Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2020



Rapport

LÄNSSTYRELSEN
Södermanlands län

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 2020
Utgiven av: Länsstyrelsen i Södermanlands län
Utgivningsår: 2020
Författare: Bengt Nordström, Isabell Söderlund
Omslagsbild: Bengt Nordström
Diarienr: 4550-2020
Rapportnr: 2020:12
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 vacker natur, karakteristiska städer och inbjudande skärgård.
Länet påverkas även i stor utsträckning av närheten till det dynamiska Stockholmsområdet. Det är viktigt för länets fortsatta utveckling att människor väljer att flytta till Södermanland. Det behövs fler bostäder i länet och det är viktigt att bostadsutbudet möter efterfrågan.

Länet har under de senaste tre åren haft ett relativt högt bostadsbyggande, trots detta anser alla kommuner att underskottet på bostäder är stort.

Denna rapport ger en aktuell bild av läget på bostadsmarknaden i länet. Kommunerna står inför flera bostadssociala utmaningar. Bostadsbristen leder till segregation, trångboddhet och i värsta fall hemlöshet. Allt fler människor behöver hjälp att ordna en egen bostad, så kallad strukturell hemlöshet.

Länsstyrelsen vill tacka länets kommuner för medverkan och engagemang i samband med årets bostadsmarknadsenkät och hoppas på ett fortsatt samarbete för att främja en bättre fungerande bostadsmarknad i länet.

Nyköping juni 2020



Beatrice Ask
Landshövding i Södermanlands län

Innehållsförteckning

Sammanfattning 5
1 Bostadsmarknaden i Södermanland 7
1.1 Fortsatt befolkningsökning 7
1.2 Bostadsbeståndet 10
1.3 Underskott på bostäder 15
1.4 Bostadsbehovet 18
1.5 Allmännyttan bygger 20
1.6 Priser på småhus 24
1.7 Utvecklingstendenser i Södermanland 26
2 Byggande i Sverige och i länet 30
2.1 Vad har byggts? 30
2.2 Vad förväntas byggas? 39
2.3 Vad begränsar byggandet? 42
3 Grupper som har det svårt på bostadsmarknaden 44
3.1 Ungdomar 44
3.2 Studerande 44
3.3 Nyanlända 45
3.4 Äldre 49
3.5 Personer med funktionsnedsättning 52
3.6 De som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden 54
4 Bostadsförsörjningen 57
4.1 Övergripande mål och utmaningar 57
4.2 Länsstyrelsens roll 59
4.3 Kommunernas roll 61
5 Källhänvisning 65

Sammanfattning

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys grundar sig i stor omfattning på kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2020. Enkäten besvarades av kommunerna i slutet av år 2019 och i början av år 2020, innan coronapandemin. Hur pandemin kommer att påverka bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet är idag svårt att svara på. Men sannolikheten är stor att den bland annat kommer att påverka bostadsbyggandet, hushållens förmåga att tillgodose sina bostadsbehov och därmed också hemlösheten och inträdet på bostadsmarknaden. Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys blir därför en analys över rådande utgångsläge i länets kommuner innan coronapandemin bröt ut.

Underskott på bostäder i alla kommuner
För femte året i rad gör Södermanlands samtliga nio kommuner bedömningen att det är underskott på bostäder i kommunerna som helhet. För 20 år sedan bedömdes det endast vara bostadsbrist i kommunerna Strängnäs och Trosa samtidigt som det var överskott på bostäder i fem av nio kommuner.

Svårast på bostadsmarknaden för ungdomar och nyanlända
Bristen på bostäder, inte minst hyresrätter, påverkar vissa grupper i samhället mer än andra. Enligt kommunernas bedömning har ungdomar och nyanlända det svårast på bostadsmarknaden år 2020. En egen bostad med den grundläggande trygghet det ger är också en förutsättning för att skapa en trygg uppväxt för alla barn.
Det råder fortsatt underskott på bostäder för ungdomar i samtliga kommuner i länet. Detta beror främst på att det inte finns tillräckligt med lediga små bostäder samt att de som faktiskt finns är för dyra för ungdomar.
Av de kommuner som under år 2019 tog emot anvisade nyanlända svarar samtliga i årets bostadsmarknadsenkät att det är underskott på bostäder för denna grupp. Detta beror till stor del på att det finns ett underskott på främst större bostäder. Kommunerna anger även att en stor bidragande faktor är att hyresvärdarna ställer höga krav för att erhålla ett kontrakt. Det kan till exempel handla om att hyresvärdarna inte godkänner försörjningsstöd eller etableringsersättning som giltig inkomst. Samtliga nio kommuner i Södermanland uppger även att det är obalans på bostadsmarknaden och underskott på bostäder för självbosatta nyanlända. Det är fortsatt personer som själva bosatt sig i en kommun som utgör den största delen av gruppen nyanlända.

Situationen för äldre och personer med funktionsnedsättning
I nuläget bedömer fyra av nio kommuner i länet att det råder underskott på särskilt boende för äldre. Det bedöms vara underskott i kommunerna Nyköping, Oxelösund, Flen och Eskilstuna. Det är däremot sex av nio kommuner som bedömer att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om två år.
Sex kommuner uppger även att det är underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning, jämfört med sju kommuner föregående år. De kommuner som nu uppger att det är balans är Gnesta, Trosa och Katrineholm. Fem kommuner uppger att behovet inte heller kommer att vara täckt om två år.

Kommunernas arbete för att motverka hemlöshet och vräkning
Länets kommuner arbetar för att motverka och avhjälpa hemlöshet främst genom uppsökande verksamhet för att förebygga avhysning, till exempel med hjälp av rådgivning eller särskilda insatser. 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.

De flesta av länets kommuner arbetar även med uthyrning av andrahandslägenheter till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Lägenheterna hyrs ut med tillsyn och särskilda villkor eller regler.

Människor kan dock bli avhysta från sin bostad, detta kan bero på många olika anledningar. Den vanligaste orsaken till avhysning är obetalda hyror, men avhysningen kan också bero på att man stör de andra hyresgästerna eller att boendet används till att utföra olaglig verksamhet.

Enligt Kronofogden avhystes 95 personer i Södermanland under år 2019. Flest avhysningar skedde i Eskilstuna följt av Strängnäs, Nyköping och Flen. Avhysningar drabbar tyvärr även barn och under år 2019 blev 24 barn avhysta i länet.

Länsstyrelserna har fått i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Uppdraget ska redovisas i nästa års bostadsmarknadsanalys.

Byggtakten har sjunkit något
Antalet färdigställda bostäder uppgår år 2019 till 1 327 stycken. Det är en minskning med 27 procent sedan föregående år. Andelen nya hyresrätter i de färdigställda flerbostadshusen i länet har tidigare ökat under längre tid. År 2018 ökade hyresrätterna rejält då hela 65 procent av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus var hyresrätter. År 2019 är det istället bostadsrätterna som ökat i länet. Även nyproduktionen av småhus har varierat stort under de senaste åren och under år 2019 färdigställdes 450 småhus. Det har även skett en ökning av bostadsrätter i dessa småhus och andelen uppgår under året till drygt 41 procent. Detta kan jämföras med hela landet där andelen ligger på omkring 22 procent. Antalsmässigt färdigställdes det flest bostäder i Nyköpings kommun följt av Trosa och Strängnäs kommun. Om hänsyn även tas till invånarantal så har det under år 2019 färdigställts flest bostäder, precis som de två föregående åren, i Trosa kommun.

Begränsningar för fortsatt byggande
Flera olika faktorer begränsar bostadsbyggandet enligt länets kommuner. Över hälften tar upp höga produktionskostnader som ett hinder. En tredjedel lyfter svårigheter att få lån för såväl privatpersoner som byggherrar samt byggherrars brist på intresse att bygga på orten. Brist på detaljplan på attraktiv mark begränsar byggandet i två av länets kommuner. Trosa kommun uppger för fjärde året i rad att inga begränsande faktorer finns för bostadsbyggande i kommunen.

Utmaningar
Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är det viktigt att utbudet på bostadsmarknaden möter efterfrågan. En väl fungerande bostadsmarknad är en av de mest avgörande faktorerna ur ett tillväxtperspektiv.
Bostadsbristen leder till segregation, trångboddhet och i värsta fall hemlöshet. Den bostadssociala utmaningen handlar inte bara om människor med sociala problem eller låga inkomster. Den påverkar även de som borde ha råd att ordna sitt eget boende. En stor utmaning är hur vi ska underlätta för hushåll med låg- eller medelinkomster att komma in på bostadsmarknaden. Andelen bostäder med låg hyra har minskat till exempel genom utförsäljningar och renoveringar. Samtidigt finns det fortsatt stora renoverings- och underhållsbehov i det befintliga beståndet.

De stora utmaningarna är att skapa ett samhälle som motverkar segregation, där bostadsutbudet svarar mot efterfrågat behov. Det befintliga bostadsbeståndet behöver utnyttjas bättre, fler hyresbostäder till lägre priser behövs och bostadsfrågan för nyanlända måste lösas.

1 Bostadsmarknaden i Södermanland



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

1.1 Fortsatt befolkningsökning

Befolkningsökningen i Södermanlands län har varit mycket stark sedan millennieskiftet. Befolkningen har sedan år 2000 ökat med 16 procent. Under år 2019 ökade befolkningen i länet med 1 procent. Även rikets folkmängd ökade med 1 procent.

Invånarantal kommunvis i Södermanlands län den 31 december 2019 och förändringen under det senaste året

Kommun	Antal invånare år 2019	Förändring 2018-2019 Antal	Procent
Vingåker	9 111	-25	-0,3
Gnesta	11 365	128	1,1
Nyköping	56 591	580	1,0
Oxelösund	11 983	-79	-0,7
Flen	16 585	-120	-0,7
Katrineholm	34 755	205	0,6
Eskilstuna	106 859	935	0,9
Strängnäs	36 544	783	2,2
Trosa	13 747	438	3,3
Södermanland	297 540	2 845	1,0
Riket	10 327 589	97 404	1,0

Källa: SCB

Skillnader mellan kommunerna

Under år 2019 stod Nyköping, Eskilstuna och Strängnäs för drygt 80 procent av befolkningsökningen. Befolkningen minskade i Oxelösund, Flen och Vingåker. Befolkningstillväxten i länets östra delar påverkas av närheten till Stockholm med bra pendlingsmöjligheter och lägre bostadspriser än i Stockholmsregionen.
Befolkningen i Trosa ökade under år 2019 med 3,3 procent. Det är den högsta ökningen i förhållande till antalet invånare.



Foto: Bengt Nordström

Stor inflyttning till länet
12 755 personer flyttade till Södermanlands län under år 2019 och 10 219 personer flyttade från länet. Detta ger ett flyttnetto på 2 536 personer.

Södermanlands län har för tionde året i följd ett positivt födelseöverskott, 3 134 födda och 2 890 döda, vilket innebär ett födelseöverskott på 244 personer.
Total befolkningsökning år 2019 är 2 845 personer.

Befolkningsförändringar i Södermanlands län år 2019

	TOTALT	KVINNOR	MÄN
Födda	**3 134**	**1 543**	**1 591**
Döda	**- 2 890**	**- 1 473**	**- 1 417**
Födelsenetto	**244**	**70**	**174**
Inflyttade	**12 755**	**6 188**	**6 567**
Därav från andra län	***10 442***	***5 042***	***5 400***
Därav från utlandet	***2 313***	***1 146***	***1 167***
Utflyttade	**- 10 219**	**- 4 886**	**- 5 333**
Därav till andra län	***- 9 247***	***- 4 419***	***- 4 828***
Därav till utlandet	***- 972***	***- 467***	***- 505***
Flyttningsnetto	**2 536**	**1 302**	**1 234**
Folkökning*	**2 845**	**1 401**	**1 444**
Antal invånare	**297 540**	**148 102**	**149 438**

Källa: SCB
* Händelser (födda, döda, flyttningar) som skett före den 1 januari 2019, men som har rapporterats efter 1 februari 2019, påverkar folkmängden men är inte redovisade som händelser under januari-december år 2019. Denna del av folkökningen, 29 kvinnor och 36 män, är här inkluderat som en justeringspost.

1.2 Bostadsbeståndet

Sverige

Det totala antalet bostadslägenheter i landet uppgick den 31 december 2019 till 4 978 239 stycken. Drygt 51 procent av samtliga bostadslägenheter hittas i flerbostadshus, 42 procent gäller småhus, drygt fem procent utgörs av specialbostäder och knappt två procent finns i övriga hus. Med hänsyn till upplåtelseform är det fortsatt hyresrätten som är främst förekommande i flerbostadshusen, med 58 procent. Bostadsrätterna utgör därmed omkring 42 procent av det totala beståndet i flerbostadshusen. I småhusen dominerar äganderätten med omkring 91 procent av det totala antalet bostadslägenheter.

Södermanlands län

Vid årsskiftet fanns det totalt 141 643 bostadslägenheter i Södermanlands län. Dessa bostadslägenheter var uppdelade enligt följande; 72 112 bostäder i flerbostadshus, 61 784 i småhus, 4 951 i specialbostäder samt 2 796 bostäder i övriga hus. Fördelningen mellan bostäder i flerbostadshus och småhus följer i stort den för hela landet. Länet har dock en lite högre andel bostäder i småhus än landet totalt sett.
Det är fortsatt hyresrätten som dominerar i flerbostadshusen i länet, upplåtelseformen utgör 68,2 procent av det totala antalet bostadslägenheter. Andelen bostadsrätter i flerbostadshusen uppgick under året till 31,8 procent.
Fördelningen av antalet bostäder samt dess upplåtelseformer mellan länets nio kommuner varierar dock kraftigt. Den största andelen av länets bostäder återfinns i Eskilstuna kommun med drygt 35 procent av länets totala bostadsbestånd. Totalt antal bostadslägenheter i Eskilstuna kommun uppgår till 50 393 stycken. Det lägsta antalet bostäder återfinns i Vingåkers kommun med 4 528 bostäder och omkring tre procent av länets 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.

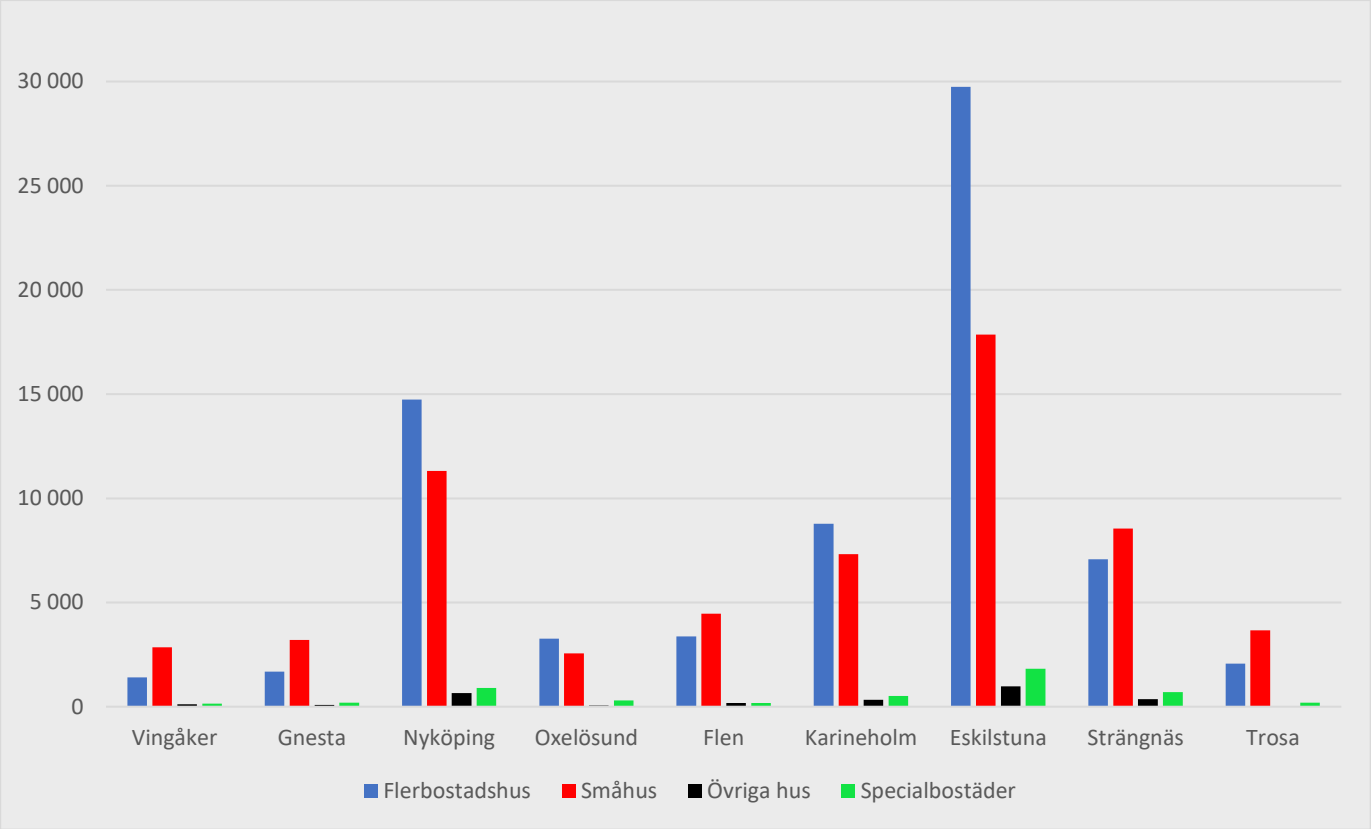
Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

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.

Antal bostäder i Södermanlands län den 31 december 2019, kommunvis och uppdelat efter hustyp, (flerbostadshus, småhus, övriga hus och specialbostäder)



Källa: SCB

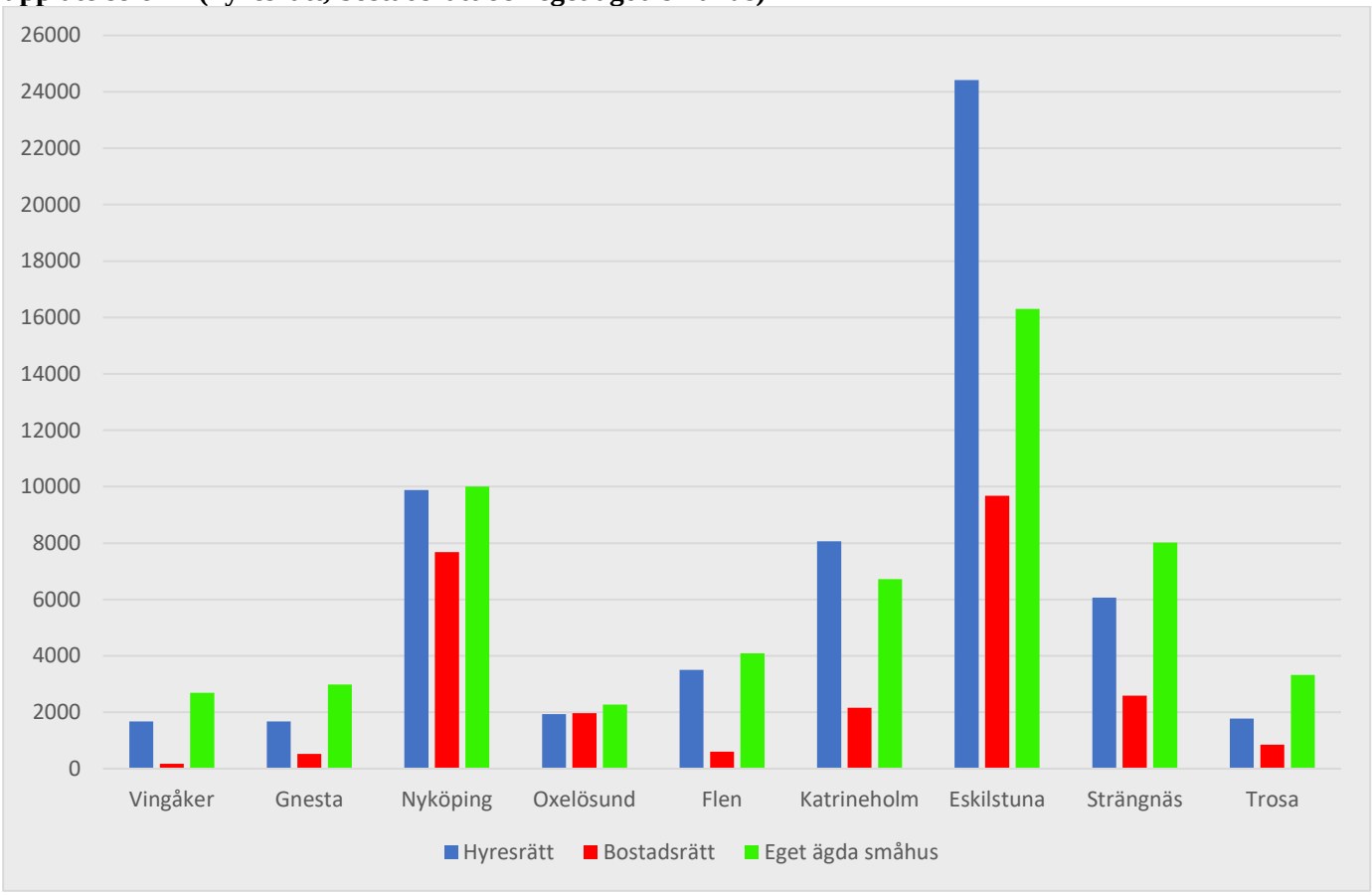
I diagram ovan visas det totala antalet bostäder i de nio kommunerna i Södermanlands län samt hur antalet bostäder fördelas över hustyper.

I Eskilstuna kommun utgörs 59 procent av bostadsbeståndet av bostäder i flerbostadshus, vilket därmed är den högsta andelen bostäder i flerbostadshus i länet. Därefter kommer kommunerna Nyköping och Oxelösund där andelen flerbostadshus av det totala bostadsbeståndet uppgår till 53,4 procent respektive 52,8 procent.
Vingåkers kommun har den högsta andelen bostäder i småhus i länet. År 2019 uppgår andelen till 62,8 procent av bostadsbeståndet i kommunen. De näst högsta andelarna finns i Gnesta och Trosa kommun där 62 respektive 61,5 procent av bostäderna i kommunernas bostadsbestånd finns i småhus.

Upplåtelseformer
Fördelningen gällande upplåtelseformer av det totala bostadsbeståndet i Södermanland var vid årsskiftet följande; 58 989 bostäder upplåts med hyresrätt, 26 213 var bostadsrätter och 56 403 utgjordes av eget ägda småhus. Uppgift saknades om 38 stycken lägenheter. Det finns fortsatt stora skillnader avseende upplåtelseformer i länets kommuner.

Det totala bostadsbeståndet i Södermanlands kommuner uppdelat på upplåtelseform, framgår av diagram nedan.

Totalt bostadsbestånd i Södermanlands län den 31 december 2019, kommunvis uppdelat efter upplåtelseform (hyresrätt, bostadsrätt och eget ägda småhus)

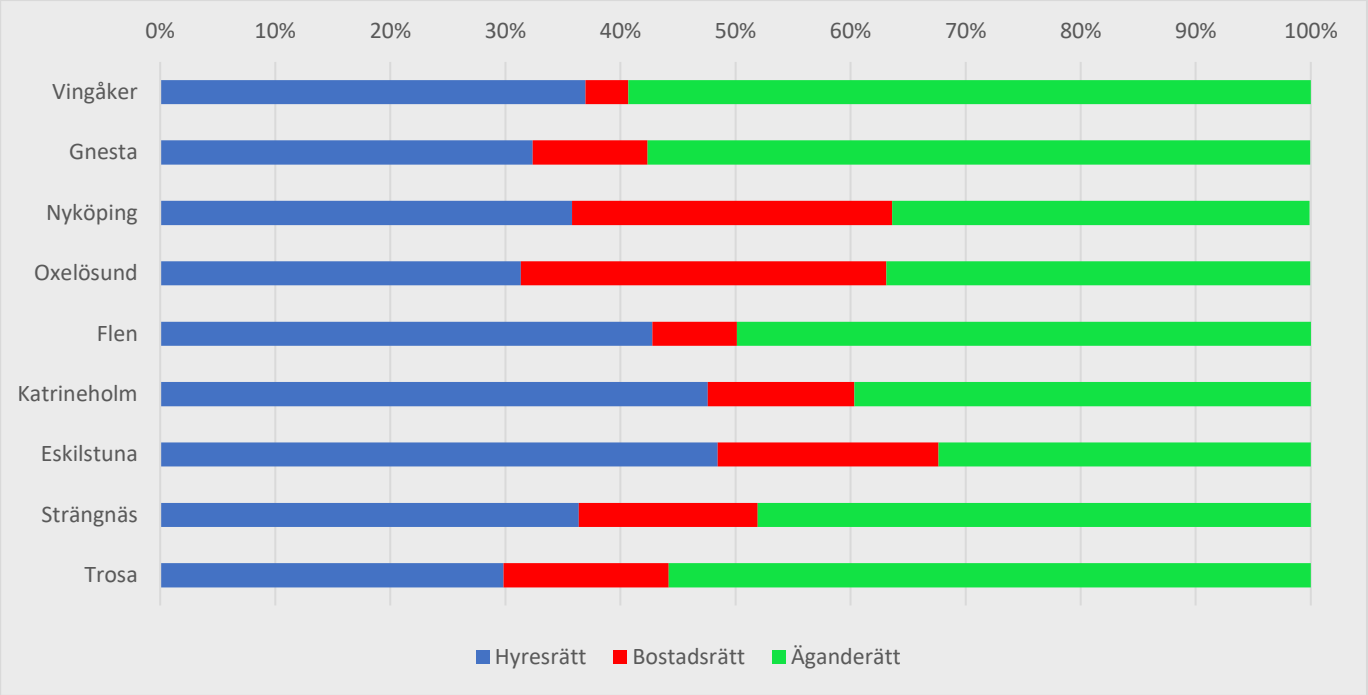


Källa: SCB

I diagram på nästa sida framgår fördelningen avseende upplåtelseformer av det totala bostadsbeståndet i länet. I Vingåkers kommun hittas, precis som föregående år, den högsta andelen eget ägda småhus. År 2019 uppgår andelen eget ägda småhus i Vingåkers kommun till drygt 59 procent av det totala bostadsbeståndet i kommunen. Omkring 32 procent av bostäderna i Eskilstuna kommun utgörs av eget ägda småhus, kommunen innehar därmed den lägsta andelen eget ägda småhus i länet. De kommuner med högst andel hyresrätter år 2019 är Eskilstuna och Katrineholms kommun. Där uppgår andelen hyresrätter av det totala bostadsbeståndet till drygt 48 respektive 47 procent. Den lägsta andelen hyresrätter återfinns även detta år i Trosa kommun där de utgör knappt 30 procent av det totala bostadsbeståndet.

Störst variation avseende upplåtelseformer finns i andelarna bostadsrätter i länets kommuner. Den lägsta andelen bostadsrätter finns i Vingåkers kommun, där de utgör knappt fyra procent av bostadsbeståndet, medan den högsta andelen finns i Oxelösunds kommun med omkring 32 procent.

Det totala bostadsbeståndet i Södermanlands län, 31 december 2019 (uppdelning andel hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt)



Källa: SCB

Småhusbeståndet

I länets småhusbestånd är det eget ägda småhuset absolut vanligast förekommande. År 2019 utgör det eget ägda småhuset totalt 91,3 procent av det totala småhusbeståndet i länet. Hyresrätten utgör drygt 3,8 procent medan bostadsrätten uppgår till omkring 4,8 procent. Detta stämmer även överens med hur upplåtelseformerna är fördelade i landets totala småhusbestånd. Störst andel eget ägda småhus finns i kommunerna Vingåker och Strängnäs med 94,4 respektive 93,8 procent av småhusbeståndet. I Nyköpings kommun återfinns den lägsta andelen där 88,5 procent av småhusbeståndet är eget ägda småhus.

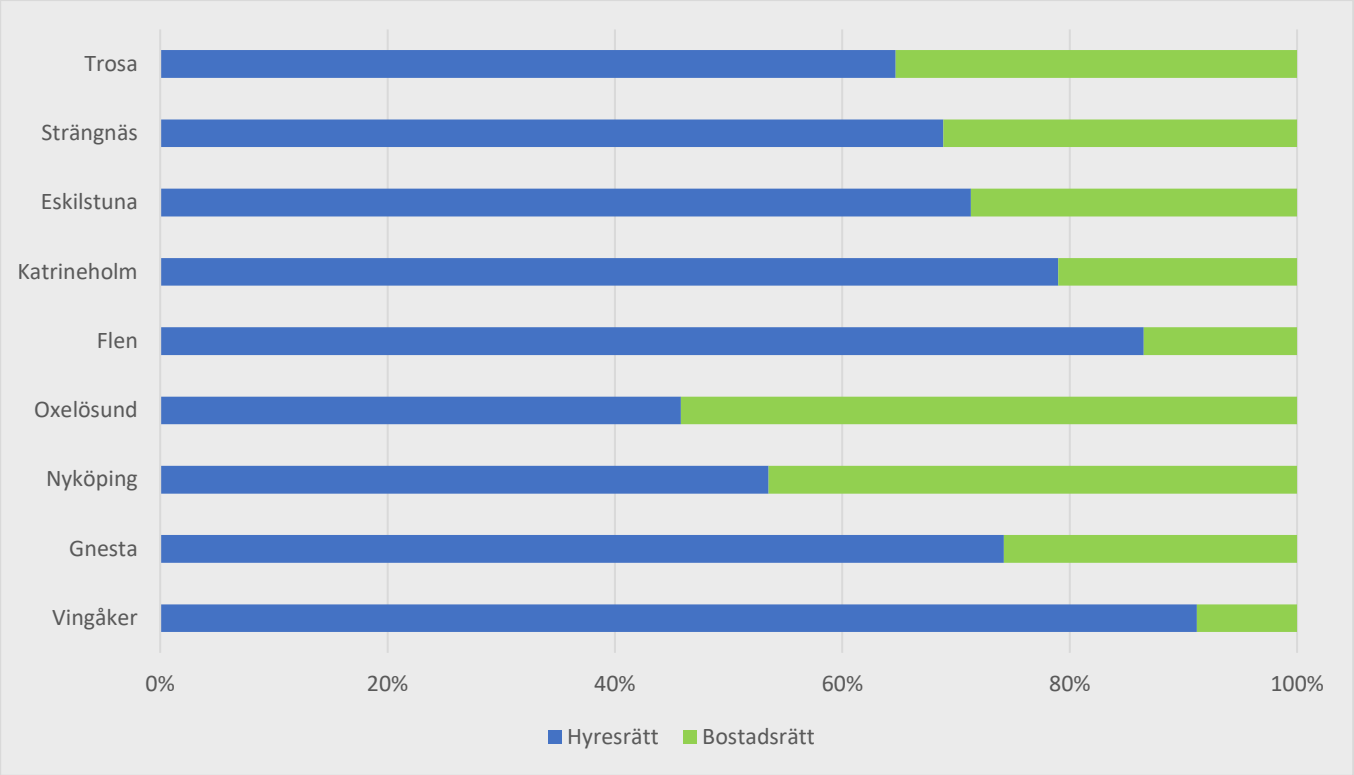
I Oxelösunds kommun består småhusbeståndet av 7,3 procent bostadsrätter, vilket därmed är den största andelen i länet. Därefter följer kommunerna Nyköping och Eskilstuna där 6,6 respektive 6,2 procent av småhusbeståndet upplåts med bostadsrätt. Den lägsta andelen, med 1,6 procent, finns i Vingåkers kommun.

I Trosa kommun återfinns, som tidigare år, en relativt hög andel hyresrätter i småhusbeståndet. År 2019 uppgår andelen hyresrätter i kommunens småhusbestånd till sex procent. De lägsta andelarna hittas i Eskilstuna och Strängnäs kommun där 2,5 respektive 3,2 procent av småhusbeståndet i respektive kommun upplåts med hyresrätt.

Flerbostadshusbeståndet

Av det totala bostadsbeståndet i flerbostadshus i Södermanlands län utgörs 68,2 procent av hyresrätter medan 31,8 procent är bostadsrätter. Förhållandet i länets respektive kommuner framgår av följande diagram. I åtta av länets nio kommuner utgör hyresrätten den främst förekommande upplåtelseformen i flerbostadshusen. I Oxelösunds kommun utgör däremot bostadsrätterna 54,2 procent av flerbostadshusbeståndet. I kommunerna Vingåker och Flen återfinns de största andelarna hyresrätter i flerbostadshus, med 91,2 respektive 86,5 procent.

Flerbostadshusbeståndet i länet den 31 december 2019, uppdelat kommunvis, andelen hyresrätt och bostadsrätt i procent



Källa: SCB



Foto: Bengt Nordström

1.3 Underskott på bostäder

Bostadsmarknaden i Sverige
I årets bostadsmarknadsenkät uppger 212 av landets 290 kommuner att det är underskott på bostäder, vilket är en minskning med 28 kommuner. Trots att det är färre kommuner som gör bedömningen att det är underskott på bostäder i jämförelse med tidigare år visar detta att bostadsmarknaden fortsatt befinner sig i ett ansträngt läge. Den största efterfrågan finns på kommunernas centralorter. I årets bostadsmarknadsenkät uppger 23 procent av kommunerna att bostadsmarknaden är i balans. Åtta kommuner i landet anger att det är överskott på bostäder, föregående år gjorde fyra kommuner denna bedömning. Kommunernas bedömning är dock att detta ansträngda läge som nu råder på bostadsmarknaden kommer att kvarstå även de kommande tre åren.

De bostäder som behöver tillkomma är i de flesta kommuner, så som tidigare år, främst hyresrätter. Storleksmässigt bedömer kommunerna att det behövs fler tvåor och treor men även större hyresrätter för att försöka minska trångboddheten. Många framhäver även att det behövs bostäder för människor som har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan till exempel handla om människor med låga inkomster som därmed har en sämre betalningsförmåga. En bidragande faktor som begränsat bostadsbyggandet under flera år är höga produktionskostnader men ett stort hinder är även att det är svårt för privatpersoner att få lån.

Definitioner balans, överskott och underskott

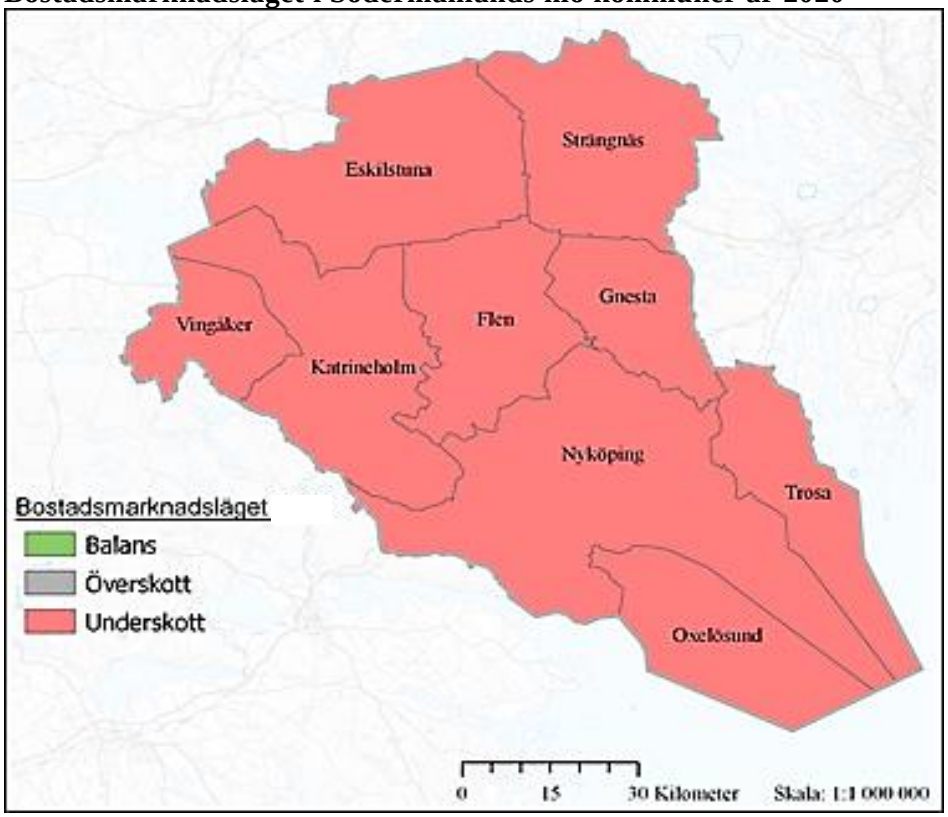
Enligt Boverket är definitionen på **Balans** i Bostadsmarknadsenkäten när utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

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 enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

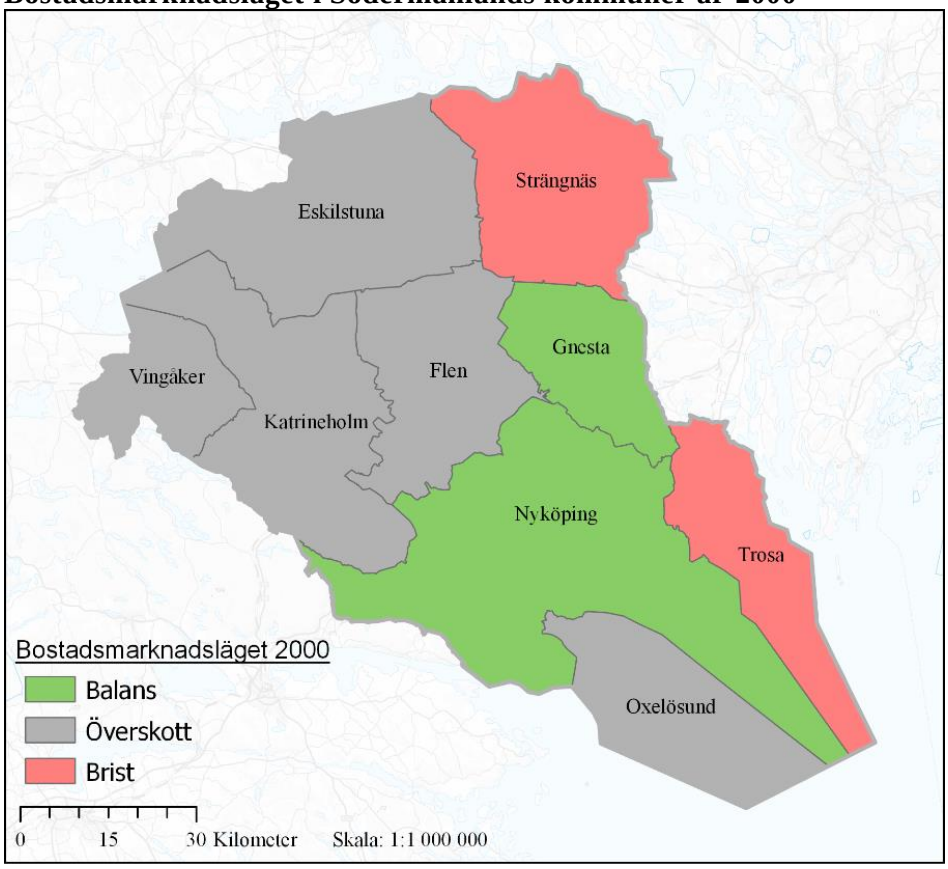
Bostadsmarknaden i Södermanlands kommuner som helhet
Södermanlands samtliga nio kommuner gör bedömningen att det är underskott på bostäder i kommunerna som helhet. För 20 år sedan bedömdes det endast vara bostadsbrist i kommunerna Strängnäs och Trosa och det var samtidigt överskott på bostäder i fem av nio kommuner. Underskottet på bostäder har därefter ökat. Från år 2016 och framåt så bedömer samtliga kommuner att det har varit, och fortsatt är, underskott på bostäder i kommunerna som helhet. Illustrationerna på nästkommande sida visar länets bostadsmarknadsläge år 2020 samt för 20 år sedan. En skillnad i Bostadsmarknadsenkäten år 2000 var att ordet brist användes istället för underskott. Boverkets definition var då att det råder brist på bostäder om det hela tiden finns en efterfrågan på bostäder som överstiger utbudet.

Bostadsmarknadsläget i Södermanlands nio kommuner år 2020



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län/BME 2020

Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner år 2000



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län/BME 2000

Bostadsmarknaden på kommunernas centralorter
I årets bostadsmarknadsenkät bedömer samtliga kommuner i Södermanlands län att det är underskott på bostäder på kommunernas centralorter, se tabell nedan. Detta förhållande har under de senaste tio åren varit relativt konstant, med undantag för år 2014 då kommunerna Vingåker och Flen bedömde att det då var balans på kommunernas centralorter samt år 2011-2012 då endast Vingåkers kommun gjorde bedömningen att bostadsmarknadsläget då var i balans på kommunens centralort.

Bostadsmarknadsläget år 2020 enligt Södermanlands nio kommuner

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

Källa: BME 2020

Bostadsmarknaden i kommunernas övriga delar
I årets bostadsmarknadsenkät uppger sex av nio kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden i kommunens övriga delar. Kommunerna Gnesta, Katrineholm och Trosa bedömer nu att det är balans i kommunernas övriga delar, föregående år bedömde endast Trosa kommun att det var balans på denna punkt. Detta kan jämföras med kommunernas svar i 2018 års bostadsmarknadsenkät då samtliga kommuner bedömde underskott i kommunernas övriga delar.

Bostadsmarknadsläget om tre år
Samtliga nio kommuner bedömer att underskottet på bostäder kvarstår om tre år, både i kommunen som helhet och på centralorten. Fyra av nio kommuner (Gnesta, Katrineholm, Strängnäs och Trosa) bedömer att bostadsmarknadsläget om tre år kommer att vara i balans i kommunens övriga delar.

1.4 Bostadsbehovet

Det har byggts 8 995 nya bostäder i Södermanlands län under de senaste tio åren. Samtidigt ökade befolkningen med 26 802 invånare. Det innebär tre nya invånare per nybyggd bostad.

I Södermanlands län fanns vid årsskiftet drygt 141 600 bostäder vilket innebär att det bor i genomsnitt 2,1 invånare per bostad. Det har dock under flera år skapats ett ackumulerat behov av bostäder.

Det framtida behovet av nya bostäder bestäms primärt av förändringen av det befintliga bostadsbeståndet och utvecklingen av antalet hushåll. Antalet hushåll bestäms i sin tur av befolkningsutvecklingen, befolkningens ålderssammansättning och hushållsbildning.
För att bedöma det framtida behovet av bostäder, och därmed behovet av nya bostäder, krävs både en prognos över förväntat antal hushåll och en bedömning av hur det nuvarande bostadsbeståndet kommer att förändras i framtiden. De senaste åren har det varit svårt att ta fram befolkningsprognoser med tanke på migrationsströmmar. Enligt Boverkets senaste bedömning behöver det i riket byggas 64 000 nya bostäder i genomsnitt per år under tioårsperioden 2018-2027. Vid antagande om hög migration skulle istället drygt 73 000 bostäder behöva tillkomma per år i snitt, och med antagande om en låg migration blir behovet istället knappt 52 000 nya bostäder per år.
Boverket har ett regeringsuppdrag att lämna förslag på hur bostadsbristen ska beräknas och presenteras. Detta görs i samverkan med SKR och berörda myndigheter och ska redovisas senast 30 september 2020.

Efterfrågan och behov
En befolkningsökning som i Södermanlands län under år 2019 på närmare 3 000 nya invånare ställer krav på cirka 1 500 nya bostäder. Vi talar då om sådana bostäder som kan efterfrågas. Behovet av bostäder är större än efterfrågan. På vissa håll är utbudet större än efterfrågan. Invånarnas betalningsförmåga alternativt betalningsvilja är avgörande. Alla som behöver en bostad kan inte, eller vill inte, efterfråga nyproduktion. Behovet av lågt prissatta bostäder är svårt att tillgodose genom nyproduktion.



Foto: Isabell Söderlund

Antal invånare per bostad

Under år 2019 ökade befolkningen i länet med 2 845 invånare och det färdigställdes 1 327 nya bostäder. Det ger 2,1 nya invånare för varje ny bostad under året. 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. De två senaste åren har det alltså rent antalsmässigt byggts tillräckligt sett till befolkningsökningen respektive år för att inte trångboddheten ska öka i länet. Under flera år dessförinnan har dock ett stort ackumulerat bostadsbehov skapats. År 2017 var motsvarande siffra 2,7 och år 2016 blev det 5,8 nya invånare för varje ny bostad.

Vilka bostäder behöver byggas?

Det behövs fler bostäder för ungdomar och nyanlända i Södermanlands alla kommuner. Bristen på efterfrågade bostäder leder till ökad trångboddhet och ökad hemlöshet. Det är svårt för nyanlända, unga och studenter att få en lämplig bostad.

Konkurrensen om billiga hyresrätter är stor då dessa lägenheter efterfrågas av flera grupper. Under de tre närmaste åren ser länets kommuner ett primärt behov av fler hyresbostäder. Alla kommuner bedömer att det behöver tillkomma hyresrätter i storlekarna två samt tre rum och kök. Sju kommuner anser också att fler lägenheter om ett rum och kök behövs.

Det behöver också byggas nya bostadsrätter och egnahem, det vill säga äganderätter. Följande tabell visar respektive kommuns bedömning av vilka bostäder som behöver tillkomma under de kommande tre åren.

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

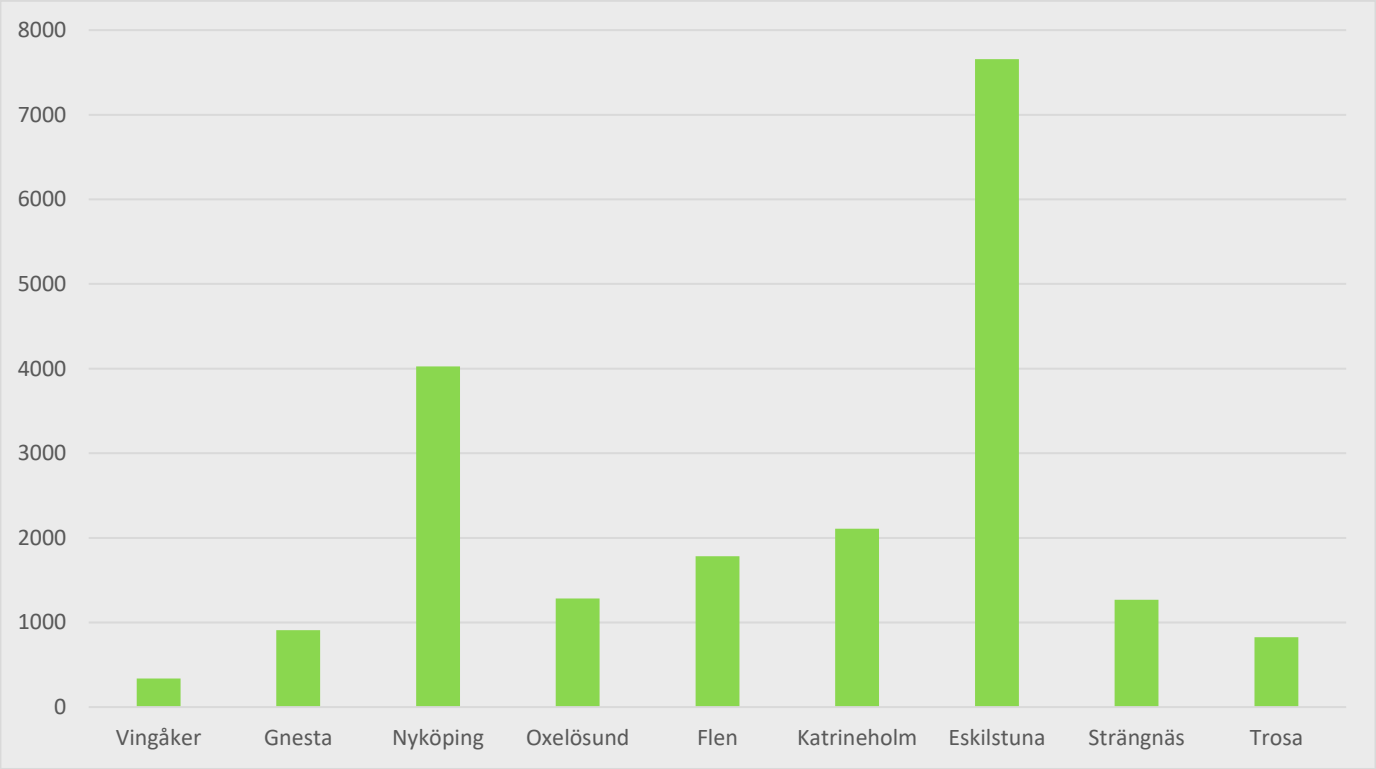
	Hyresrätter					Bostadsrätter					Äganderätter				
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok eller större	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok eller större	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok eller större
Vingåker	X	X	X			X	X	X			X	X	X		
Gnesta		X	X				X	X	X				X	X	
Nyköping	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Oxelösund	X	X	X	X	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

Källa: BME 2020

1.5 Allmännyttan bygger

De allmännyttiga bostadsbolagen i Södermanlands län äger år 2019 sammanlagt drygt 20 000 lägenheter, alltså omkring 14 procent av länets bostadsbestånd. Fördelningen av dessa bostäder i länets respektive kommuner den 31 december 2019 framgår av diagram nedan. De allmännyttiga bostadsbolagen har fortsatt en stor roll inom bostadsförsörjningen och bidrar på olika sätt till ett ökat bostadsbyggande i länet.

Totalt antal bostäder de allmännyttiga bostadsbolagen i Södermanlands län ägde den 31 december 2019, kommunvis



Källa: SCB

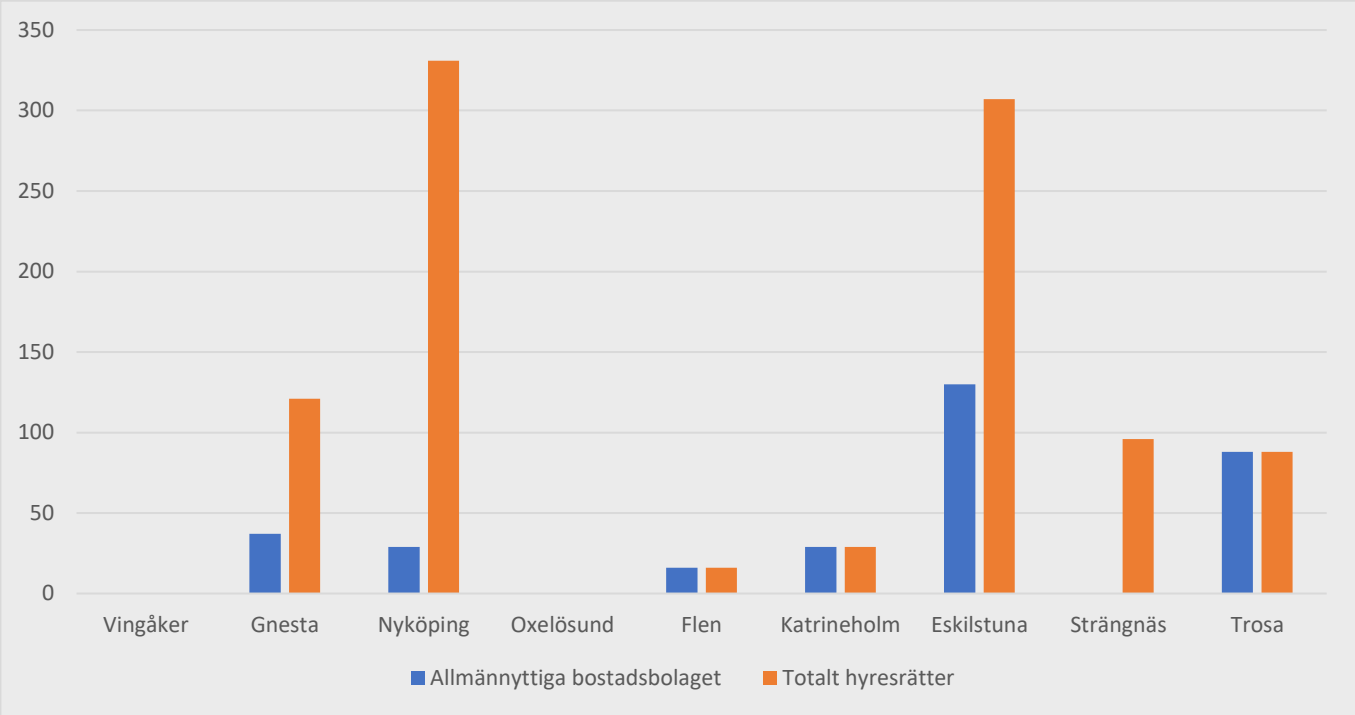
Färdigställda bostäder

Nyproduktionen av nya hyresrätter har länge varierat i länet. Under åren 2013 och 2014 utgjorde hyresrätterna omkring 50 procent av det totala antalet färdigställda bostäderna i länet. Åren dessförinnan var produktionen mycket låg. Andelen färdigställda hyresrätter minskade även under åren 2015 och 2016 för att återigen öka under år 2018 då 48 procent av de färdigställda nya bostäderna i länet var hyresrätter. Under år 2019 färdigställdes totalt 366 hyresrätter, detta innebär att knappt 28 procent av de färdigställda nya bostäderna i länet var hyresrätter och andelen färdigställda nya hyresrätter ligger därmed i linje med 2017 års produktion. Med hänsyn tagen till andelen hyresrätter av de påbörjade nya bostäderna under år 2019 så kommer andelen färdigställda nya hyresrätter troligtvis att öka igen under kommande år. De allmännyttiga bostadsbolagen står år 2019 för drygt 22 procent av de färdigställda nya hyresrätterna. Då de allmännyttiga bostadsbolagens andel av de färdigställda nya hyresrätterna under år 2017 och 2018 uppgick till 56 respektive 58 procent är andelen för år 2019 relativt låg.

Påbörjade bostäder
Omkring 53 procent av de preliminärt 1 859 påbörjade bostäderna år 2019 i Södermanland utgörs av hyresrätter. De allmännyttiga bostadsbolagen står för drygt 33 procent av dessa hyresrätter. De nio kommunerna i Södermanland förväntar sig att det under år 2020 påbörjas nästan 1 700 bostäder, varav 37 procent förväntas bli hyresrätter.

Totalt antal preliminärt påbörjade hyresrätter samt allmännyttans del av dessa och hur de fördelas över kommunerna framgår i diagram nedan. Allmännyttan står här för samtliga påbörjade nya hyresrätter år 2019 i kommunerna Flen, Katrineholm och Trosa.

Preliminärt påbörjade hyresrätter i länet år 2019 samt antal bostäder som påbörjas av de allmännyttiga bostadsbolagen, uppdelat kommunvis



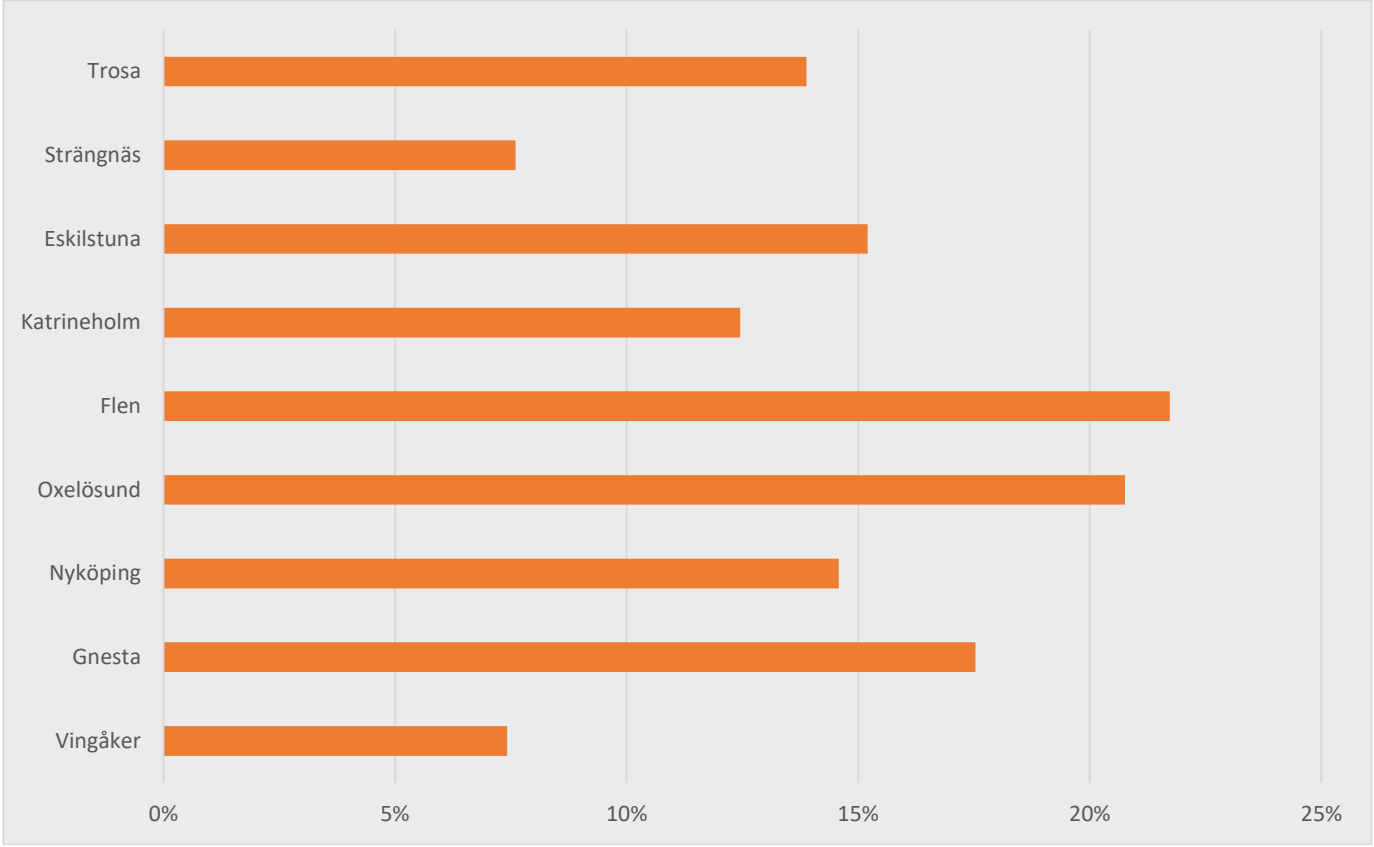
Källa: SCB



Foto: Isabell Söderlund

De allmännyttiga bostadsbolagens andel av det totala bostadsbeståndet
Totalt äger de allmännyttiga bostadsbolagen i Södermanlands län omkring 14 procent av bostadsbeståndet i sin helhet. De allmännyttiga bostadsbolagens andelar av det totala bostadsbeståndet i respektive kommun i länet framgår av diagram nedan. De största andelarna återfinns, som tidigare år, i Flen och Oxelösunds kommun där de allmännyttiga bostadsbolagen äger 21,7 respektive 20,8 procent av det totala bostadsbeståndet i kommunerna. Den lägsta andelen hittas i Vingåkers kommun där det allmännyttiga bostadsbolaget äger 7,4 procent av bostadsbeståndet, därefter följer Strängnäs kommun där det allmännyttiga bostadsbolagets bestånd uppgår till 7,6 procent av totalt bostadsbestånd i kommunen. I hela Sverige uppgår de allmännyttiga bostadsbolagens andelar av det totala bostadsbeståndet i snitt till 16,6 procent.

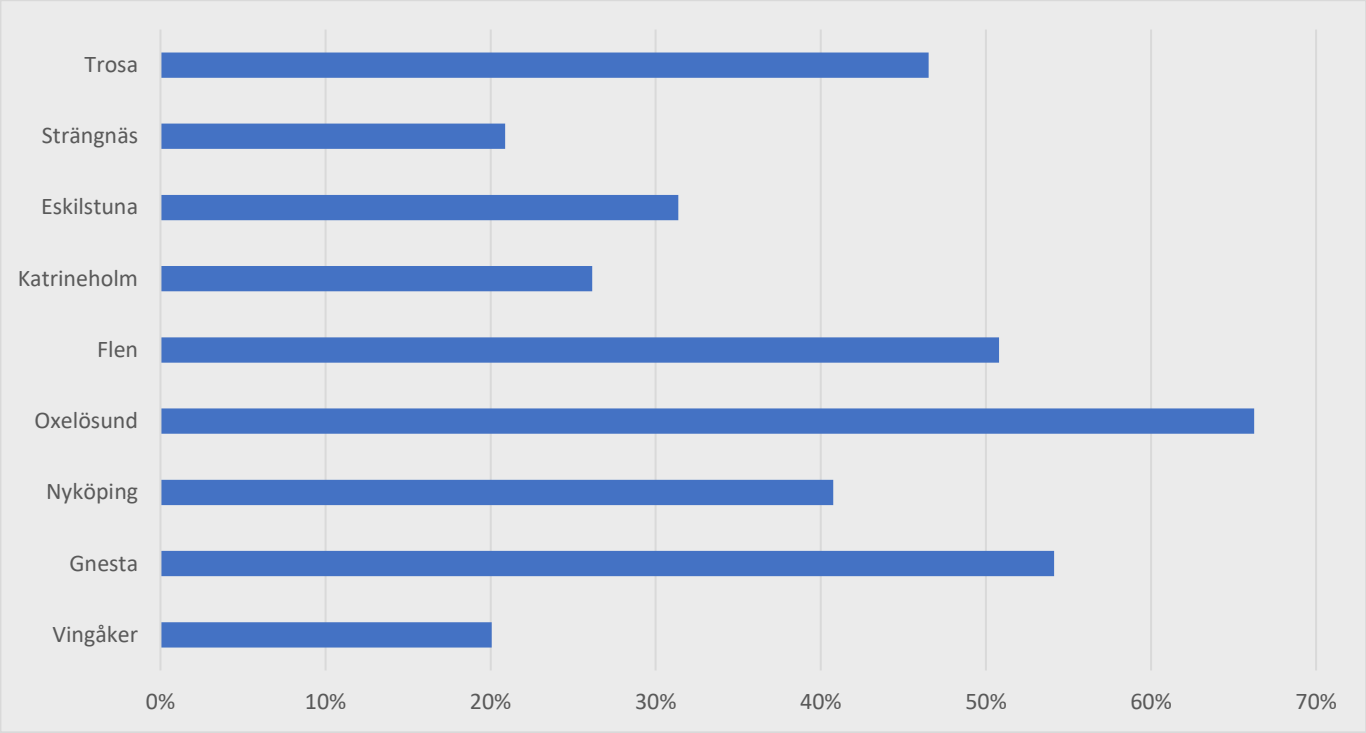
De allmännyttiga bostadsbolagens andel i procent av det totala antalet bostäder i respektive kommun i Södermanlands län, år 2019



Källa: SCB

De allmännyttiga bostadsbolagens andel av det totala hyresrättsbeståndet
Diagrammet nedan visar de allmännyttiga bostadsbolagens andel i procent av det totala hyresrättsbeståndet i respektive kommun i länet. Den största andelen hittas i Oxelösunds kommun där drygt 66,2 procent av hyresrätterna ägs av det allmännyttiga bostadsbolaget. I kommunerna Vingåker och Strängnäs äger de allmännyttiga bostadsbolagen 20,1 respektive 20,9 procent av hyresrätterna i kommunerna.
I hela Sverige ägs 46 procent av det totala antalet hyresrätter av ett allmännyttigt bostadsbolag.

De allmännyttiga bostadsbolagens andel i procent av det totala antalet hyresrätter i respektive kommun i Södermanlands län, år 2019



Källa: SCB

Förändringar i de allmännyttiga bostadsbolagens bostadsbestånd
Det har under åren skett stora förändringar i de allmännyttiga bostadsbolagens bostadsbestånd i länet. För att bland annat bidra till ett ökat byggande av hyresrätter, men även till att underhållet av det befintliga beståndet kunde upprätthållas, såldes under åren 2011-2013 omkring 1 500 bostäder av de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd.

De allmännyttiga bostadsbolagens bestånd har därefter, under åren 2014-2019, totalt ökat med omkring 1 150 bostäder. Under år 2019 har det med hänvisning till kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten tillkommit 261 lägenheter genom nybyggnad hos länets allmännyttor. Denna nyproduktion skedde i kommunerna Eskilstuna, Nyköping och Katrineholm med 136, 70 respektive 55 nya lägenheter. I Katrineholms kommun såldes även nio lägenheter för fortsatt uthyrning hos privat fastighetsägare. Enligt Eskilstuna kommuns svar i bostadsmarknads-enkäten finns det beslut om försäljning av 577 lägenheter under år 2020.

1.6 Priser på småhus

Småhuspriser i Sverige
Småhuspriserna har stigit med en procent under senaste tremånadersperioden februari – april 2020, jämfört med den föregående perioden, november 2019 – januari 2020, enligt statistik från SCB.

Priserna har stigit med fem procent i Sverige sett till tremånadersperioden februari – april 2020, jämfört med motsvarande period ett år tidigare.

Det genomsnittliga priset för ett småhus för permanent boende i landet var drygt 3,2 miljoner kronor för perioden februari – april 2020 enligt SCB. På länsnivå spänner priset från 1,5 miljoner kronor i Jämtlands samt Västernorrlands län till 5,8 miljoner kronor i Stockholms län.


Foto: Isabell Söderlund

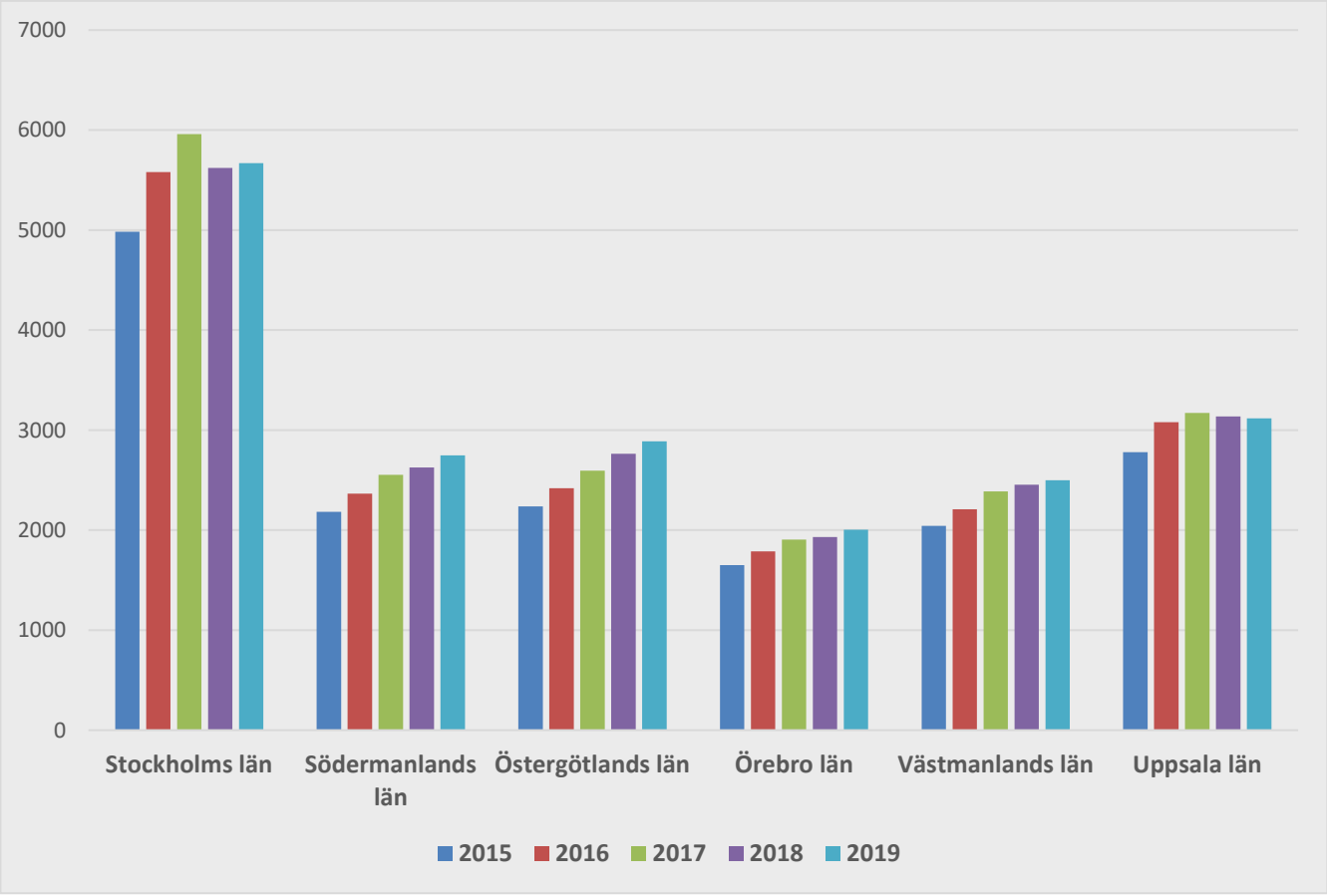
Småhuspriser i Södermanland
Småhuspriserna i Södermanland ökade med fyra procent under den senaste tremånaders-perioden februari – april 2020, jämfört med den föregående perioden, november 2019 – januari 2020.

Priserna har stigit med sex procent i länet, sett till tremånadersperioden februari – april 2020 jämfört med motsvarande period ett år tidigare.

Det genomsnittliga priset för ett småhus för permanent boende i länet uppgick till drygt 2,8 miljoner kronor under perioden februari – april 2020 enligt SCB. I Nyköping och Eskilstuna var medelpriset drygt tre miljoner kronor under denna period.

Det har skett en ökning av priserna på permanenta småhus under de senaste fem åren både i Södermanland och omkringliggande län, bortsett från de två senaste åren i Uppsala och Stockholm där priserna sjunkit.

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



Källa: SCB

1.7 Utvecklingstendenser i Södermanland

Länets positiva befolkningsutveckling och de betydande investeringarna i ny kommunikationsinfrastruktur som gjorts har förbättrat livs- och utvecklingsförutsättningarna i stora delar av länet. En förbättrad tillgänglighet har stor betydelse för länets utveckling.
Under 2000-talets första decennium, fram till finanskrisen år 2009, var region Sörmland en av de regioner som hade den snabbaste ekonomiska tillväxten. Det var dock från ett lågt utgångsläge år 2000. År 2016 hade Södermanlands län lägst bruttoregionprodukt per invånare i Sverige. Utbildningsnivån har ökat men är fortfarande låg jämfört med riksgenomsnittet. Länet har haft en förhållandevis svag ekonomisk tillväxt särskilt under 2000-talets andra decennium, trots klart förbättrade utvecklingsförutsättningar.

Sedan millennieskiftet har antalet invånare ökat med 41 507 personer. Det motsvarar en procentuell ökning med 16 procent och innebär att Södermanland tillhör de län som haft den snabbast växande befolkningen under perioden. Det främsta skälet till den positiva befolkningsökningen är ett betydande invandringsöverskott. Detta innebär också att regionen har en växande befolkning i arbetsför ålder.
Det finns dock stora skillnader i befolkningstillväxt mellan olika delar av länet. Under 2000-talet har länets största kommuner och de kommuner med bra kommunikationer till Stockholm ökat mest.



Foto: Isabell Söderlund

Arbetsmarknad och sysselsättning
Kommuner som ligger inom de största arbetsmarknadsregionerna har också den snabbaste befolkningstillväxten. Arbetslösheten i länet ligger på en hög nivå i jämförelse med övriga regioner i landet. Det finns flera skäl till detta. En orsak är en jämförelsevis svag efterfrågan på arbetskraft. En annan faktor som förklarar den höga arbetslösheten är bristande matchning på arbetsmarknaden när det gäller vilka kompetenser som efterfrågas och vilka som finns tillgängliga. De största utmaningarna enligt Arbetsförmedlingen i Södermanland är nu att motverka bristen på utbildad arbetskraft samt att gynna utomeuropeiskt föddas etablering. Det är en stor skillnad på arbetslöshetsnivå beroende på födelseland och utbildningsnivå.

En tilltagande specialisering på arbetsmarknaden innebär att det blir svårare att få en fungerande matchning på arbetsmarknaden. Detta bidrar till större funktionella arbetsmarknader, samtidigt som större funktionella arbetsmarknader även gynnar en fortsatt specialisering. Utvecklingen har även inneburit att både in- som utpendling till och från länets kommuner ökat.

Pendlingsströmmar till och från Södermanland
Sedan millennieskiftet har det skett en ökad integrering med Stockholmsregionen.

I nedanstående tabell visas den totala in- och utpendlingen, uppdelat på antal kvinnor och män, för respektive kommun i Södermanlands län år 2018.

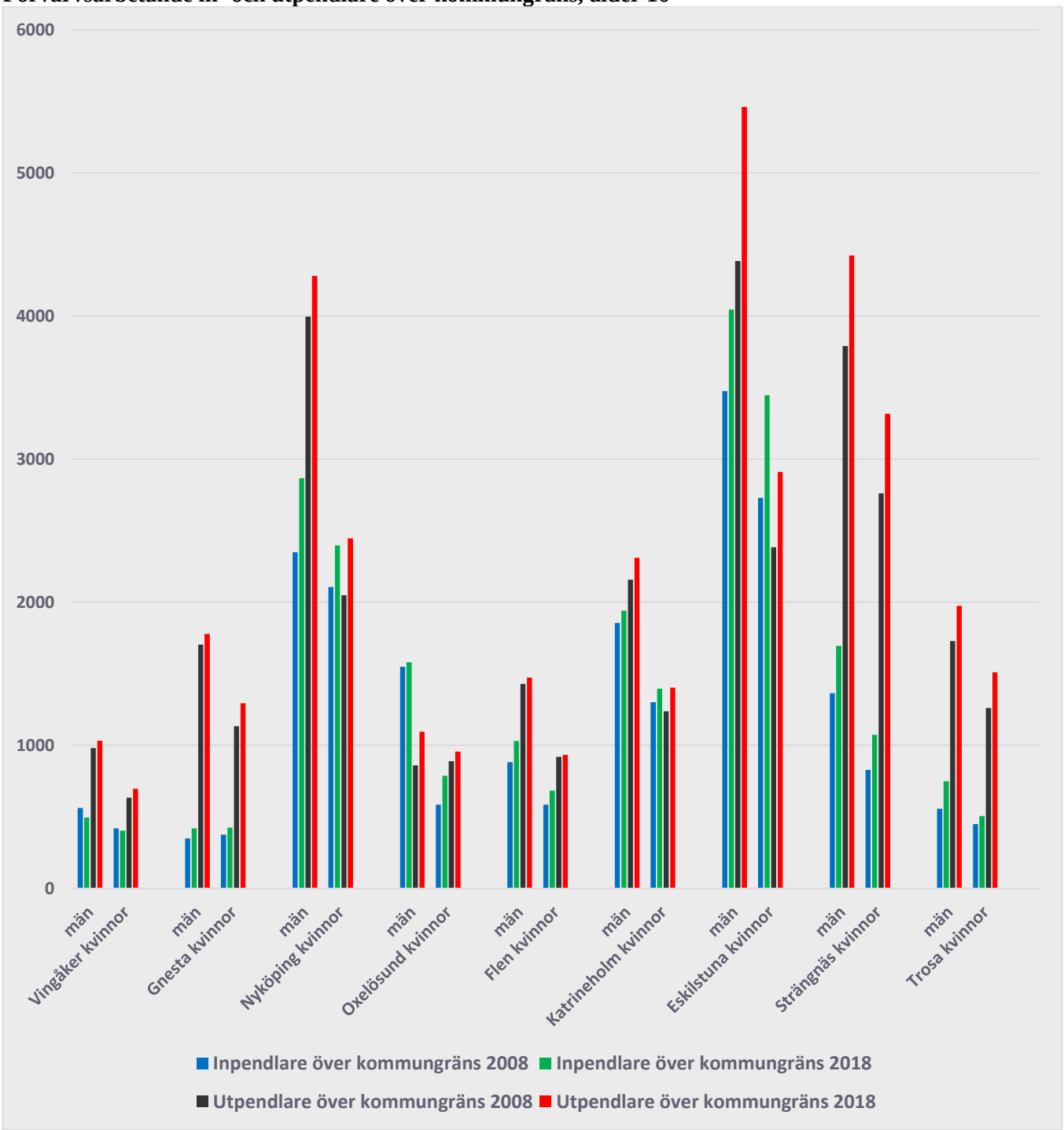
Förvärvsarbetande in- och utpendlare över kommungräns, ålder 16+, år 2018

		Inpendlare över kommungräns 2018	Utpendlare över kommungräns 2018	Bor och arbetar i kommunen 2018
Vingåker	**män**	496	1 032	1 087
	kvinnor	404	697	1 136
Gnesta	**män**	421	1 778	1 012
	kvinnor	425	1 294	1 286
Nyköping	**män**	2 867	4 280	9 148
	kvinnor	2 397	2 446	10 246
Oxelösund	**män**	1 580	1 096	1 688
	kvinnor	787	957	1 307
Flen	**män**	1 031	1 474	2 105
	kvinnor	684	933	2 110
Katrineholm	**män**	1 942	2 310	5 752
	kvinnor	1 396	1 403	5 879
Eskilstuna	**män**	4 044	5 461	19 483
	kvinnor	3 447	2 911	19 473
Strängnäs	**män**	1 695	4 422	4 447
	kvinnor	1 075	3 317	4 751
Trosa	**män**	749	1 975	1 377
	kvinnor	507	1 510	1 587
Södermanland	**totalt antal**	25 947	39 296	93 874
	män	14 825	23 828	46 099
	kvinnor	11 122	15 468	47 775

Källa: SCB

I följande diagram visas skillnaderna i in- och utpendling mellan åren 2008 och 2018. Det är cirka 3 600 fler inpendlare och nästan 5 000 fler utpendlare år 2018 än år 2008. Utpendlingen är mest omfattande i den östra delen av länet.

Förvärvsarbetande in- och utpendlare över kommungräns, ålder 16+



Källa: SCB



Foto: Isabell Söderlund

Befolkning
Både i länet och i riket har den positiva befolkningsutvecklingen fortsatt. Antalet invånare i Södermanland ökade med 2 845 personer under år 2019, att jämföras med år 2018 då antalet nya invånare blev 3 354. Befolkningen ökade i sex av länets nio kommuner under år 2019, mest i Eskilstuna med över 935 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.

Andelen i åldrarna 20-44 år i befolkningen är lägre i länet jämfört med riket. Däremot är andelen 50 år och äldre högre i Södermanlands län än riksgenomsnittet. Det finns dock stora skillnader mellan kommunerna. Högsta andelen 65 år och äldre i befolkningen har Oxelösunds kommun (28 procent). Lägst andel finns i Eskilstuna med 20 procent. I genomsnitt är 22,5 procent i länet, och 20 procent i riket, 65 år eller äldre. En äldre befolkning ställer specifika krav på bostadsbeståndet, vilket den långsiktiga planeringen för bostadsförsörjning behöver förhålla sig till. Antalet invånare i åldern 80+ kommer att öka mer än antalet i åldern 65-79 under de närmaste åren. Detta förhållande gäller för hela Sverige.

2 Byggande i Sverige och i länet

2.1 Vad har byggts?

Bostadsbyggandet i Sverige
Bostadsbyggandet i Sverige ökade återigen under år 2019 och totalt antal färdigställda bostäder uppgick till 55 659 stycken. Jämfört med år 2018 är detta en ökning med 14,3 procent och därmed fortfarande det högsta antalet färdigställda bostäder sedan 1992 då det färdigställdes 57 319 bostäder i landet.
Av de färdigställda bostäderna år 2019 finns hela 82 procent eller 45 446 stycken i flerbostadshus medan det i småhus färdigställdes 10 213 bostäder. Även detta år har nyproduktionen av bostäder i flerbostadshus ökat medan den i småhus minskat något sedan föregående år. Om hänsyn även tas till de 3 155 bostäder som tillkommit i samband med ombyggnationer i flerbostadshus uppgår det totala antalet färdigställda bostäder, genom ny- och ombyggnad, under år 2019 till 58 814 bostäder.

Uppdelningen avseende upplåtelseformer i de färdigställda bostäderna i flerbostadshus år 2019 är som följer; 53 procent upplåts med hyresrätt medan 47 procent upplåts med bostadsrätt. Detta motsvarar rådande förhållande under föregående år. Nyproduktionen av bostäder i landets flerbostadshus har ökat inom alla upplåtelseformer. Regionalt råder det fortfarande större avvikelser gällande upplåtelseformer.



Foto: Isabell Söderlund

Av samtliga färdigställda bostäder i flerbostadshus under år 2019 var den vanligaste förekommande lägenhetstypen en lägenhet med två rum och kök. 16 734 lägenheter eller 37 procent av totalt antal färdigställda lägenheter var av denna typ. Detta är en marginell minskning från föregående år då andelen nyproducerade lägenheter med två rum och kök var 39 procent. Även detta år färdigställdes det fler mindre lägenheter, med ett rum och kök, än tidigare år medan andelen större lägenheter med tre rum och kök minskade jämfört med tidigare år.

Nyproduktionen av småhus har generellt minskat i landet. Under året ökade endast produktionen av hyresrätter i småhus medan nyproduktionen av både bostadsrätter och äganderätter minskade jämfört med de två senaste åren. Procentuellt har den största minskningen skett i byggandet av nya bostadsrätter i småhus. Bostadsrätter har under tidigare år utgjort en relativt stor andel då mer än var fjärde nybyggt småhus upplåtits med bostadsrätt. År 2019 utgör bostadsrätterna drygt 22 procent av samtliga färdigställda bostäder i småhus.

Bostadsbyggandet i Södermanland

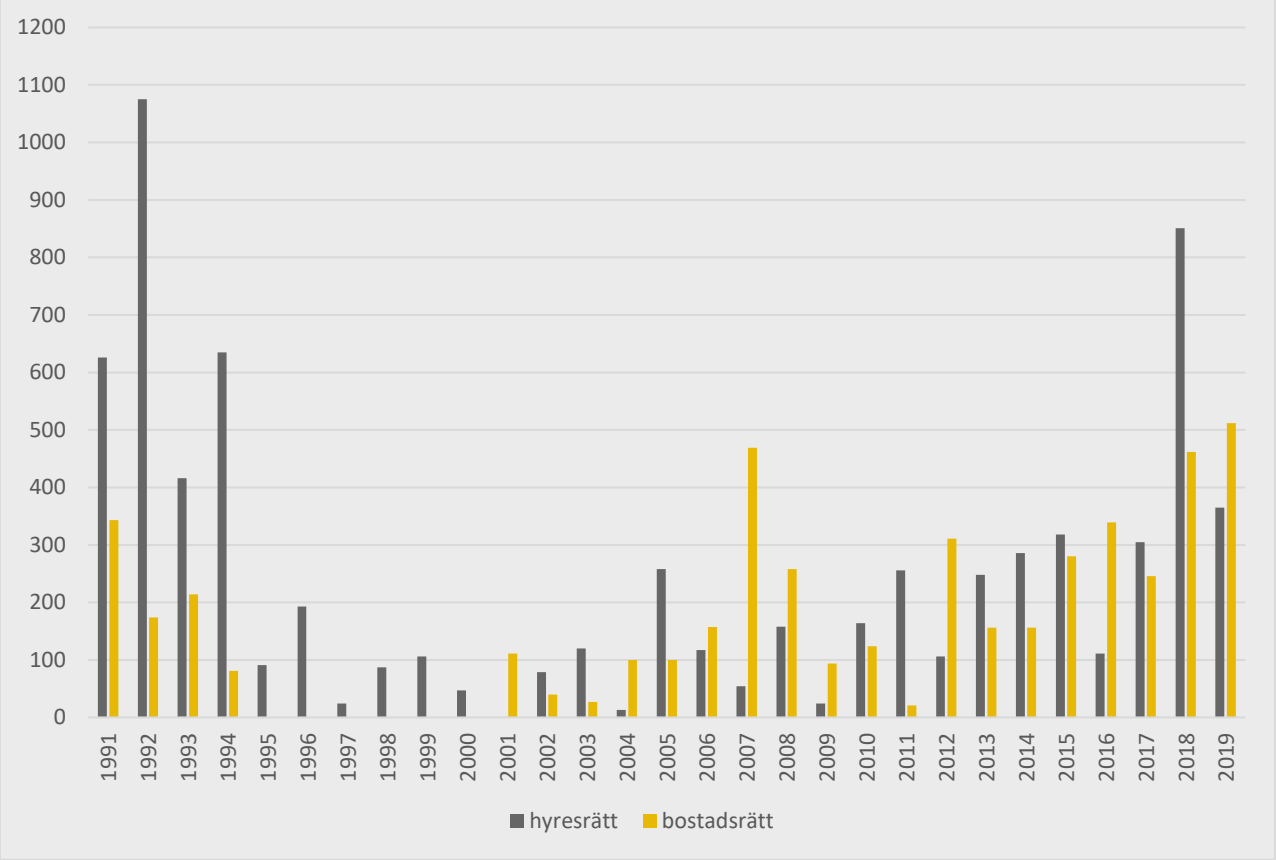
I Södermanlands län uppgår år 2019 antalet färdigställda bostäder till 1 327 stycken. Det är en minskning sedan föregående år med 27 procent då antalet färdigställda bostäder uppgick till 1 821 stycken. Av de färdigställda bostäderna år 2019 avser 66 procent bostäder i flerbostadshus medan 34 procent finns i småhus. Om hänsyn tas till de 83 bostäder som tillkom genom ombyggnation i flerbostadshus uppgår det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnation till 1 410 bostäder.
Jämförs det totala antalet färdigställda bostäder med Södermanlands fem grannlän, Stockholm, Uppsala, Västmanland, Örebro och Östergötland så är det endast i Uppsala län som bostadsbyggandet ökat sedan föregående år. De resterande grannlänen uppvisar en minskning, om än i olika omfattning, i antalet färdigställda bostäder.

Det är fortsatt lägenhetstypen med två rum och kök som är vanligast förekommande gällande nyproduktionen i länet, så som hela landet. I länet utgör denna typ nästan 37 procent av de färdigställda bostäderna. Förhållandet stämmer överens med föregående år men skiljer sig från treårsperioden innan dess då en lägenhet med tre rum och kök utgjorde den vanligaste lägenhetstypen gällande nybyggnation i länets flerbostadshus. Med hänsyn tagen till andelarna större och mindre lägenhetstyper i nyproduktion år 2019 är skillnaden marginell. 49,4 procent av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus är en lägenhet med tre rum och kök eller större medan 50,6 procent är en lägenhet med två rum och kök eller mindre. Större skillnader hittas dock under de föregående åren. År 2018 var 60 procent av länets totala antal färdigställda bostäder i flerbostadshus, lägenheter med två rum och kök eller mindre. Under de senaste åren har andelen endast varit högre år 2014 då den låg på omkring 69 procent. Under år 2019 ökade andelen lägenheter med fyra rum och kök eller större. Omkring 16 procent av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus var då av denna typ jämfört med föregående års siffra på knappt nio procent.

Med hänsyn till förhållandet färdigställda bostäder per tusen invånare har det år 2019 färdigställts 4,5 nya bostäder per tusen invånare i Södermanlands län. Det är en minskning sedan år 2018 då det färdigställdes 6,2 nya bostäder per tusen invånare. Detta kan jämföras med de omkringliggande länen där den högsta siffran, precis som föregående år, hittas i Uppsala län. Där har det år 2019 byggts tio nya bostäder per tusen invånare, vilket även är den högsta andelen i hela landet. Lägst antal byggda bostäder per tusen invånare hittas år 2019 i Värmlands län, där det färdigställts 2,3 nya bostäder per tusen invånare. Siffran för hela landet ligger på 5,4 färdigställda bostäder per tusen invånare, vilket är i linje med året innan.

Andelen nya hyresrätter i de färdigställda flerbostadshusen i länet har tidigare ökat under längre tid. År 2018 ökade antalet hyresrätter rejält och hela 65 procent av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus var hyresrätter. Det året uppvisade även det högsta antalet färdigställda nya hyresrätter sedan år 1992. År 2019 ses dock en betydande minskning i färdigställandet av nya hyresrätter jämfört med året innan. Undantaget år 2018 så har nyproduktionen av hyresrätter dock ändå ökat, se diagram nedan.
År 2019 har istället bostadsrätterna ökat i de färdigställda nya flerbostadshusen i länet. Andelen bostadsrätter bland de färdigställda bostäderna uppgår till drygt 58 procent medan hyresrätterna därmed står för knappt 42 procent. Det färdigställdes totalt 512 nya bostadsrätter i flerbostadshusen i länet år 2019, vilket därmed är det högsta antalet som det finns statistik för.

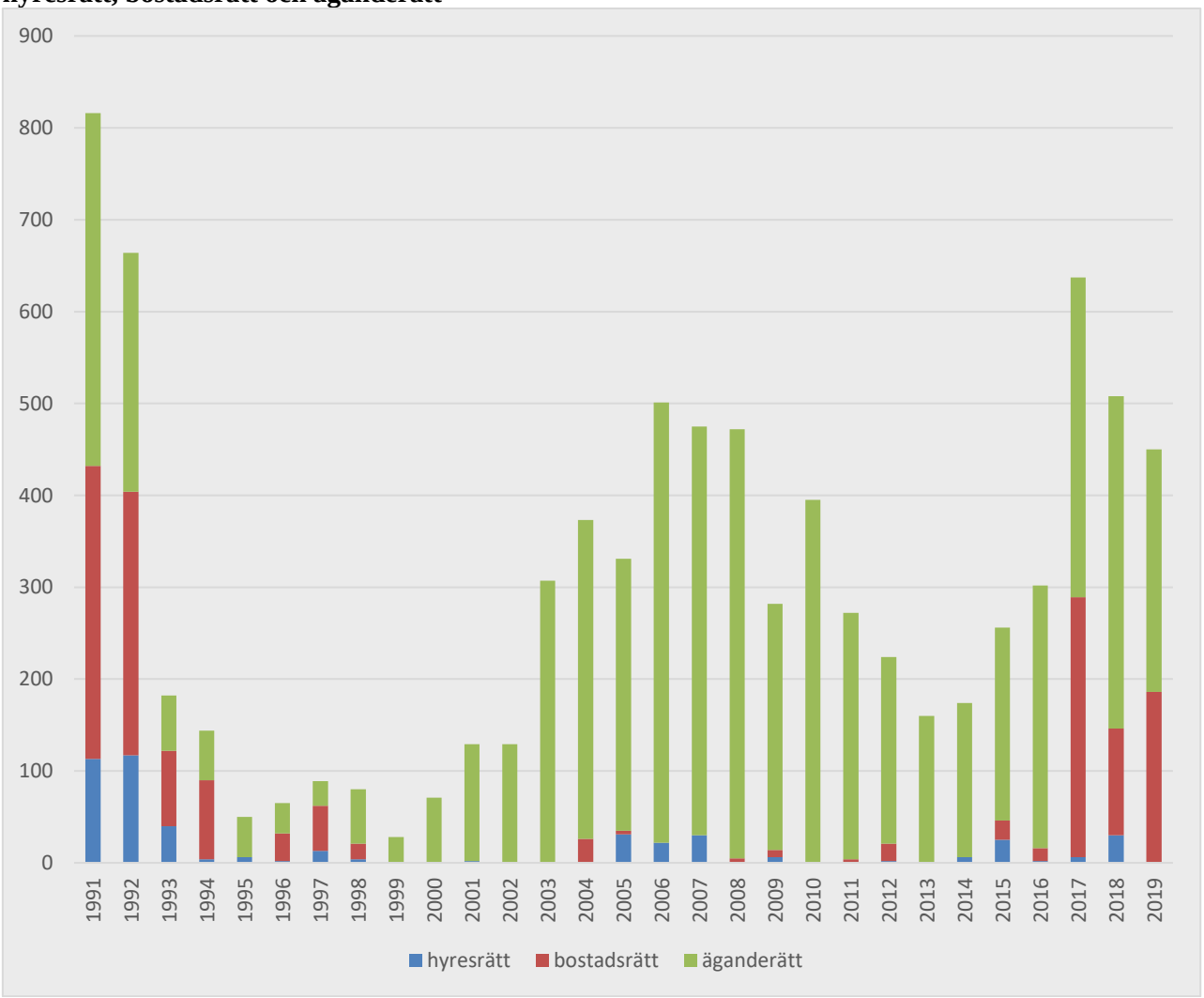
Antal färdigställda nya hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus i Södermanlands län åren 1991-2019



Källa: SCB

Även nyproduktionen av småhus har varierat stort i länet under de senaste åren. År 2017 sågs en stor ökning och antalet färdigställda nya småhus uppgick då till 637 stycken. Därefter har färdigställande minskat något och år 2019 färdigställdes 450 småhus i länet.
Det är fortsatt äganderätten som är den vanligaste upplåtelseformen i nya småhus men år 2017 skedde även en stor ökning av antalet bostadsrätter i de färdigställda nya småhusen. Andelen bostadsrätter uppgick då till 44,4 procent. För år 2019 ses återigen en ökning av bostadsrätter i färdigställda nya småhus och andelen uppgår under året till drygt 41 procent, se nedanstående diagram. Detta kan jämföras med hela landet där andelen bostadsrätter i de färdigställda småhusen ligger på omkring 22 procent, vilket även är en minskning från föregående år.

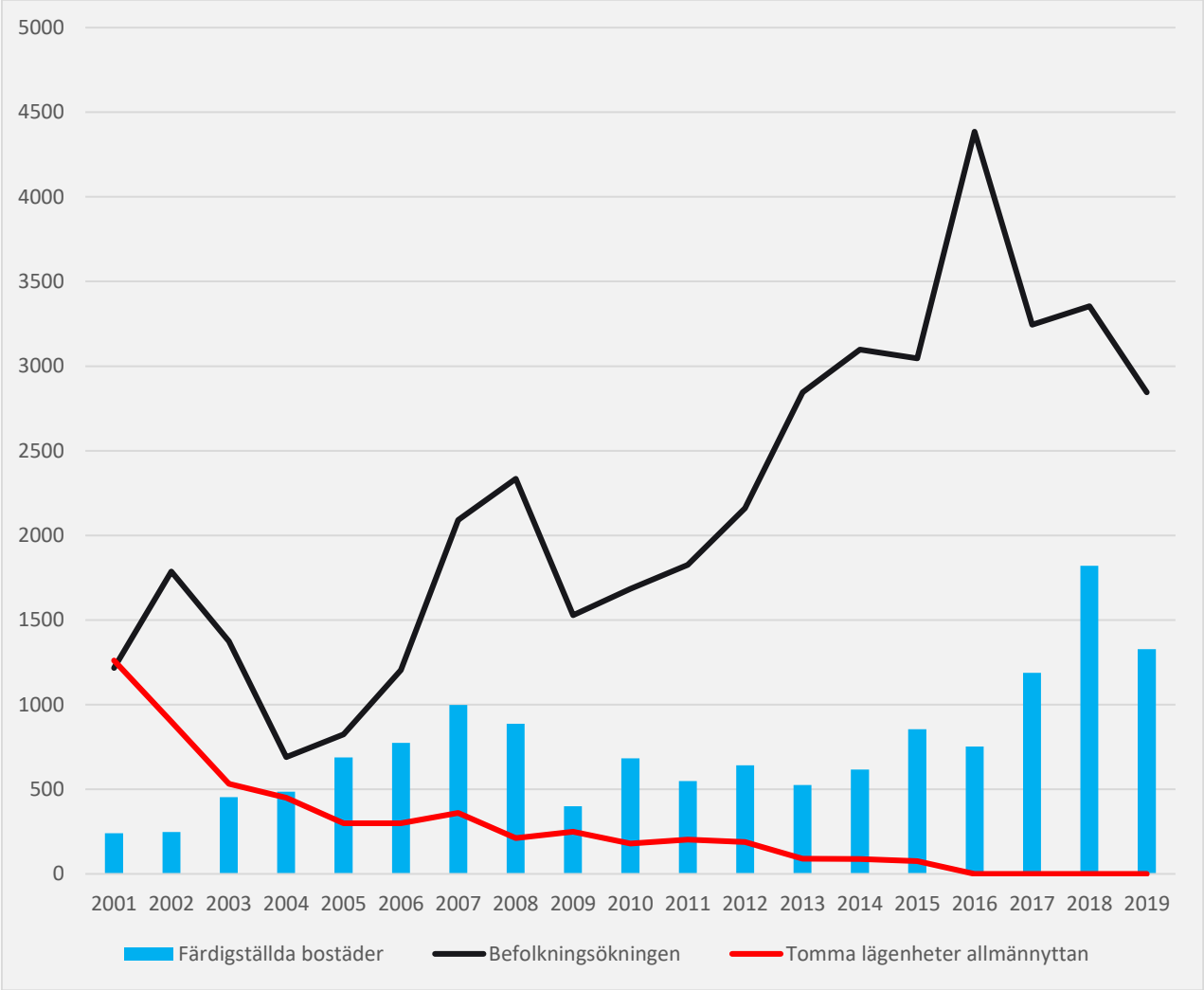
Totalt antal färdigställda bostäder i småhus åren 1991-2019 i Södermanlands län, uppdelning hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt



Källa: SCB

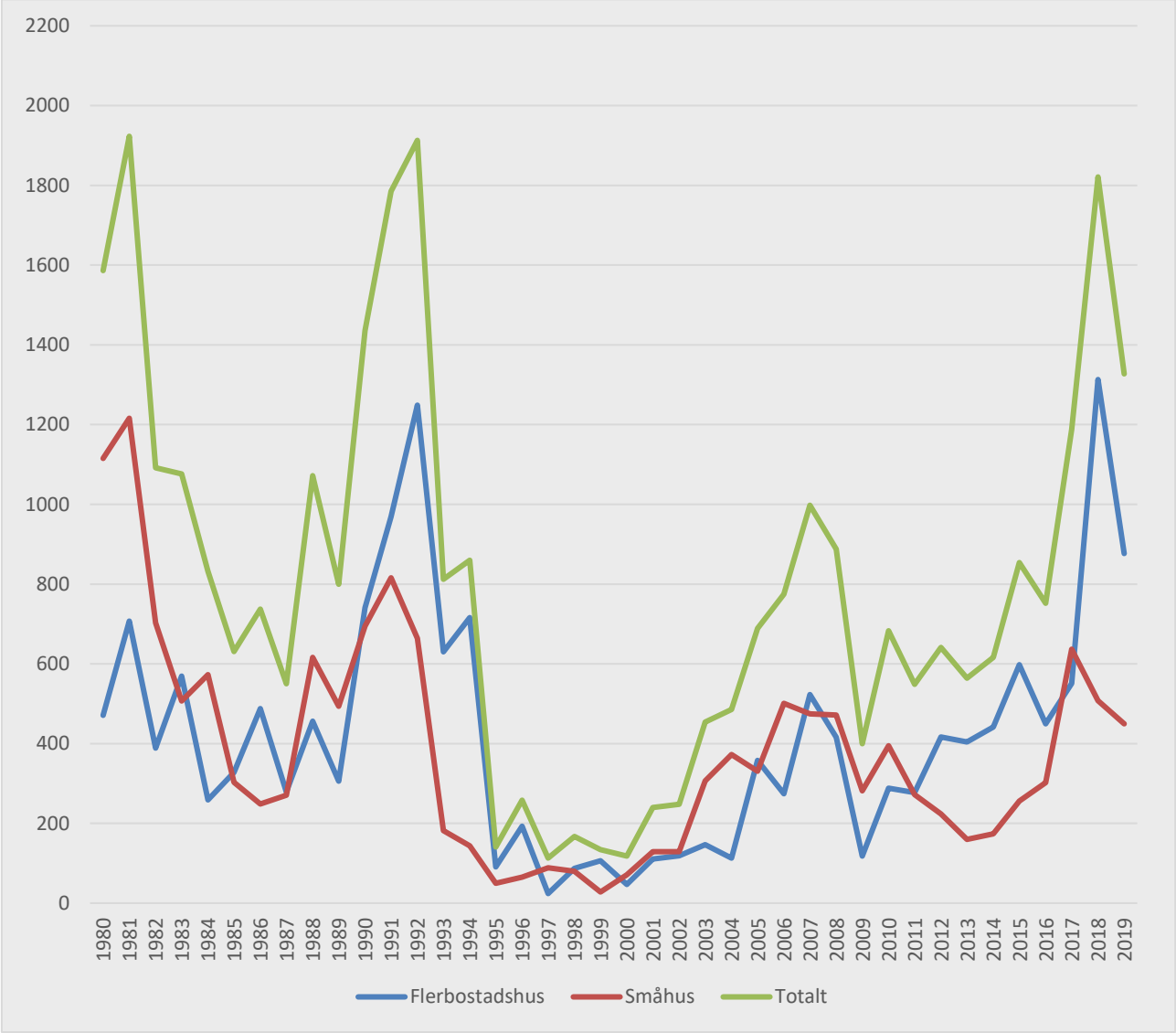
Diagrammet nedan illustrerar förhållandet och utvecklingen av länets befolkningsökning relativt antalet färdigställda bostäder under åren 2001 till 2019. Som synes så har det under hela 2000-talet, undantaget åren 2004 till 2006, byggts färre bostäder än vad som skulle behövas i länet. I diagrammet ses även förändringen av antalet lediga lägenheter hos de allmännyttiga bostadsbolagen under denna tid. Under de senaste åren har det i princip inte funnits mer än ett fåtal lediga lägenheter under kortare tid hos allmännyttorna i länet, detta är att jämföras med år 2001 då drygt 1 200 lägenheter hos allmännyttorna stod tomma.

Bostadsbyggande, befolkningsökning och tomma lägenheter hos allmännyttan i Södermanland åren 2001-2019



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län/SCB

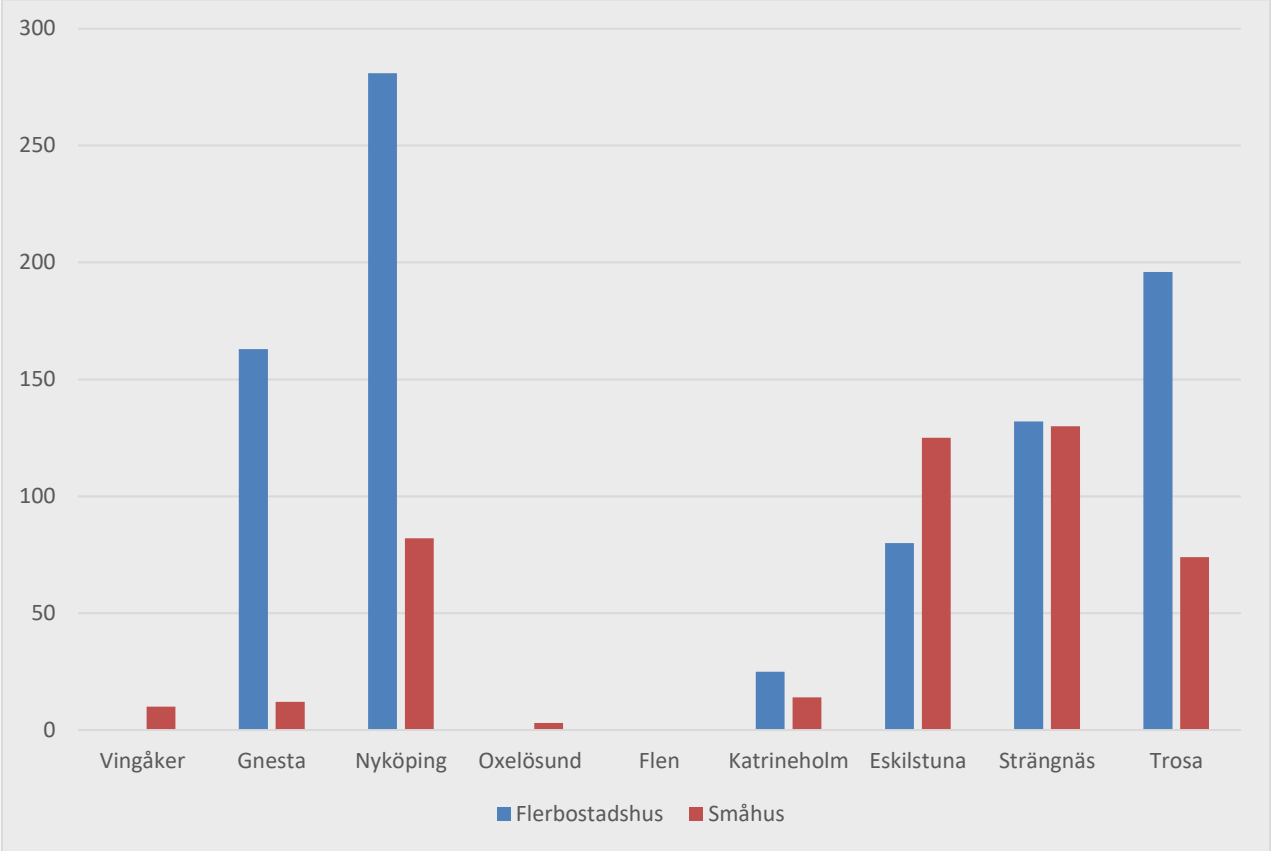
Antal färdigställda nya lägenheter i Södermanland åren 1980-2019, uppdelat på antal lägenheter efter hustyp (flerbostadshus eller småhus), samt totalt antal



Källa: SCB

I diagram ovan illustreras även förändringen av det totala antalet färdigställda nya bostäder i Södermanland under åren 1980 till 2019. Uppdelningen mellan antalet färdigställda bostäder i flerbostadshus respektive småhus framgår även. Det färdigställdes totalt 1 327 nya bostäder i länet under år 2019, vilket är en minskning jämfört med året innan då totalt antal färdigställda bostäder uppgick till 1 821. Nyproduktionen av bostäder har under denna tid varierat i länet och år 2019 ses en minskning av antalet färdigställda bostäder i både småhus som flerbostadshus. Den röda linjen, som visar antalet färdigställda nya bostäder i småhus, toppade år 2017 då 637 nya bostäder i småhus färdigställdes. Detta var då det högsta antalet färdigställda bostäder i småhus sedan år 1992. År 2018 toppade istället antalet färdigställda bostäder i flerbostadshus och siffran uppgick då till 1 313 färdigställda bostäder. Detta översteg då även nyproduktionen i flerbostadshus år 1992.

Antal färdigställda nya bostäder i Södermanland år 2019 uppdelat kommunvis och efter hustyp (flerbostadshus eller småhus)



Källa: SCB

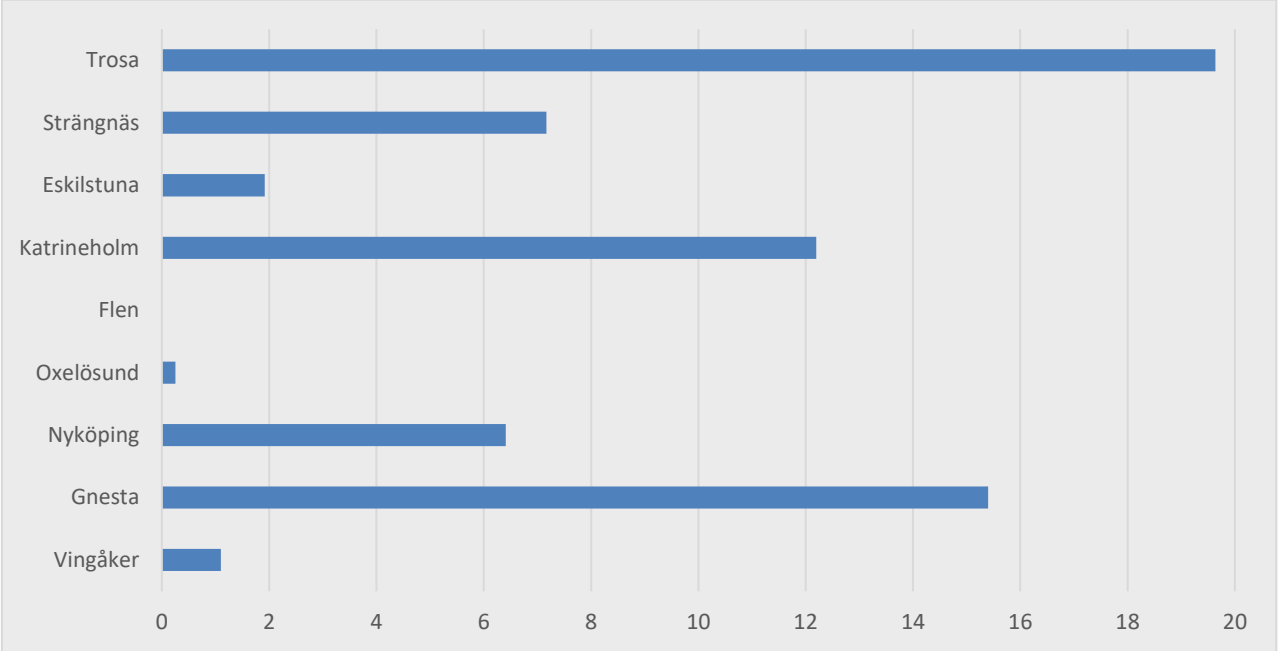
Hur de totalt 1 327 bostäderna som färdigställdes i länet år 2019 fördelas över länets kommuner, samt uppdelningen på flerbostadshus och småhus, framgår i diagram ovan. Antalsmässigt färdigställdes det flest bostäder i Nyköpings kommun följt av Trosa och Strängnäs kommun. Året innan låg kommunerna Eskilstuna och Strängnäs i topp gällande totalt antal färdigställda nya bostäder.

Med hänsyn tagen till upplåtelseformer kommunvis dominerar äganderätten i de färdigställda nya småhusen i samtliga kommuner förutom Nyköping och Strängnäs kommun. I dessa två kommuner är den vanligaste upplåtelseformen i de färdigställda småhusen i stället bostadsrätt vilken utgör 59 respektive 57 procent av de färdigställda bostäderna.

Gällande de färdigställda bostäderna i flerbostadshus i länets kommuner är bostadsrätten den främst förekommande upplåtelseformen år 2019 totalt sett. Förhållandet stämmer även kommunvis. I tre kommuner har det inte färdigställts några bostäder i flerbostadshus år 2019. I fyra av de resterande sex kommunerna är bostadsrätten den vanligast förekommande upplåtelseformen bland de färdigställda nya bostäderna i flerbostadshus.

Om hänsyn även tas till invånarantal så har det under år 2019 färdigställts 4,5 nybyggda bostäder per tusen invånare i Södermanlands län, vilket innebär en minskning sedan föregående år då 6,2 nya bostäder per tusen invånare stod klara. Det är däremot en ökning jämfört med år 2017 då siffran var 4,1 nya bostäder per tusen invånare i länet. Enligt detta förhållande byggdes det mest, precis som de två föregående åren, i Trosa kommun med 19,6 nya bostäder per tusen invånare. Därefter följer Gnesta och Katrineholms kommun där det färdigställdes 15,4 respektive 12,2 nya bostäder per tusen invånare i kommunen. Precis som föregående år färdigställdes det, enligt detta förhållande, minst antal bostäder i Flens kommun. Förhållandet i respektive kommun redovisas i nedanstående diagram.

Antal färdigställda nya bostäder per tusen invånare i Södermanland år 2019 kommunvis

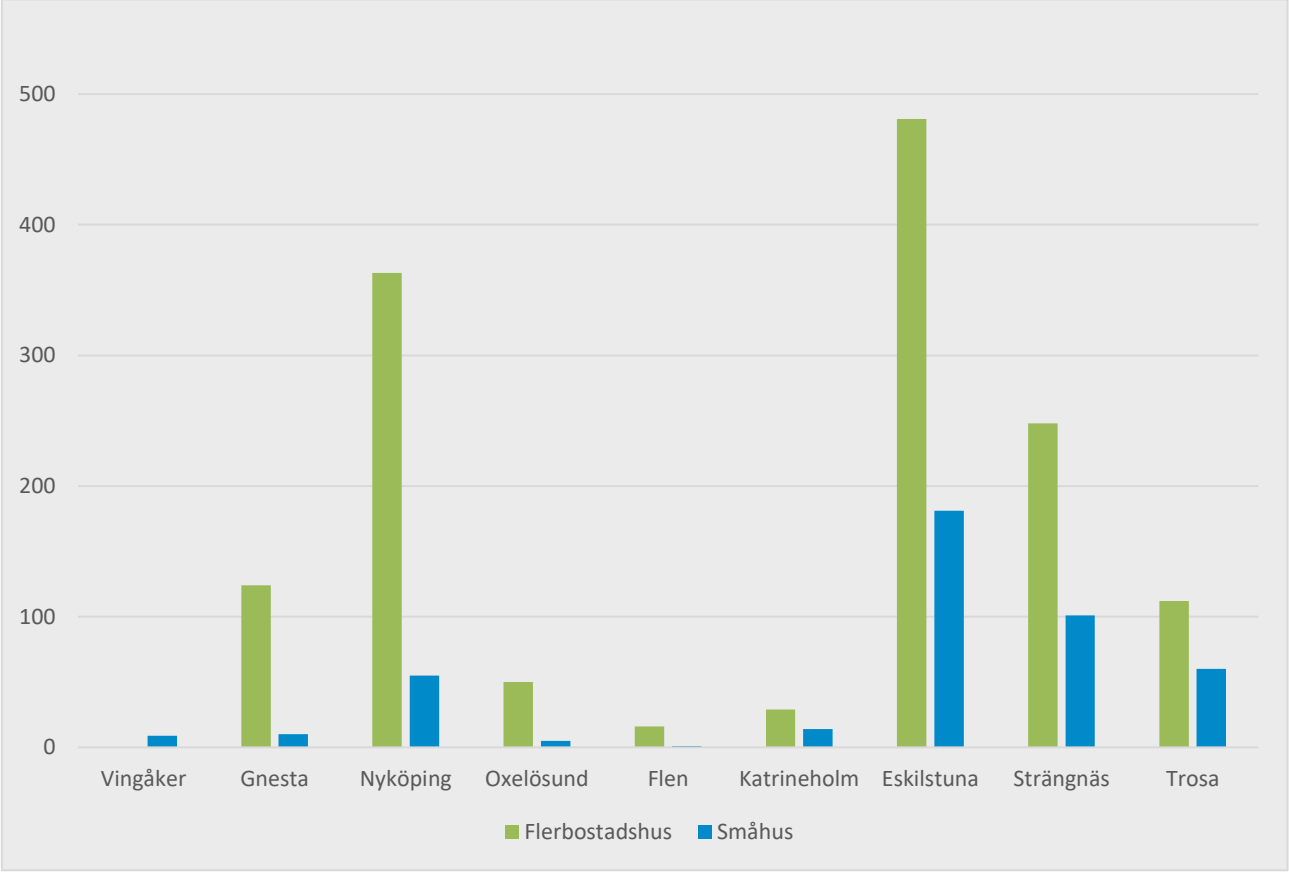


Källa: SCB



Foto: Isabell Söderlund

Antal påbörjade nya bostäder i Södermanland år 2019 kommunvis, uppdelat på antal lägenheter efter hustyp (flerbostadshus och småhus)



Källa: SCB

Södermanlands län har under de senaste åren haft ett relativt högt antal påbörjade nya bostäder. Det har under år 2019 preliminärt påbörjats drygt 1 850 nya bostäder i länet, motsvarande siffra under år 2018 och 2017 var 1 890 respektive 2 175 påbörjade nya bostäder. Fördelningen av antal påbörjade bostäder i länets nio kommuner under år 2019, samt hur de fördelar sig på bostäder i flerbostadshus och småhus framgår av diagram ovan. Det har under året preliminärt påbörjats 1 423 bostäder i flerbostadshus medan 436 bostäder påbörjats i småhus. Därmed har antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus ökat med drygt sex procent medan antalet påbörjade bostäder i småhus minskat med omkring 20 procent sedan föregående år. Av samtliga påbörjade bostäder i flerbostadshus utgör drygt 69 procent hyresrätter, en ökning sedan föregående år. Den vanligaste upplåtelseformen i de påbörjade bostäderna i småhus är fortsatt äganderätten, år 2019 uppgår denna andel till 76 procent av totalt antal påbörjade bostäder i småhus, en klar ökning sedan föregående år. Det har därmed skett en minskning av andelen bostadsrätter bland de påbörjade bostäderna i småhus sedan föregående år. År 2019 är omkring 24 procent av dessa bostäder bostadsrätter, år 2018 låg andelen på omkring 39 procent. Antalsmässigt har det påbörjats flest bostäder i Eskilstuna och Nyköpings kommun.

2.2 Vad förväntas byggas?

Enligt Boverkets indikatorer, december 2019, förväntas det påbörjas 50 000 bostäder under år 2020 i riket. Det är en hög nivå, men betydligt färre än de 64 000 bostäder som Boverket bedömer behöver byggas årligen.

I förra årets bostadsmarknadsenkät bedömde Södermanlands nio kommuner att det skulle påbörjas 2 026 bostäder sammanlagt i länet under år 2019. Enligt preliminära uppgifter från SCB har 1 859 bostäder påbörjats under år 2019. Det utgör 92 procent av förväntat antal.

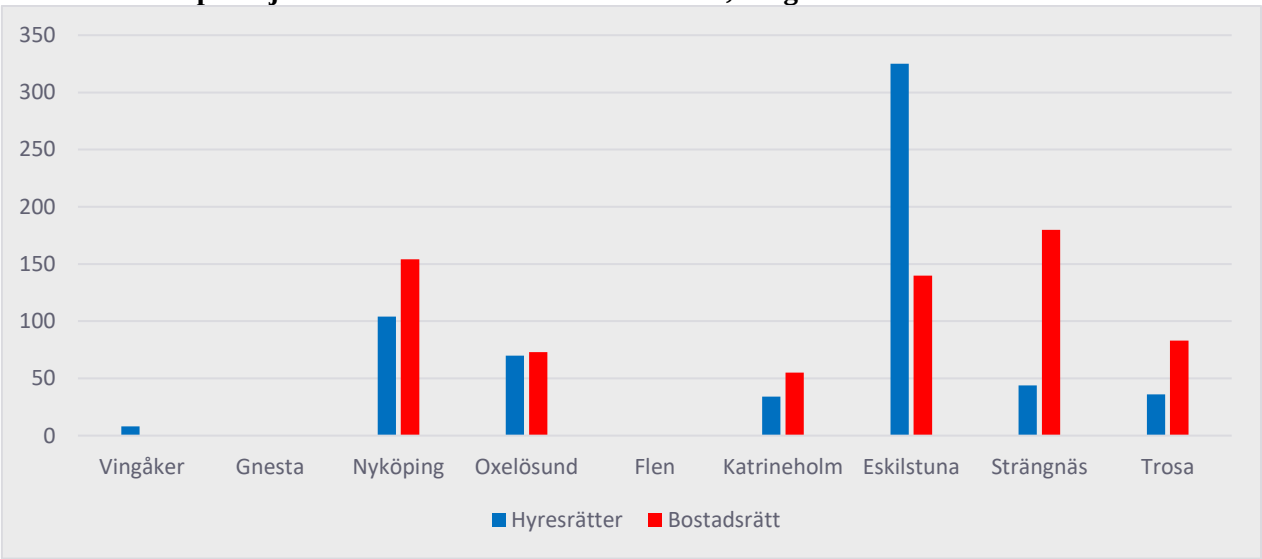
I årets bostadsmarknadsenkät bedömer kommunerna att det kommer att påbörjas 1 672 nya bostäder under år 2020. Dessa är uppdelade på drygt 1 306 bostäder i flerbostadshus och 366 bostäder i småhus.



Foto: Bengt Nordström

Av nedanstående diagram framgår varje kommuns bedömning av det förväntade antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus år 2020 uppdelat efter upplåtelseform.

Förväntat antal påbörjade bostäder i flerbostadshus år 2020, enligt Södermanlands kommuner

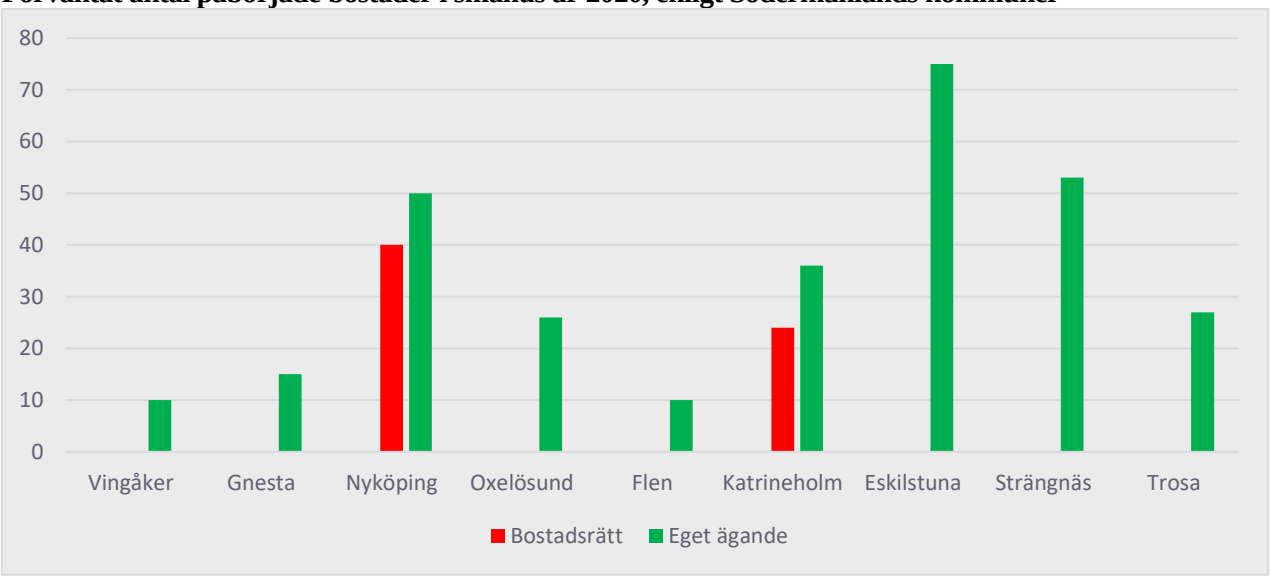


Källa: BME 2020

Av förväntat antal påbörjade bostäder i flerbostadshus i länet under år 2020 är 685 bostadsrätter och 621 hyresrätter. Drygt hälften av dessa hyresrätter förväntas påbörjas i Eskilstuna kommun. Merparten av de bostadsrätter som förväntas påbörjas finns i kommunerna Strängnäs, Nyköping och Eskilstuna.

Följande diagram visar kommunernas bedömning av antalet påbörjade bostäder i småhus under år 2020. Uppdelning är gjord efter upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och eget ägande. Eget ägda småhus utgör största delen av förväntat antal påbörjade småhus.

Förväntat antal påbörjade bostäder i småhus år 2020, enligt Södermanlands kommuner

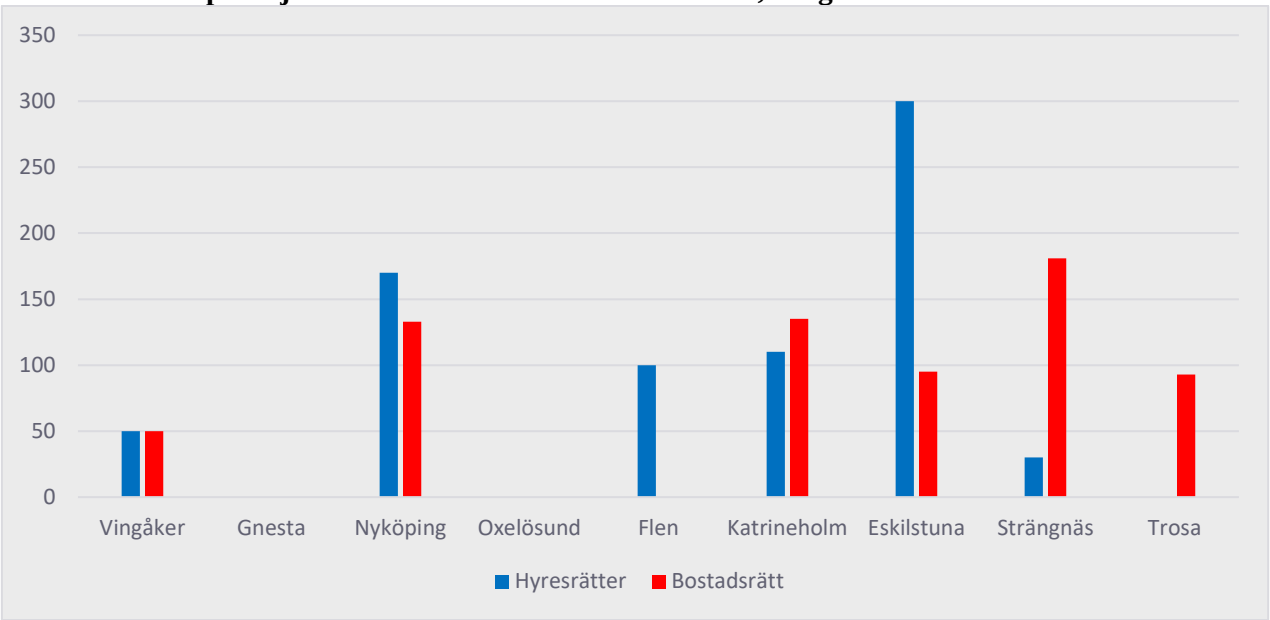


Källa: BME 2020

Över 300 nya eget ägda småhus förväntas påbörjas under år 2020. 25 procent av dessa förväntas påbörjas i Eskilstuna, 18 procent i Strängnäs och 17 procent i Nyköping. 64 nya småhus förväntas uppföras i bostadsrättsform, 40 stycken i Nyköping och 24 stycken i Katrineholm. Inga av de nyproducerade småhusen förväntas upplåtas med hyresrätt.

Förväntat antal påbörjade bostäder i flerbostadshus under år 2021 enligt kommunernas bedömning redovisas i nedanstående diagram.

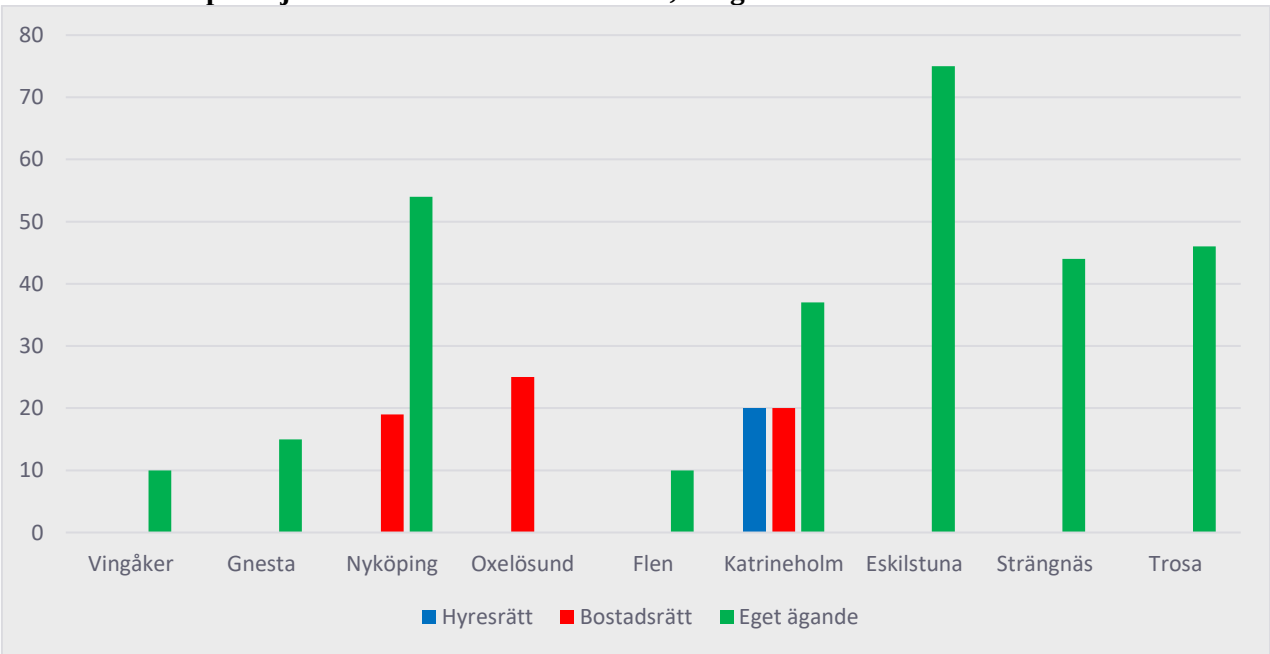
Förväntat antal påbörjade bostäder i flerbostadshus år 2021, enligt Södermanlands kommuner



Källa: BME 2020

Närmare 1 450 nya bostäder förväntas påbörjas i länet år 2021. 760 av dessa bostäder utgörs av hyresrätter. Av dessa hyresrätter förväntas 40 procent byggas i Eskilstuna och 22 procent i Nyköping. Resterande 687 bostäder utgörs av bostadsrätter. Flest bostadsrätter förväntas påbörjas i Strängnäs, Katrineholm och Nyköping.

Förväntat antal påbörjade bostäder i småhus år 2021, enligt Södermanlands kommuner



Källa: BME 2020

Kommunerna bedömer att det totala förväntade antalet påbörjade bostäder i småhus under år 2021 kommer att uppgå till 375 stycken. 29 stycken av dessa utgörs av äganderätter medan 64 är bostadsrätter och 20 är hyresrätter. Det förväntas påbörjas flest antal bostäder i småhus i kommunerna Katrineholm, Eskilstuna och Nyköping.

2.3 Vad begränsar byggandet?

Redan i Sveriges Byggindustriers konjunkturrapport från slutet av år 2019 skruvades prognosen för bostadsbyggandet ner. Högkonjunkturen inom byggindustrin ansågs avslutas under år 2019. Antalet sysselsatta inom bygg- och anläggningsbranschen beräknades bli 7 000 färre under år 2020 jämfört med år 2019, från 352 000 anställda till 345 000.

Sveriges Byggindustrier ansåg då att ett skäl till nedgången är det skärpta amorteringskravet. Skuldkvotsbromsen innebär att det kostar en procent extra i amortering om du lånar mer än 4,5 gånger inkomsten. Det har i praktiken gjort att de flesta inte får låna mer än 4,5 gånger inkomsten då bankerna skärpt sina lånekrav. Nybyggnation innebär högre boendekostnader och kreditåtstramningarna innebär att det blir svårare för fler att efterfråga en ny bostad.

En begränsande faktor för nybyggnation är invånarnas betalningsförmåga alternativt betalningsvilja. Det finns behov av bostäder men de byggda bostäderna måste också kunna efterfrågas. Alla som behöver en bostad idag kan inte, eller vill inte, efterfråga nybyggda bostäder.
De flesta kommunerna i länet anser att byggandet begränsas av olika ekonomiska incitament, se tabell på följande sida.



Foto: Bengt Nordström

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

	1	2	3
Vingåker	Byggherrars brist på intresse att bygga	Brist på detaljplan på attraktiv mark	Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor
Gnesta	Brist på detaljplan på attraktiv mark	Brist på rätt kompetens inom kommunen (exempelvis, planarkitekter, bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjörer)	Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande
Nyköping	För få som har råd att bo i en nybyggd bostad	Höga produktionskostnader	Byggherrars brist på intresse att bygga
Oxelösund	Höga produktionskostnader	Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor
Flen	Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	Byggherrars brist på intresse att bygga	Höga produktionskostnader
Katrineholm	Överklaganden av detaljplaner	Konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken (såsom riksintressen och strandskyddsbestämmelser)	Höga undersökningskostnader innan detaljplaner kan antas. Oacceptabelt långa handläggningstider för prövningar av kommunens strandskyddsbeslut. Flertalet ärenden tar över 12 månader från att Länsstyrelsen beslutar om prövning tills dess att beslut tas av Länsstyrelsen.
Eskilstuna	Svag inkomstutveckling för Hushållen	Höga produktionskostnader	Brist på arbetskraft hos husbyggare
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 2020

Flera olika faktorer begränsar bostadsbyggandet enligt länets kommuner. Över hälften tar upp höga produktionskostnader som ett hinder. En tredjedel lyfter svårigheter att få lån för såväl privatpersoner som byggherrar samt byggherrars brist på intresse att bygga på orten. Brist på detaljplan på attraktiv mark begränsar byggandet i två av länets kommuner.

Nyköpings kommun framhåller bland annat att det är för få som har råd att bo i en nybyggd bostad, Katrineholms kommun lyfter till exempel konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken. Trosa kommun uppger för fjärde året i rad att inga begränsande faktorer finns för bostadsbyggande i kommunen.

3 Grupper som har det svårt på bostadsmarknaden

Bristen på bostäder, inte minst hyresrätter, påverkar vissa grupper i samhället mer än andra. Enligt kommunernas bedömning har ungdomar och nyanlända det svårast på bostadsmarknaden år 2020.
En egen bostad med den grundläggande trygghet det ger är också en förutsättning för att skapa en trygg uppväxt för alla barn.

3.1 Ungdomar

Det råder fortsatt underskott på bostäder för ungdomar i samtliga kommuner i länet. Detta beror främst på att det inte finns tillräckligt med lediga små bostäder samt att de som faktiskt finns är för dyra för ungdomar. I landet som helhet är det underskott på bostäder för unga i 210 av 290 kommuner, det har dock skett en minskning de senaste åren i antalet kommuner som anger detta.
Att ungdomar har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden och ordna en egen bostad beror till stor del på att de ofta konkurreras ut av andra grupper då de saknar tillräcklig inkomst, nödvändiga kontakter eller köpoäng i bostadskö.

De insatser som ändå görs i länet för att underlätta för ungdomar att ta sig in på bostadsmarknaden är framför allt att kommunerna satsar på ett generellt bostadsbyggande som även ska gagna ungdomar men det förekommer även viss satsning på nyproduktion av bostäder med överkomligare hyror.
Särskilda ungdomsbostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder finns i Nyköping och Katrineholms kommun med 30 respektive 50 bostäder. Ny- eller ombyggnation av nya särskilda ungdomsbostäder uppges inte påbörjas i någon kommun i länet varken under år 2020 eller år 2021.

3.2 Studerande

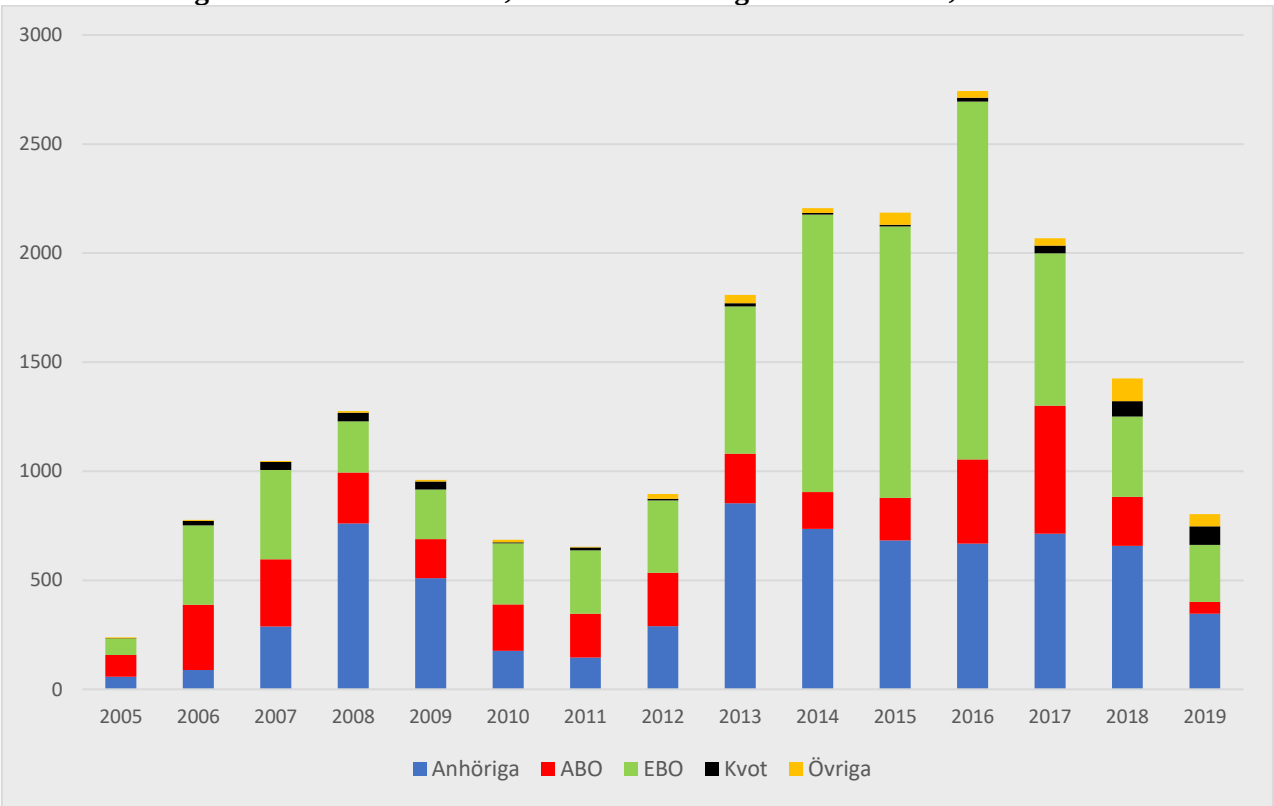
Mälardalens högskola Eskilstuna Västerås, MDH har från våren 2020 all sin verksamhet samlad i nybyggda campuslokaler centralt i Eskilstuna. Alla utbildningar som startar höstterminen år 2020 i Eskilstuna går i nya campus. Omkring 4 000 studenter och 300 medarbetare studerar och jobbar i den 20 000 kvadratmeter stora nya byggnaden.
Det finns 435 särskilda studentbostäder i Eskilstuna men det finns få lediga.
Det finns också behov av andra studentbostäder för till exempel en del gymnasieskolor i länet. Det är underskott på sådana bostäder i fyra av länets kommuner.

3.3 Nyanlända

En av de grupper som har det mycket svårt att ta sig in på bostadsmarknaden är gruppen nyanlända. I enlighet med bosättningslagen, som trädde i kraft år 2016, kan människor som fått uppehållstillstånd och behöver hjälp med att ordna en bostad erbjudas detta i en kommun genom anvisning. Detta innebär då att kommunen har en skyldighet att ta emot ett bestämt antal nyanlända, som fått uppehållstillstånd, under året. Detta antal bestäms av det kommuntal som länsstyrelsen beslutat om. Kommuntalen har sin utgångspunkt i de länstal som beslutas av regeringen för respektive län.
Begreppet kommunmottagna innefattar sedan både gruppen självbosatta, som då själva flyttat in i en kommun, samt anvisade nyanlända.

Antalet kommunmottagna i Södermanlands län år 2019 uppgår till 803 personer. Den största delen är fortsatt personer som på egen hand bosatt sig i länet. Gruppen ensamkommande barn utgör 14 procent av det totala antalet kommunmottagna nyanlända. De är bosatta i samtliga nio kommuner i länet. År 2019 är fyra kommuner i länet skyldiga att ta emot anvisade nyanlända då 141 nyanlända ska anvisas enligt bosättningslagen.

Kommunmottagna i Södermanlands län, fördelat efter tidigare boendeform, åren 2005 till 2019



Källa: Migrationsverket

I diagrammet ovan framgår totalt antal kommunmottagna i länet samt förändringen i antal under åren 2005 till 2019. Här framgår även vilket boende personen hade under tiden för asyl, definitioner framgår på följande sida. Det har skett en avsevärd minskning i antalet kommunmottagna sedan toppen år 2016, då många av de som kom till Sverige hösten år 2015 fick uppehållstillstånd och därmed kunde bosätta sig i en kommun.

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 mottagningssystem med okänd adress.

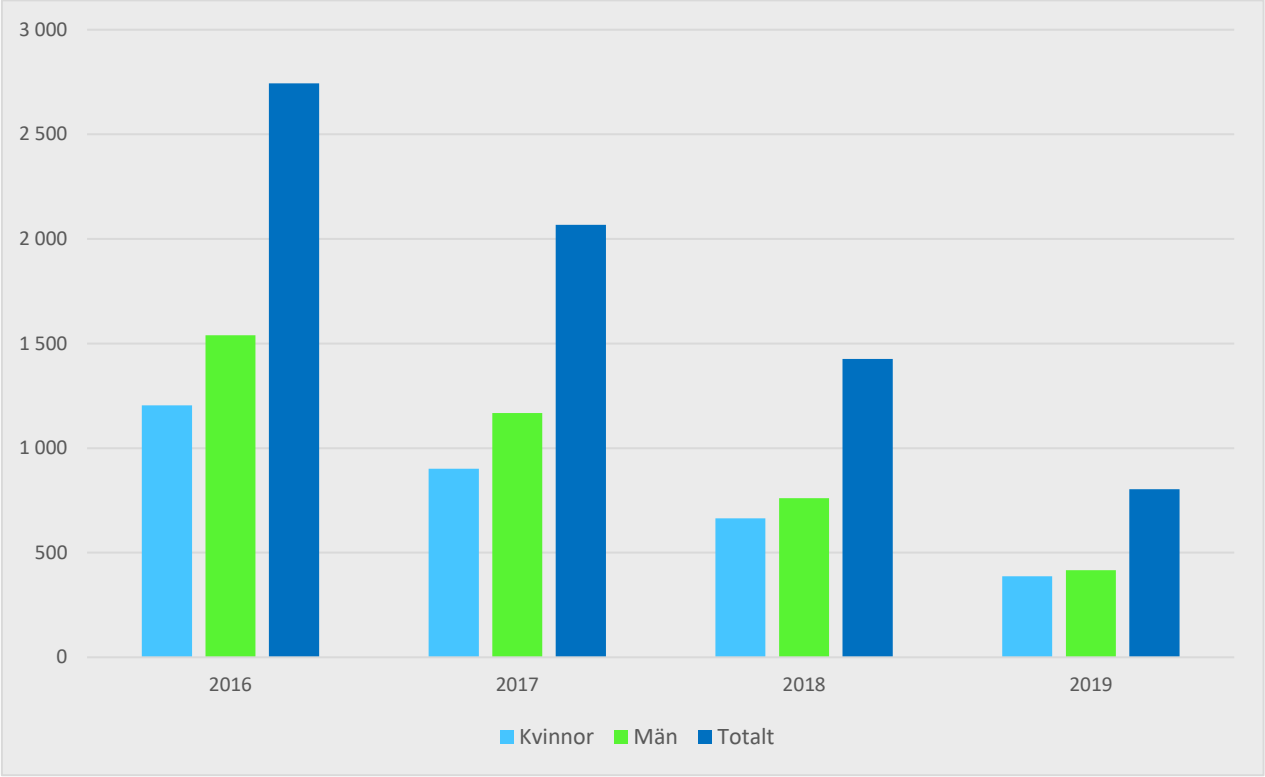
EBO: Personer från eget boende (EBO).

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.

I diagram nedan framgår totalt antal kommunmottagna under de senaste fyra åren, även uppdelat på kvinnor och män. Den könsvisa fördelningen över kommunmottagna har jämnats ut mer och mer under dessa år. Fördelningen år 2019 är väldigt jämn i länet. Att även föra könsvis statistik över mottagandet av nyanlända bidrar till en bättre anpassning av de insatser som är nödvändiga för bosättning i kommunen.

Kommunmottagna i Södermanlands län fördelat efter kön, åren 2016 till 2019



Källa: Migrationsverket

Under de senaste åren har antalet anvisade enligt bosättningslagen till kommunerna i länet minskat. Det är en följd av att antalet personer som söker asyl i landet under tid minskat och att det därmed är färre personer som bott på anläggningsboende under asyltiden och behöver hjälp med att ordna en egen bostad. Antalet anvisade som en kommun ska ta emot beror även på kommunens totala mottagande av nyanlända personer. Totalt antal anvisade enligt bosättningslagen under de senaste åren framgår av tabellen nedan. Där syns även kommuntalen för år 2020, 118 anvisade nyanlända ska då tas emot fördelat på fyra av länets kommuner. Tabellen visar även antalet självbosatta nyanlända i länets kommuner år 2019, vilka även utgör den största delen av gruppen nyanlända. I sista kolumnen framgår även mottagandet under år 2020 till och med mars månad, där ingår både självbosatta samt anvisade nyanlända under perioden. År 2020 är Flens kommun en av de sex största mottagarkommunerna i landet med hänsyn till folkmängd.
Tre kommuner i Södermanland omfattas av den lagändring som innebär att kommunerna kan anmäla till Migrationsverket vilka delar av kommunen som de anser har sociala och ekonomiska utmaningar. En asylsökande som bosätter sig i något av dessa områden kan förlora sin dagersättning. De två kommunerna Eskilstuna och Katrineholm har anmält hela sin kommun medan Nyköping anmält två områden.

Förändringen av antal anvisade enligt bosättningslagen samt antal självbosatta

Kommun	**Antal anvisade enligt bosättningslagen**					**Självbosättning år 2019** ***samt mottagandet t.o.m. mars år 2020***	
År	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2019**	***2020***
Eskilstuna	20	2	0	0	0	291	*34*
Flen	0	0	0	0	0	47	*22*
Gnesta	42	36	17	17	13	19	*0*
Katrineholm	40	30	13	0	0	99	*13*
Nyköping	108	135	73	45	37	63	*48*
Oxelösund	0	0	0	0	0	30	*4*
Strängnäs	97	92	56	48	40	55	*12*
Trosa	47	52	46	31	28	20	*2*
Vingåker	0	0	0	0	0	38	*0*
Totalt	354	347	205	141	118	662	*135*

Källa: Migrationsverket

Av de kommuner som under år 2019 tog emot anvisade nyanlända svarar samtliga i årets bostadsmarknadsenkät att det är underskott på bostäder för denna grupp. Detta beror till stor del på att det finns ett underskott på främst större bostäder. Kommunerna anger även att en stor bidragande faktor är att hyresvärdarna ställer höga krav för att erhålla ett kontrakt. Det kan till exempel handla om att hyresvärdarna inte godkänner försörjningsstöd eller etableringsersättning som giltig inkomst.
För att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända gör kommunerna flera olika insatser. Majoriteten av kommunerna svarar att de har ett regelbundet samarbete med det kommunala bostadsbolaget men det förekommer även samarbete med privata fastighetsägare. Några kommuner uppger även att de blockhyr fastigheter medan andra har egna bostadsrätter eller småhus som hyrs ut för att tillgodose boende för anvisade nyanlända. I en kommun finns även en slusslägenhet där anvisade nyanlända kan få boende i väntan på ett permanent kontrakt. I några så har det kommunala bostadsbolaget i uppdrag i ägardirektiv att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända eller för bostadssociala ändamål som även kan omfatta anvisade nyanlända enligt bosättningslagen. En kommun bygger även egna flerfamiljshus för ändamålet.

Vilka tidsperspektiv kommunerna har vid bosättning av anvisade nyanlända kan skilja sig något. Vissa kommuner erbjuder tidsbegränsade kontrakt som sedan följs av permanenta kontrakt medan andra erbjuder permanent kontrakt omedelbart, eller efter prövotid. En annan variant som förekommer är att kommuner endast erbjuder tidsbegränsade kontrakt till dess att personen etablerat sig på bostadsmarknaden i aktuell kommun.

Samtliga nio kommuner i Södermanland uppger att det är obalans på bostadsmarknaden och underskott på bostäder för självbosatta nyanlända. Det är fortsatt personer som själva bosatt sig i en kommun som utgör den största delen av gruppen nyanlända. Trots detta är det endast tre kommuner som uppger att de gör några bostadsrelaterade insatser för denna grupp. I en kommun har det allmännyttiga bostadsbolaget skapat ett numera permanentat bostadsprojekt som riktar sig till bostadsområden där många nyanlända bosatt sig. Projektet handlar om att flerspråkiga miljövärdar arbetar med att stötta, utbilda och hjälpa hyresgäster att exempelvis tänka miljövänligt, hålla rent och sopsortera. Detta har även medfört att en bättre dialog skapats mellan, och med, de boende i området.
Kommunerna kan även erbjuda hjälp i samband med service som redan finns i kommunen som riktas till alla människor som är i behov av hjälp att ordna en bostad. I en kommun finns även bostadsprojekt som syftar till att hjälpa självbosatta att hyra bostad hos privatpersoner.

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.

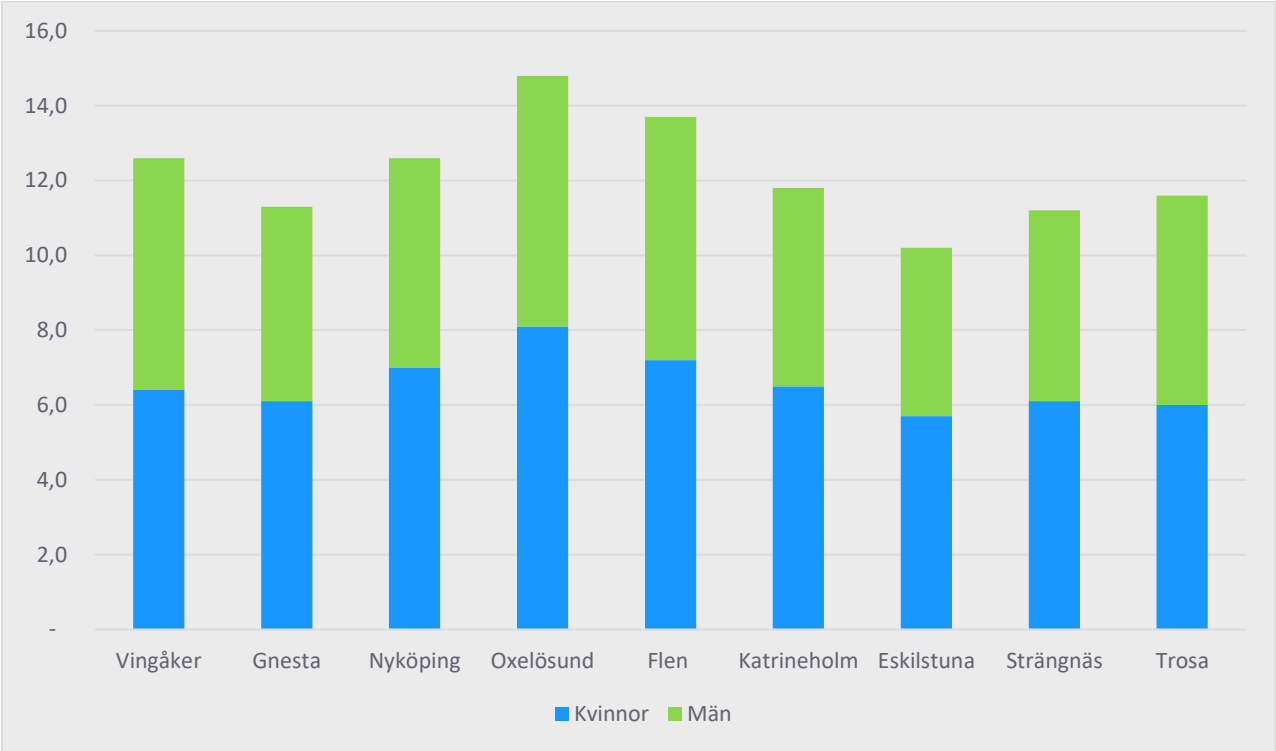
Etableringsersättning – den månatliga ersättning nyanlända får vid deltagande i Arbetsförmedlingens etableringsprogram.

3.4 Äldre

Andelen 75 år eller äldre av befolkningen ökar. År 2019 uppgår denna del till 10,2 procent av hela rikets befolkning. I Södermanland uppgår andelen som är 75 år eller äldre till omkring 11,5 procent. Andelen kvinnor är 6,3 procent och män 5,2 procent.

Andelen äldre över 75 år varierar i länets alla nio kommuner. Andelen i Eskilstuna är 10,2 procent, uppdelat på 4,5 procent män och 5,7 procent kvinnor. I Oxelösund är andelen äldre över 75 år störst, hela 14,8 procent. 8,1 procent är kvinnor och 6,7 procent är män. Förhållandet i respektive kommun framgår av nedanstående diagram.

Andel av totalt invånarantal som är 75 år eller äldre, kommunvis



Källa: SCB

Andelen äldre personer kommer att fortsätta öka under flera år samtidigt som medellivslängden ökar hos befolkningen. Detta innebär att högre krav ställs på till exempel bostädernas tillgänglighet och trygghet framöver.

Seniorbostäder
Det finns ingen bestämd definition av seniorbostäder utan boendeformen förekommer i många varianter. Det gemensamma är att bostäderna upplåts åt personer som betraktas som seniorer. En vanlig nedre åldersgräns är 55 år. Upplåtelseformen kan vara både hyresrätt och bostadsrätt. Seniorboenden har oftast god tillgänglighet och tillgång till gemensamhetslokaler.

Sex av nio kommuner uppger att det finns seniorbostäder i kommunen. Enligt respektive kommuns bedömning så finns det 101 seniorbostäder i Gnesta kommun, 301 stycken i Nyköping, 250 stycken i Flen, 649 i Eskilstuna och 48 i Strängnäs. Katrineholms kommun har svarat att det finns seniorbostäder i kommunen men kan inte ange antalet. Det faktiska totala antalet seniorbostäder i länet uppgår därmed till över 1 350 stycken.

Trygghetsbostäder, ej biståndsbedömt
Trygghetsboende är en boendeform som ofta erbjuder trygghet, tillgänglighet, gemensamma utrymmen, social samvaro och särskild personal. Det kan ses som en mellanboendeform mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg. Enligt kommunernas svar i 2020 års bostadsmarknadsenkät finns totalt över 200 trygghetsbostäder utan biståndsbedömning i sju av länets nio kommuner. Det bedöms finnas 44 trygghetsbostäder i Strängnäs, 48 i Nyköping, 34 i Oxelösund, 33 i Trosa, 25 i Flen och 18 i Katrineholm. Eskilstuna har ej uppgett antal.

Trygghetsbostäder, biståndsbedömt
I april år 2019 trädde ändringar i socialtjänstlagen i kraft som förtydligar kommunernas möjlighet att inrätta boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende för äldre som främst behöver stöd och hjälp i boendet eller annan lättåtkomlig service, och som därutöver har behov av att bryta oönskad isolering. Det är frivilligt för kommunen att inrätta denna boendeform. Hittills är det 14 kommuner i hela landet som uppger att de har inrättat biståndsbedömt trygghetsboende. I Södermanlands län har ingen sådan boendeform startat ännu.

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

Kommunerna har uppgett att det finns totalt omkring 2 836 bostäder som är klassade som särskilt boende för äldre. Nybyggnation av särskilt boende för äldre bedöms påbörjas under de två kommande åren i kommunerna Eskilstuna, Nyköping, Flen och Oxelösund.

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.

Eskilstuna kommun uppger att det kommer att påbörjas 166 nya särskilda boenden för äldre under år 2020 samt 66 under år 2021. Nyköpings kommun uppger att det under år 2021 påbörjas 72 nya särskilda boenden för äldre. I Flens kommun förväntas det påbörjas 70 nya särskilda boenden för äldre år 2021 och i Oxelösunds kommun uppges det då påbörjas 24 nya sådana boenden.

Följande tabell visar hur kommunerna bedömer behovet avseende särskilda boendeformer för äldre om två respektive fem år.

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	**6**	**3**	**4**	**5**

Källa: BME 2020

Sex av nio kommuner uppger i årets bostadsmarknadsenkät att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om två år. Fyra av nio kommuner bedömer att behovet är täckt om fem år medan fem kommuner alltså bedömer att behovet inte är det.

Sett till hela landet har antalet kommuner som uppger att de har ett underskott på särskilda boendeformer för äldre minskat från 127 till 109 kommuner. Statistik från SCB visar att byggande av specialbostäder ökat under de senaste åren vilket kan vara en förklaring.

3.5 Personer med funktionsnedsättning

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning
Det har länge varit underskott på 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 gruppbostad, servicebostad eller annan särskilt anpassad bostad. Tidigare år har situationen beskrivits som mycket allvarlig då underskottet på dessa bostäder fortsatt att öka under åren. I 2020 års bostadsmarknadsenkät har dock antalet kommuner som uppger att det är underskott minskat för andra året i rad. Totalt är det nu 144 kommuner i landet som uppger att det är underskott på denna boendeform. Året innan uppgav 162 kommuner att det var underskott.

Likaså i Södermanland är det nu färre kommuner som uppger att det är underskott på denna boendeform i respektive kommun. I årets bostadsmarknadsenkät uppger sex av nio kommuner att det är underskott, jämfört med sju kommuner föregående år. De kommuner som nu uppger att det är balans är Gnesta, Trosa och Katrineholm. Den sistnämnda har alltså tillkommit sedan föregående år. Det är dock underskott på både gruppbostäder och servicebostäder. I de fem kommuner där boendeformen annan särskilt anpassad bostad finns uppger fyra att det är underskott på denna boendeform. Totalt finns det enligt länets kommuner drygt 1 000 särskilda boenden/platser i länet. Det förväntas även påbörjas nybyggnation av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning år 2020. Detta uppges ske i kommunerna Vingåker, Nyköping, Oxelösund och Eskilstuna och skulle då generera ett femtiotal nya bostäder inom denna boendeform.

Definitioner

Gruppbostad - Gruppbostäder kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns tillhands hela tiden. Gruppbostaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och kulturella intressen.

Servicebostad - Servicebostäder består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten i den omfattning som han eller hon behöver.

Annan särskilt anpassad bostad - Annan särskilt anpassad bostad är en egen bostad som den bostadssökande beviljas och som är anpassad till den boendes behov. Ingen fast personalgrupp ingår.

I tabell nedan framgår även hur kommunerna bedömer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning om två respektive fem år.

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	X	
Strängnäs		X		X
Trosa	X		X	
Totalt i länet	**4**	**5**	**6**	**3**

Källa: BME 2020

I 2020 års bostadsmarknadsenkät uppger fem av Södermanlands nio kommuner att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning inte kommer att vara täckt om två år. Detta är en minskning från de föregående två åren då sju kommuner uppgav att behovet inte skulle vara täckt om två år. Majoriteten av kommunerna, sex av nio, uppger även att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning faktiskt kommer att vara täckt om fem år. En klar förbättring sedan föregående år då fyra kommer uppgav att behovet då skulle vara täckt om fem år. Situationen för två år sedan var det omvända, då endast tre av nio kommuner uppgav att behovet skulle vara täckt om fem år.

Att läget ändå ser ut att bli något bättre gällande särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är till stor del en följd av att det har påbörjats planering samt byggande av dessa boendeformer i kommuner där produktionen tidigare varit otillräcklig.

Flens kommun kommenterar att beslut har fattats för påbörjande av både om- och nyproduktion av boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Ett projekt gällande ombyggnation beräknas vara klart under år 2021 medan ett annat är i planeringsfas. Kommunen tror därmed att när dessa projekt är färdigställda kommer behovet i stort vara tillgodosett gällande gruppbostad men det kommer troligtvis fortsatt att vara underskott för serviceboende.

Nyköpings kommun förklarar att byggtakten för nyproduktion av dessa boendeformer fortfarande är alldeles för låg vilket innebär att behovet i kommunen inte tros vara täckt om varken två eller fem år.

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

Den akuta hemlösheten ökar i Sverige och allt fler vänder sig till socialtjänsten för att de saknar en egen bostad. De är egentligen inte i behov av annan hjälp än att ordna sitt boende, så kallad strukturell hemlöshet. En annan trend är att andelen kvinnor samt andelen personer med utländsk bakgrund ökar inom denna grupp. Antalet barn som berörs av hemlöshet växer också. Den första nationella kartläggningen genomfördes år 1993 och idag har vi en högre andel hemlösa jämfört med våra nordiska grannländer, och mer än dubbelt så många hemlösa per tusen invånare som vårt grannland Norge.

Socialstyrelsen presenterade under år 2017 sin senaste kartläggning av hemlösheten i Sverige. I faktarutan nedan definieras de fyra situationerna som används för att beskriva olika typer av hemlöshet. Sedan den förra kartläggningen år 2011 har den akuta hemlösheten ökat i Sverige. Antalet personer som har akuta boendelösningar ökar kraftigt. Antalet hemlösa som sover utomhus eller i offentliga utrymmen har ökat med närmare 400 personer, eller 130 procent, sedan år 2011. Drygt två tredjedelar av de som är hemlösa har saknat ett eget boende i mer än ett år. I undersökningen år 2017 är dubbelt så många personer i akut hemlöshet födda utomlands jämfört med år 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 människor som befinner sig i Situation 3 enligt definitionen nedan. De bor i långsiktiga boendelösningar med vanligtvis så kallade sociala kontrakt, lägenheter som kommunen hyr ut i andra hand. Enligt kartläggningen utgör denna grupp nästan hälften av det totala antalet personer som lever i hemlöshet i Sverige. Detta förhållande gäller även i Södermanland.

Behovet av bostäder är stort för grupperna unga, nyanlända eller äldre personer som ofta har det sämre ekonomiskt ställt eller lever på försörjningsstöd.
Dessa grupper har inte möjlighet att efterfråga nybyggda bostäder då hyrorna blir för höga. De har också fått 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 någon annan hjälp än att 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, härbärge, 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 socialtjänsten 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 avhysning, till exempel med hjälp av rådgivning eller särskilda insatser. 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.

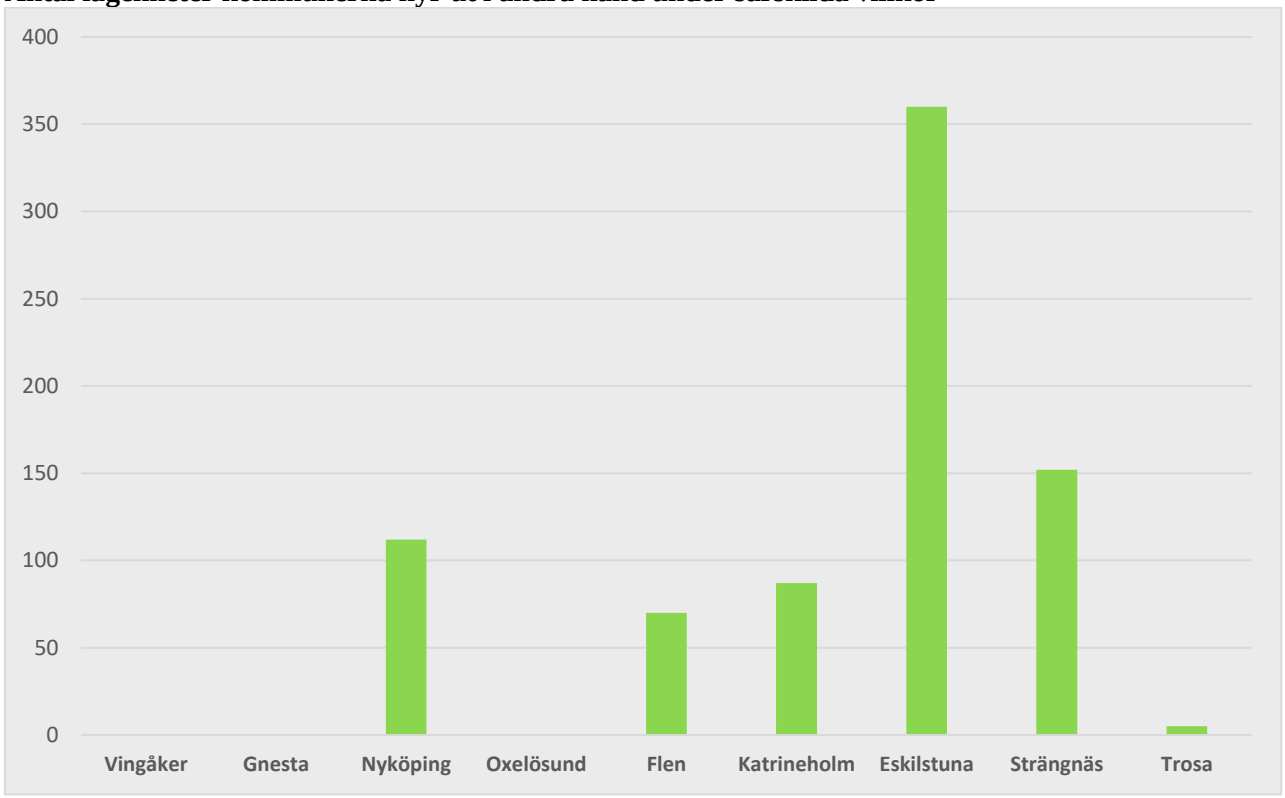
För att motverka eller avhjälpa hemlöshet arbetar de flesta av länets kommuner med uthyrning av andrahandslägenheter till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Lägenheterna hyrs ut med tillsyn och särskilda villkor eller regler.
Dessa lägenheter kallas till exempel för 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.

I årets bostadsmarknadsenkät uppger kommunerna att totalt 786 stycken lägenheter hyrs ut i andra hand med särskilda villkor eller regler.

Kommunerna Vingåker och Oxelösund har svarat att de har lägenheter som hyrs ut i andra hand men ej uppgett antal. Förra året svarade Vingåkers kommun att de hade 4 sådana lägenheter och Oxelösund kommun att de hade 20 stycken.

Diagram nedan visar antalet av dessa lägenheter i respektive kommun i länet.

Antal lägenheter kommunerna hyr ut i andra hand under särskilda villkor



Källa: BME 2020

Avhysning
Personer kan bli avhysta från sin bostad av olika anledningar. Den vanligaste orsaken till avhysning är obetalda hyror, men avhysningen kan också bero på att man stör de andra hyresgästerna eller att boendet används till att utföra olaglig verksamhet.

Enligt Kronofogden avhystes 95 personer i Södermanland under år 2019. Flest avhysningar skedde i Eskilstuna följt av Strängnäs, Nyköping och Flen. Avhysningar drabbar tyvärr även barn och under år 2019 blev 24 barn avhysta i länet. Av dessa bodde 15 barn i ett permanent boende, sju i växelvis boende och två var umgängesbarn. Under år 2018 blev 26 barn berörda av verkställd avhysning i länet.

Kronofogden arbetar för att antal avhysta barn ska minska. Arbete görs också i samverkan med bland annat Sveriges Allmännytta och Länsstyrelserna för att föra ut kunskap om orsaker till avhysningar i syfte att verka förebyggande.

Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland har tillsammans med Kronofogdens förebyggande verksamhet tagit fram ett metodstöd kallat Hemma. Metodstödet har som huvudsyfte att fler ska kunna bo kvar i sina hem. Barnperspektivet är i denna centralt.

I metodstödet finns även kunskap, inspiration och verktyg för att möjliggöra lokal samverkan mellan Kronofogden, bostadsbolag och socialtjänsten som bidrar till att färre personer behöver vräkas. Broschyren Hemma finns att läsa på Kronofogdens hemsida.



4 Bostadsförsörjningen

4.1 Övergripande mål och utmaningar

Mål
Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Det internationella arbetet för mänskliga rättigheter tar sin utgångspunkt i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna från år 1948. Rätten till bostad tas upp i artikel 25 i denna förklaring. Sverige har anslutit sig till de centrala konventionerna om mänskliga rättigheter allteftersom de har tillkommit. Rätten till bostad tas även upp i den internationella konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, den internationella konventionen om avskaffande av alla former av rasdiskriminering, barnkonventionen och den senast tillkomna konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.



Källa: globalamalen.se

Även i Agenda 2030 tas denna rättighet upp. De globala målen och Agenda 2030 syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. De tre dimensionerna av hållbar utveckling (ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet) tas upp i de 17 globala målen. Sverige har åtagit sig att verka för att uppfylla målen i Agenda 2030 och arbetet med bostadsförsörjning är involverat i flera av målen.

Utmaningar
Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är det viktigt att utbudet på bostadsmarknaden möter efterfrågan. En väl fungerande bostadsmarknad är en av de mest avgörande faktorerna ur ett tillväxtperspektiv.

Länets alla kommuner saknar bostäder till ungdomar. Nyanlända har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Barnfamiljer med låga inkomster har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det gäller framför allt många ensamstående kvinnor med barn. Den demografiska utvecklingen med en allt åldrande befolkning påverkar planeringen. Flera äldre, i synnerhet kvinnor, kan idag inte flytta till ett boende som motsvarar deras behov.

Många har svårt att hitta en lämplig bostad. Det handlar både om svårigheter att få bostadslån på grund av höjda amorteringskrav och att få hyreskontrakt på grund av hyresvärdarnas höga inkomstkrav. Dessutom är det flera grupper som konkurrerar om de hyreslägenheter som blir lediga. Det är grupper med olika behov, önskemål och betalningsförmågor. Det behövs fler hyreslägenheter till ungdomar, nyanlända och för de som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Bostadsbristen leder till segregation, trångboddhet och i värsta fall hemlöshet. Den bostadssociala utmaningen handlar inte bara om människor med sociala problem eller låga inkomster. Den påverkar även de som borde ha råd att ordna sitt eget boende. En stor utmaning är hur vi ska underlätta för hushåll med låg- eller medelinkomster att komma in på bostadsmarknaden. Andelen bostäder med låg hyra har minskat till exempel genom utförsäljningar och renoveringar. Samtidigt finns det fortsatt stora renoverings- och underhållsbehov i det befintliga beståndet. Miljonprogrammet är över 50 år gammalt. Bostadsforskare menar nu att den generella bostadspolitiken med sociala inslag inte längre räcker för att lösa kommunernas bostadsförsörjningsansvar. 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. Många hushåll har inte råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Det finns även en låg betalningsvilja hos de ekonomiskt starkare som ofta har låga boendekostnader.

De stora utmaningarna är att skapa ett samhälle som motverkar segregation, där bostadsutbudet svarar mot efterfrågat behov. Det behöver byggas hyresbostäder till lägre priser i stor skala. Nyproduktionen av bostäder motsvarar ungefär en procent av beståndet och kan inte tillgodose efterfrågan. Det befintliga beståndet behöver utnyttjas bättre och bostadsfrågan för nyanlända måste lösas.

Utredning om social bostadspolitik som ska hjälpa fler in på bostadsmarknaden, *En socialt hållbar bostadsförsörjning, Dir. 2020:53*

Regeringen gav den 7 maj 2020 en utredare i uppdrag att titta på två viktiga delar i den sociala bostadspolitiken: uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun, samt de bostadspolitiska verktyg som kommuner har för att hjälpa de hushåll som står längst ifrån bostadsmarknaden. Målet är en socialt hållbar bostadsförsörjning där alla människor har ett tryggt boende som passar de egna behoven.

- Det räcker inte med att bara öka byggtakten. Vi måste säkerställa att vi har en bostadsmarknad som är tillgänglig för alla. De verktyg som finns i den bostadssociala verktygslådan måste fungera, säger bostadsminister Per Bolund.

Utredningen ska redovisas senast den 8 november 2021.

4.2 Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsens verksamhet inom bostadsförsörjning styrs främst genom länsstyrelseinstruktionen. Där framgår till exempel att Länsstyrelsen ska verka för att nationella mål får genomslag och samtidigt beakta regionala förhållanden, arbeta sektorsövergripande med samverkan och främja länets utveckling. Länsstyrelserna ska enligt länsstyrelseinstruktionen §5 verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

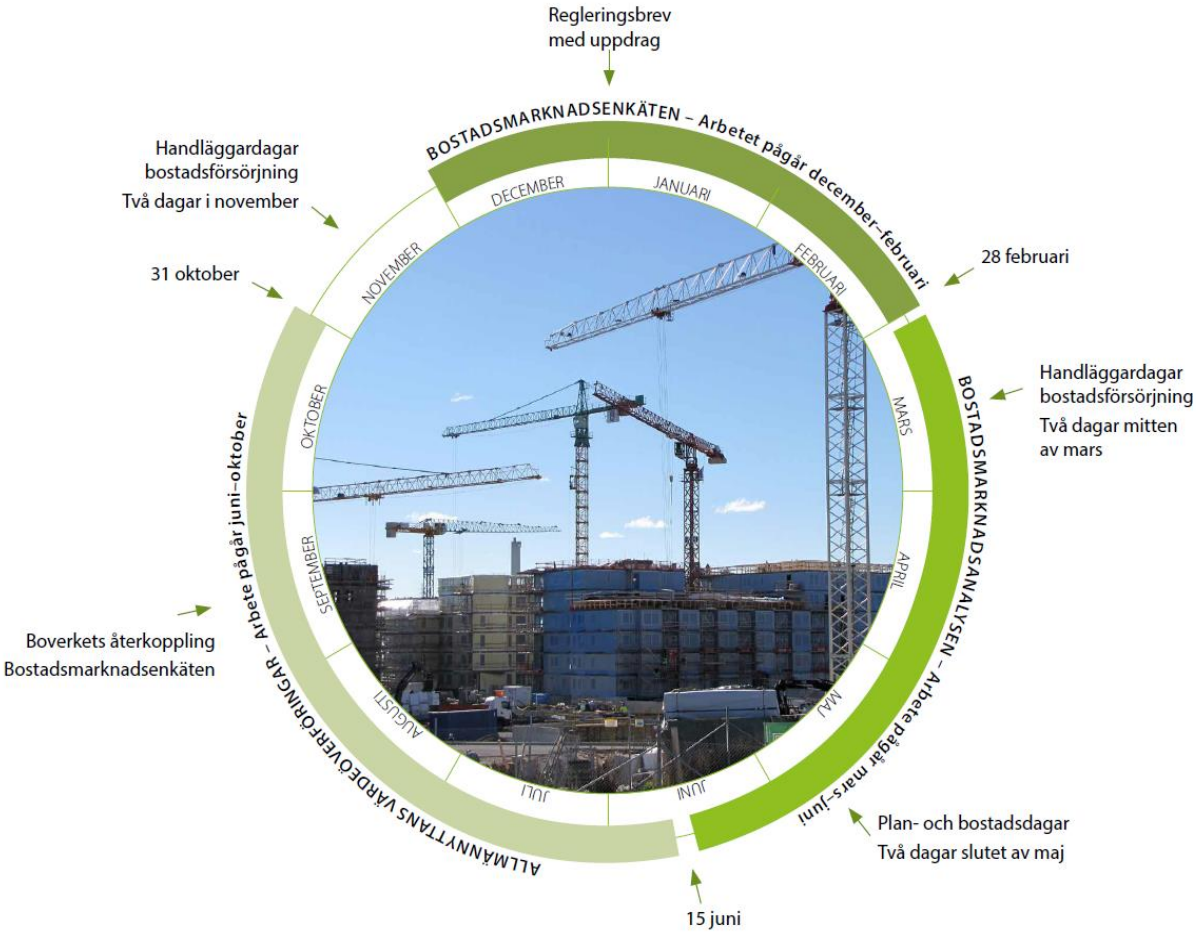
I länsstyrelsernas regleringsbrev finns nu uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelserna ska redovisa uppdraget senast den 15 juni 2021 och då inom ramen för den rapport som lämnas enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Länsstyrelsen samlar också in och bedömer de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar från föregående räkenskapsår i enlighet med vad som regleras i den så kallade Allbolagen, lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Enligt förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar har länsstyrelsen uppdraget att i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Inför det arbetet träffar Länsstyrelsen länets kommuner varje år och kvalitetssäkrar svaren i Bostadsmarknadsenkäten. Rapporten om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. Det pågår ett kontinuerligt samarbete mellan länsstyrelserna och Boverket i syfte att utveckla arbetet med bostadsförsörjningen.

Följande bild beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län

I arbetet med kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning har kommunerna ofta en tidig kontakt med Länsstyrelsen. 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.

Stöd till byggande

Länsstyrelsen arbetar också med olika stödformer för att till exempel underlätta byggande av hyresrätter. I denna stödform har det beviljats 395 miljoner kronor i stöd för 1 232 nya hyresbostäder i Södermanlands län fram till och med 3 juni 2020. Information om alla aktuella stöd finns på Länsstyrelsens hemsida.

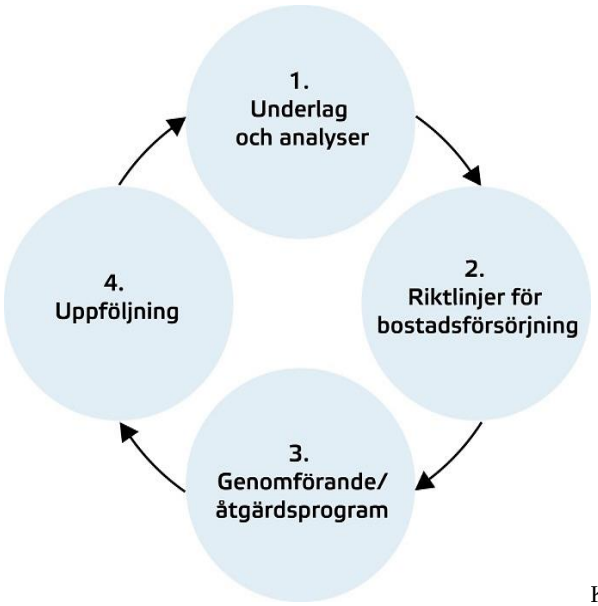
4.3 Kommunernas roll

Kommunerna har det övergripande ansvaret att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i goda bostäder. Planeringen ska också främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun planera bostadsförsörjningen med hjälp av riktlinjer som antas varje mandatperiod**.** 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.

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 lämpligt 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

En kommun kan använda sina riktlinjer för bostadsförsörjning för att i olika sammanhang sprida information om det lokala bostadsbehovet, sina visioner, mål och planer. Detta kan väcka byggherrars intresse att vilja investera i en kommun. Kommunerna kan också i sin bostadsplanering använda kommunal översikts- och detaljplanering, kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik, direktiv till allmännyttiga bostadsbolag och styrning genom marköverlåtelse- och exploateringsavtal. Regional samverkan, samverkan med bostadsbolag och hyresgarantier är ytterligare verktyg.

Mellankommunal samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor
Av länets nio kommuner uppger fyra att samverkan sker med andra kommuner i planeringen av bostadsförsörjningen.

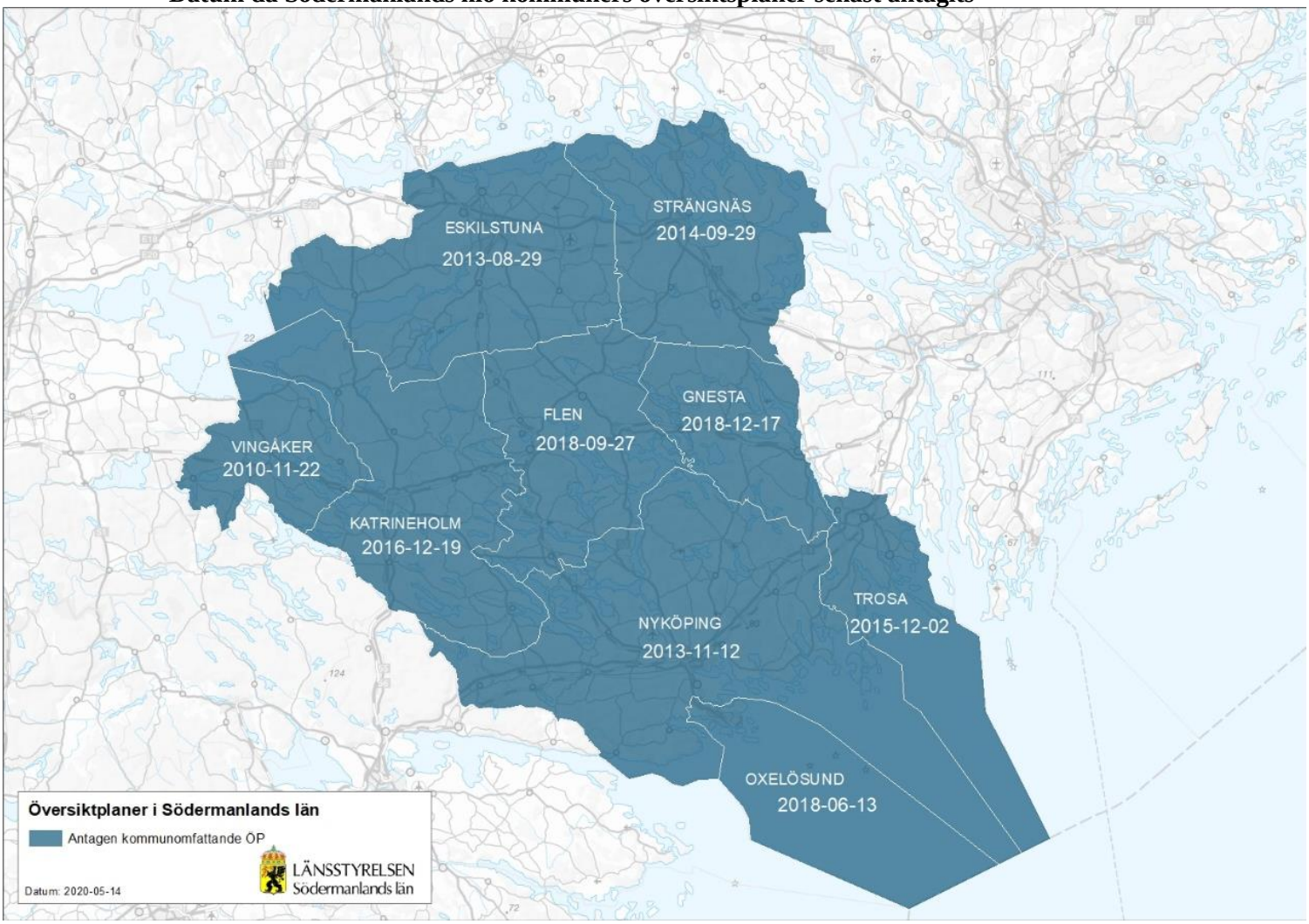
Det handlar om olika typer av samverkan med andra kommuner, till exempel i samarbete med Region Sörmland och i gruppen Fyra Mälarstäder. Det förekommer även samverkan med andra aktörer, exempelvis lokala byggare och hyresvärdar.

Knappt hälften av Sveriges kommuner, 143 stycken, svarar i årets bostadsmarknadsenkät att kommunen samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Nästan lika många, 140 kommuner, svarar att det inte sker någon regional samverkan. 46 av de kommuner som själva angett att de inte har något samarbete med andra kommuner nämns explicit av en eller flera andra kommuner som en samarbetspartner. Anledningen till detta kan vara att kommunerna har olika bild av hur omfattande samarbetet är, vad samarbetet består i och på vilken nivå det äger rum. Detta förhållande gäller även i Södermanlands län.


Foto: Bengt Nordström

Aktuella översiktsplaner
Av följande bild framgår hur aktuell översiktsplan respektive kommun i länet har. Det pågår arbete med ny översiktsplan i kommunerna Eskilstuna, Nyköping och Trosa.

Datum då Södermanlands nio kommuners översiktsplaner senast antagits



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Riktlinjer för bostadsförsörjningen
Bostadsfrågan är komplex och påverkar flera andra frågor av kommunalt intresse. Den är en viktig del i kommunens strategiska utvecklingsplanering som påverkar kommunens tillväxt. 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.

Följande tabell visar läget i Södermanlands län avseende riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Årtal då Södermanlands kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen

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

Källa: BME 2020

I Eskilstuna kommun, med bostadsförsörjningsplan antagen år 2013 och ej längre gällande, pågår nu arbete med att ta fram nya riktlinjer.

Övriga kommuner i länet har riktlinjer, antagna år 2014 eller senare. I kommunerna Strängnäs, Flen, Gnesta, Vingåker, Nyköping och Trosa pågår arbete med revidering och uppdatering av riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Samverkan inom detta område sker över förvaltningsgränserna i alla kommuner. Det kan handla om en grupp handläggare från olika förvaltningar eller en grupp förvaltningschefer, oftast med handläggare involverade. Det allmännyttiga bostadsbolaget kan även delta.

5 Källhänvisning

Boverket: *Regionala byggbehovsberäkningar 2018–2027, juni 2019*

Boverket: *Boverkets indikatorer, december 2019*

Länsstyrelsen i Södermanlands län: *Bostadsmarknadsenkäten år 2020 samt tidigare års enkäter*

Presentation under konferensen ”Bostadsforum 2020”, i Stockholm december 2019:
- *Inlåsning och Utestängning, Maria Pleiborn, WSP*

Regeringen: Kommittédirektiv 2020:53, En socialt hållbar bostadsförsörjning

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, Forte, Statistiska Centralbyrån, Sveriges Allmännytta, Sveriges Byggindustrier, Kronofogden, Regionförbundet, Tillväxtverket, Socialstyrelsen och Migrationsverket

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