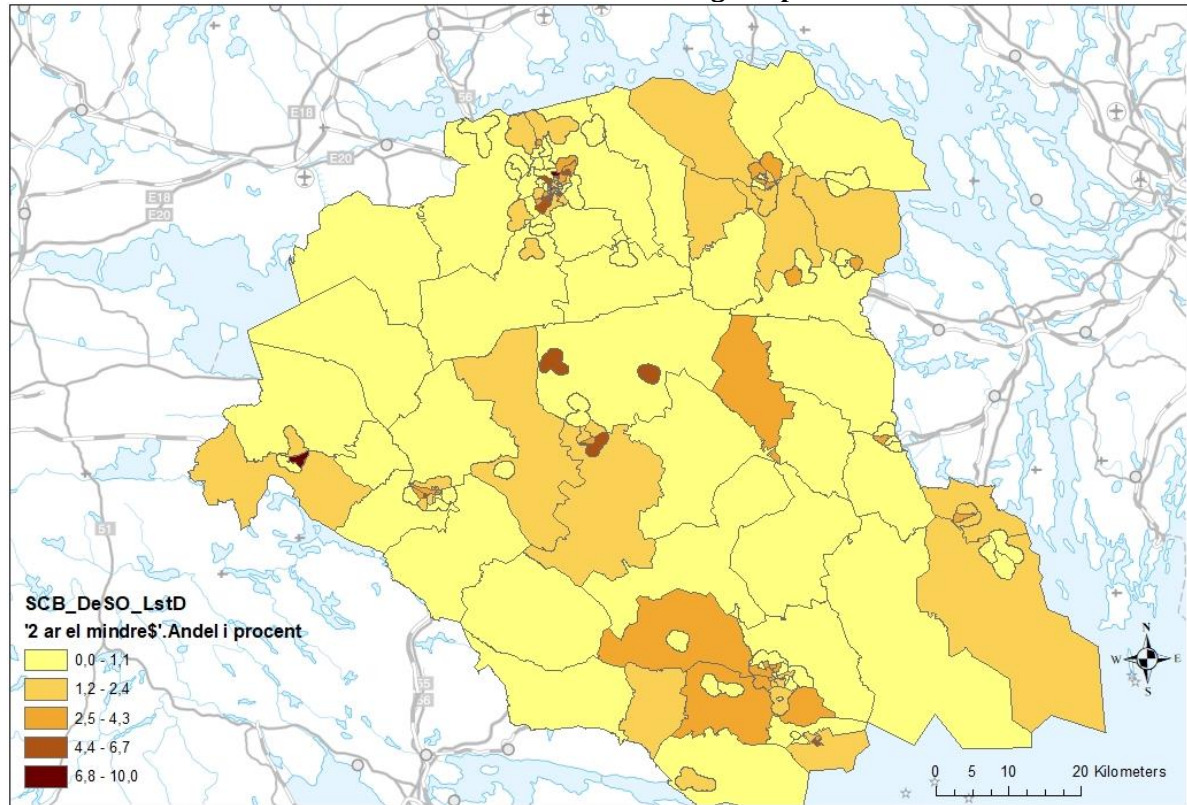
Andel utrikes födda i Eskilstuna den 31 december 2018, angett i procent



Källa: Sörmlandsdatabasen/SCB

I de två kartorna på föregående sida syns alla utrikes födda även om de bott i Sverige under en lång tid. Följande två kartor visar istället de utrikes födda som flyttade till Sverige under de senaste två åren. Fördelningen är ganska lik den tidigare, några fler områden har dock tillkommit. Detta visar att andelen utrikes födda som bor i länet, och som kom till Sverige år 2017 och 2018, är något mer utspridda bland olika DeSO områden än den totala mängden utrikes födda som bodde här vid årsslutet 2018.

Andel utrikes födda som invandrade åren 2017-2018, angett i procent

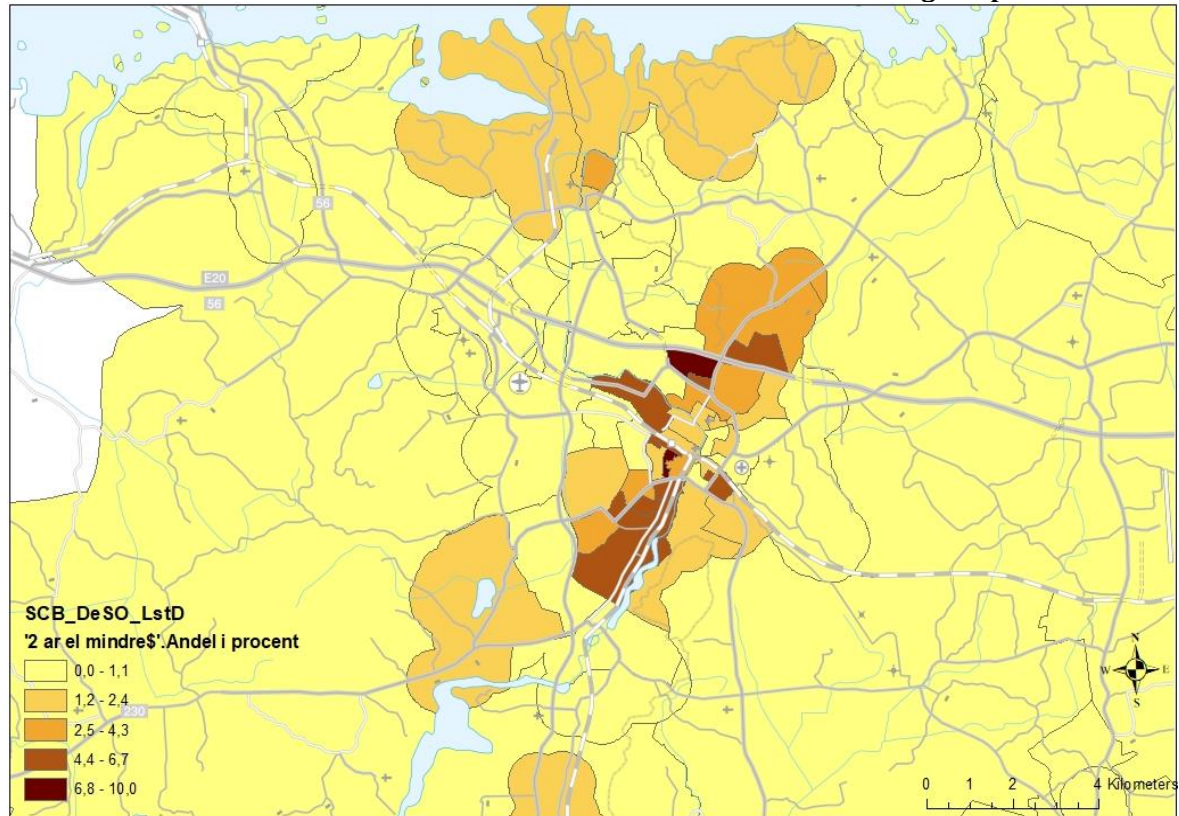


Källa: Sörmlandsdatabasen/SCB

Kartan visar hur DeSO områden kring Trosa, Nyköping och Strängnäs har fått större andel utrikes födda. Detta kan bero på att dessa kommuner, tillsammans med Gnesta, har tagit emot nyanlända på anvisning under denna tid och kanske har de då flyttat till områden där självbosatta inte lika ofta bosätter sig. Detta är ju även syftet med bosättningslagen, att få en jämnare fördelning av nyanlända över landet.

I Eskilstuna är det till viss del samma områden som har en hög andel utrikes födda, men de som flyttade in under 2017 och 2018 har bosatt sig i färre områden än den totala gruppen av utrikes födda.

Andelen utrikes födda som invandrade till Eskilstuna åren 2017-2018, angett i procent



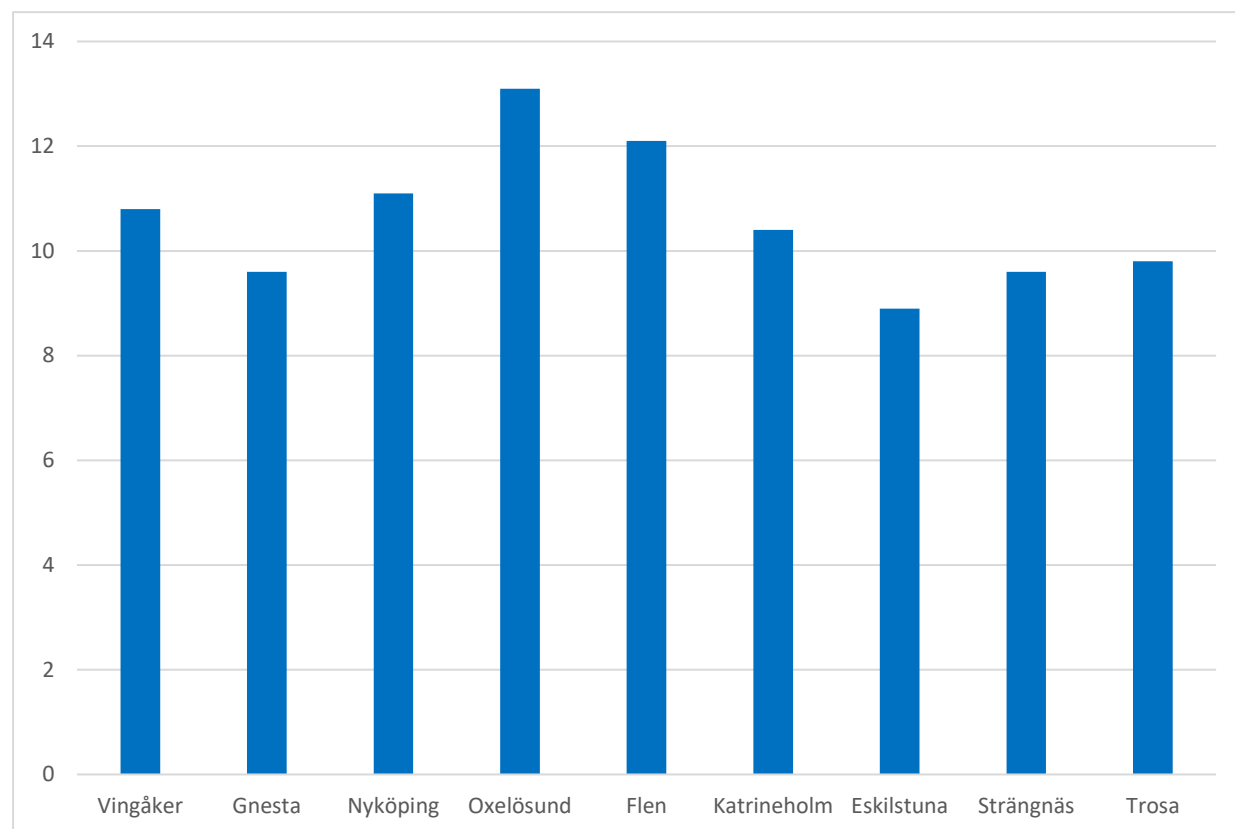
Källa: Sörmlandsdatabasen/SCB

Utrikes födda bor i ungefär samma områden oberoende av vilket år de flyttade till Sverige. Detta tyder på att även om en person som är född utanför Sverige har bott i Södermanlands län under en längre tid, så kommer den personen bo i områden med högre andel utrikes födda, på samma sätt som de som just flyttat till Sverige.

3.4 Äldre och funktionshindrade

Den andel av befolkningen som är 75 år eller äldre ökar allt mer. År 2018 uppgår denna del till 9 procent av hela rikets befolkning. Omkring 20 procent är över 65 år. I Södermanland uppgår nu andelen som är 75 år eller äldre till omkring 10 procent, vilket är en ökning sedan föregående år. En procentuell ökning av denna grupp kan även fortsatt ses i länets alla nio kommuner. Andelen äldre över 75 år varierar från 8,9 procent i Eskilstuna kommun till 13,1 procent i Oxelösunds kommun. Förhållandet i respektive kommun redovisas i nedanstående diagram.

Andel av totalt invånarantal som är 75 år eller äldre kommunvis



Källa: SCB

Andelen äldre personer kommer även fortsätta att öka markant de kommande åren framöver, samtidigt som medellivslängden ökar hos befolkningen. Detta ställer högre krav på människors boende speciellt i avseenden som tillgänglighet och trygghet.

Seniorbostäder

En seniorbostad definieras oftast som en vanlig bostad som dock är avsedd för äldre personer, vanligen över 55 år, och där de boende även erbjuds en ökad tillgänglighet och gemenskap. I årets bostadsmarknadsenkät uppger sex av nio kommuner att det finns seniorbostäder i kommunen. Enligt respektive kommuns bedömning så finns det 52 seniorbostäder i Gnesta kommun, 293 stycken i Nyköping, 150 stycken i Flen, 703 i Eskilstuna och 45 i Strängnäs. Katrineholms kommun uppger att det finns seniorbostäder i kommunen men har inte angett hur stort antal. Det faktiska totala antalet seniorbostäder i länet uppgår därmed till mer än 1 200 stycken.

Trygghetsbostäder

Även trygghetsbostäder är en form av boende där tillgänglighet, trygghet samt någon form av gemenskapsutrymmen ofta står i centrum. Det finns enligt kommunernas svar i 2019 års bostadsmarknadsenkät drygt 200 trygghetsbostäder uppdelade på sex av de nio kommunerna i länet. Det bedöms finnas 42 trygghetsbostäder vardera i kommunerna Nyköping och Strängnäs, 37 i Oxelösund, 33 i Trosa och 20 i Eskilstuna.

Särskilt boende för äldre

I nuläget bedömer sex av nio kommuner i länet att det råder underskott på särskilt boende för äldre. Det bedöms vara underskott i kommunerna Vingåker, Gnesta, Nyköping, Oxelösund, Flen och Eskilstuna samt balans i Katrineholm, Strängnäs och Trosa. Underskottet har därmed ökat sedan föregående år då fem av nio kommuner uppgav att det var underskott på denna boendeform.

I årets bostadsmarknadsenkät har kommunerna uppgett att det finns totalt omkring 2 470 bostäder som är klassade som särskilt boende för äldre. Nybyggnation av särskilt boende för äldre bedöms påbörjas under de två kommande åren i kommunerna Nyköping, Oxelösund, Katrineholm och Eskilstuna. Eskilstuna kommun uppger att det kommer att påbörjas omkring 280 nya särskilda boenden för äldre under 2019 samt omkring 110 under år 2020 fördelade på privata hyresvärdar, allmännyttan och kommunen. Nyköpings kommun uppger att det under år 2020 påbörjas 72 nya särskilda boenden för äldre av kommunen. I Strängnäs kommun planeras nyproduktion av särskilt boende för äldre till år 2023.

Hur kommunerna bedömer behovet avseende särskilda boendeformer för äldre om två respektive fem år finns redovisat i tabellen på nästkommande sida.

Särskilt boende för äldre

Särskilt boende för äldre – en särskild boendeform som avses i 5 kap. 5§ Socialtjänstlagen (2001:453). Kommunen har ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. För att kunna bo i ett särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt...

	... om 2 år?		... om 5 år?	
	Ja	Nej	Ja	Nej
Vingåker		X		X
Gnesta		X		X
Nyköping		X		X
Oxelösund	X		X	
Flen		X	X	
Katrineholm	X		X	
Eskilstuna		X	X	
Strängnäs	X			X
Trosa	X			X
Totalt i länet	4	5	4	5

Källa: BME 2019

Fem av nio kommuner uppger i årets bostadsmarknadsenkät att behovet av särskilda boendeformer för äldre inte kommer att vara täckt om två år. Fem av nio kommuner bedömer även att behovet inte är täckt om fem år. Förhållandet är totalt sett det samma som föregående år. Behovet handlar till stor del om att den äldre delen av befolkningen ökar samt även blir allt äldre vilket medför att större krav kommer att ställas på särskilda boendeformer för äldre på längre sikt.

Av alla 290 kommuners svar i 2019 års bostadsmarknadsenkät bedömer 127 stycken att de har underskott på särskilda boendeformer för äldre i sin kommun. Även i hela landet har därmed underskottet ökat jämfört med föregående år då 116 kommuner uppgav att det var underskott på denna boendeform.

Människor blir allt friskare högre upp i åldrarna vilket är en av faktorerna till att befolkningen som helhet fortsatt blir allt äldre. Detta får även en stor påverkan på människors boende. Som en följd av den utökning av hemtjänsten som skett under ett flertal år kan fler äldre få tillgång till ökad vård och service i sitt eget hem och kan då i större utsträckning bo kvar hemma. En konsekvens av detta är att andelen äldreboenden minskat över tid. Andelen personer i åldersgruppen 85 år eller äldre kommer även öka avsevärt i framtiden. Då det är denna grupp som står för det största vårdbehovet, och då är i störst behov av särskilt boende för äldre, är det viktigt att planering för detta påbörjas i tid. I årets bostadsmarknadsenkät framhäver dock ett flertal kommuner i Södermanland att byggprocessen för dessa boenden tar lång tid men påtalar att det finns en långsiktig planering för just nyproduktion av särskilda boendeformer för äldre i kommunen.

Det finns även mycket få alternativ på bostadsmarknaden för äldre personer med svag ekonomi, eller för de som inte än är i behov av särskilt boende för äldre. Att bo kvar i en bostad med sämre tillgänglighet, till exempel utan hiss eller närhet till den vård och service man behöver, innebär en stor begränsning i personens liv. Att flytta till nyproduktion som därmed ofta medför en stor ökning av hyra eller avgift är heller inte en möjlighet för många äldre. För att underlätta boendesituationen för dessa människor handlar en stor del även om att analysera, planera och anpassa det befintliga beståndet och dess olika boendeformer för detta.

Det befintliga beståndet är även mycket dåligt utnyttjat med hänsyn tagen till kvadratmeter. Äldre personer över 65 år, ofta ensamstående kvinnor utan barn, bor i större omfattning ensamma i stora småhus. Det är en boendeform som skulle kunna utnyttjas av exempelvis yngre barnfamiljer men som i hög utsträckning är en mycket otillgänglig boendeform för grupper som denna.

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

Det har under ett flertal år varit stort underskott på särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Föregående år ansåg Boverket att bostadssituationen för personer med funktionsnedsättning var mycket allvarlig i hela landet. Då angav 58 procent av landets 290 kommuner att det var underskott på denna boendeform. I årets bostadsmarknadsenkät har 56 procent, och därmed något färre kommuner än föregående år, angett att det är underskott på denna boendeform.

I Södermanland uppges det finnas omkring 460 särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning. Underskottet av denna boendeform är dock fortsatt mycket stort i länet. 78 procent av kommunerna i Södermanland uppges även i 2019 års bostadsmarknadsenkät att det råder underskott på denna boendeform. Det är endast balans i två kommuner, i Trosa och i Gnesta. Detta är alltså samma förhållande som föregående år. Sex kommuner, Nyköping, Flen, Katrineholm, Eskilstuna, Gnesta och Strängnäs, uppges dock att det förväntas påbörjas nybyggnation av denna boendeform under 2019 med sammanlagt omkring ett åttiotal nya särskilda bostäder för personer med funktionsnedsättning genom både ny- och ombyggnad av bostäder.

I följande tabell visas hur kommunerna bedömer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning om två respektive fem år.

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning

Med särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning avses boende enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller SoL (5 kap. 7§ Socialtjänstlagen). En sådan bostad kan utformas som gruppboende, serviceboende eller annan särskilt anpassad bostad. En bostad enligt LSS ska vara personens privata hem. Den får inte likna en institution. I boendet ska också ingå omvårdnad.

Kommer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning att vara täckt...

	... om 2 år?		... om 5 år?	
	Ja	Nej	Ja	Nej
Vingåker		X		X
Gnesta		X		X
Nyköping		X		X
Oxelösund		X	X	
Flen		X	X	
Katrineholm		X		X
Eskilstuna	-	-	X	
Strängnäs		X		X
Trosa	X		X	
Totalt i länet	1	7	4	5

Källa: BME 2019

I årets bostadsmarknadsenkät uppger sju av nio kommuner i Södermanland att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning inte kommer att vara täckt om två år. Eskilstuna kommun kommenterar att det är svårt att förutse behovet av denna boendeform men att det kommer att vara balans på denna boendeform om fem år enligt den prognos som kommunen har. I föregående års bostadsmarknadsenkät uppgav sex av nio kommuner att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning inte heller skulle vara täckt om fem år. I 2019 års bostadsmarknadsenkät är förhållandet något bättre men det är fortsatt fem av nio kommuner som uppger att behovet av denna boendeform inte kommer att vara täckt om fem år.

Detta något bättre tillstånd beror till viss del på att det har påbörjats planering för nyproduktion av denna boendeform i ett flertal kommuner där produktionen tidigare har varit otillräcklig. Flens kommun kommenterar att särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning saknas i kommunen och behöver byggas varför planering för nyproduktion har inletts för att därmed kunna täcka behovet om fem år. Katrineholms kommun uppger att byggandet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning hela tiden är i planeringsfas men att det råder en hög efterfrågan på dessa boendeformer. I Nyköpings kommun är inte behovet täckt om varken två eller fem år då byggtakten av dessa boendeformer anses vara för låg. Oxelösunds kommun menar även att det är ont om lämpliga lokaler för ändamålet i kommunen. Strängnäs kommun förklarar att de, på grund av att behovet inte har kunnat tillgodoses i kommunen, använder sig av ett flertal externa placeringar av dessa boendeformer.

3.5 De som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden

Den akuta hemlösheten har ökat. Allt fler vänder sig till socialtjänsten för att de saknar en egen bostad och egentligen inte är i behov av annan hjälp än att ordna sitt boende.

Under 2017 presenterade Socialstyrelsen sin senaste kartläggning av hemlösheten i Sverige. I faktarutan intill definieras de fyra situationer som används för att beskriva olika typer av hemlöshet.

Sedan förra kartläggningen 2011 har den akuta hemlösheten ökat i Sverige. Antalet personer som har akuta boendelösningar ökar kraftigt och antalet hemlösa som sover under bar himmel eller i offentliga utrymmen har ökat med närmare 400 personer, eller 130 procent sedan 2011.

De flesta av de som är hemlösa, drygt två av tre, har saknat ett eget boende i mer än ett år. I undersökningen 2017 är dubbelt så många personer i akut hemlöshet födda utomlands jämfört med 2011. Nästan var femte person som hamnat i hemlöshet har gjort det på grund av att de har blivit avhysta från sin bostad enligt undersökningen.

Den vanligaste formen av hemlöshet är enligt kartläggningen den tredje situationen där människor bor i långsiktiga boendelösningar med vanligtvis så kallade sociala kontrakt, lägenheter som kommunen hyr ut i andra hand. Enligt kartläggningen utgörs denna grupp av nästan hälften av det totala antalet personer som lever i hemlöshet i Sverige. Detta speglar även hur det ser ut i Södermanland.

Grupper som utgörs av unga, nyanlända eller äldre personer som ofta har det sämre ekonomiskt ställt, där försörjningsstöd eller en generellt låg inkomst är vanligt, tillhör de grupper där behoven av bostäder är som störst. Då hyror för nyproducerade bostäder blir höga har dessa grupper inte möjlighet att efterfråga de bostäder som faktiskt byggs. Det har också blivit svårare att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden då flera hyresvärdar ställer högre krav på blivande hyresgäster än tidigare. Enligt Socialstyrelsens kartläggning uppgavs drygt var femte person, som befann sig i någon av de fyra hemlöshetssituationerna, inte vara i behov av annan hjälp eller stöd utöver boendet och att därmed komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

I Södermanlands län inrapporterades under Socialstyrelsens mätvecka totalt 824 hemlösa i länet. Flest hemlösa befann sig i långsiktiga boendelösningar (389), följt av eget ordnat kortsiktigt boende (210), akut hemlöshet (108) och institutionsvistelse och boende (99).

Definition situation 1-4

Situation 1 innefattar de som lever i akut hemlöshet, vilket innebär att personer sover utomhus, i offentliga lokaler eller är hänvisade till akutboenden, härbärg, jourboenden eller skyddade boenden.

Situation 2 innefattar personer som är inskrivna eller intagna på någon typ av institution som exempelvis kriminalvårdsanstalt samt annat stödboende eller familjehem med behov som hamnar inom exempelvis socialtjänstens eller landstingets ansvarsområde. Även personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat ut, men saknar den möjligheten då de inte har en annan bostad ordnad, räknas till denna grupp.

Situation 3 avser personer som bor i en av kommunen ordnad mer långsiktig lösning. Här avses personer som av olika anledningar inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden och därmed erbjuds tränings- eller försökslägenhet, socialt kontrakt eller liknande. Det handlar då om boendeavtal kopplade till särskilda villkor, regler och tillsyn.

Situation 4 omfattar personer som har varit i kontakt med Socialstyrelsen men som tillfälligt och utan kontrakt ordnat boende hos familj, vänner, bekanta eller har ett tillfälligt andrahandskontrakt hos privatperson.

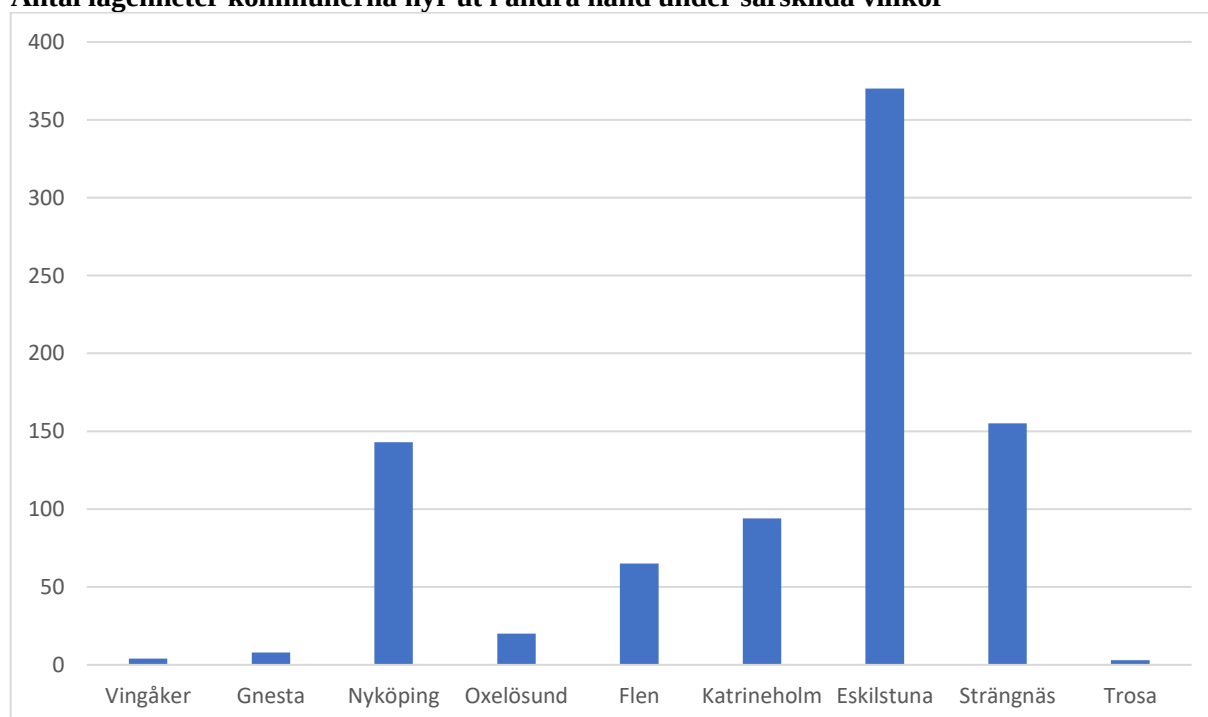
Kommunernas arbete mot hemlöshet

Länets kommuner arbetar för att motverka och avhjälpa hemlöshet främst genom uppsökande verksamhet för att förebygga vräkning, till exempel med hjälp av rådgivning eller särskilda insatser. Antalet verkställda avhysningar i länet har ökat det senaste året. Verkställda avhysningar år 2018 uppgick till 86 stycken i länet enligt Kronofogden. 26 barn berördes av dessa avhysningar.

Det förekommer även överenskommelser med det allmännyttiga bostadsbolaget och privata fastighetsägare om att kraven för de som söker en bostad ska sänkas samt att försörjningsstöd och etableringsersättning ska kunna vara en godtagbar inkomst.

För att motverka eller avhjälpa hemlöshet arbetar samtliga kommuner i länet med uthyrning av andrahandslägenheter till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Lägenheterna hyrs ut med tillsyn och särskilda villkor eller regler. I 2017 års bostadsmarknadsenkät uppgav kommunerna att totalt 666 stycken lägenheter hyrdes ut i andra hand med särskilda villkor eller regler. I årets bostadsmarknadsenkät uppgav kommunerna totalt 862 stycken lägenheter, en ökning med 29 procent på två år. Dessa lägenheter kallas till exempel för genomgångsboende, provboende eller lägenheter med sociala hyreskontrakt. De har dock gemensamt att särskilda villkor och eventuell tillsyn från Socialtjänsten gäller, samt att hyresgästen inte har fullt besittningsskydd. Intentionen är att hyresgästen på längre sikt ska kunna överta kontraktet samt bo kvar utan särskilda villkor. Diagram nedan visar antalet av dessa lägenheter i respektive kommun.

Antal lägenheter kommunerna hyr ut i andra hand under särskilda villkor



Källa: BME 2019

4 Bostadsförsörjningen

4.1 Övergripande mål och utmaningar

Mål

Det nationella målet för politikområdet samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande 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 (proposition 2011/12:1). Regeringens delmål för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är det viktigt att utbudet på bostadsmarknaden matchar efterfrågan, annars kan bostadsbristen leda till att tillväxten i den svenska ekonomin hämmas och att den ekonomiska stabiliteten äventyras.

Utmaningar

Bostadspolitikens utmaningar handlar framför allt om att skapa förutsättningar för att öka byggandet, utnyttja det befintliga beståndet bättre samt att underlätta för kapitalsvaga hushåll att ta sig in på bostadsmarknaden. Detta gäller både nationellt och lokalt.

Många grupper konkurrerar om hyreslägenheter som blir lediga. Det behövs fler hyreslägenheter till ungdomar, nyanlända och för de som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om att planera för alla grupper i samhället, grupper med olika behov, önskemål och betalningsförmåga. Det saknas bostäder till ungdomar i länets alla kommuner. Nyanlända har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Barnfamiljer med låga inkomster har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det gäller i synnerhet många ensamstående kvinnor med barn. Den demografiska utvecklingen med en allt åldrande befolkning påverkar planeringen. Flera äldre, i synnerhet kvinnor, har idag en svag ekonomi och kan inte flytta till ett boende som motsvarar deras behov. Fler särskilda boenden för äldre behövs nu i sex av länets kommuner. Det saknas bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende i sju av länets nio kommuner.

Kommunerna står idag inför så stora utmaningar när det gäller bostadsförsörjningen att det i princip är omöjligt för en enskild kommun att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. Kommunernas uppgift att planera och bygga bostäder för alla grupper är oerhört svår att lösa. De bostadssociala verktygen som till exempel bostadsbidrag, bostadstillägg, försörjningsstöd och sociala kontrakt hjälper inte om hyreslägenheter saknas. Länets

allmännyttiga bostadsbolag tar ansvar men har inte tillräckligt med bostäder för att klara behovet. Det kommer att krävas mycket av såväl kommuner, verksamma aktörer och staten för att klara arbetet med bostadsförsörjning åt alla. Det är många hushåll som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Dessutom finns det låg betalningsvilja hos de ekonomiskt starkare som ofta har låga boendekostnader.

Hela samhället står inför stora bostadssociala utmaningar. Det handlar om att skapa ett samhälle som motverkar segregation och ökade inkomstklyftor, bygga hyresbostäder till lägre priser i stor skala, tillgängliggöra bostäder i det befintliga beståndet och ordna bostadsfrågan för nyanlända både på kort och lång sikt.

Det befintliga bostadsbeståndet står inför stora renoverings- och underhållsbehov, miljonprogrammet är nu 50 år. Nya bostäder medför ofta behov av ny infrastruktur. Långsiktigt hållbara lösningar är nödvändiga. Globala hållbarhetsmålet 11, Hållbara städer och samhällen, omfattar hållbart byggande och hållbar planering. Flera av de 17 globala målen behöver beaktas direkt eller indirekt inom samhällsplaneringsområdet.

Kompetensförsörjningen är också en utmaning då snart 50 000 inom byggbranschen går i pension. Det är störst brist på yrkeserfarna personer och personer i arbetsledarroller.

4.2 Länsstyrelsens roll

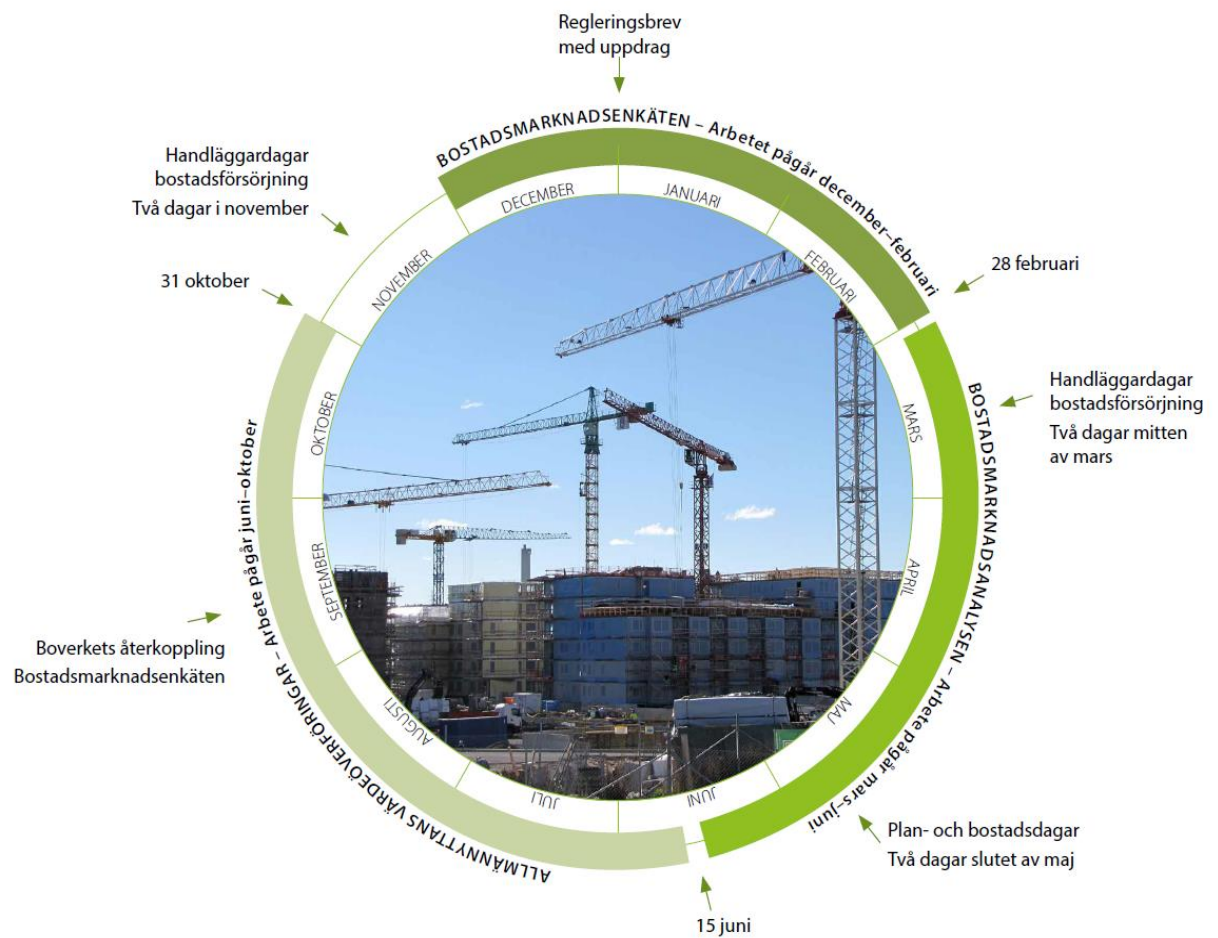
Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning.

Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelserna ska enligt länsstyrelseinstruktionen §5 verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Årshjulet på nästkommande sida beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. Årligen samlar länsstyrelserna in och kvalitetssäkrar Bostadsmarknadsenkäten och sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Insamling sker också av de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår där det ska bedömas om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i den så kallade Allbolagen (lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag). Därutöver pågår ett kontinuerligt arbete med yttrande över kommunernas förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen, översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner samt kommunbesök, remisser, nätverksträffar och såväl extern som intern samverkan.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län

Stöd till byggande

Länsstyrelsen arbetar också med olika stödformer för att till exempel underlätta byggande av hyresrätter. Aktuella stöd och villkor finns att läsa mer om på länsstyrelsens hemsida.

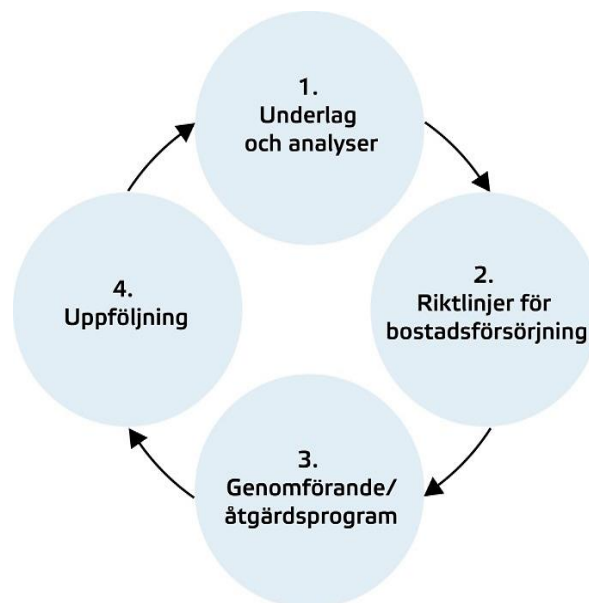
4.3 Kommunernas roll

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun planera bostadsförsörjningen med hjälp av riktlinjer som antas varje mandatperiod. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Planeringen ska också främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod eller när nya förutsättningar gäller. I riktlinjerna bör kommunen klargöra sina bostadspolitiska mål, medel och ambitioner. Det bör framgå vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och planering av nya bostäder. Det handlar om att anpassa bostadsbeståndet till medborgarnas behov. Här är det viktigt att kommunen har analyserat vilka de största utmaningarna för bostadsförsörjningen i den egna kommunen är. En årlig uppföljning av riktlinjerna för bostadsförsörjning kan vara bra att ta upp i kommunfullmäktige för eventuellt beslut om översyn av riktlinjerna.

Processen när kommunen arbetar fram sina riktlinjer för bostadsförsörjningen kan delas in i fyra steg. Samtliga steg behövs för att dokumentet ska vara användbart för planering, genomförande och uppföljning. Mer om processens olika delar finns på Boverkets hemsida.

En modell för arbetet



Källa: Boverket

Bedömningen av fastighetsmarknaden påverkar byggherrars intresse att vilja investera i en kommun. Det behövs kunskap om den lokala marknaden och hur befolkningsutvecklingen ser ut för att få bostadsbolag intresserade för att investera i bostadsbyggande. En kommun kan använda sina riktlinjer för bostadsförsörjning för att i olika sammanhang sprida information om det lokala bostadsbehovet, sina visioner, mål och planer.

Kommunerna har ytterligare ett antal verktyg för att genomföra bostadsplaneringen. Det handlar framför allt om direktiv till allmännyttiga bostadsbolag, kommunal översikts- och detaljplanering, kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik och styrning genom marköverlåtelse- och exploateringsavtal. Regional samverkan, samverkan med bostadsbolag och hyresgarantier är ytterligare verktyg. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet finns i plan- och bygglagen (2010:900) som ett sådant allmänt intresse som kommunerna ska främja vid exempelvis planläggning. I dessa sammanhang ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen vara vägledande underlag.

Mellankommunal samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor

Av länets nio kommuner uppger fem att samverkan sker med andra kommuner i planeringen av bostadsförsörjningen.

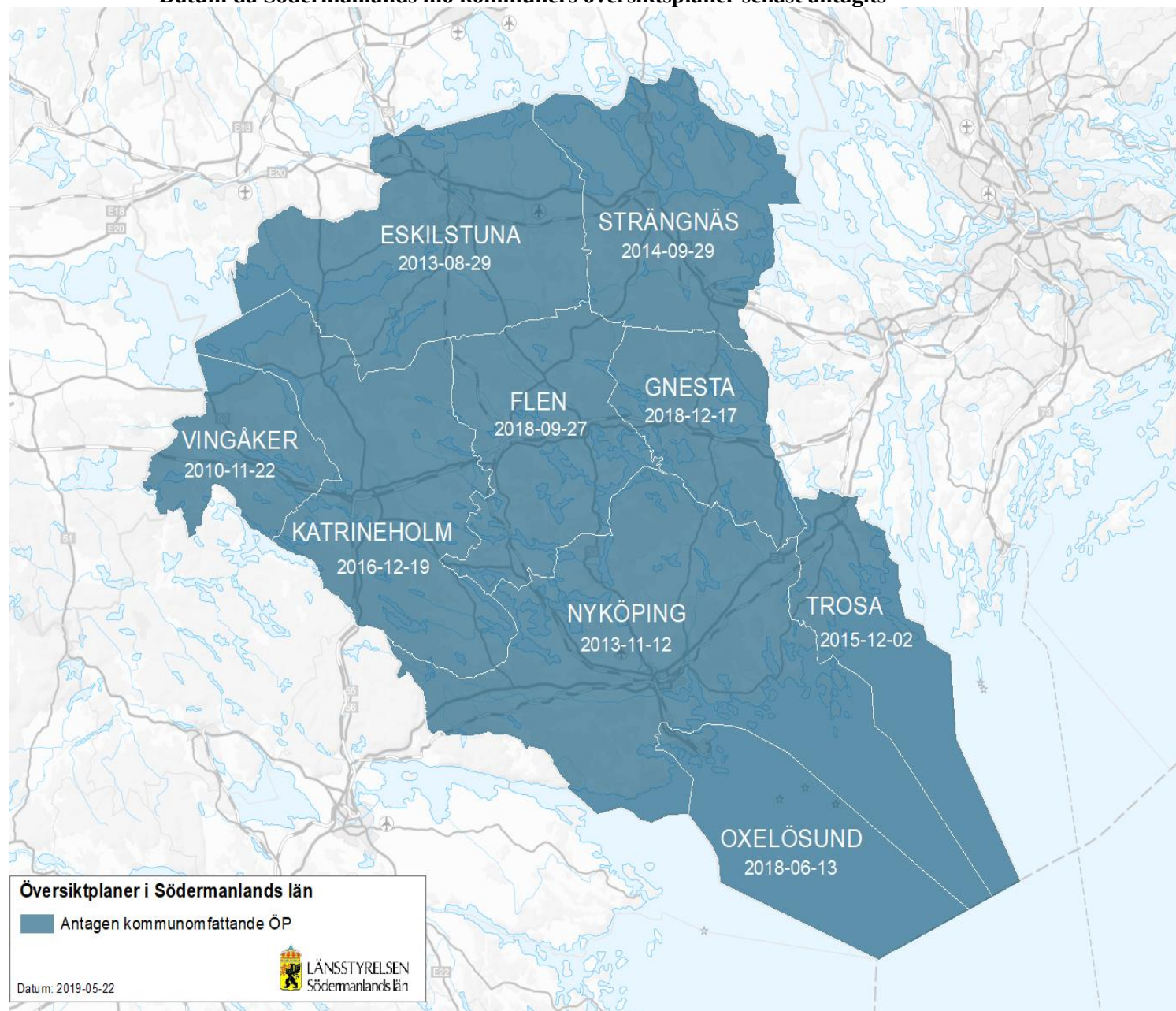
Här handlar det om olika typer av samverkan. Utöver samverkan med övriga kommuner i länet förekommer till exempel seminarier och analyser tillsammans med Regionförbundet Sörmland och arbete i regional utvecklingsnämnd. Gruppen "Fyra Mälarstäder", Eskilstuna, Västerås, Enköping och Strängnäs, har samarbete kring bostadsfrågor. Trosa kommun har också samarbete med Södertälje kommun.

Aktuella översiktsplaner

Länets kommuner bedriver en aktiv översiktlig planering. Hur aktuell översiktsplan respektive kommun i länet har framgång av följande bild.

Det pågår arbete med ny översiktsplan i kommunerna Eskilstuna, Katrineholm, Trosa och Nyköping.

Datum då Södermanlands nio kommuners översiktsplaner senast antagits



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Ett bostadsförsörjningsprogram, eller riktlinjer för bostadsförsörjningen, ska ses som en strategi för såväl volym som sociala ambitioner för bostadsförsörjningen. En medveten boendeplanering är ett viktigt instrument för kommunen då det gäller att möta invånarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden. Bostadsfrågan är komplex och påverkar flera andra frågor av kommunalt intresse. Den är en viktig del i kommunens strategiska utvecklingsplanering som påverkar kommunens tillväxt. Länets kommuner har under de senaste åren arbetat aktivt med sina riktlinjer för bostadsförsörjning.

Läget i Södermanlands län avseende riktlinjer för bostadsförsörjningen framgår av följande tabell.

Årtal då Södermanlands kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen

	Antagna år
Katrineholm	2018
Gnesta	2017
Trosa	2016
Oxelösund	2016
Nyköping	2016
Vingåker	2016
Flen	2015
Strängnäs	2014
Eskilstuna	2013

Källa: BME 2019

Samtliga kommuner i länet har aktuella riktlinjer, antagna år 2011 eller senare. Länsstyrelsen anser att de antagna riktlinjerna uppfyller kraven enligt lagen 2 § (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. I Eskilstuna kommun, med bostadsförsörjningsplan från år 2013, pågår nu arbete med att ta fram nya riktlinjer. I flera av de övriga kommunerna pågår arbete med revidering och uppdatering av sina riktlinjer för bostadsförsörjning. För att riktlinjerna ska få genomslagskraft i kommunen behövs samverkan över förvaltningsgränserna. Sådan samverkan sker i länets alla kommuner. Det varierar hur detta arbete utförs. Antingen utförs det av en grupp handläggare från olika förvaltningar eller av en grupp förvaltningschefer, oftast med handläggare involverade. Ibland deltar även det allmännyttiga bostadsbolaget.

Vid besök i de nio kommunerna i Södermanland mötte länsstyrelsen i stort en fortsatt optimism om ett starkt bostadsbyggande. Citaten nedan är hämtade från samtal i samband med genomgång av Bostadsmarknadsenkäten i respektive kommun.

VINGÅKER

"En bra dialog med bygdeföreningar har inneburit en påbörjad diskussion om att bygga nya bostäder i kransorterna."

GNESTA

"Privata aktörer har varit intresserade av att bygga hyresrätter i Gnesta men dragit tillbaka de planerna när stödet till dessa försvann vid årsskiftet."

NYKÖPING

"Det ser bra ut nu. Högsta påbörjandet av nya bostäder under 2018 sedan 1980 och det byggs hyresrätter, bostadsrätter och småhus."

OXELÖSUND

"Allt fler äldre som bor kvar i villor hindrar inflyttning till kommunen. Fler trygghetsboenden behövs. Fler hyreslägenheter behövs och fler borde våga satsa på att bygga hyresrätter i denna kustkommun."

FLEN

"En viktig roll för allmännyttan är att frigöra villorna och få villaägarna i Flen att bo kvar och flytta in i nya hyreslägenheter i centrala Flen."

KATRINEHOLM

"I så gott som varje plan blir det diskussion med länsstyrelsen om andra sakfrågor. Att tidplaner inte kan hållas påverkar byggherrars intresse för bostadsproduktion i kommunen."

ESKILSTUNA

"Osäkerheten i bostadspolitiken är ett problem för byggherrarna. Det börjar bli för många hyresrätter då ekonomiska villkoren för bostadsrätter begränsat det byggandet. Det är viktigt att få till flyttkedjor."

STRÄNGNÄS

"Det är väldigt positivt att 457 bostäder färdigställts och 508 startbesked lämnats under 2018 och att flera hyresprojekt är igång. Det är fortsatt högt tryck under 2019."

TROSA

"Byggtakten är i nuläget hög, troligtvis avtar den något de närmaste åren. En fortsatt hög befolkningsökning förväntas, dock inte lika hög som senaste årets nivå."

5 Källor

Boverket: *Behov av nya bostäder 2018-2025, Rapport 2018:24*

Boverket: *Boverkets indikatorer, december 2018*

Boverket: *Slutrapport: Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden, 2019*

Boverket: *Delrapport: Förslag till statligt topplån med kommunalt förlustansvar till ny- och ombyggnad av egnahem på landsbygden, 2018*

Länsstyrelsen i Södermanlands län: *Bostadsmarknadsenkäten år 2019 samt tidigare års enkäter*

Presentationer under konferensen ”Bostadsforum 2019”, i Solna april 2019:

- *Boverkets byggbehovsanalyser, Bengt J Eriksson, Boverket*
- *Vi rustar Sverige för 11 miljoner, Anna Broman, Sveriges Byggindustrier*
- *Statligt topplån med delat förlustansvar, Ulrika Hägred, Boverket*
- *Stad, landsbygd, villa eller lägenhet – Hur vill vi bo egentligen?, Maria Pleiborn, WSP*

Samtal med företrädare för kommuner i länet, bygg- och bostadsbolag

Socialstyrelsen: *Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, Rapport november 2017*

Statistik/information från: Länsstyrelsen i Södermanlands län, Arbetsförmedlingen, Boverket, Statistiska Centralbyrån, SABO, Regionförbundet, Tillväxtverket (rAps), Sörmlandsdatabasen och Migrationsverket

Sveriges Byggindustrier: *Byggkonjunkturen Nr 1 2019, 3 april*

Länsstyrelsen i Södermanlands län ger årligen ut ett stort antal rapporter och publikationer som samlas i Länsstyrelsens publikationsarkiv.

Rapporter och andra publikationer kan hämtas på följande webbadress:
www.lansstyrelsen.se/sodermanland/sv/publikationer



LÄNSSTYRELSEN
Södermanlands län

www.lansstyrelsen.se/sodermanland