



Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2021

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 2021

Utgiven av: Länsstyrelsen i Södermanland

Utgivningsår: 2021

Författare: Bengt Nordström, Isabell Söderlund och Alina Treijner (*Kapitel 3.3 Nyanlända*)

Omslagsbild: Bengt Nordström

Diarienumr: 405-4492-2021

Rapportnr: 2021:11

ISSN-nr: 1400-0792

Rapporten finns på: www.lansstyrelsen.se/sodermanland/samhalle/planering-och-byggande/bostadsforsorjning.html

Eller kan beställas hos

Länsstyrelsen i Södermanlands län

611 86 Nyköping

Tel: 010-223 40 00

Förord

Södermanland är ett län med vacker och lättillgänglig natur, attraktiva livsmiljöer och ett rikt kulturmiljöarv.

Närheten till den ständigt växande Stockholmsregionen har stor inverkan på länet. Det är viktigt för länets fortsatta tillväxt att både människor och företag väljer att bo och verka i Södermanland.

Länet står, trots en mycket hög byggtakt, fortfarande inför flera utmaningar på bostadsmarknaden. Det är fortsatt underskott på bostäder i länets alla kommuner och flera grupper har svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Sedan flera år är den stora bostadssociala utmaningen att motverka segregation och få ett bostadsutbud som motsvarar efterfrågan.

Länsstyrelsen vill rikta ett tack till länets kommuner för deras insatser i samband med årets bostadsmarknadsenkät. Förhoppningen är att denna rapport ska ge en aktuell lägesbild av bostadsmarknaden i länet samt inspirera till ett fortsatt arbete för att främja en bättre fungerande bostadsmarknad i Södermanland.

Nyköping juni 2021



Beatrice Ask
Landshövding i Södermanlands län

Innehållsförteckning

Sammanfattning	5
1 Bostadsmarknaden i Södermanland.....	7
1.1 Befolkningsökning	7
1.2 Bostadsbeståndet	9
1.3 Underskott på bostäder.....	12
1.4 Byggbehov och bostadsbrist.....	14
1.5 Allmännyttans byggande	19
1.6 Priser på småhus.....	22
1.7 Arbetsmarknaden i Södermanlands län	23
2 Byggande i Sverige och i länet	25
2.1 Vad har byggts?	25
2.2 Vad förväntas byggas?.....	35
2.3 Vad begränsar byggandet?	38
2.4 Bostadsmarknadsläget kommunvis.....	40
3 Grupper som har det svårt på bostadsmarknaden	49
3.1 Ungdomar.....	49
3.2 Studenter	49
3.3 Nyanlända.....	50
3.4 Äldre	55
3.5 Personer med funktionsnedsättning.....	57
3.6 De som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden	59
4 Bostadsförsörjningen.....	62
4.1 Övergripande mål och utmaningar	62
4.2 Länsstyrelsens roll	64
4.3 Kommunernas roll	66
4.4 Regleringsbrevsuppdrag B3 2020.....	70
5 Källhänvisning.....	73

Sammanfattning

Fortsatt underskott på bostäder i alla kommuner

Södermanlands samtliga nio kommuner gör för sjätte året i rad bedömningen att det är underskott på bostäder i kommunerna som helhet. Under år 2020 ökade befolkningen i Södermanland med 1 861 invånare samtidigt som det färdigställdes 1 923 nya bostäder. Så många nya bostäder har inte färdigställts på ett år i länet sedan 1981. Det har alltså under år 2020 byggts tillräckligt rent antalsmässigt sett till befolkningsökningen för att inte trångboddheten ska öka i länet. Det har dock under flera år skapats ett ackumulerat behov av bostäder.

Det primära hindret för bostadsbyggande enligt kommunerna är fortfarande höga produktionskostnader. Hinder som ökat under det senaste året är konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken, brist på detaljplan på attraktiv mark samt överklaganden av detaljplaner.

Boverket har lämnat förslag på hur återkommande bedömningar av bostadsbristen ska utföras. De anser att det tydligaste måttet som bäst sammanfattar bostadsbristen är kombinationen där beräkningen av andelen hushåll som både är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi framgår.

År 2018 uppgår andelen för detta kombinerade mått till 1,2 procent i riket, vilket innebär närmare 56 000 hushåll. I Södermanlands län är andelen högre och uppgår till 1,5 procent. Kommunvis är andelen högst i Flens kommun med 2,9 procent och lägst i Trosa kommun med 0,4 procent.

Större bostadsbehov för vissa grupper

Trots en kraftig ökning av antalet nybyggda bostäder på senare år finns det grupper på bostadsmarknaden som har svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Det gäller såväl unga, studenter, nyanlända som personer med funktionsnedsättning och äldre.

I Södermanland är det nu underskott på bostäder för ungdomar i sju av länets kommuner. De främsta skälen till underskottet uppges vara att lediga bostäder är för dyra för ungdomar samt att det finns för få små lediga bostäder.

Det är fortfarande stort underskott på särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning, sex kommuner i Södermanland uppges att det är underskott på dessa boendeformer. Fyra av länets nio kommuner bedömer att det råder underskott på särskilt boende för äldre.

Arbete för att motverka hemlöshet och avhysning

Länets kommuner arbetar på flera olika sätt för att motverka och avhjälpa hemlöshet. Främst arbetar de med uppsökande verksamhet för att med hjälp av rådgivning eller särskilda insatser förebygga avhysning. Den vanligaste orsaken till att personer ändå blir avhysta från sin bostad är obetalda hyror. Andra anledningar kan vara att personerna stör andra hyresgäster eller att boendet används till att utföra olaglig verksamhet.

Enligt Kronofogden avhystes 107 personer i Södermanland under år 2020. Flest avhysningar skedde i Eskilstuna följt av Nyköping, Flen och Katrineholm. Avhysningar drabbar tyvärr även barn och under år 2020 blev 29 barn avhysta i länet, en ökning med fem barn sedan år 2019.

Länsstyrelsernas uppdrag om att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer redovisas i denna rapport.

Hög byggtakt

948 nya hyresrätter stod klara i länet år 2020, en ökning med 160 procent jämfört med år 2019 och det högsta antalet sedan år 1992. Av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus år 2020 utgör hyresrätterna en stor andel, 64 procent.

Bostadsrätterna i flerbostadshusen har också ökat under år 2020, då hela 540 bostadsrätter färdigställdes. Detta är det högsta antalet färdigställda bostadsrätter på ett år i länet enligt tillgänglig statistik från SCB.

En jämförelse med omkringliggande grannlän visar att bostadsbyggandet under år 2020, jämfört med år 2019, ökat i Östergötland och Västmanlands län samt minskat i Stockholm, Uppsala och Örebro län. Den största ökningen både till antal och procentuellt har skett i Södermanlands län.

År 2017 ökade andelen småhus som upplåts med bostadsrätt rejält, och det är fortsatt en stor andel av de färdigställda småhusen som upplåts på detta sätt. År 2020 är 37 procent av de nya småhusen bostadsrätter vilket är en marginell minskning jämfört med föregående år. Jämförelsevis är 25 procent av det totala antalet färdigställda småhus i landet upplåtna med bostadsrätt.

Utmaningar

Bostadsförsörjning är ett offentligt ansvar medan bostadsbyggandet till stor del sker privat. Det är viktigt ur många perspektiv, inte minst tillväxtperspektiv, att ha en fungerande bostadsmarknad där utbudet på bostadsmarknaden möter efterfrågan.

Flera grupper har svårt att hitta en lämplig bostad. Hushållen har olika behov, önskemål och betalningsförmåga. Flera blir inte godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

En kraftig ökad nyproduktion av hyresrätter med höga hyror har lett till att utbudet i vissa fall inte motsvarar efterfrågan och det kan ta tid att få alla lägenheter uthyrda.

Den sedan flera år stora bostadssociala utmaningen är att motverka segregation och få ett bostadsutbud som motsvarar efterfrågan, ett boende som passar behoven.

1 Bostadsmarknaden i Södermanland

1.1 Befolkningsökning

Södermanlands län har sedan millennieskiftet haft en hög befolkningsutveckling. Under år 2020 ökade befolkningen med 0,6 procent i länet och sedan år 2000 uppgår ökningen till 16,9 procent. I riket ökade befolkningen år 2020 med 0,5 procent.

Kommunvisa skillnader

År 2020 skedde den största befolkningsökningen i Strängnäs, Trosa och Nyköpings kommun. Dessa tre kommuner stod för hela 96 procent av befolkningsökningen i länet. Befolkningen minskade endast i Flens kommun. I Trosa kommun ökade befolkningen med 4,1 procent och kommunen står därmed för den största ökningen i förhållande till antalet invånare, precis som föregående år. De östra delarna av länet är starkt påverkad av Stockholmsregionen och dess närhet vilket även ger påverkan på befolkningstillväxten i länet med hänsyn tagen till bra möjligheter till pendling och lägre bostadspriser.

Invånarantal kommunvis i Södermanlands län den 31 december 2020 och förändringen under det senaste året

Kommun	Antal invånare	Förändring 2019-2020	
		Antal	Procent
	år 2020		
Vingåker	9 144	33	0,4
Gnesta	11 421	56	0,5
Nyköping	57 071	480	0,8
Oxelösund	11 995	12	0,1
Flen	16 431	-154	-0,9
Katrineholm	34 765	10	0,03
Eskilstuna	106 975	116	0,1
Strängnäs	37 290	746	2,0
Trosa	14 309	562	4,1
<u>Södermanland</u>	<u>299 401</u>	<u>1 861</u>	<u>0,6</u>
Riket	10 379 295	51 706	0,5

Källa: SCB

Stor inflyttning till länet

Länet har ett fortsatt positivt flyttningsnetto, 12 786 personer flyttade in i länet under år 2020 medan 10 760 personer flyttade ut från länet. Detta ger ett flyttningsnetto på 2 026 personer. Total befolkningsökning under året uppgår till 1 861 personer. Födelsenettet är för första gången på drygt tio år negativt.

Befolkningsförändringar i Södermanlands län år 2020			
	TOTALT	KVINNOR	MÄN
Födda	3 013	1 437	1 576
Döda	- 3 198	- 1 545	- 1 653
Födelsenetto	- 185	- 108	- 77
Inflyttade	12 786	6 304	6 482
<i>Därav från andra län</i>	<i>11 094</i>	<i>5 449</i>	<i>5 645</i>
<i>Därav från utlandet</i>	<i>1 692</i>	<i>855</i>	<i>837</i>
Utflyttade	- 10 760	- 5 202	- 5 558
<i>Därav till andra län</i>	<i>- 9 698</i>	<i>- 4 716</i>	<i>- 4 982</i>
<i>Därav till utlandet</i>	<i>- 1 062</i>	<i>- 486</i>	<i>- 576</i>
Flyttningsnetto	2 026	1 102	924
Folkökning	1 861	1 001	860
Antal invånare	299 401	149 102	150 298

Källa: SCB



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

1.2 Bostadsbeståndet

Sverige

Den 31 december 2020 bestod det totala bostadsbeståndet i Sverige av 5 037 444 bostadslägenheter. 51 procent av dessa utgör lägenheter i flerbostadshus, 42 procent finns i småhus, 5 procent är lägenheter i specialbostäder och resterande 2 procent finns i övriga hus. Den främst förekommande upplåtelseformen i flerbostadshus är hyresrätten då den utgör 58 procent av samtliga lägenheter, bostadsrätten utgör 42 procent. Hyresrätten är även den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshus i omkring 89 procent av landets kommuner. Bostadsrätten är främst förekommande i endast 32 kommuner. I småhus är äganderätt den upplåtelseform som dominerar då 91 procent av småhusen upplåts med äganderätt.

Södermanlands län

Bostadsbeståndet i Södermanlands län bestod vid årsskiftet av 143 501 bostadslägenheter. Fördelningen är som följer; 73 428 bostäder i flerbostadshus, 62 123 bostäder i småhus, 5 170 bostäder i specialbostäder samt 2 780 bostäder i övriga hus. Länets fördelning av bostäder i flerbostadshus är i linje med hela landet, länet har dock en marginellt högre andel bostäder i småhus än landet totalt. Den främst förekommande upplåtelseformen i länets flerbostadshusbestånd är hyresrätten, då den utgör 68,3 procent av bostäderna. Bostadsrätten uppgår till 31,7 procent av det totala flerbostadshusbeståndet. Andelen bostäder med hänsyn till upplåtelseformer varierar dock mellan länets nio kommuner. Den största andelen, hela 35,5 procent, av länets totala bostadsbestånd återfinns i Eskilstuna kommun. Den minsta andelen av bostadsbeståndet finns i länets minsta kommun, Vingåker. Här finns 3 procent av bostadsbeståndet vilket uppgår till 4 498 bostadslägenheter.

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 definieras som friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

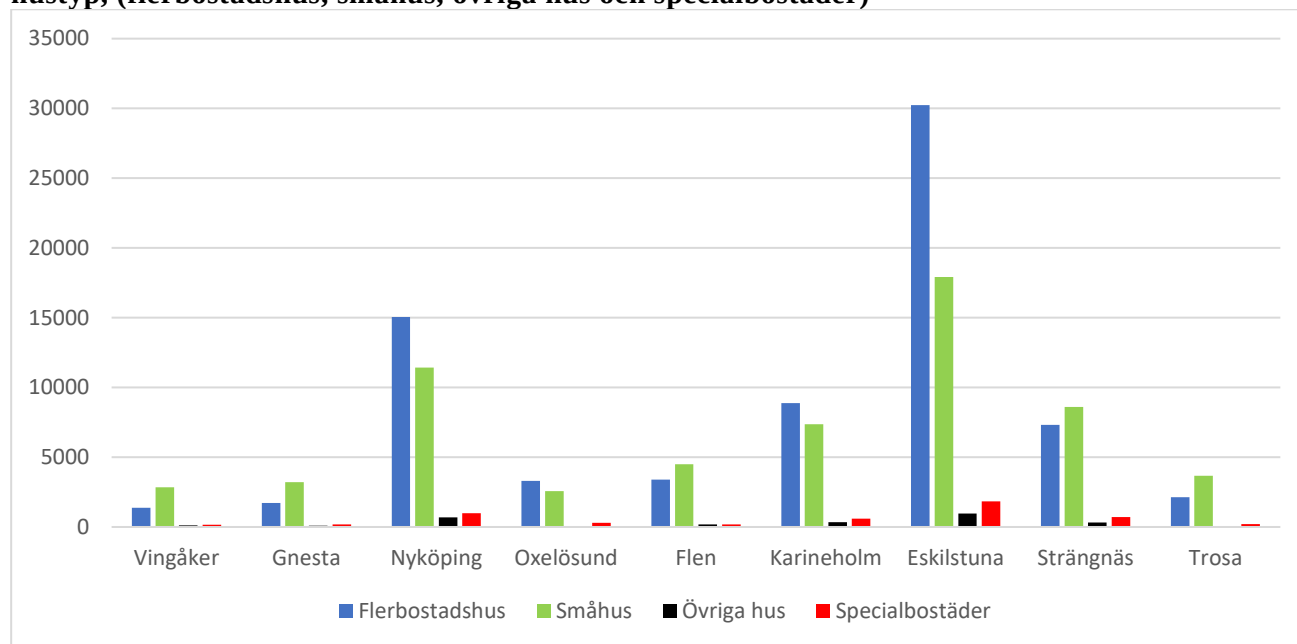
Flerbostadshus definieras som bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

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

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

I nedanstående diagram framgår det totala antalet bostäder i länet uppdelat per kommun och fördelat över aktuell hustyp. Den största andelen bostäder i flerbostadshus finns i Eskilstuna kommun, där den utgör 59,3 procent av det totala bostadsbeståndet. Därefter kommer kommunerna Nyköping och Oxelösund där 53,5 procent respektive 53,1 procent av det totala bostadsbeståndet är bostäder i flerbostadshus. Den största andelen bostäder i småhus finns i Vingåkers kommun där 63,4 procent utgör bostäder i småhus. Kommunerna Gnesta och Trosa har de näst högsta andelarna bostäder i småhus, här 61,6 procent samt 60,8 procent.

Antal bostäder i Södermanlands län den 31 december 2020, kommunvis och uppdelat efter hustyp, (flerbostadshus, småhus, övriga hus och specialbostäder)



Källa: SCB

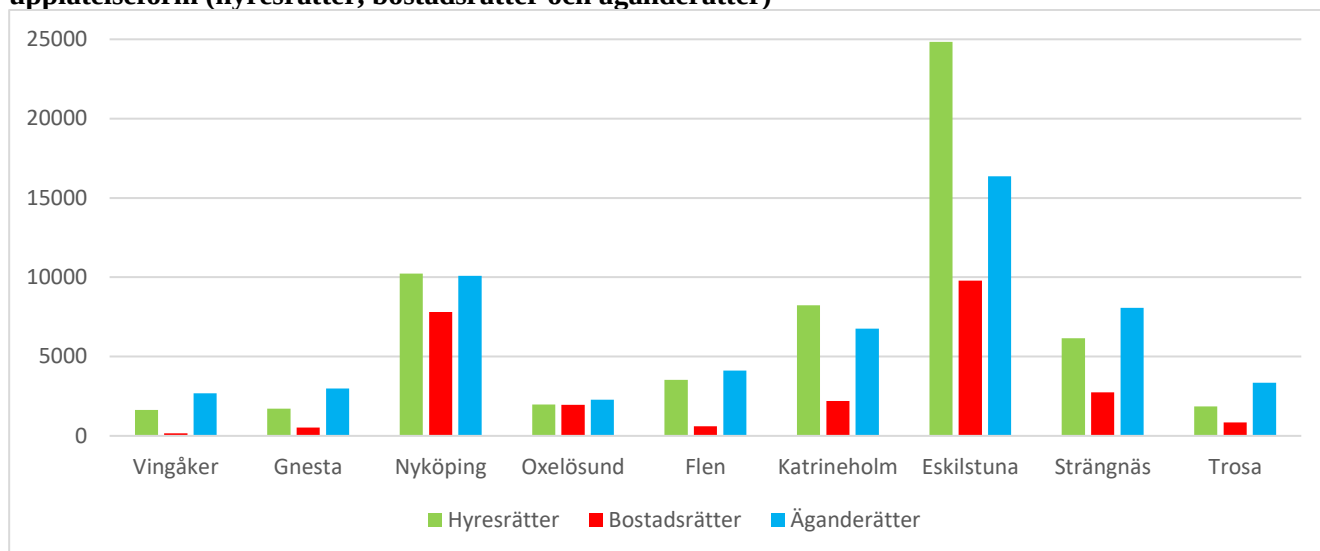


Foto: Bengt Nordström

Upplåtelseformer

Det finns fortsatt stora skillnader mellan antalet bostadslägenheter och dess upplåtelseform mellan alla nio kommuner i Södermanlands län. Den 31 december 2020 var fördelningen av samtliga bostadslägenheter med hänsyn tagen till upplåtelseform följande; 60 157 bostäder var hyresrätter, 26 633 bostäder var bostadsrätter och 56 676 var äganderätter, det saknades uppgift om 35 bostäder. Den största andelen äganderätter, mestadels eget ägda småhus, hittas i Vingåkers kommun. År 2020 uppgår andelen äganderätter till nästan 60 procent i Vingåkers kommun. Den lägsta andelen återfinns i Eskilstuna kommun där 32 procent av det totala bostadsbeståndet utgörs av äganderätter. Eskilstuna kommun innehar däremot den högsta andelen hyresrätter då 48,7 procent av det totala bostadsbeståndet utgörs av hyresrätter, tätt följt av Katrineholms kommun med 47,9 procent hyresrätter. Trosa kommun har även detta år den lägsta andelen hyresrätter då de utgör 30,6 procent av det totala bostadsbeståndet i kommunen. Den största variationen avseende upplåtelseformer i länets kommuner finns år 2020 i andelen bostadsrätter. Den största andelen bostadsrätter av det totala bostadsbeståndet finns i Oxelösunds kommun med 31,6 procent medan den minsta andelen finns i Vingåkers kommun där upplåtelseformen utgör 3,7 procent av det totala bostadsbeståndet. Nedan framgår det totala bostadsbeståndet avseende upplåtelseformer i Södermanlands län.

Totalt bostadsbestånd i Södermanlands län den 31 december 2020, kommunvis uppdelat efter upplåtelseform (hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter)



Källa: SCB

Flerbostadshusbeståndet

Hyresrätten utgör, med 68,3 procent, den vanligaste upplåtelseformen i det totala flerbostadshusbeståndet i länet medan bostadsrätten står för 31,7 procent. Den största andelen hyresrätter finns i Vingåkers kommun där de utgör 91 procent av flerbostadshusbeståndet. Hyresrätterna dominerar även i åtta av länets nio kommuner. I Oxelösunds kommun är dock bostadsrätten främst förekommande och utgör där 53,7 procent av flerbostadshusbeståndet.

Småhusbeståndet

Av det totala småhusbeståndet i länet är drygt 91,2 procent eget ägda småhus. Bostadsrätterna och hyresrätterna utgör knappt 4,9 procent respektive drygt 3,8 procent av småhusen. Detta speglar fördelningen av upplåtelseformer i landets småhusbestånd. Andelen bostadsrätter i småhusbeståndet är dock marginellt högre i länet. I Vingåkers kommun återfinns den största andelen eget ägda småhus med 94,4 procent tätt följt av Strängnäs kommun där det eget ägda småhuset uppgår till 93,7 procent. Den lägsta andelen finns i Nyköpings kommun där de utgör 88,3 procent. Den största andelen småhus som upplåts med bostadsrätt i länet finns i Oxelösunds kommun där de utgör 7,3 procent, följt av kommunerna Nyköping och Eskilstuna med 6,7 procent respektive 6,3 procent. Trosa kommun har en jämförelsevis hög andel hyresrätter i sitt småhusbestånd med drygt 5,9 procent medan Eskilstuna kommun med 2,4 procent har den lägsta andelen.

1.3 Underskott på bostäder

Fortsatt underskott på bostäder i stora delar av Sverige

I årets bostadsmarknadsenkät uppger 207 av landets 290 kommuner att det är underskott på bostäder. Det är därmed fortsatt många, drygt 70 procent, av landets kommuner som anger att det är underskott på bostäder men det är också en minskning med fem kommuner på ett år samt 33 kommuner på två år.

Bostadsmarknaden i Södermanlands kommuner som helhet

Södermanlands samtliga nio kommuner gör bedömningen att det är underskott på bostäder i kommunerna som helhet. Från år 2016 och framåt så har länets samtliga kommuner bedömt att det har varit, och fortsatt är, underskott på bostäder i kommunerna som helhet.

Bostadsmarknadsläget år 2021 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	BALANS
Flen	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Katrineholm	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	BALANS
Eskilstuna	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Strängnäs	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT
Trosa	UNDERSKOTT	UNDERSKOTT	BALANS

Källa: BME 2021

Behovet av bostäder har accelererat sedan år 2000 då det endast var bostadsbrist i två av länets kommuner, Trosa och Strängnäs. 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.

Bostadsmarknaden på kommunernas centralorter

Samtliga kommuner i Södermanlands län bedömer att deras centralorter har ett underskott på bostäder. Detta förhållande har gällt under de senaste elva åren med undantag för år 2014 då kommunerna Vingåker och Flen bedömde att det då var balans på kommunernas centralorter samt år 2011-2012 då Vingåkers kommun gjorde bedömningen att bostadsmarknadsläget var i balans på kommunens centralort.

Bostadsmarknaden i kommunernas övriga delar

I årets bostadsmarknadsenkät uppger fem av länets nio kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden i kommunens övriga delar. Kommunerna Gnesta, Oxelösund, Katrineholm och Trosa bedömer nu att det är balans i övriga kommundelar. Detta kan jämföras med kommunernas svar i 2018 års bostadsmarknadsenkät då samtliga kommuner bedömde att det var underskott i övriga kommundelar.

Definitioner balans, överskott och underskott

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

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

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



Foto: Isabell Söderlund

1.4 Byggbehov och bostadsbrist

Det har byggts 17 027 nya bostäder i Södermanlands län under perioden 1995-2020. Samtidigt ökade befolkningen med 40 701 invånare. Det innebär i snitt 2,4 nya invånare per nybyggd bostad. Under 2020 ökade befolkningen i Södermanland med 1 861 invånare. Samtidigt färdigställdes 1 923 nya bostäder i länet. Så många nya bostäder har inte färdigställts på ett år sedan 1981. Det har alltså under 2020 rent antalsmässigt byggts tillräckligt sett till befolkningsökningen för att inte trångboddheten ska öka i länet. År 2019 ökade befolkningen i Södermanland med 2 845 invånare och det färdigställdes 1 327 nya bostäder i länet, det vill säga 2,1 nya invånare för varje ny bostad under det året. Det har dock under flera år tidigare skapats ett ackumulerat behov av bostäder. År 2017 var till exempel motsvarande siffra 2,7 och år 2016 blev det 5,8 nya invånare för varje ny bostad.

Byggbehovet i Sverige och FA-regioner

Boverkets uppdaterade byggbehovsberäkning från december 2020 indikerar att antalet påbörjade bostäder nu är i takt med befolkningsökningen i åtta av landets tio funktionella arbetsmarknadsregioner, FA-regioner, som har störst byggbehov. Men det finns ett stort underskott att ta igen. Det behöver tillkomma mellan 59 000 och 66 000 bostäder årligen under åren 2020–2029 för att svara mot den förväntade befolkningstillväxten och bygga ifatt det ackumulerade underskottet. För att enbart möta den beräknade befolkningstillväxten behöver det byggas mellan 41 000 och 43 000 bostäder årligen. Det ser olika ut i landet i hur mycket och vad som behöver byggas. Större delen av byggbehovet finns i relativt få av landets FA-regioner. Men även i övriga regioner kan det finnas ett byggbehov för åldersgrupper som ökar, eller en lokal efterfrågan utöver vad byggbehovsberäkningen visar.

Det på detta sätt framräknade behovet är inte detsamma som förväntat bostadsbyggande. Det antal bostäder som faktiskt kommer att byggas blir ett resultat av marknadsförutsättningar, framför allt ekonomiska förutsättningar för hushållen att efterfråga till framtida prisnivåer.

Det finns 60 FA-regioner i landet. FA-region 21 Nyköping-Oxelösund avser kommunerna Nyköping och Oxelösund. Totalt beräknat byggbehov i denna region fram till och med år 2029 är mellan 1 466 och 2 893 bostäder. Det ger ett årligt byggbehov om minst 2,1 nya bostäder per 1 000 invånare.

FA-region 22 Eskilstuna avser kommunerna Eskilstuna, Katrineholm samt Vingåker. Totalt beräknat byggbehov i denna region fram till och med år 2029 är mellan 7 660 och 9 041 bostäder. Det ger ett årligt byggbehov om minst 4,8 nya bostäder per 1 000 invånare.

Länets övriga kommuner, Gnesta, Flen, Strängnäs samt Trosa, tillhör FA-region 23 Stockholm. Här har Stockholms län väldigt stor påverkan på totalt byggbehov samt årligt byggbehov per 1 000 invånare varför dessa siffror inte är relevanta för vårt läns fyra kommuner som ingår i denna FA-region.

Bostadsbristen

Boverket har i rapporten ”Mått på bostadsbristen” lämnat förslag på hur återkommande bedömningar av bostadsbristen ska utföras samt presenterat enhetliga begrepp som ska kunna användas vid kommunikation kring bostadsbristen. Utgångspunkten är att situationen på bostadsmarknaden, särskilt för de hushåll med begränsad ekonomi, ska beskrivas och mätas på detaljerad nivå. De presenterade beräkningarna ska kunna användas som underlag för politiska beslut i bostadsförsörjningsfrågor och underlätta arbetet med att planera, utföra och följa upp insatser för att försöka åtgärda bostadsbristen. Beräkningarna ska vara ett verktyg som ska kunna användas brett, både av kommuner och andra aktörer för att få en jämförbar bild av bostadsbristen, även regionalt och nationellt.

Modellen som de skapat utgår från att bostadsbrist mäts som antalet, eller andelen, hushåll som saknar en rimlig bostad och ger alltså inga mått på hur många bostäder som behöver byggas, det så kallade byggbehovet. Boverket föreslår att de får i uppdrag att årligen beräkna och presentera de mått som de lyft fram.

Vad som är en rimlig bostad definieras enligt en uppsättning kriterier och normer. Kvantitativa mått visar sedan hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna.

De två mått som enligt Boverket bäst sammanfattar bostadsbristen är antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi. Boverket har i rapporten redovisat kvantitativa mått från år 2012 till och med år 2018.



Foto: Isabell Söderlund

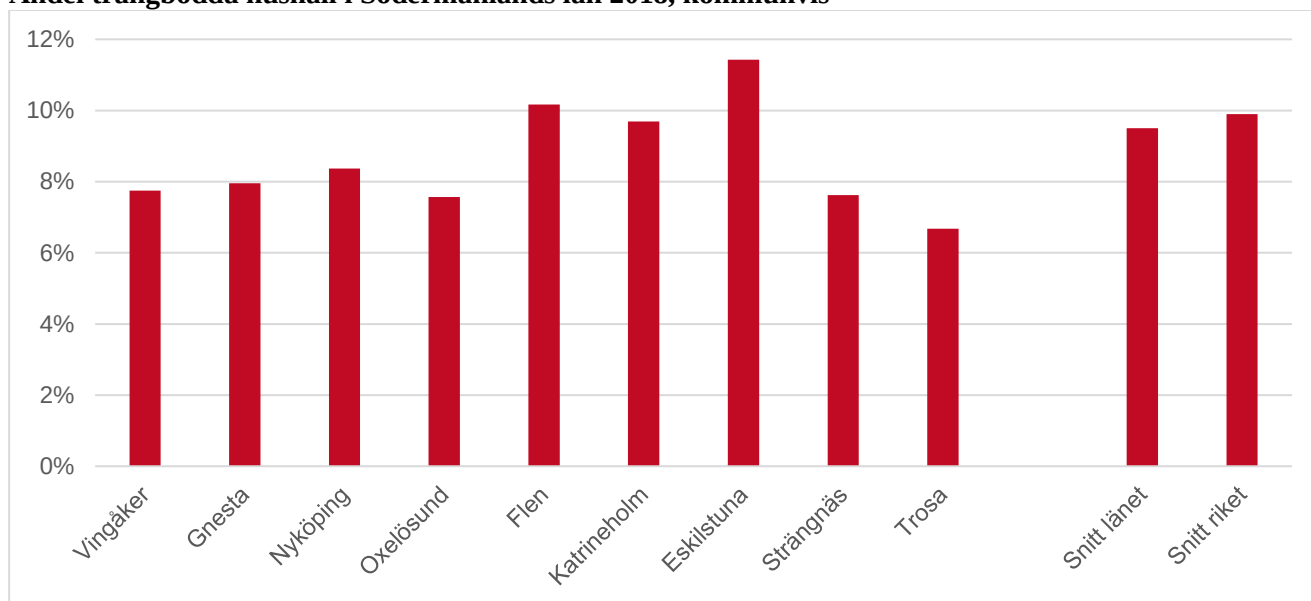
Definition trångboddhet

Boverket har tagit fram och beräknat antalet trångbodda i tre steg på följande sätt; Ensamstående hushåll utan barn definieras som icke-trångbodda i enlighet med Socialstyrelsens riktlinjer. Sedan har de hushåll som bor mindre än vad Socialstyrelsens riktlinjer om rum anger, där Boverket sätter gränsen för när barn inte bör dela sovrum till tolv år, definierats som trångbodda. För de hushåll som bor i bostäder där det saknas uppgift om antalet rum men det finns uppgift om boendearean, vilket motsvarar knappt två miljoner hushåll, främst boende i småhus, har Boverket satt gränsen för trångboddhet till 20 kvadratmeter boarea per person.

Trångbodda hushåll

Andelen trångbodda hushåll år 2018 i kommunerna Eskilstuna och Flen överstiger snittet för riket på 9,9 procent. Eskilstuna kommun hade den högsta andelen trångbodda hushåll i länet, 11,4 procent, detta år. Lägst andel trångbodda fanns i Trosa kommun, 6,7 procent.

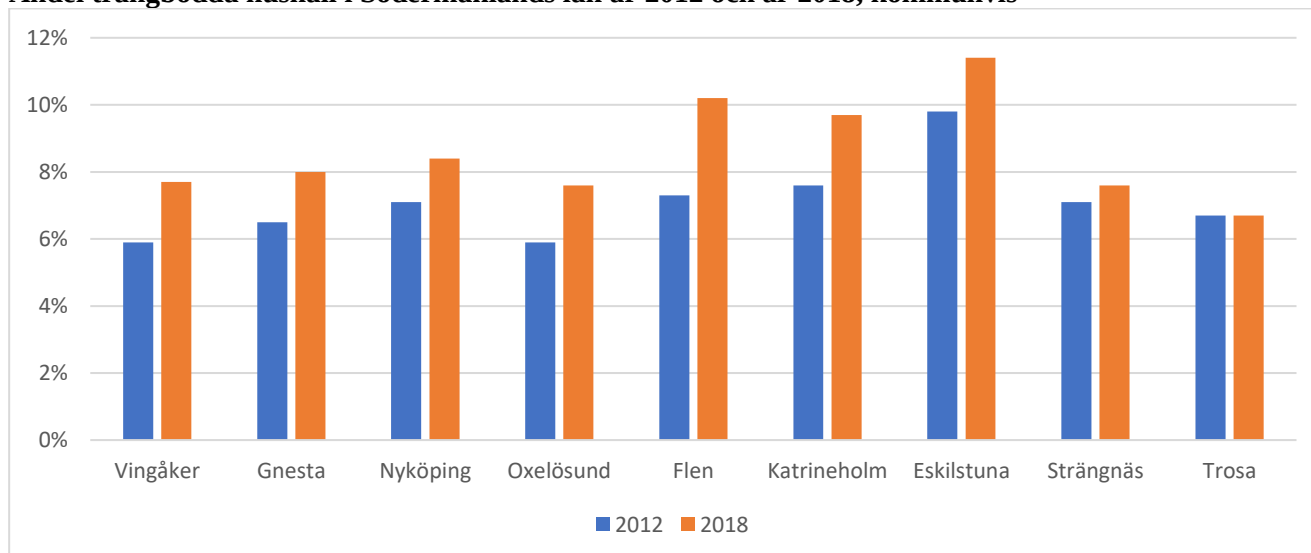
Andel trångbodda hushåll i Södermanlands län 2018, kommunvis



Källa: Boverket

I diagram nedan framgår även skillnaden i andelen trångbodda hushåll mellan år 2012 och 2018. Andelen sådana hushåll har ökat i alla kommuner i länet förutom i Trosa kommun.

Andel trångbodda hushåll i Södermanlands län år 2012 och år 2018, kommunvis



Källa: Boverket

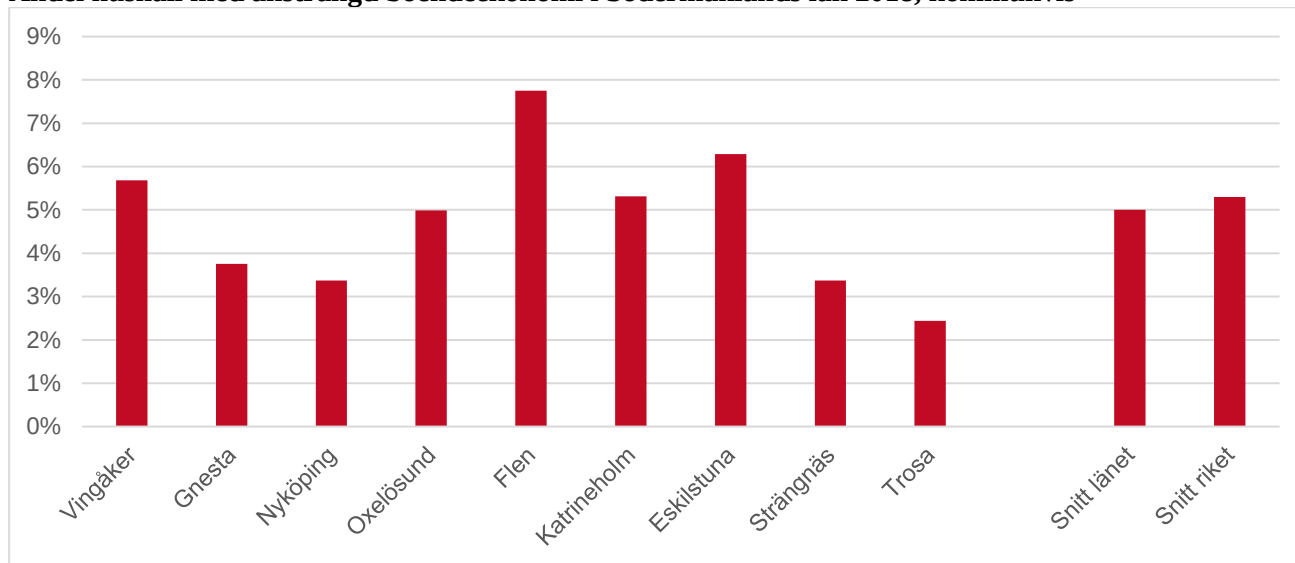
Definition hushåll med ansträngd boendeekonomi

För varje hushåll beräknar SCB en normerad kortsiktig årlig baskonsumtion. I baskonsumtionen ingår bland annat en schabloniserad boendeutgift baserad på hushållets storlek och den genomsnittliga lägenhetshyran i den region hushållet bor. Baskonsumtionen jämförs sedan med hushållets disponibla inkomst. Om inkomsten är lägre än baskonsumtionen anses hushållet ha ansträngd boendeekonomi.

Hushåll med ansträngd boendeekonomi

Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi år 2018 i kommunerna Vingåker, Eskilstuna och Flen överstiger snittet för riket som är 5,3 procent detta år. Flens kommun hade år 2018 högsta andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi i länet, 7,8 procent. Lägst andel med ansträngd boendeekonomi fanns i Trosa kommun, 2,4 procent.

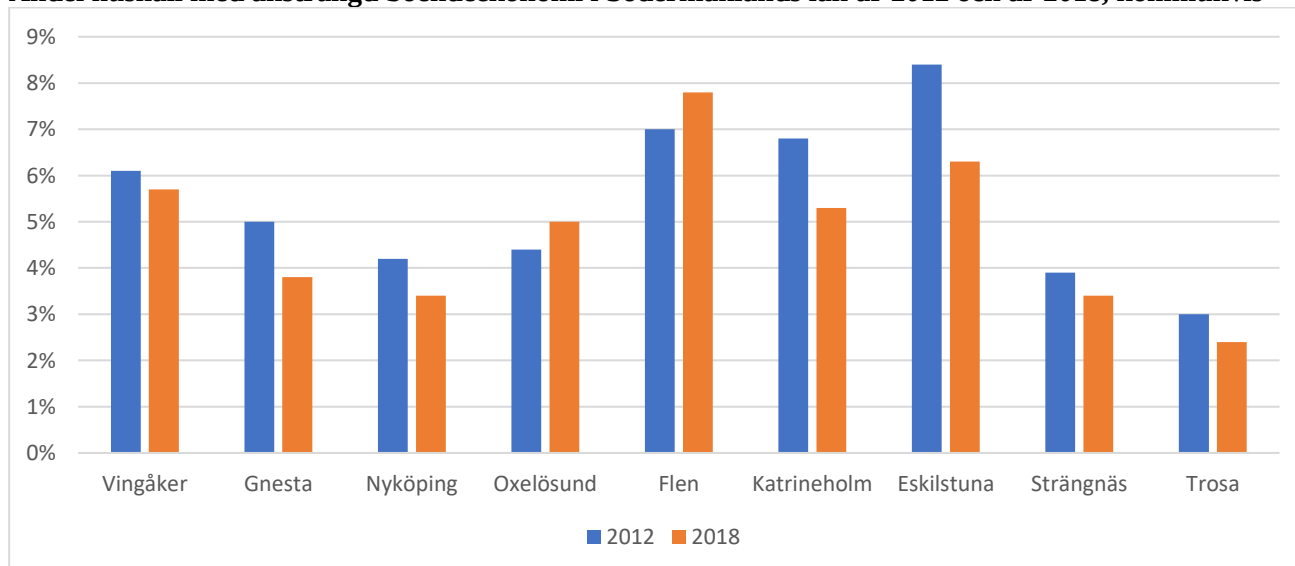
Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi i Södermanlands län 2018, kommunvis



Källa: Boverket

I diagram nedan framgår även skillnaden i andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi mellan år 2012 och 2018. Andelen sådana hushåll har minskat i alla kommuner i länet bortsett från i Flen och Oxelösunds kommun.

Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi i Södermanlands län år 2012 och år 2018, kommunvis



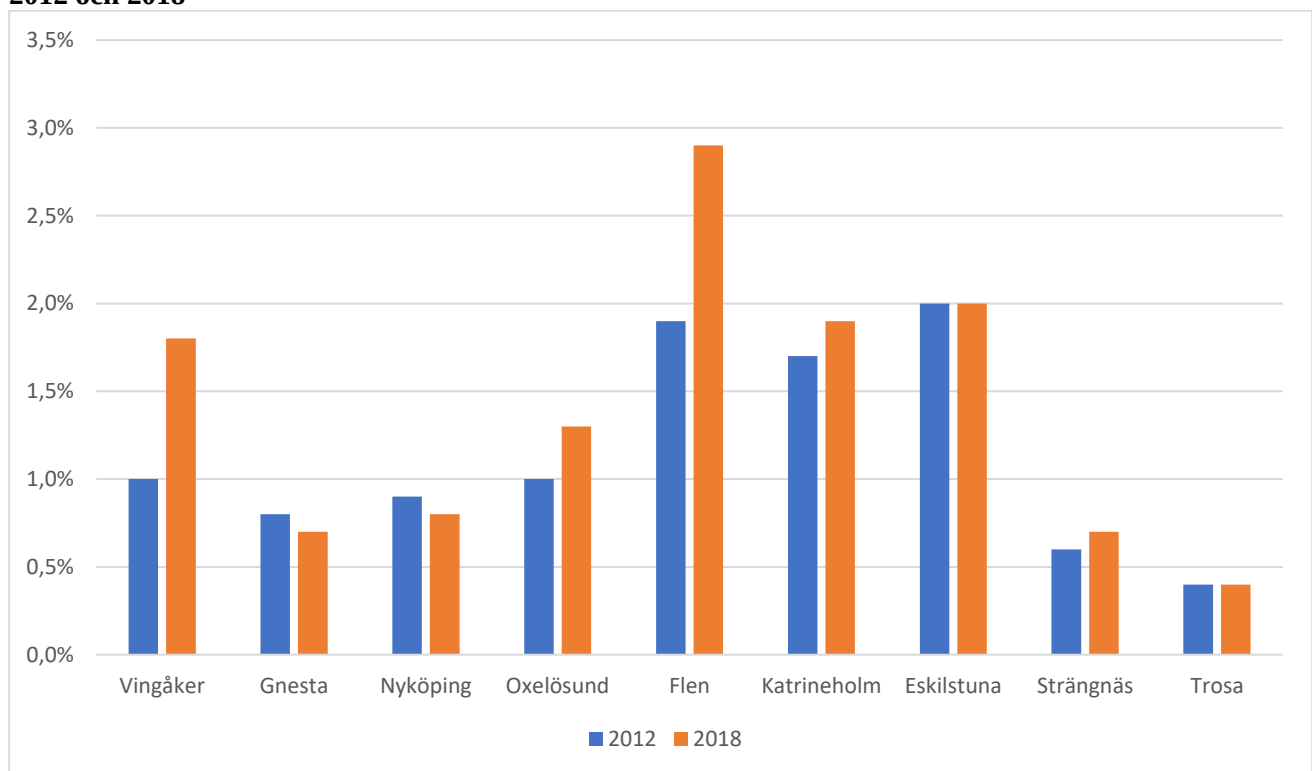
Källa: Boverket

Hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendekonomi

Boverket anser att det tydligaste måttet på bostadsbristen är det där beräkningen av andelen hushåll som både är trångbodda och har ansträngd boendekonomi framgår. Det är troligt att de mest drabbade hushållen som har störst behov av en annan boendelösning finns i denna grupp. Andelen hushåll med problem minskar när kombinationen av trångboddhet och ansträngd boendekonomi används. År 2018 uppgår andelen för detta kombinerade mått i riket till 1,2 procent, vilket innebär närmare 56 000 hushåll.

I Södermanlands län är uppgår andelen hushåll som både är trångbodda och har ansträngd boendekonomi till 1,5 procent. Kommunvis är andelen högst i Flens kommun med 2,9 procent och lägst i Trosa kommun med 0,4 procent. I nedanstående diagram framgår även hur situationen utvecklats mellan år 2012 och 2018 i respektive kommun. Det har under denna period skett en tydlig ökning av denna andel hushåll i kommunerna Vingåker och Flen.

Andel hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendekonomi i Södermanlands län år 2012 och 2018

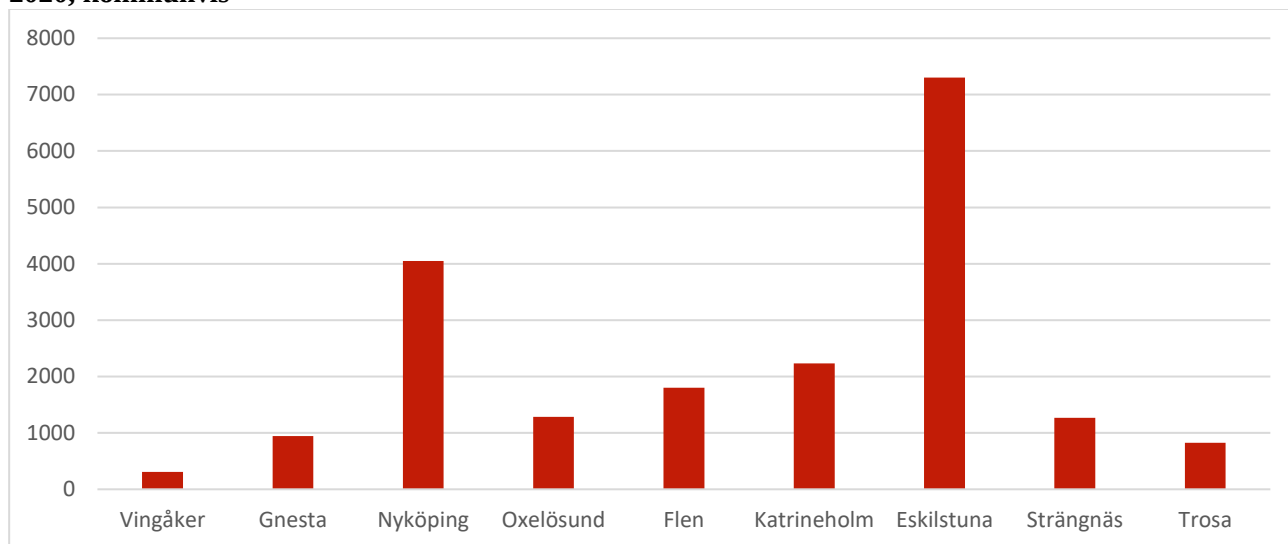


Källa: Boverket

1.5 Allmännyttans byggande

De allmännyttiga bostadsbolagen spelar en fortsatt stor roll för bostadsförsörjningen i länet och bidrar på flera sätt till ett ökat bostadsbyggande. I nedanstående diagram framgår totalt antal bostäder som de allmännyttiga bostadsbolagen i respektive kommun i länet ägde vid årsskiftet.

Totalt antal bostäder de allmännyttiga bostadsbolagen i Södermanlands län ägde den 31 december 2020, kommunvis

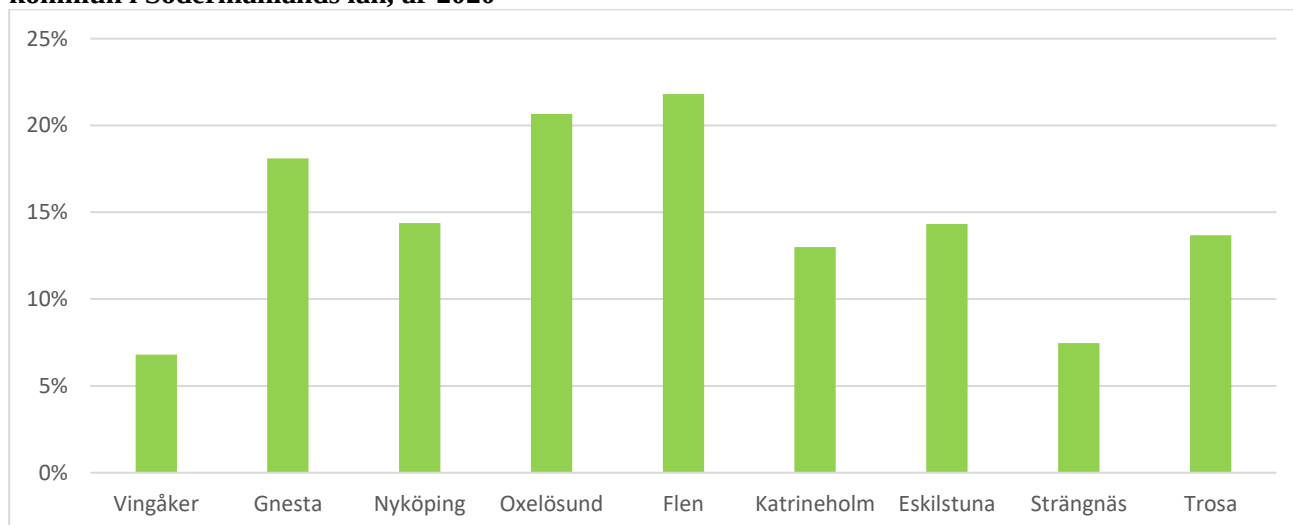


Källa: SCB

De allmännyttiga bostadsbolagens andel i procent av det totala bostadsbeståndet

Omkring 20 000 bostäder, eller knappt 14 procent av länets bostadsbestånd ägs av något allmännyttigt bostadsbolag. I diagram nedan framgår den procentuella uppdelningen av det totala bostadsbeståndet i länets kommuner. De högsta andelarna finns i kommunerna Flen och Oxelösund där de allmännyttiga bostadsbolagen äger 21,8 procent respektive 20,7 procent av bostadsbeståndet. I Vingåker och Strängnäs äger de allmännyttiga bostadsbolagen endast 6,8 procent respektive 7,5 procent. Omkring 16,5 procent av det totala bostadsbeståndet i Sverige ägs av ett allmännyttigt bostadsbolag.

De allmännyttiga bostadsbolagens andel i procent av det totala antalet bostäder i respektive kommun i Södermanlands län, år 2020



Källa: SCB

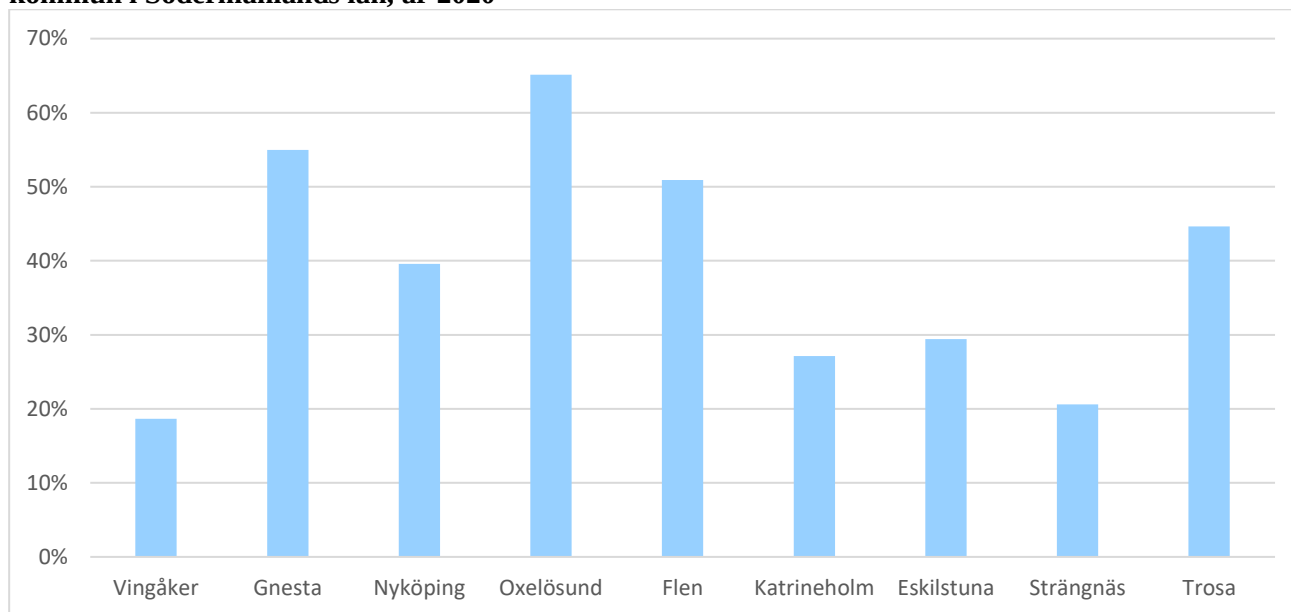
De allmännyttiga bostadsbolagens andel av det totala hyresrättsbeståndet

33,3 procent av samtliga hyresrätter i det totala bostadsbeståndet i länet ägs av något allmännyttigt bostadsbolag. I nedanstående diagram framgår hur stor procentuell andel av hyresrättsbeståndet i respektive kommun som ägs av det allmännyttiga bostadsbolaget.

I Oxelösunds kommun äger det allmännyttiga bostadsbolaget hela 65,1 procent av hyresrätterna.

I Vingåker och Strängnäs kommun innehar det allmännyttiga bostadsbolaget endast 18,7 procent respektive 20,6 procent av hyresrätterna i kommunen.

De allmännyttiga bostadsbolagens andel i procent av det totala antalet hyresrätter i respektive kommun i Södermanlands län, år 2020



Källa: SCB

Färdigställda bostäder

Nyproduktion av hyresrätter i länet har varierat kraftigt under de senaste åren. Nivån har ökat från en relativt låg produktion till att under åren 2013-2014, samt 2018, utgöra omkring 50 procent av de färdigställda bostäderna i länet. År 2020 är andelen färdigställda hyresrätter i linje med denna produktion då det detta år färdigställdes 1 923 bostäder i länet och 49,3 procent av dessa är hyresrätter. De allmännyttiga bostadsbolagen färdigställde drygt 37 procent av dessa hyresrätter, en ökning från föregående år de stod för drygt 22 procent av nyproduktionen av hyresrätter. Då även en stor andel av de påbörjade bostäderna år 2020 är hyresrätter kan färdigställandet av nya hyresrätter antas fortsätta ligga på en relativt hög nivå framöver.

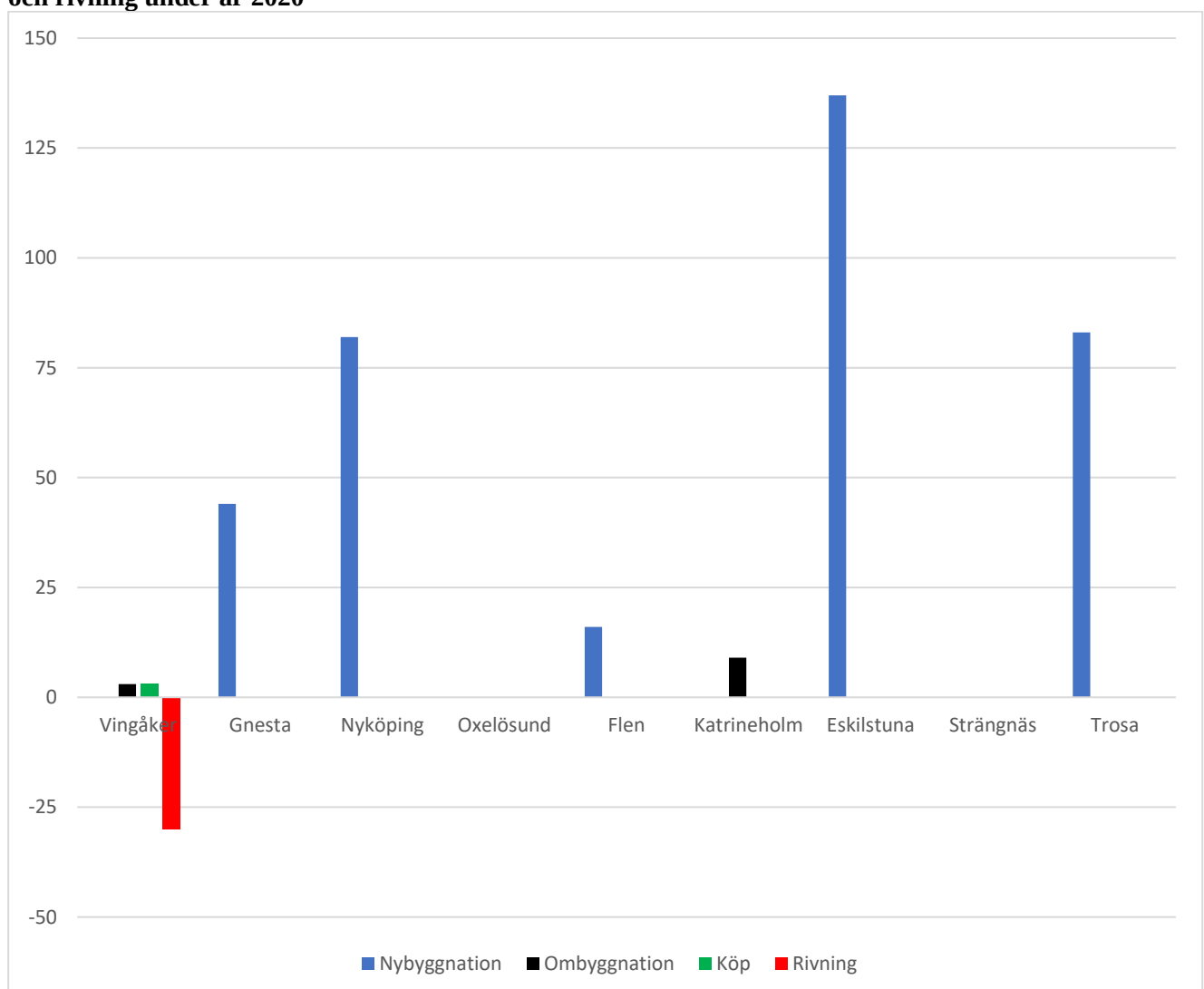
Påbörjade bostäder

År 2020 påbörjades det preliminärt 1 770 bostäder i Södermanlands län. Av dessa är 68 procent hyresrätter och 14 procent av dessa påbörjade hyresrätter står de allmännyttiga bostadsbolagen för.

Förändringar i de allmännyttiga bostadsbolagens bostadsbestånd

Det har skett flera förändringar av de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd under åren. För att kunna bidra till ett fortsatt ökat byggande av bostäder, samt även underhålla sitt befintliga bestånd, sålde delar av länets allmännyttiga bostadsbolag omkring 1 500 bostäder av sitt bestånd under åren 2011-2013. Mellan åren 2014-2019 skedde en ökning av de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd med 1 150 bostäder. År 2020 skedde en förändring av det allmännyttiga bostadsbolagets bestånd i sju av nio kommuner. Det var endast i två kommuner, Oxelösund och Strängnäs, som ingen förändring skedde, se nedanstående diagram. Enligt kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät skedde en total ökning, genom ny- och ombyggnation samt köp, om 377 bostäder. Den största ökningen, till följd av nyproduktion av 137 bostäder, skedde i Eskilstuna kommun. I denna kommun har det dock samtidigt även skett en försäljning av 577 bostäder till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning.

Förändring i de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd genom nybyggnation, ombyggnation, köp och rivning under år 2020



Källa: BME 2021

1.6 Priser på småhus

Småhuspriser i Sverige

Småhuspriserna i Sverige har stigit med 7,7 procent under senaste tremånadersperioden februari – april 2021, jämfört med den föregående perioden, november 2020 – januari 2021, enligt statistik från Svensk Mäklarstatistik. Priserna har stigit med 18,8 procent sett till tremånadersperioden februari – april 2021, jämfört med motsvarande period ett år tidigare.

Medelpriset för ett småhus för permanent boende i landet var drygt 3,6 miljoner kronor för perioden februari – april 2021. På länsnivå var medelpriset under denna period från 1,9 miljoner kronor i Västernorrlands län till 7,2 miljoner kronor i Stockholms län.

Småhuspriser i Södermanlands län

Småhuspriserna i Södermanland ökade med 11,3 procent under den senaste tremånadersperioden februari – april 2021, jämfört med den föregående perioden, november 2020 – januari 2021. Priserna har stigit med 20,9 procent i länet, sett till tremånadersperioden februari – april 2021 jämfört med motsvarande period ett år tidigare.

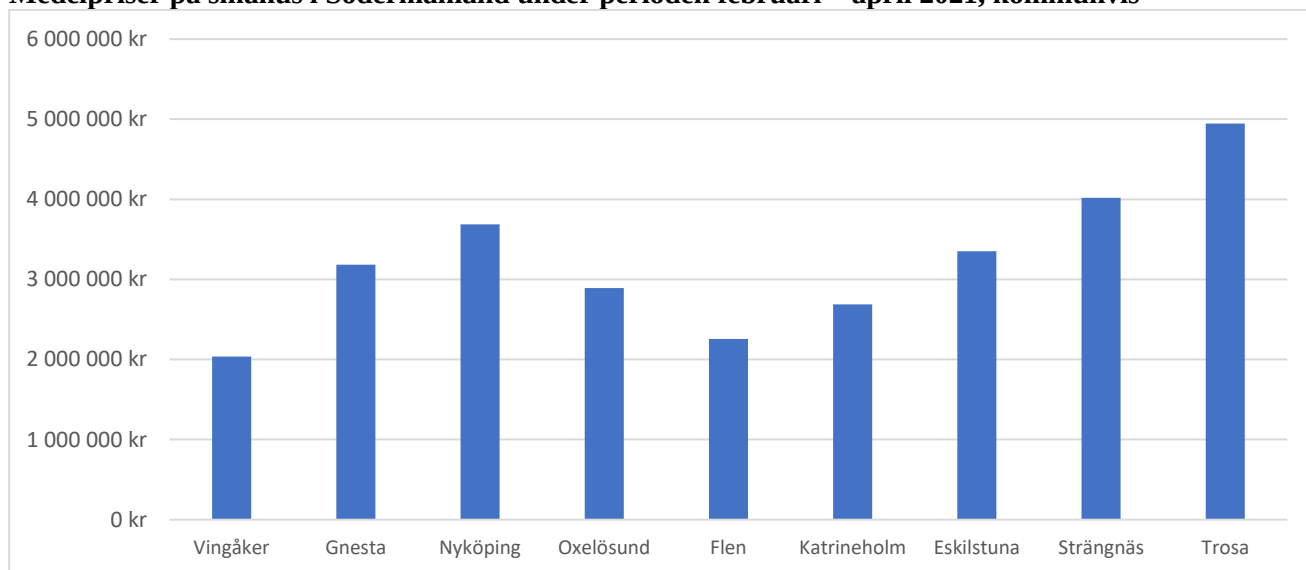
Medelpriset för ett småhus för permanent boende i länet uppgick till nästan 3,4 miljoner kronor under perioden februari – april 2021.

I Vingåkers kommun var medelpriset drygt 2 miljoner kronor och i Trosa kommun nästan 5 miljoner kronor under denna period. Medelpriserna i länets övriga kommuner framgår av nedanstående diagram.

Många förväntar sig nu att distansarbete under åtminstone delar av arbetsveckan kommer att bli norm för kontorsarbeten även efter coronapandemin. Villaköpare söker sig därför allt oftare från storstäderna till kranskommuner och grannlän. Mäklarsamfundets medlemmar rapporterar att inflödet av relativt kapitalstarka spekulanter från större städer till dessa områden ökat betydligt sedan pandemin bröt ut och det avspeglas även i prisutvecklingen på många orter, enligt Björn Wellhagen, VD Mäklarsamfundet.

Kommunerna Nyköping och Trosa påpekar i årets bostadsmarknadsenkät att en följd av coronapandemin har varit att bostadspriserna i dessa kommuner har ökat.

Medelpriser på småhus i Södermanland under perioden februari – april 2021, kommunvis



Källa: Svensk Mäklarstatistik

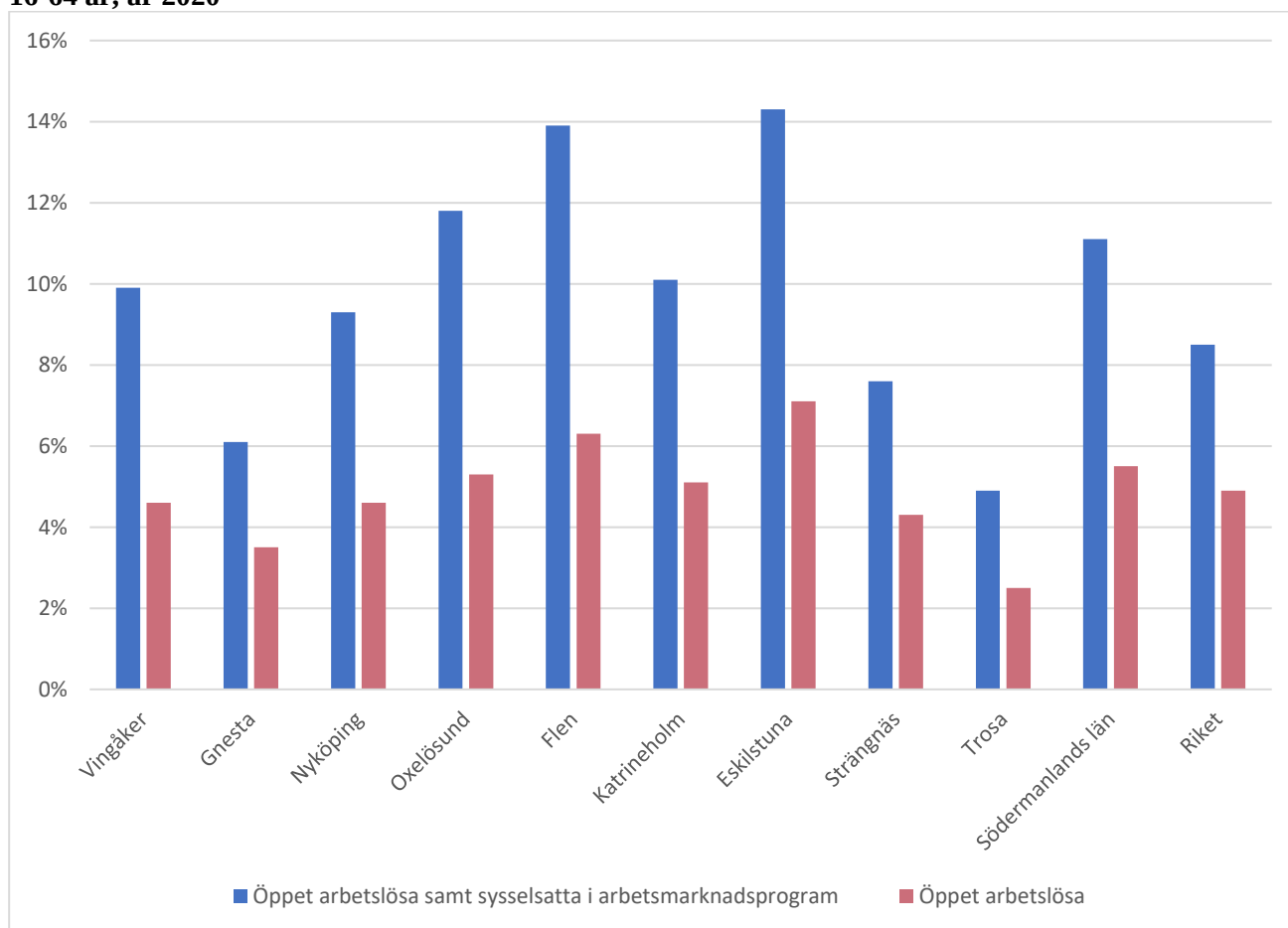
1.7 Arbetsmarknaden i Södermanlands län

Arbetsmarknad och sysselsättning

Arbetslösheten i länet ligger på en hög nivå i jämförelse med övriga län i landet. En anledning till den höga arbetslösheten är skillnaden på efterfrågad och tillgänglig kompetens. Enligt Tillväxtverket är det dock färre småföretag som nu anser att bristen på lämplig arbetskraft är ett stort hinder för tillväxt jämfört med Sverigemedel. Samtidigt har tillväxtviljan hos länets småföretag sjunkit och är nu lägre än genomsnittet i riket. Den tilltagande specialiseringen på arbetsmarknaden bidrar till större funktionella arbetsmarknader vilket i sin tur gynnar fortsatt specialisering. Denna utveckling innebär att pendlingen till och från länets kommuner ökat stadigt under 2000-talet.

Diagrammet nedan visar arbetsförmedlingens verksamhetsstatistik över inskrivna arbetslösa som omfattar arbetssökande utan arbete som aktivt söker och omgående kan tillträda på arbetsmarknaden (öppet arbetslösa) samt personer som deltar i ett arbetsmarknadspolitiskt program. Definitionen skiljer sig från den som SCB använder i arbetskraftsundersökningarna (AKU). I Eskilstuna kommun är andelen inskrivna arbetslösa högst med 14,3 procent. Lägst andel finns i Trosa kommun med 4,9 procent. I Södermanlands län är andelen inskrivna arbetslösa högst i riket, i genomsnittet 11,1 procent.

Andel öppet arbetslösa jämfört med andel öppet arbetslösa samt sysselsatta i arbetsmarknadsprogram 16-64 år, år 2020



Källa: Arbetsförmedlingen

Pendlingsströmmar till och från Södermanlands län

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 2019. In- och utpendling över kommungränserna ökade mellan åren 2008 och 2018. Det var 3 600 fler inpendlare och nästan 5 000 fler utpendlare år 2018 än år 2008. Jämförelse av statistik för år 2019 mot tidigare år bör göras med försiktighet då statistiken nu är framtagen på annat sätt, se kommentar under följande tabell.

Förvärvsarbetande in- och utpendlare över kommungräns, ålder 16+, år 2019

		Inpendlare över kommungräns	Utpendlare över kommungräns	Bor och arbetar i kommunen
Vingåker	män	506	1 006	1 112
	kvinnor	424	717	1 194
Gnesta	män	443	1 778	1 013
	kvinnor	455	1 335	1 329
Nyköping	män	2 788	4 235	9 167
	kvinnor	2 447	2 471	10 665
Oxelösund	män	1 578	1 064	1 687
	kvinnor	808	1 073	1 335
Flen	män	927	1 501	2 116
	kvinnor	683	1 006	2 116
Katrineholm	män	1 988	2 265	5 874
	kvinnor	1 423	1 420	6 014
Eskilstuna	män	4 184	5 376	19 558
	kvinnor	3 595	2 921	20 137
Strängnäs	män	1 777	4 395	4 591
	kvinnor	1 173	3 457	4 893
Trosa	män	662	2 021	1 404
	kvinnor	495	1 548	1 731
Södermanland	totalt antal	26 356	39 589	95 936
	män	14 853	23 641	46 522
	kvinnor	11 503	15 948	49 414

Källa: SCB

Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik (RAMS) visar sysselsättning, pendling och personal- och näringsstruktur. Den visar också händelser och flöden på arbetsmarknaden. Statistiken är totalräknad och kan brytas ner på låg regional nivå eller utifrån de anställdas egenskaper; till exempel kön, utbildning och ålder. Statistik avseende referensår 2019 är huvudsakligen baserad på arbetsgivardeklaration på individnivå (AGI) som Skatteverket samlar in. AGI ersätter de tidigare kontrolluppgifterna (KU). Jämförelse av statistik för år 2019 mot tidigare år bör därför göras med försiktighet. Läs mer information gällande tidsseriebrottet i RAMS2019 på SCB:s hemsida.



Foto: Isabell Söderlund

2 Byggande i Sverige och i länet

2.1 Vad har byggts?

Bostadsbyggandet i Sverige

Det färdigställdes totalt 50 479 bostäder i riket under år 2020. Ett fortsatt högt bostadsbyggande om än en minskning jämfört med året innan då det färdigställdes 55 659 bostäder.

Den största andelen färdigställda bostäder, med 77,1 procent, är bostäder i flerbostadshus och 22,9 procent är bostäder i småhus. År 2020 har nyproduktionen i flerbostadshus minskat medan nyproduktionen i småhus ökat något, det vill säga omvänt förhållande jämfört med åren innan. Det tillkom även 3 655 bostäder till följd av ombyggnationer i flerbostadshus. Om hänsyn även tas till dessa färdigställdes det totalt 54 134 bostäder genom ny- och ombyggnad i riket under 2020.

År 2020 har det färdigställts nästan 39 000 bostäder i flerbostadshus i riket. Om hänsyn tas till upplåtelseformer är fördelningen enligt följande; 60,6 procent är hyresrätter, 39,2 procent är bostadsrätter medan 0,1 procent är äganderätter. Det har därmed skett en ökning i andelen färdigställda hyresrätter jämfört med året innan, då 53 procent av de färdigställda bostäderna i landets flerbostadshus var just hyresrätter. År 2020 har nyproduktionen sjunkit inom alla upplåtelseformer, om än endast marginellt gällande antalet hyresrätter. Större regionala avvikelser finns avseende fördelning med hänsyn till upplåtelseformer.



Foto: Isabell Söderlund

Den vanligaste lägenhetstypen, med 35,1 procent av de färdigställda lägenheterna, i samtliga flerbostadshus år 2020 är en lägenhet med två rum och kök. Det har dock även detta år skett en marginell minskning jämfört med föregående år då 36,8 procent av de nya bostäderna i flerbostadshus var av denna lägenhetstyp. Under år 2020 har det till antalet färdigställts fler lägenheter som är tre rum och kök eller större än mindre lägenheter, som är ett rum och kök eller mindre. Jämfört med föregående år har andelen färdigställda lägenheter som är tre rum och kök eller större nu ökat något medan andelen mindre lägenheter med ett rum eller ett rum och kökvrå är kvar på samma nivå som året innan.

Nyproduktionen av bostäder i småhus i landet ökade generellt under år 2020 jämfört med året innan. År 2020 färdigställdes det totalt 11 573 bostäder i småhus. Nyproduktionen ökade avseende både äganderätter och bostadsrätter samt minskade marginellt avseende hyresrätter jämfört med året innan. Nyproduktionen av färdigställda småhus upplåtna med bostadsrätt stod för den största procentuella ökningen. År 2019 minskade andelen färdigställda nya bostadsrätter i småhus, år 2020 är återigen drygt var fjärde nybyggt småhus upplåtet med bostadsrätt, vilket är i linje med år 2017-2018.

Bostadsbyggandet i Södermanlands län

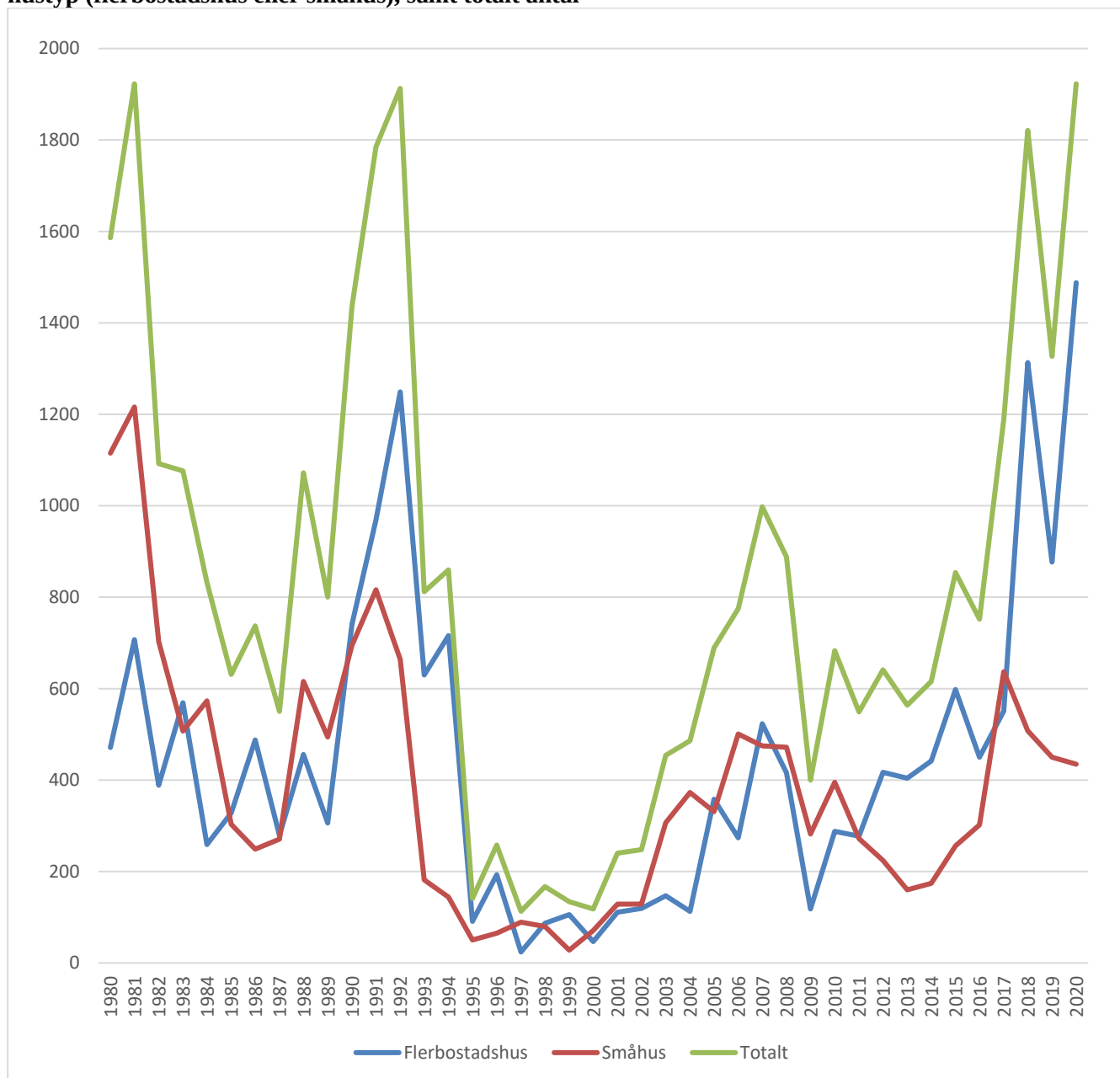
År 2020 färdigställdes totalt 1 923 bostäder i länet, vilket är en ökning med omkring 45 procent jämfört med året innan. Den största andelen, 77,4 procent, av dessa bostäder utgörs av bostäder i flerbostadshus medan 22,6 procent avser bostäder i småhus. Det tillkom även 60 bostäder genom ombyggnation i flerbostadshus vilket innebär att det totala antalet färdigställda bostäder i länet år 2020 uppgår till 1 983 stycken. En jämförelse med omkringliggande grannlän visar att bostadsbyggandet under år 2020, jämfört med år 2019, ökat i Östergötland och Västmanlands län samt minskat i Stockholm, Uppsala och Örebro län. Den största ökningen både till antal och procentuellt har skett i Södermanlands län.

Den vanligaste lägenhetstypen avseende länets färdigställda bostäder i flerbostadshus är en lägenhet med två rum och kök, vilket även stämmer överens med bilden för hela landet. Dessa lägenheter utgör 40,1 procent av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus. Förhållandet motsvarar hur det har sett ut de två senaste åren, dessförinnan var en lägenhet med tre rum och kök främst förekommande av de färdigställda lägenheterna. År 2020 är den största andelen, 64,8 procent, av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus lägenheter med två rum och kök eller mindre. 35,2 procent är därmed bostäder med tre rum och kök eller större. Skillnaderna i detta förhållande har ökat sedan föregående år då uppdelningen av större och mindre lägenheter var mer jämnt fördelad. Den största skillnaden de senaste åren hittas år 2014 då 69 procent av de färdigställda bostäderna var lägenheter med två rum och kök eller mindre. Andelen färdigställda lägenheter med ett rum och kök utgör år 2020 omkring 25 procent av totalt antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus, vilket är en ökning sedan föregående år. Omkring 10,1 procent utgör lägenheter som är fyra rum och kök eller större, vilket innebär att andelen större lägenheter i de färdigställda flerbostadshusen minskat något sedan föregående år.

Om antalet färdigställda nya bostäder per tusen invånare beaktas så har det år 2020 färdigställts 6,4 bostäder per tusen invånare i Södermanlands län. En klar ökning jämfört med föregående års siffra på 4,5 bostäder per tusen invånare. Jämfört med övriga län så har det endast färdigställts fler bostäder per tusen invånare i Uppsala län, där det färdigställdes nästan 8,6 bostäder per tusen invånare. I Västernorrlands län har det färdigställts 0,9 bostäder per tusen invånare vilket därmed utgör det lägsta antalet färdigställda bostäder per tusen invånare i landet. Siffran för hela riket ligger på 4,9, en minskning från föregående år då 5,4 bostäder per tusen invånare stod klara.

Om detta även bryts ned på Södermanlands nio kommuner så hittas det största antalet färdigställda bostäder per tusen invånare, precis som de tre föregående åren, i Trosa kommun. Där har det under 2020 färdigställts 15 bostäder per tusen invånare. Därefter följer Nyköpings och Strängnäs kommun med 11,4 respektive 9 bostäder per tusen invånare i kommunen. År 2020 har det färdigställts minst antal bostäder per tusen invånare, 0,25, i Oxelösunds kommun.

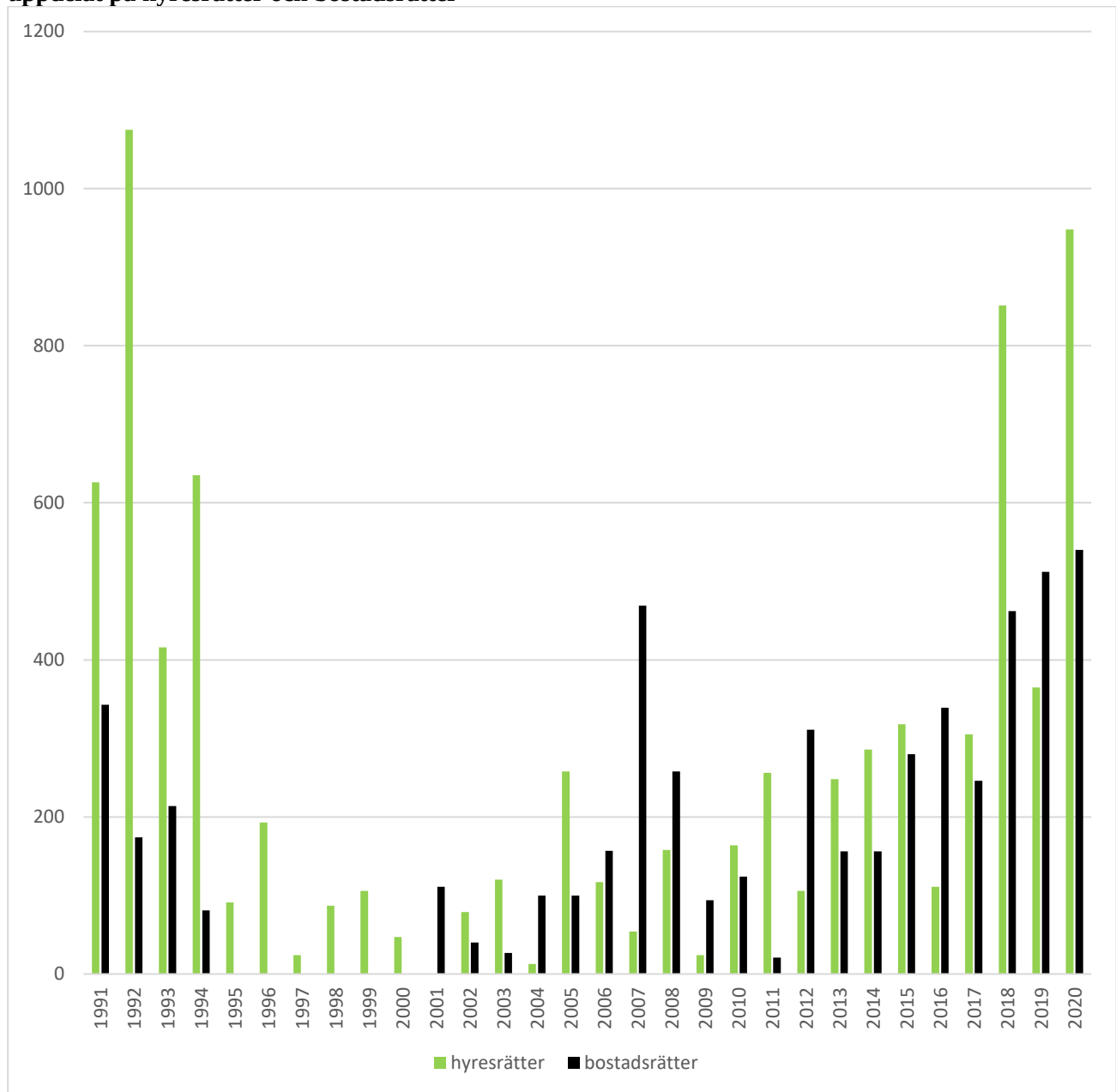
Antal färdigställda nya lägenheter i Södermanland åren 1980-2020, uppdelat på antal lägenheter efter hustyp (flerbostadshus eller småhus), samt totalt antal



Källa: SCB

I ovanstående diagram framgår hur nyproduktionen av bostäder varierat sedan år 1980 i länet, totalt och uppdelat på flerbostadshus och småhus. Det färdigställdes totalt 1 923 bostäder år 2020, detta är exakt lika många bostäder som det färdigställdes år 1981 (!) och alltså en ökning med 45 procent sedan föregående år. Det har även färdigställts 1 488 bostäder i flerbostadshus, vilket överstiger nyproduktionen både år 2018 som år 1992 och är alltså det högsta antalet färdigställda bostäder i flerbostadshus i länet, där det finns statistik att tillgå, och en ökning på nästan 70 procent jämfört med föregående år. Antalet färdigställda nya småhus har under de senaste åren minskat och toppar fortfarande år 2017.

Totalt antal färdigställda nya bostäder i flerbostadshus åren 1991-2020 i Södermanlands län, uppdelat på hyresrätter och bostadsrätter

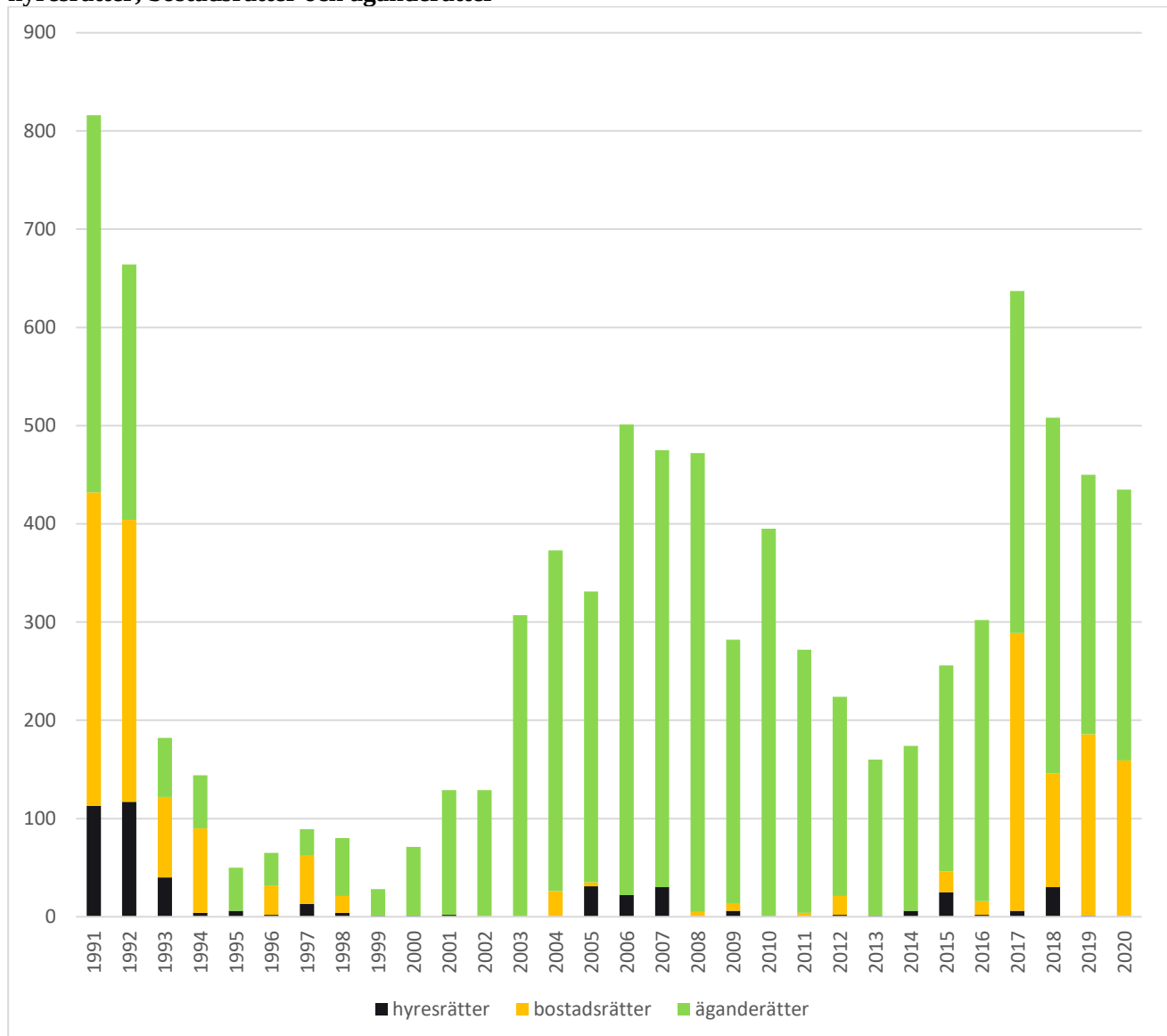


Källa: SCB

I diagram ovan visas totalt antal färdigställda bostäder i flerbostadshus i länet uppdelat på hyresrätter och bostadsrätter. År 2020 har antalet färdigställda nya hyresrätter återigen ökat rejält och hela 948 nya hyresrätter stod klara. Detta är alltså återigen det högsta antalet sedan år 1992 och en ökning med 160 procent jämfört med år 2019. Av totalt antal färdigställda bostäder i flerbostadshus år 2020 utgör hyresrätterna 63,7 procent. 55 procent av dessa hyresrätter har färdigställts i Nyköpings kommun där även det högsta antalet färdigställda bostäder under året finns.

Bostadsrätterna i flerbostadshusen har även de ökat under år 2020, då 540 bostadsrätter färdigställdes. Detta är återigen det högsta antalet som det finns statistik för.

Totalt antal färdigställda nya bostäder i småhus åren 1991-2020 i Södermanlands län, uppdelat på hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter

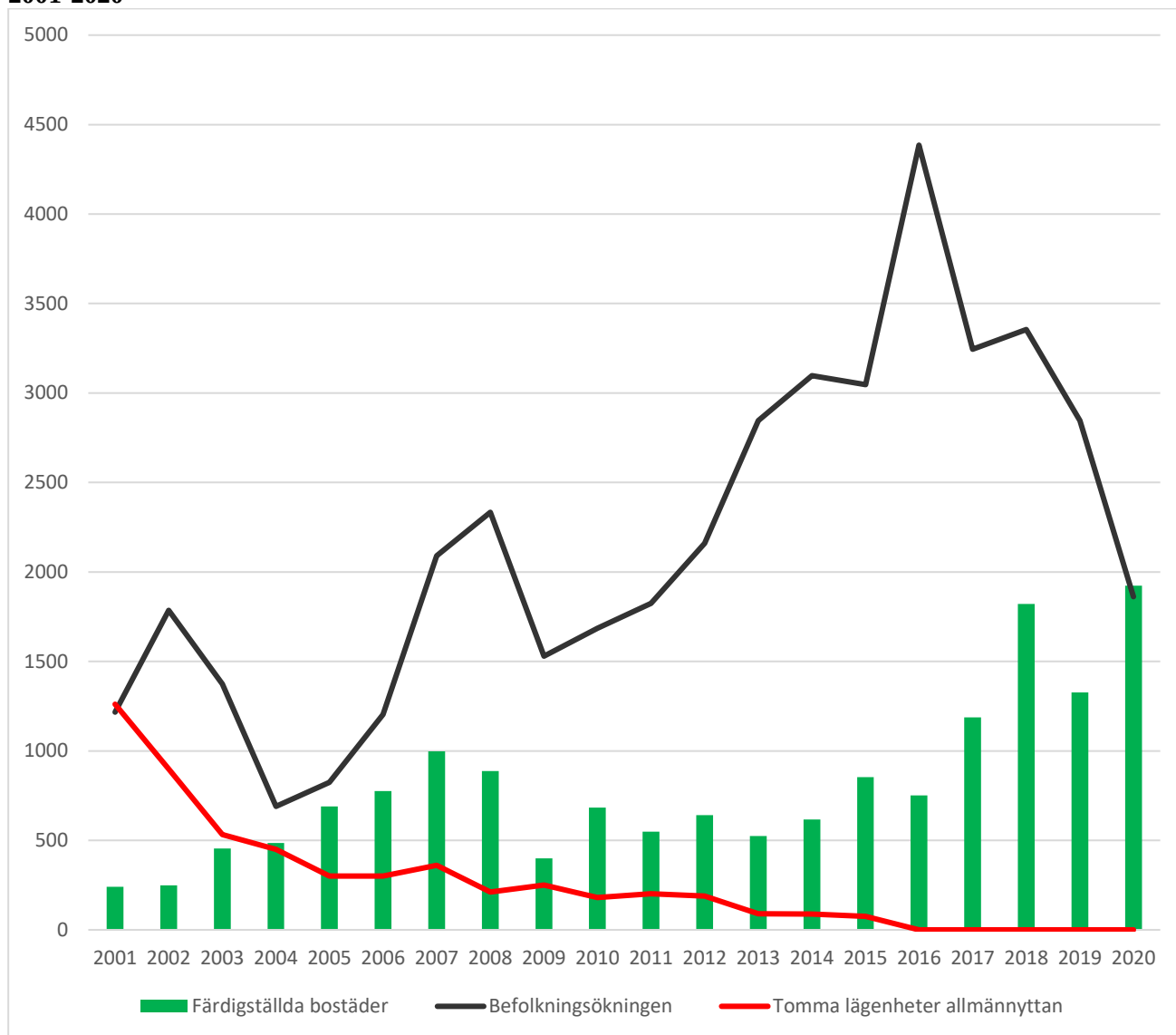


Källa: SCB

I ovanstående diagram framgår skillnaderna i antalet nyproducerade bostäder i småhus under de senaste åren samt hur uppdelningen gällande upplåtelseform även den varierat stort. År 2020 färdigställdes det totalt 435 bostäder i småhus och antalet nya småhus har därmed fortsatt att minska något jämfört med de senaste tre åren.

Äganderätten är och har länge varit den främst förekommande upplåtelseformen i de färdigställda småhusen. År 2017 däremot så ökade andelen småhus som upplåts med bostadsrätt rejält, och det är fortsatt en stor andel av de färdigställda småhusen som upplåts på detta sätt. År 2020 är 36,6 procent av de nya småhusen bostadsrätter vilket är en marginell minskning jämfört med föregående år. Jämförelsevis är 25 procent av det totala antalet färdigställda småhus i landet upplåtna med bostadsrätt.

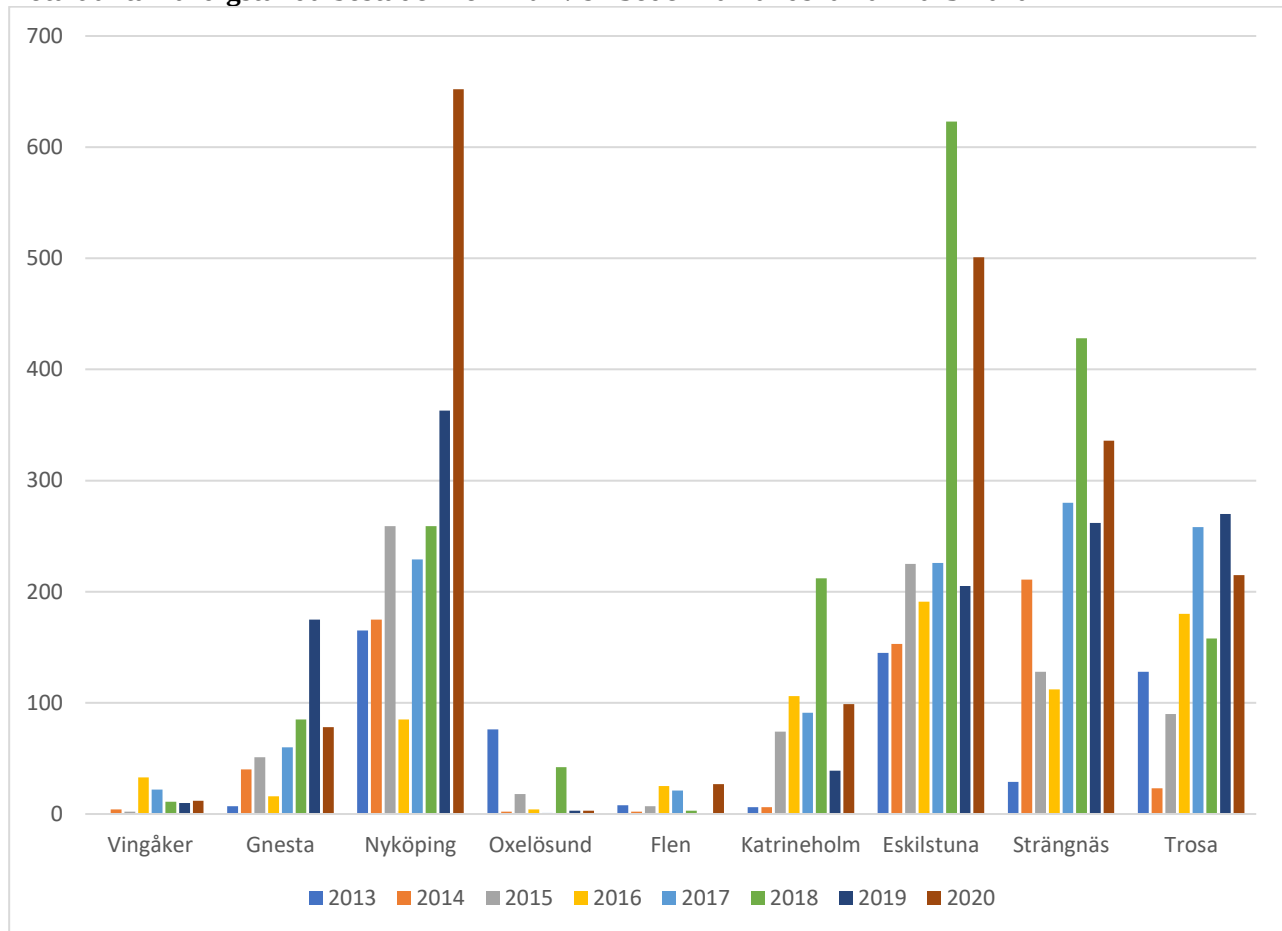
Bostadsbyggande, befolkningsökning och tomma lägenheter hos allmännyttan i Södermanland åren 2001-2020



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län/SCB

I diagrammet ovan framgår förhållandet och utvecklingen av länets befolkningsökning relativt antalet färdigställda bostäder under åren 2001 till 2020. Det har 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. Bortsett från kortare perioder har det under de senast åren inte funnits många lediga lägenheter hos de allmännyttiga bostadsbolagen i länet, detta är att jämföras med år 2001 då drygt 1 200 lägenheter hos allmännyttorna stod tomma. År 2020 är självklart ett speciellt år, då antalet färdigställda bostäder ligger i linje med, och till och med överstiger, den befolkningsökning som skett i länet under året.

Totalt antal färdigställda bostäder kommunvis i Södermanlands län år 2013-2020



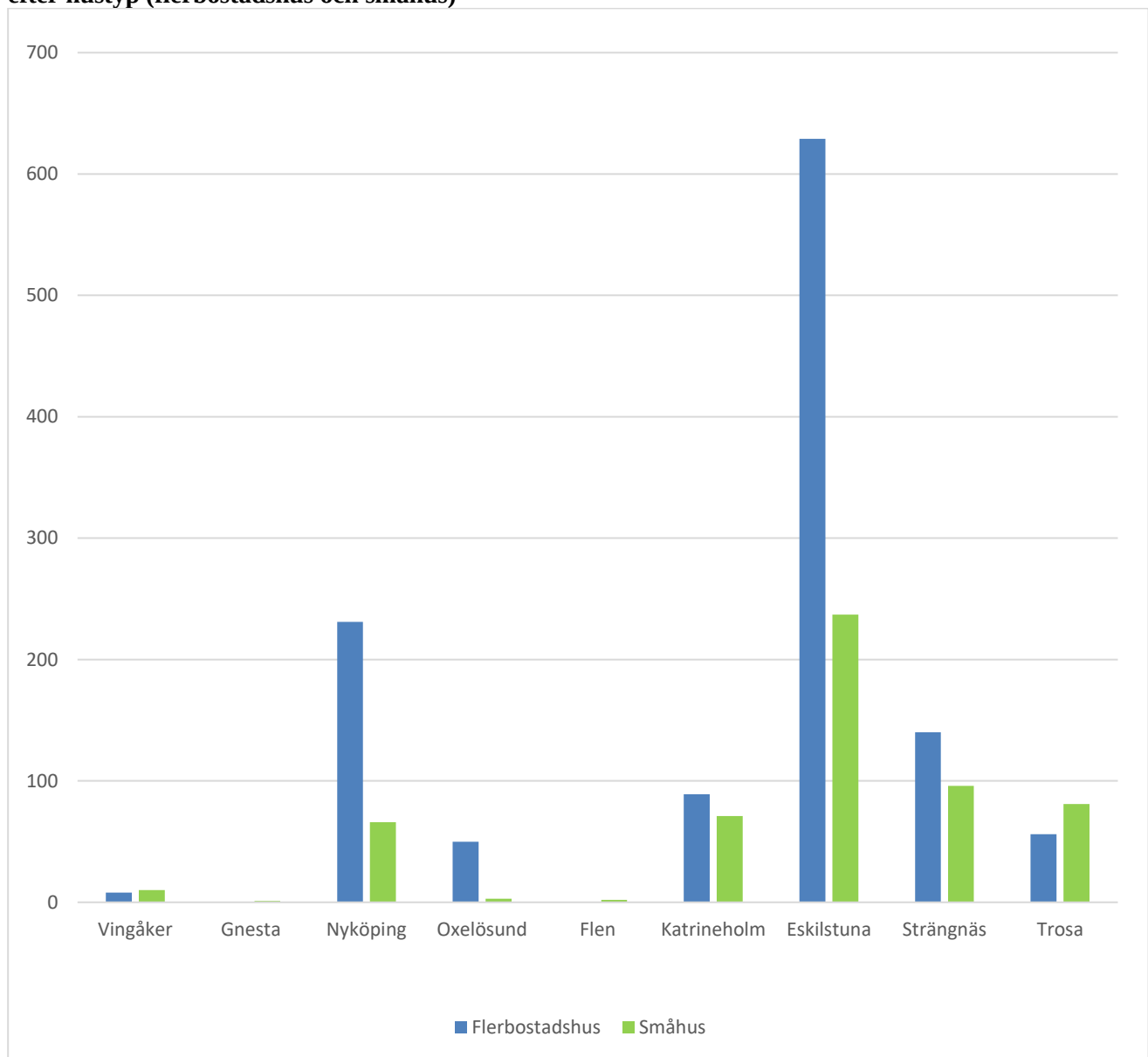
Källa: SCB

I ovanstående diagram framgår totalt antal färdigställda bostäder och hur de fördelar sig kommunvis under de senaste åtta åren. Kommunerna Katrineholm, Eskilstuna och Strängnäs hade samtliga det högsta antalet färdigställda bostäder under år 2018. År 2020 har det färdigställts flest bostäder i Nyköpings kommun med 652 bostäder, vilket också är det högsta antalet färdigställda bostäder under ett år i en enskild kommun under denna period. Även Flens kommun har sitt högsta antal färdigställda bostäder under år 2020. Det lägsta antalet färdigställda bostäder under år 2020 finns i Oxelösunds kommun, där det färdigställts tre bostäder under året.

Beaktas även upplåtelseformer så är hyresrätten främst förekommande i de färdigställda flerbostadshusen år 2020 i kommunerna Nyköping, Trosa, Gnesta och Flen medan bostadsrätten dominerar i Eskilstuna, Strängnäs och Katrineholm. Nyköpings kommun står för 55 procent av samtliga färdigställda hyresrätter detta år. I Vingåker och Oxelösunds kommun har det inte färdigställts några bostäder i flerbostadshus under året.

I länets färdigställda småhus är äganderätten den vanligaste upplåtelseformen i samtliga kommuner förutom Eskilstuna där bostadsrätten dominerar.

Antal påbörjade nya bostäder i Södermanland år 2020 kommunvis, uppdelat på antal lägenheter efter hustyp (flerbostadshus och småhus)



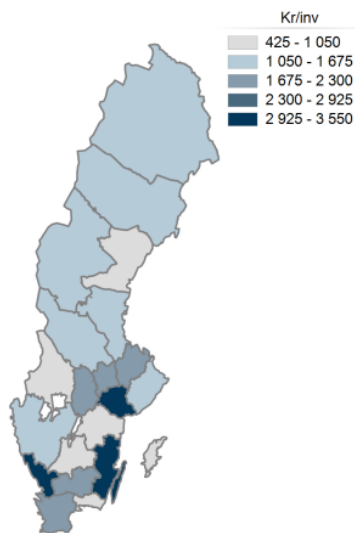
Källa: SCB

Länet har under de senaste åren haft ett högt antal påbörjade bostäder. Siffrorna för antalet påbörjade bostäder är alltid preliminära och år 2020 påbörjades det preliminärt 1 770 nya bostäder. I ovanstående diagram framgår hur de påbörjade bostäderna, uppdelat på flerbostadshus och småhus, fördelas över länets nio kommuner. Totalt har det under år 2020 preliminärt påbörjats 1 203 bostäder i flerbostadshus och 567 bostäder i småhus i länet. Av samtliga påbörjade bostäder i flerbostadshus utgörs 93,8 procent av hyresrätter, en ökning sedan föregående år, som dock också uppvisade en hög andel hyresrätter på omkring 69 procent. Äganderätterna dominerar fortfarande i de påbörjade småhusen med 55 procent. Bostadsrätterna har dock ökat sedan föregående år och utgör nästan 32 procent av de påbörjade småhusen. Kommunvis har det påbörjats flest bostäder i Eskilstuna följt av Nyköping och Strängnäs kommun. I Gnesta och Flens kommun har det preliminärt påbörjats en bostad respektive två bostäder, samtliga i småhus.

Stöd till byggande

För att underlätta och bidra till ett ökat byggande finns det ett flertal stöd att söka hos länsstyrelserna. Ett av dessa stöd är investeringsstöd till byggandet av hyresbostäder och bostäder för studerande där syftet är att det ska byggas fler sådana bostäder som samtidigt även har relativt lägre boendekostnader och lägre energianvändning än övrig nyproduktion. Till och med den 1 maj 2021 har det beviljats drygt 16 miljarder kronor i stöd till byggandet av dessa bostäder i landet. I Södermanlands län har det beviljats drygt 890 miljoner kronor till byggandet av omkring 2 500 lägenheter, se även nedanstående bild där kartan visar beviljat belopp per invånare för varje län från bidraget start till och med den 1 maj 2021.

Investeringsstöd till byggandet av hyresbostäder och bostäder för studerande



Län	Beviljat belopp (mnkr)	Invånare	Beviljat belopp/invånare
Blekinge län	67,7	159 056	425
Dalarnas län	416,9	287 676	1 449
Gotlands län	30,9	60 124	514
Gävleborgs län	337,7	287 502	1 174
Hallands län	1 014,8	336 748	3 014
Jämtlands län	162,0	131 155	1 235
Jönköpings län	366,4	365 010	1 004
Kalmar län	858,0	246 010	3 488
Kronobergs län	397,8	202 263	1 967
Norrbottnens län	409,9	249 614	1 642
Skåne län	2 630,8	1 389 336	1 894
Stockholms län	2 571,4	2 391 990	1 075
Södermanlands län	890,3	299 401	2 974
Uppsala län	885,4	388 394	2 280
Värmlands län	292,4	282 885	1 034
Västerbottens län	345,3	273 192	1 264
Västernorrlands län	170,5	244 554	697
Västmanlands län	469,2	277 141	1 693
Västra Götalands län	2 715,8	1 734 443	1 566
Örebro län	629,9	305 643	2 061
Östergötlands län	474,2	467 158	1 015
Totalt	16 137,4		

Källa: Boverket

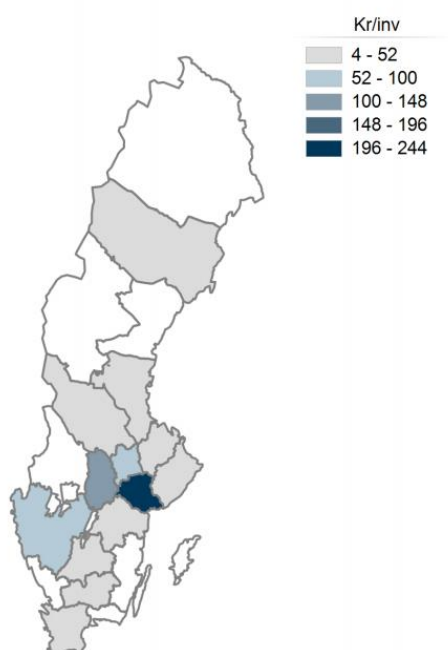
Stöd till bostäder för äldre

Det finns även stöd att söka för byggandet av bostäder för äldre. Syftet med detta stöd är att det ska byggas fler bostäder för äldre personer så som särskilda boenden och trygghetsbostäder. Det finns tre delar inom denna stödform; Ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre så som avses i 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:435), ny- eller ombyggnad av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden samt anpassning av gemensamhetsutrymmen i hyres- eller bostadsrättshus. Anpassningen av gemensamhetsutrymmen kan till exempel bidra till en ökad tillgänglighet och trygghet som därmed ska främja kvarboende av äldre personer.

I Södermanlands län har det till och med den 31 maj 2021 beviljats nästan 140 miljoner kronor till byggandet av drygt 750 lägenheter samt omkring 5 miljoner kronor till anpassning av gemensamhetsutrymmen.

Stöd till renovering och energieffektivisering

Det fanns till och med dess avveckling i samband med beslut om statens budget år 2019 ett stöd att söka för att renovera och energieffektivisera hyresbostäder i områden med socioekonomiska utmaningar. Stödet innehöll en renoveringsdel, där det totala renoveringsstödet skulle återgå till hyresgästerna i form av en hyresrabatt, samt en energieffektiviseringsdel. Stödet kritiserades av bland andra Riksrevisionen till exempel för att det var administrativt tungt för fastighetsägarna samt inte gav tillräckligt med incitament då stödet för energieffektiviseringsdelen, som fastighetsägaren fick behålla, var för lågt. Detta medförde att stödet inte heller var särskilt eftersökt och det beviljades totalt 341 miljoner kronor i hela landet. I Södermanlands län beviljades dock nästan 72 miljoner kronor till renovering och energieffektivisering av 730 hyreslägenheter. Kartan nedan visar även beviljat belopp per invånare för varje län från bidraget start till och med avveckling av stödet. Mer information om alla aktuella stöd finns på Länsstyrelsens hemsida.



Län	Beviljat belopp	Invånare	Beviljat belopp/invånare
Dalarnas län	1 042 070	287 191	4
Gävleborgs län	1 096 208	286 547	4
Jönköpings län	12 876 286	360 825	36
Kronobergs län	5 797 071	199 886	29
Skåne län	47 747 558	1 362 164	35
Stockholms län	15 537 390	2 344 124	7
Södermanlands län	71 927 823	294 695	244
Uppsala län	19 736 376	376 354	52
Västerbottens län	7 528 159	270 154	28
Västmanlands län	15 113 175	273 929	55
Västra Götalands län	103 328 357	1 709 814	60
Örebro län	31 490 253	302 252	104
Östergötlands län	8 023 172	461 583	17
Totalt	341 243 898		

Källa: Boverket

2.2 Vad förväntas byggas?

Förväntat påbörjande år 2021 och 2022 i Sverige

Enligt Boverkets prognos kommer det år 2021 att påbörjas cirka 52 500 bostäder i Sverige. Hyresrätter utgjorde cirka hälften av bostadsbyggandet under 2020, hyresrätternas andel förväntas dock minska något under år 2021.

Enligt årets bostadsmarknadsenkät förväntas bostadsbyggandet öka i landet under 2021 och 2022. Jämfört med bedömningarna år 2020 förväntas det år 2021 en tydlig ökning av antalet påbörjade bostäder i Storstockholm, bland större högskolekommuner utanför storstadsregionerna samt i gruppen övriga kommuner med fler än 25 000 invånare. En minskning förväntas främst i Storbilsköpa och bland mindre högskolekommuner. År 2022 förväntas en kraftig ökning av bostadsbyggandet bland mindre högskolekommuner. Även i Storstockholm och bland övriga kommuner med fler än 25 000 invånare förväntas betydande ökning år 2022.

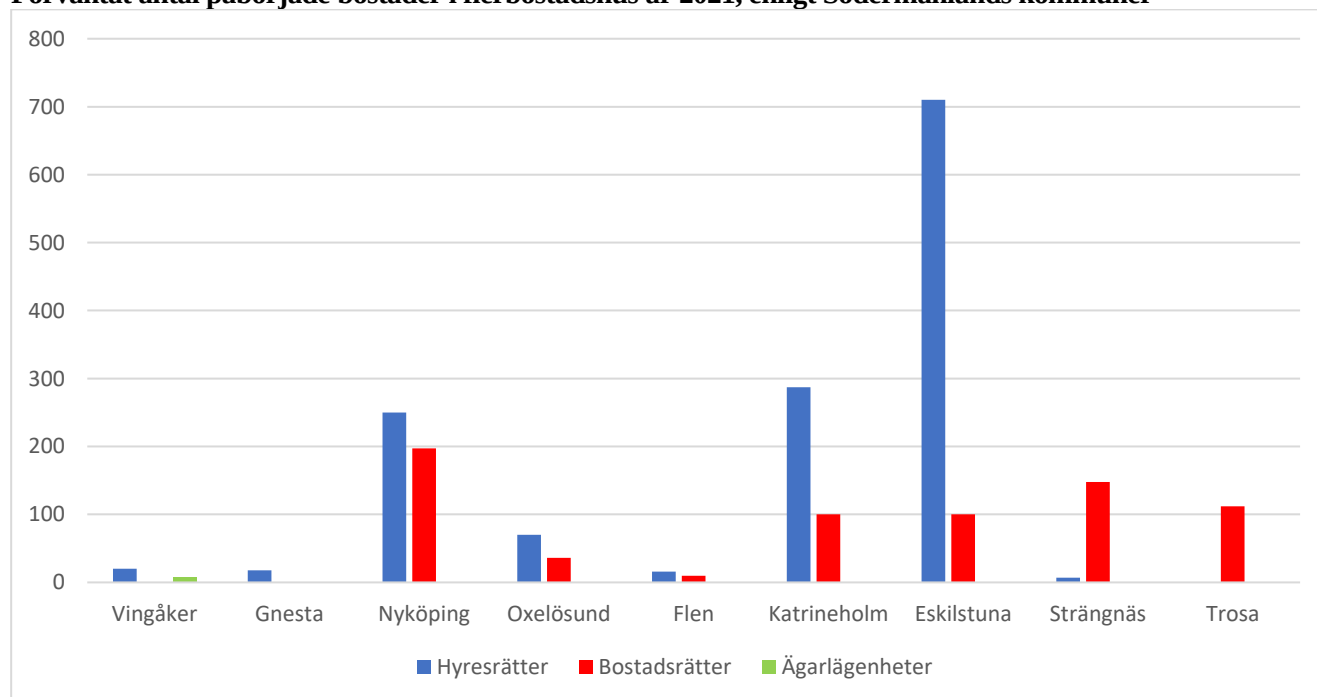
Enligt Byggföretagen, bransch- och arbetsgivarorganisationen för bygg-, anläggnings- och specialföretag, kommer byggindustrin växa upp och bostadsbyggandet öka under både år 2021 och 2022.

Förväntat påbörjande år 2021 i Södermanland

År 2020 påbörjades 1 770 nya bostäder i länet. Kommunerna förväntar sig att det påbörjas 2 650 nya bostäder i länet under år 2021. Uppdelningen är 2 089 bostäder i flerbostadshus och 561 i småhus. Något mer än hälften av bostäderna förväntas bli hyresrätter.

Förväntat påbörjande kommunvis under år 2021 av bostäder, uppdelat efter upplåtelseform, för flerbostadshus visas i följande diagram.

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

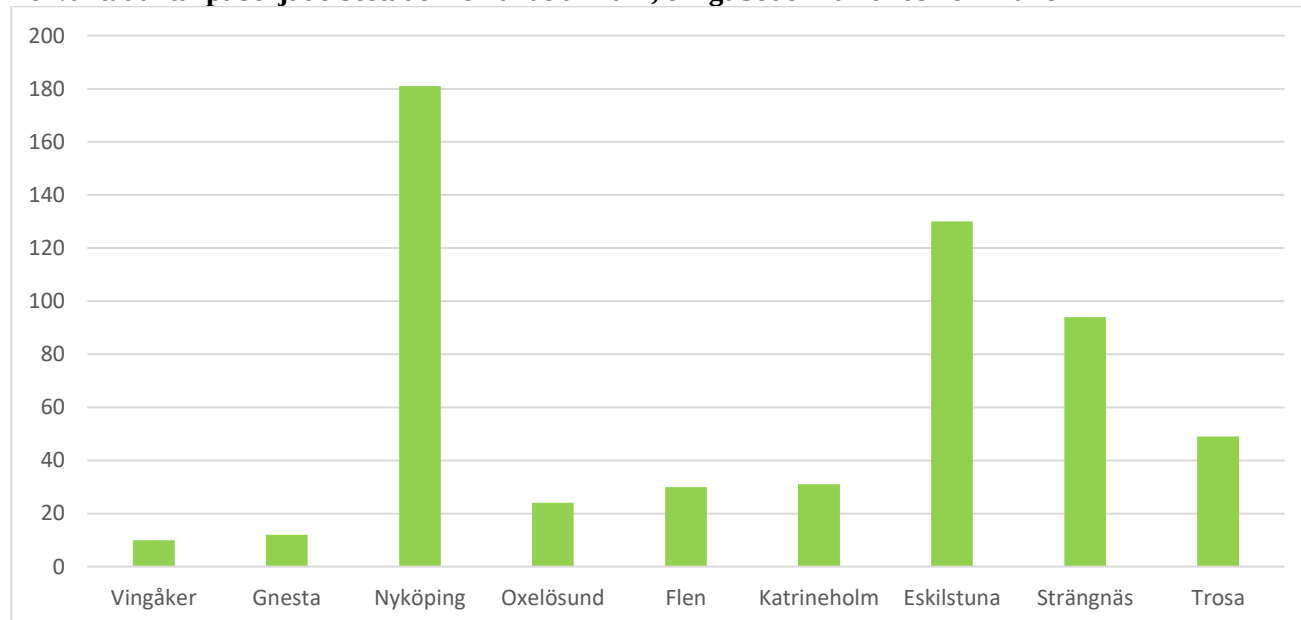


Källa: BME 2021

Närmare 1 400 av de förväntade bostäderna i flerbostadshus avser hyresrätter och cirka 700 avser bostadsrätter. 52 procent av hyresrätterna förväntas påbörjas i Eskilstuna kommun, 21 procent i Katrineholms kommun och 18 procent i Nyköpings kommun. Flest bostadsrätter förväntas byggas i kommunerna Nyköping och Strängnäs.

Förväntat påbörjande kommunvis under år 2021 av bostäder i småhus visas i följande diagram. Under 2021 förväntas det påbörjas drygt 560 småhus i länet. Över 70 procent av dessa förväntas påbörjas i tre av länets kommuner, enligt uppdelningen 32 procent i Nyköping, 23 procent i Eskilstuna och 17 procent i Strängnäs.

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



Källa: BME 2021



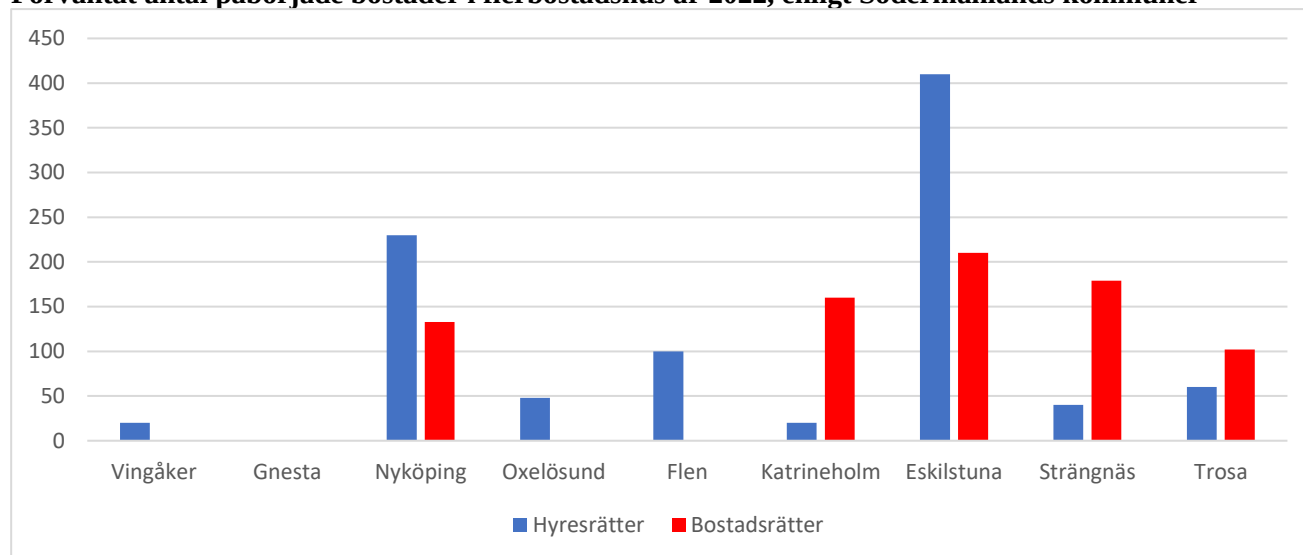
Foto: Bengt Nordström

Förväntat påbörjande år 2022 i Södermanland

Kommunerna förväntar sig att det påbörjas 2 213 nya bostäder i länet under år 2022.

Uppdelningen är 1 712 bostäder i flerbostadshus och 501 i småhus. 42 procent av bostäderna förväntas bli hyresrätter. Förväntat påbörjande av bostäder i flerbostadshus under år 2022, uppdelat efter upplåtelseform samt kommunvis visas i följande diagram.

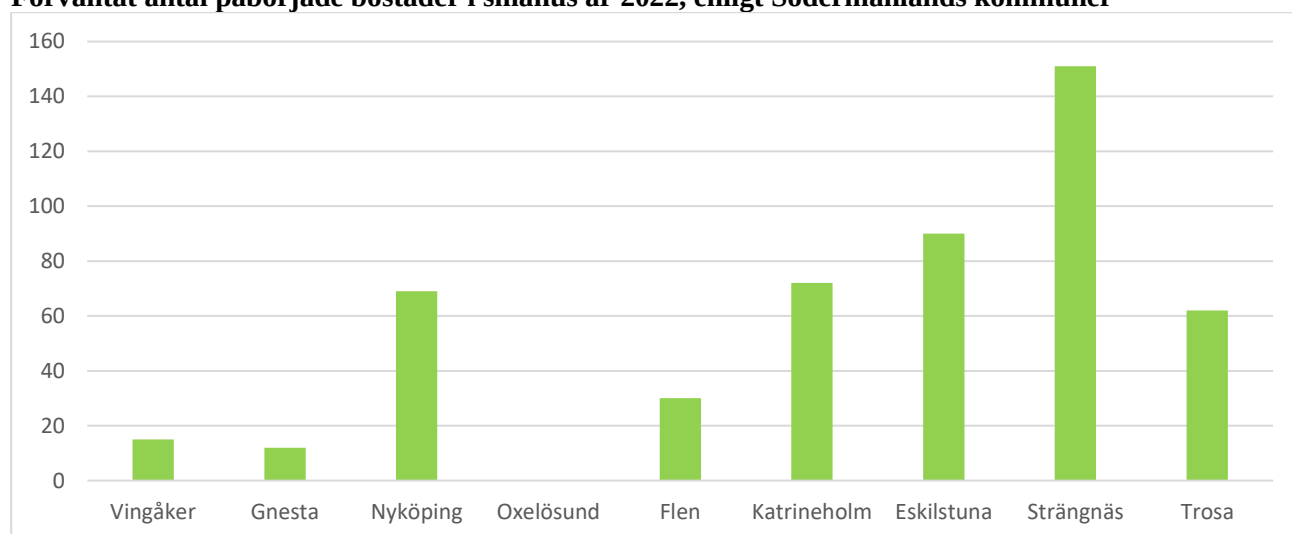
Förväntat antal påbörjade bostäder i flerbostadshus år 2022, enligt Södermanlands kommuner



Källa: BME 2021

Av de drygt 1 700 bostäder som förväntas påbörjas under år 2022 i flerbostadshus i länet är drygt 900 hyresrätter och nästan 800 bostadsrätter. Påbörjandet av hyresrätter förväntas under år 2022 vara störst i Eskilstuna kommun, med omkring 45 procent. I Nyköpings kommun förväntas 25 procent av hyresrätterna påbörjas. Störst andel av påbörjade bostadsrätter under år 2022 förväntas också ske i Eskilstuna kommun, drygt 25 procent. Utöver denna produktion förväntas bostadsrätter påbörjas i Strängnäs, Katrineholm, Nyköping och Trosa. Förväntat påbörjande kommunvis under år 2022 av bostäder i småhus visas i följande diagram.

Förväntat antal påbörjade bostäder i småhus år 2022, enligt Södermanlands kommuner



Källa: BME 2021

Det förväntas påbörjas drygt 500 småhus i länet under år 2022. Den högsta andelen, 30 procent, förväntas byggas i Strängnäs. Därefter följer Eskilstuna med 18 procent. Katrineholm och Nyköping står för cirka 14 procent vardera av det förväntade påbörjandet.

2.3 Vad begränsar byggandet?

Faktorer som begränsar byggandet i Sverige

Kommunerna får i bostadsmarknadsenkäten ange de tre främsta hindren som begränsar bostadsbyggandet. Färre kommuner anger nu ekonomiska faktorer som hinder för bostadsbyggandet. Höga produktionskostnader, som under flera år varit det främsta hindret, anges även i år av flest antal kommuner men andelen har minskat från 55 procent för två år sedan till 42 procent i år.

Brist på detaljplan på attraktiv mark anges av 33 procent av kommunerna, i det närmaste oförändrat jämfört med förra året. Svårigheter för privatpersoner att få lån anges av 32 procent, en markant minskning från förra årets 46 procent.



Foto: Isabell Söderlund

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

	1	2	3
Vingåker	Höga produktionskostnader	Svag andrahandsmarknad för bostäder	Konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken (såsom riksintressen och strandskyddsbestämmelser)
Gnesta	Brist på detaljplan på attraktiv mark	Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar	Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande
Nyköping	Överklaganden av detaljplaner	Höga produktionskostnader	Byggherrars brist på intresse att bygga
Oxelösund	Brist på detaljplan på attraktiv mark	Konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken (såsom riksintressen och strandskyddsbestämmelser)	Svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor
Flen	Svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor	Byggherrars brist på intresse att bygga	Vikande befolkningsunderlag
Katrineholm	Överklaganden av detaljplaner	Brist på detaljplan på attraktiv mark	Ökade krav på utredningar vilket fördröjer tidplaner samt medför ökade kostnader
Eskilstuna	Konflikter med allmänna intressen enligt PBL	Höga produktionskostnader	Överklaganden av detaljplaner
Strängnäs	Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar	Höga produktionskostnader	Konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken (såsom riksintressen och strandskyddsbestämmelser)
Trosa	Det finns inga begränsande faktorer för bostadsbyggande i kommunen	-	-

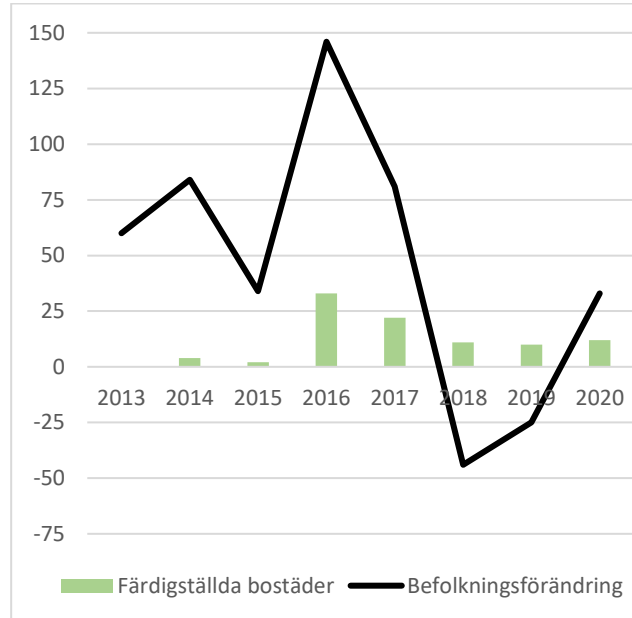
Källa: BME 2021

Även i Södermanlands län är det fortsatt höga produktionskostnader som anges av flest kommuner som ett hinder för bostadsbyggandet, fyra av nio kommuner anger detta i årets bostadsmarknadsenkät. Antalet kommuner i länet som angett detta har dock minskat sedan föregående år. Konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken anges av tre av nio kommuner, en ökning sedan föregående år då endast en kommun angav detta. Tre kommuner anger brist på detaljplan på attraktiv mark, en ökning med en kommun sedan föregående år. Även överklaganden av detaljplaner anges av tre kommuner, vilket är en ökning med två kommuner sedan föregående år. Svårigheter för privatpersoner att få lån uppges inte som en begränsande faktor av någon kommun i länet. Däremot uppger två kommuner att svårigheter för byggherrar att få långgivare är ett hinder. För femte året i rad uppger Trosa kommun att det inte finns några begränsande faktorer för bostadsbyggandet i kommunen.

2.4 Bostadsmarknadsläget kommunvis

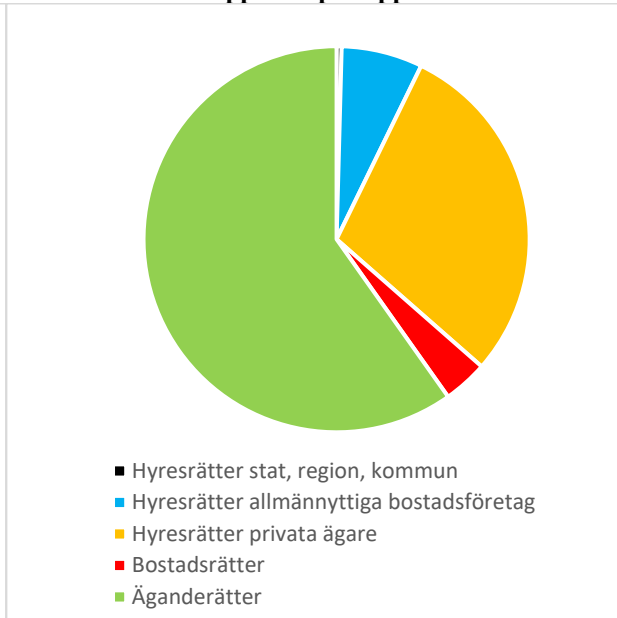
Vingåker

Befolkningsförändring och färdigställda bostäder
år 2013-2020



Källa: SCB

Bostadsbeståndet uppdelat per upplåtelseform



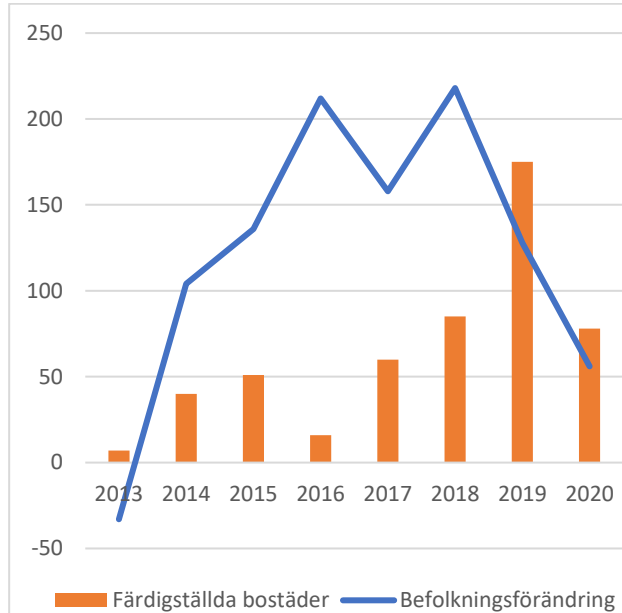
Under de senaste åtta åren har befolkningen i Vingåkers kommun ökat med totalt 369 invånare. Denna period färdigställdes det även 94 nya bostäder i kommunen, vilket i snitt innebär 3,9 nya invånare per färdigställd ny bostad. Kommunen förväntar sig att det under år 2021 ska påbörjas 28 nya bostäder i flerbostadshus och tio bostäder i småhus. Merparten av bostadsbeståndet i kommunen utgörs av äganderätter, i detta fall eget ägda småhus. Drygt 80 procent av hyresrätterna i kommunen ägs av privata fastighetsägare.

Vingåkers kommun har i årets bostadsmarknadsenkät beskrivit bostadsmarknadsläget i kommunen på följande sätt; *"Bostadsutbudet är föråldrat och har låg standard, vilket gör det svårt att möta alla medborgares behov. Vår politik bedriver en expansiv bostadspolitik i syfte att möta medborgarnas behov och få till en ökad inflyttning."*

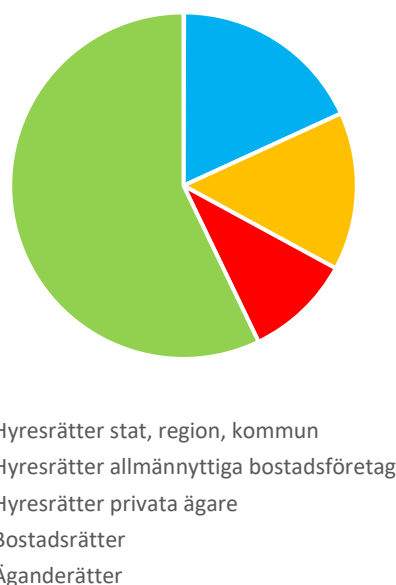
Vid möte med kommunen framgick även att detaljplan för Säfstaholms slott och slottspark (Sävstaholm 13:6 m.fl.) förväntas antas i år. Det är den största i Vingåkers kommuns historia och kan möjliggöra över 100 nya bostäder.

Gnesta

Befolkningsförändring och färdigställda bostäder år 2013-2020



Bostadsbeståndet uppdelat per upplåtelseform



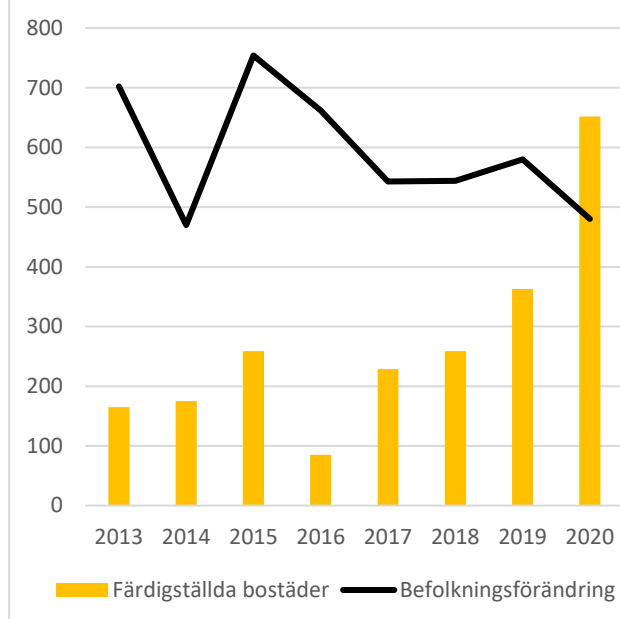
Källa: SCB

I Gnesta kommun har befolkningen under perioden år 2013-2020 ökat med 979 personer. Det har samtidigt färdigställts 512 nya bostäder, vilket i snitt innebär 1,9 nya invånare per färdigställd ny bostad. Under år 2021 förväntar sig kommunen att det kommer att påbörjas 18 bostäder i flerbostadshus samt tolv bostäder i småhus. Merparten av bostadsbeståndet i kommunen utgörs av äganderätter, i detta fall eget ägda småhus.

Gnesta kommun beskriver i årets bostadsmarknadsenkät kommunens bostadsmarknadsläge på följande sätt; ”Det har byggts en del bostäder i kommunen, mest bostadsrätter. År 2020 färdigställdes ett hyresrättsprojekt med framförallt små lägenheter 1-2 rum och kök. Ett hyresrättsprojekt kommer att färdigställas i Gnesta tätort år 2021 med mer blandade storlekar på bostäder. Även bostadsrätter färdigställs i tätorten år 2021. Det är svårast att hantera kommuninvånare med lägre inkomster och korta kötider. Bostadskön hos det kommunala bostadsbolaget Gnestahem har minskat något år 2020, detta på grund av att bostadsbolaget färdigställt bostäder med inflytt under året. Det är främst tvåor och treor som efterfrågas i det hyrda bostadsbeståndet. Det finns även en viss efterfrågan på tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre, också i kommunens mindre tätorter. Det finns enligt mäklarna en efterfrågan på villatomter i Gnesta tätort. Kommunen har även en ansträngd vattensituation i Gnesta tätort vilket begränsar möjligheten till nybyggnad.”

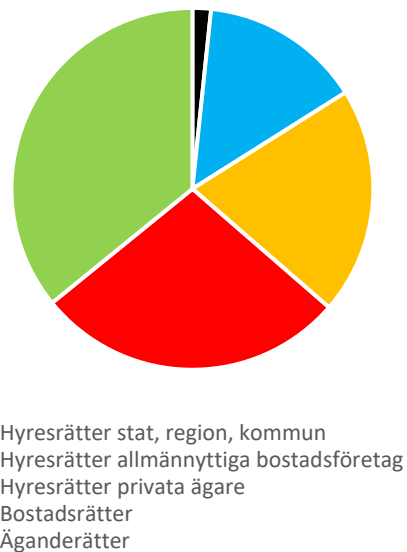
Nyköping

Befolkningsförändring och färdigställda bostäder år 2013-2020



Källa: SCB

Bostadsbeståndet uppdelat per upplåtelseform



Under de senaste åtta åren har befolkningen i Nyköpings kommun ökat med 4 735 invånare. Det har även byggts 2 187 nya bostäder, detta innebär alltså i snitt 2,2 nya invånare per färdigställd ny bostad. Under år 2021 förväntar sig Nyköpings kommun att det kommer att påbörjas 447 bostäder i flerbostadshus och 181 bostäder i småhus. Även färdigställandet ser ut att nå en hög nivå under år 2021 då det finns flera pågående projekt som är långt gångna. I Nyköpings kommun är 36 procent av bostadsbeståndet äganderätter och 28 procent är bostadsrätter.

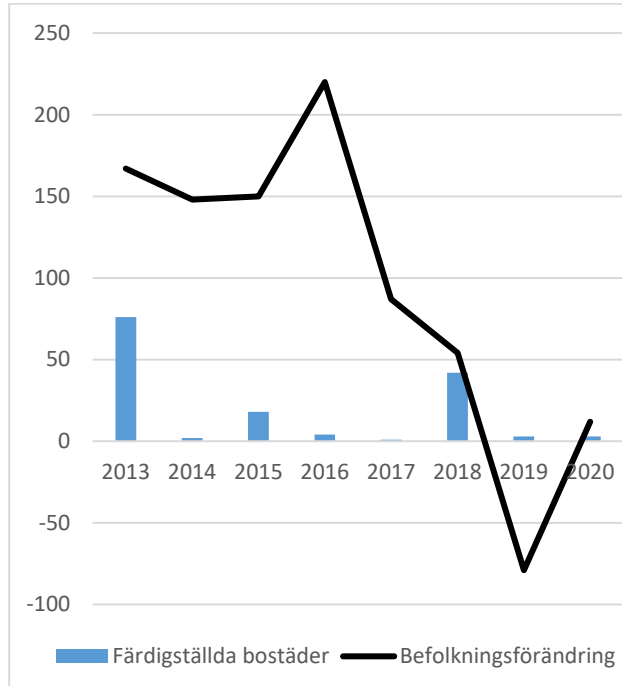
I årets bostadsmarknadsenkät beskrivs bostadsmarknadsläget i Nyköpings kommun enligt följande; *”Det är brist på samtliga upplåtelseformer men bristen på ej nyproducerade hyresrätter är störst. En följd av coronapandemin är att bostadspriserna har ökat. Priserna på villor och fritidshus har skjutit i höjden. För bostadsrätterna ligger priserna på en plåt.”*

Enligt Nyköpings kommuns Bostadsförsörjningsstrategi är bostadsbehovet i kommunen cirka 300 nya ordinära bostäder per år.

Enligt ägardirektiv till Nyköpingshem AB har bolaget fått i uppdrag att sedan år 2016 skapa förutsättningar för att nyproducera 1 000 bostäder till och med år 2026.

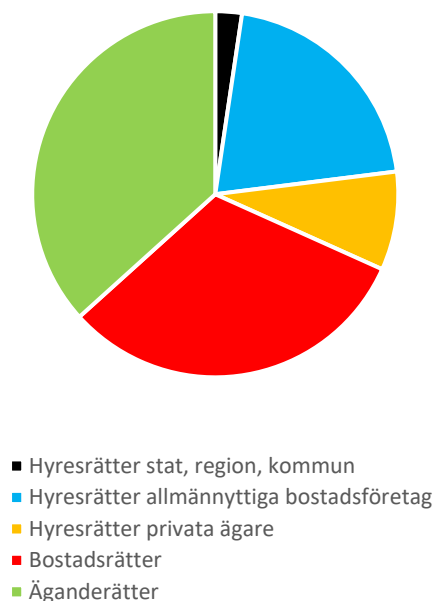
Oxelösund

Befolkningsförändring och färdigställda bostäder år 2013-2020



Källa: SCB

Bostadsbeståndet uppdelat per upplåtelseform

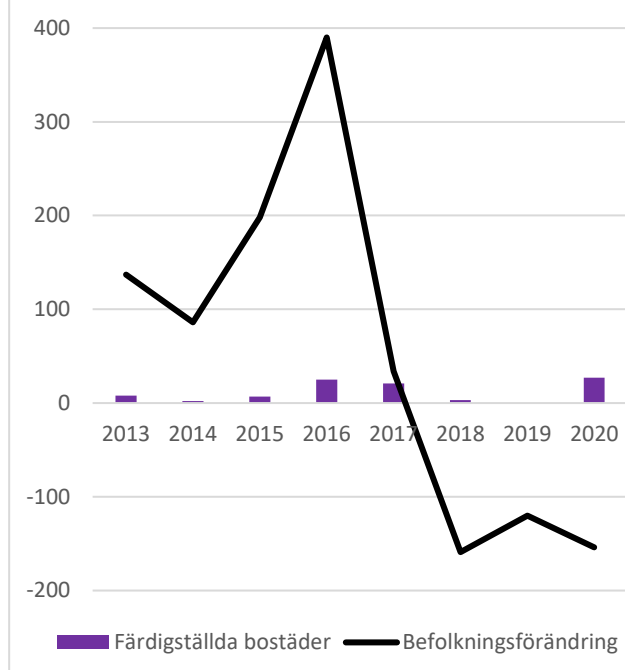


I Oxelösunds kommun har befolkningen ökat med 759 invånare under perioden 2013-2020. Under samma period har det färdigställts totalt 149 bostäder, detta ger ett snitt på 5,1 nya invånare per färdigställd ny bostad. Oxelösunds kommun förväntar sig att det kommer att påbörjas 106 nya bostäder i flerbostadshus samt 24 nya bostäder i småhus under år 2021. I Oxelösunds kommun utgör äganderätterna 37 procent av bostadsbeståndet medan 32 procent är bostadsrätter. Den största andelen bostadsrätter i länet finns i Oxelösunds kommun.

Bostadsmarknadsläget i Oxelösunds kommun beskrivs i årets bostadsmarknadsenkät så som följer; ”Senaste halvåret har läget på bostadsmarknaden förändrats. Omsättningen av hyresrätter har ökat något och kötiden för att få en lägenhet har minskat. Fler nya lägenheter produceras, framförallt i Nyköping, som även påverkar Oxelösunds bostadsmarknad. Kommunens behov ökar i takt med att de två stora verksamheterna ökar sina investeringar. Byggnationer startas löpande på grund av efterfrågan. Vissa projekt är initierade innan coronapandemin, men där ses idag ingen tendens till påverkan, det kan dock självklart förändras.”

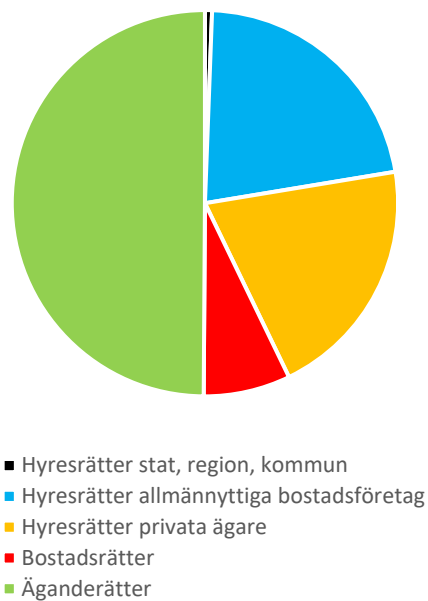
Flen

Befolkningsförändring och färdigställda bostäder år 2013-2020



Källa: SCB

Bostadsbeståndet uppdelat per upplåtelseform



Under de senaste åtta åren har befolkningen i Flens kommun totalt ökat med 412 invånare och det har samtidigt färdigställts 93 bostäder, därmed ett snitt på 4,4 nya invånare per färdigställd ny bostad. Kommunen förväntar sig att det under år 2021 påbörjas 26 bostäder i flerbostadshus samt 30 bostäder i småhus. Den största delen av hyresrätterna i kommunen ägs av det allmännyttiga bostadsbolaget. Deras andel av kommunens totala bostadsbestånd är också högst i länet.

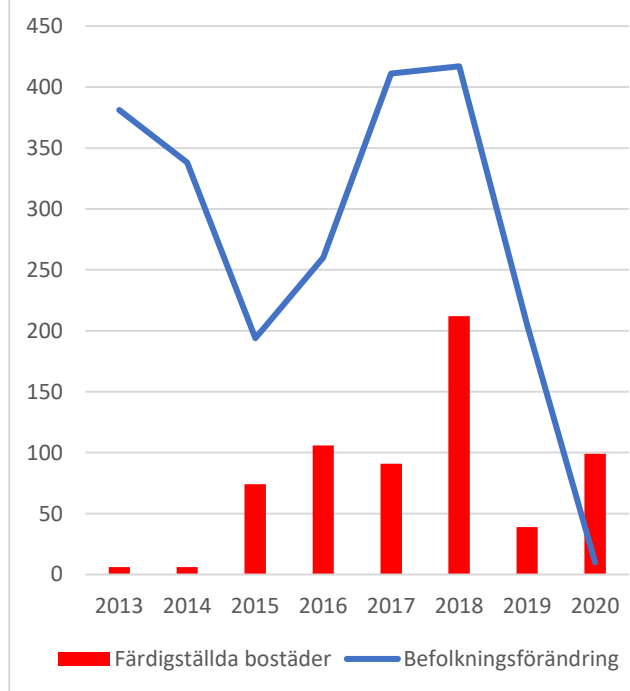
Flens kommun beskriver kommunens bostadsmarknadsläge enligt följande; ”*Det finns ett behov av särskilt boende för äldre och gruppboende för omsorgen. Det behövs även stora billiga lägenheter, lättillgängliga bostäder med hiss och bostäder i markplan.*”

Vid möte med kommunen framkom att finns ett ökat intresse för Flens kommun på grund av coronapandemin då människor söker sig från storstaden. Flera småhustomter har sålts och det förväntas påbörjas 100 hyresrätter samt 50 trygghetsbostäder år 2022.

Flens Bostads AB ska enligt ägardirektiv ha som målsättning att planera för nyproduktion av, i snitt, 20-40 nya lägenheter per år under perioden 2018-2022.

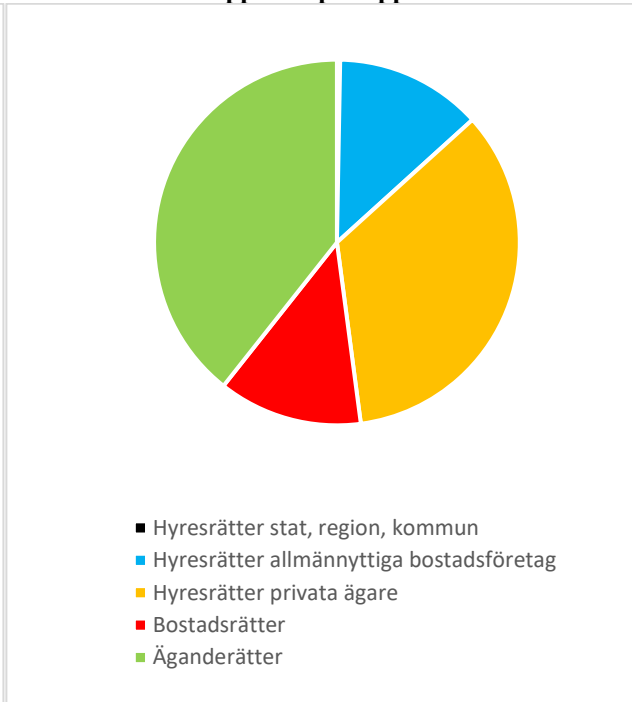
Katrineholm

Befolkningsförändring och färdigställda bostäder år 2013-2020



Källa: SCB

Bostadsbeståndet uppdelat per upplåtelseform



I Katrineholms kommun har befolkningen under de senaste åtta åren ökat med 2 216 nya invånare och det har samtidigt färdigställts 633 nya bostäder, ett snitt på 3,5 nya invånare per färdigställd ny bostad. Det förväntas påbörjas 387 nya bostäder i flerbostadshus samt 31 bostäder i småhus i kommunen under år 2021. 72 procent av hyresrätterna i kommunen ägs av privata fastighetsägare.

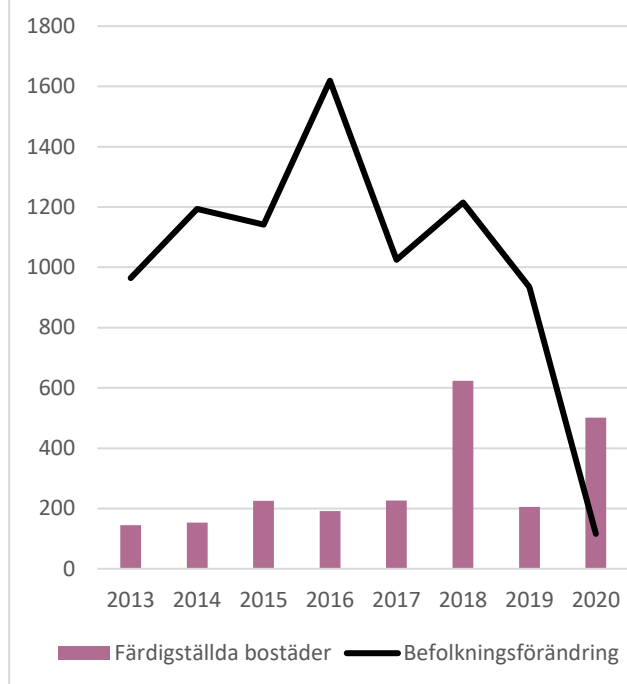
Kommunen beskriver i årets bostadsmarknadsenkät bostadsmarknadsläget så som följer; ”Det är stor efterfrågan på villatomter och även fortsatt stor efterfrågan på lägenheter.”

Vid möte med Katrineholms kommun framkom även att det beviljades många bygglov under år 2020. Antalet bygglov ökade med 40 procent och avsåg även större bostadsprojekt. Under perioden december 2020 till januari 2021 beviljades bygglov för omkring 300 bostäder. Många detaljplaner är pågående och kommunens mål är att 18 detaljplaner ska antas under år 2021.

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet för Katrineholms kommun är målet för kommunen att växa med ungefär 270 bostäder per år.

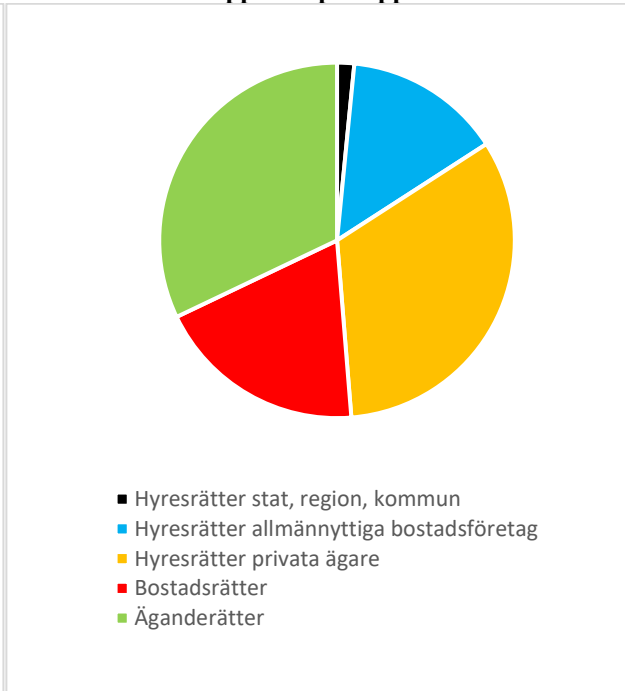
Eskilstuna

Befolkningsförändring och färdigställda bostäder år 2013-2020



Källa: SCB

Bostadsbeståndet uppdelat per upplåtelseform



I Eskilstuna kommun har befolkningen ökat med 8 210 nya invånare under år 2013-2020. Det har även färdigställts 2 269 nya bostäder, alltså ett snitt på 3,6 nya invånare per färdigställd ny bostad. Kommunen förväntar sig att det kommer att påbörjas 810 nya bostäder i flerbostadshus och 130 nya bostäder i småhus under år 2021. 71,5 procent av bostäderna i flerbostadshus i kommunen upplåts med hyresrätt. 67 procent av hyresrätterna ägs av privata fastighetsägare.

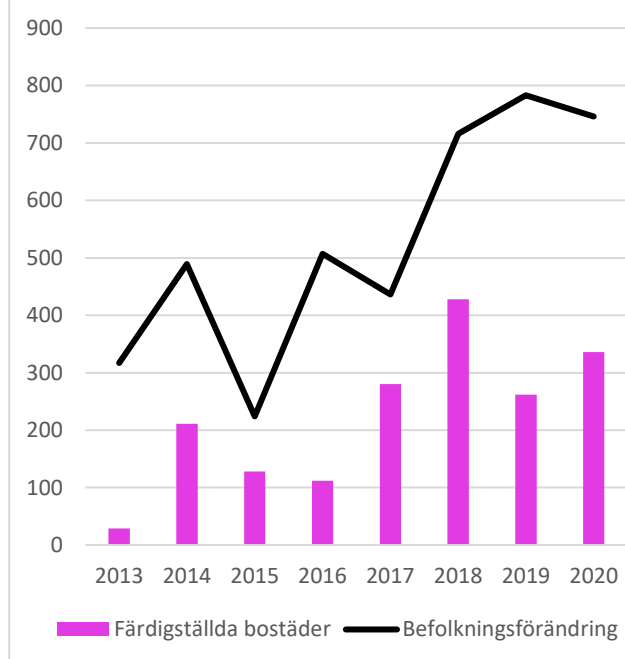
I årets bostadsmarknadsenkät beskriver kommunen bostadsmarknadsläget enligt följande; ”*Det bedöms råda underskott och det saknas både små och stora bostäder. Det är svårt att bygga med en hyressättning som matchar efterfrågan.*”

Vid möte med kommunen framkom att det byggs som aldrig förr. Under år 2020 lämnades startbesked för 1 277 bostäder, det vill säga det dubbla mot kommunens målsättning på 600 per år.

Enligt ägardirektiv för Eskilstuna Kommunfastigheter AB ska de under år 2020-2025 bygga i genomsnitt 300 nya bostäder per år. Det ska främst byggas hyresrätter och trygghetsbostäder med inriktning på bland annat studenter, ungdomar och äldre.

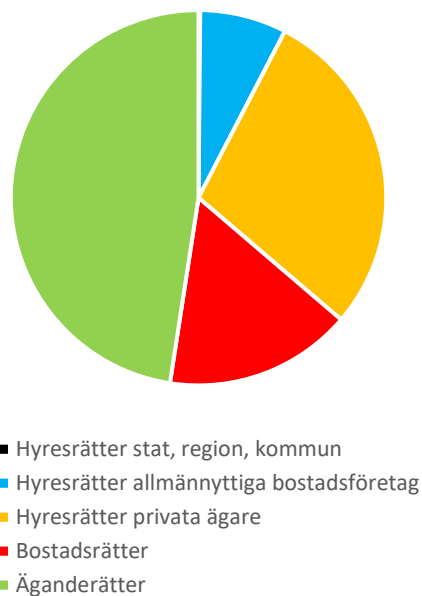
Strängnäs

Befolkningsförändring och färdigställda bostäder år 2013-2020



Källa: SCB

Bostadsbeståndet uppdelat per upplåtelseform



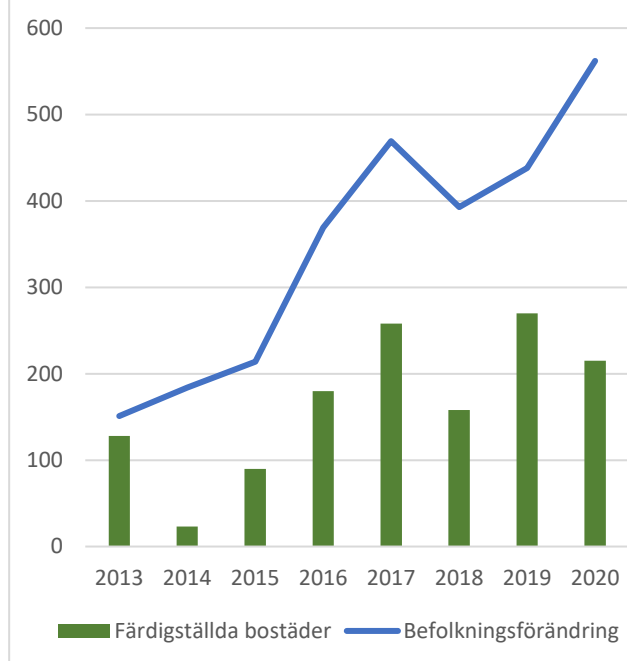
I Strängnäs kommun har befolkningen under perioden år 2013-2020 ökat med 4 218 nya invånare. Det har under samma period färdigställts 1 786 nya bostäder, vilket innebär ett snitt på 2,4 nya invånare per färdigställd ny bostad. Under år 2021 förväntas det påbörjas 155 nya bostäder i flerbostadshus samt 94 bostäder i småhus. 79 procent av hyresrätterna i kommunen ägs av en privat fastighetsägare.

Bostadsmarknadsläget i kommunen beskrivs i årets bostadsmarknadsenkät så som följer; ”Det finns ett starkt nybyggnadsintresse. Hyresrätter och bostadsrätter har haft en stark konjunktur. Äganderättens andel har dock minskats över tid med det finns en stor efterfrågan. Kommunen har många detaljplaner i landsbygdsnära områden, men intresset för äganderätt finns ofta i centrala lägen.”

Vid möte med Strängnäs kommun framhölls att det är mycket på gång i kommunen. De har god planberedskap och stora detaljplaner är antagna med ungefär 4 000 byggrätter.

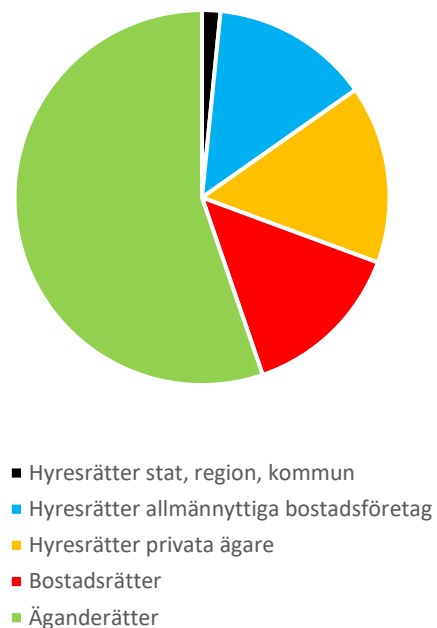
Trosa

Befolkningsförändring och färdigställda bostäder år 2013-2020



Källa: SCB

Bostadsbeståndet uppdelat per upplåtelseform



I Trosa kommun har befolkningen ökat med 2 780 nya invånare under perioden 2013-2020. Det har även under denna period färdigställts 1 322 nya bostäder, ett snitt på 2,1 nya invånare per färdigställd ny bostad. Kommunen förväntar sig att det påbörjas 112 nya bostäder i flerbostadshus samt 49 nya bostäder i småhus under år 2021. Merparten av bostadsbeståndet i kommunen består av äganderätter. Omkring en tredjedel av bostadsbeståndet är hyresrätter där det allmännyttiga bostadsbolaget och privata fastighetsägare äger hälften var.

Bostadsmarknadsläget beskrivs av kommunen i årets bostadsmarknadsenkät enligt följande; ”Till följd av coronapandemin har bostadspriserna ökat.”

Vid möte med kommunen framkom även att det aldrig söktes så många bygglov som under år 2020 vilket också anses vara en effekt av coronapandemin. Befolkningsökningen var 4,1 procent under år 2020, vilket också var högst i landet. Trosa kommun anser för femte året i rad att det inte finns några begränsande faktorer för bostadsbyggande i kommunen.

Enligt ägardirektiv för Trosabygdens Bostäder AB ska de bygga minst 80 lägenheter under åren 2019-2022 för att bidra till kommunens fortsatta tillväxt.

3 Grupper som har det svårt på bostadsmarknaden

Trots en kraftig ökning av antalet nybyggda bostäder på senare år finns det grupper på bostadsmarknaden som har svårt att tillgodose sina bostadsbehov. Det gäller till exempel unga, studenter och nyanlända, men även personer med funktionsnedsättning och äldre personer som vill eller behöver byta bostad.

3.1 Ungdomar

Många ungdomar har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Det beror ofta på att de saknar tillräcklig inkomst, köpoäng i bostadskö eller kontaktnät.

I landet som helhet minskar antalet kommuner som anger att de har underskott på bostäder för ungdomar. I årets bostadsmarknadsenkät anger 177 kommuner detta, alltså en minskning med 53 kommuner på två år.

I Södermanland är det nu underskott på bostäder för ungdomar i sju av länets kommuner. De främsta skälen till underskottet på dessa bostäder uppges vara att lediga bostäder är för dyra för ungdomar samt att det generellt finns för få små lediga bostäder. Katrineholm samt Strängnäs kommun anser att läget för ungdomar på bostadsmarknaden är i balans.

För att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad görs olika insatser i länet. Främst handlar det om en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar samt nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror. I Katrineholms kommun har det byggts bostäder som är avsedda för ungdomar.

3.2 Studenter

Mälardalens högskola, MDH, är Sveriges största högskola och har campus i Eskilstuna och Västerås. Det finns drygt 400 särskilda studentbostäder i Eskilstuna och de flesta av dessa är uthyrda. Eskilstuna kommun uppges i bostadsmarknadsenkäten januari 2021 att det på grund av coronapandemin för närvarande finns en handfull vakanta bostäder och att fler än vanligt är uppsagda under vårterminen då högskolan beslutat om distansundervisning.

Det finns också behov av andra studentbostäder för till exempel en del gymnasieskolor i länet. Det är underskott på sådana bostäder i kommunerna Gnesta, Nyköping, Flen och Eskilstuna. Detta underskott uppges främst bero på att lediga bostäder är för dyra för studenter, det finns för få små bostäder och att det generellt finns få lediga bostäder.

Det är underskott på studentbostäder i hälften av landets högskolekommuner enligt årets bostadsmarknadsenkät. 19 av 38 högskolekommuner bedömer att det råder underskott på bostäder för studenter, vilket är en minskning med en kommun jämfört med förra året. 14 kommuner bedömer balans och fem kommuner bedömer att det finns ett överskott på studentbostäder.

3.3 Nyanlända

Mottagande av nyanlända

När någon kommer ny till ett land och inte kan språket eller försörja sig själv är möjligheterna att ta sig in på bostadsmarknaden små. Trots det lyckas de allra flesta, ungefär tre fjärdedelar av alla nyanlända, ordna en bostad på egen hand. Den fjärdedel som inte lyckas ordna en bostad på egen hand kan få hjälp genom lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning som trädde i kraft år 2016. Lagen innebär att en kommun årligen är skyldig att efter anvisning ta emot ett visst antal nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd.

Under år 2021 kommer kommunerna i Södermanlands län att ta emot 122 personer inom ramen för bosättningslagen, se tabell nedan för fördelning mellan kommunerna. Beakta att det utöver dessa 122 personer är över 400 personer som på egen hand beräknas ordna sitt boende i länets kommuner. I sex av länets kommuner bedöms det vara underskott på bostäder för denna grupp. I tabellen framgår även totalt antal mottagna under år 2020 samt hur många som mottagits hittills, under januari till mars år 2021.

Förändring av antal anvisade enligt bosättningslagen samt faktiskt mottagna

Kommun	Antal anvisade enligt bosättningslagen						Mottagna (inkl. anvisade)	
År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020	2021 (jan-mars)
Eskilstuna	20	2	0	0	0	0	127	17
Flen	0	0	0	0	0	0	61	13
Gnesta	42	36	17	17	13	16	14	6
Katrineholm	40	30	13	0	0	1	51	5
Nyköping	108	135	73	45	37	39	124	18
Oxelösund	0	0	0	0	0	1	19	1
Strängnäs	97	92	56	48	40	40	76	12
Trosa	47	52	46	31	28	25	26	9
Vingåker	0	0	0	0	0	0	9	2
Totalt	354	347	205	141	118	122	507	83

Källa: Migrationsverket

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.

I Södermanlands län är det sex av nio kommuner som tar emot nyanlända på anvisning enligt bostättningslagen. Det som avgör hur många individer en kommun ska ta emot är arbetsmarknad, tidigare mottagande och antal asylsökande i kommunen. De tre kommuner som inte har något mottagande på anvisning har antingen haft ett högt mottagande tidigare år eller många som på egen hand väljer att flytta till dessa kommuner. Bostättningslagen specificerar inte vilken typ av boende kommunerna ska tillhandahålla individen eller individerna. Det ser olika ut vilken typ av boende som ordnas. I tabell nedan beskrivs de olika boendelösningarna som finns i länet.

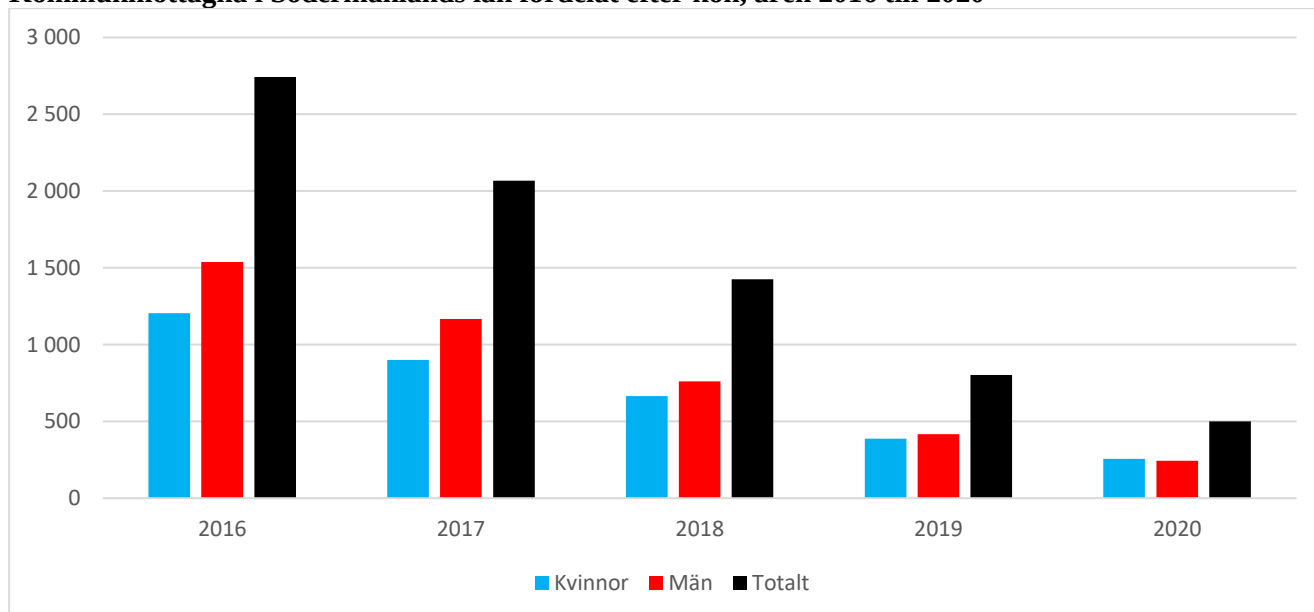
Tidsperspektiv vid bostättning av anvisade nyanlända, januari 2021

Typ av kontrakt/boende	Kommun
Tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt.	Katrineholm, Strängnäs
Tidsbegränsade kontrakt erbjuds till dess att nyanlända på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden i anvisningskommunen.	Trosa
Tidsbegränsade kontrakt upphör efter specificerad tid och nyanlända hänvisas till ordinarie bostadsmarknad i hela landet.	Gnesta, Katrineholm
Annat: kommunen erbjuder sociala kontrakt som kan övergå till förstahandskontrakt. De sociala kontrakten är inte tidsbegränsade utan hushållen är garanterade bostad så länge man följer hyreslagen och betalar sina hyresfakturor.	Nyköping
Kommentar: Oxelösund har ej besvarat denna fråga.	

Källa: BME 2021

I nedanstående diagram framgår totalt antal kommunmottagna under de senaste fem åren, könsvis uppdelning per kvinnor och män. Under de senaste åren har denna könsvisa fördelning utjämnats mer och mer. Könsvis statistik över mottagandet av nyanlända förs bland annat för att på så vis kunna bidra till att resurser och insatser kan anpassas och användas på bästa sätt i kommunen.

Kommunmottagna i Södermanlands län fördelat efter kön, åren 2016 till 2020



Källa: Migrationsverket

Mottagande av nyanlända barn

Många av dem som kommer till Sverige är barn (individer under 18 år). Barn kan komma till Sverige på flera olika sätt:

- Som ensamkommande barn, då har man på egen hand eller tillsammans med någon som inte är vårdnadshavaren tagit sig till Sverige. Dessa barn anvisas till en kommun som ordnar boendet. Det kan antingen vara hos släktingar eller bekanta, i familjehem, HVB-hem, utslussningslägenheter och så vidare.
- Som ensamkommande kvotflyktningbarn, då tillhör man den svenska flyktningkvoten som UNHCR väljer ut varje år. Sverige tar emot 5 000 personer. Dessa personer får direkt uppehållstillstånd och ordnad inresa, ordnat mottagande i en kommun (enligt bosättningslagen). Dessa barn omhändertas precis som ensamkommande barn men omfattas av annat regelverk och annan ersättningsförfordning.
- Som kvotflyktning i familj, då kommer man med sin familj till Sverige som en del av den svenska flyktningkvoten. Familjen flygs till Sverige och möts direkt upp av en mottagande kommun som ordnat med boende (enligt bosättningslagen).
- Som flyktning i familj, som på egen hand har tagit sig till Sverige och sökt om asyl på plats. Har man sedermera fått asyl kan familjen antingen ta hjälp av bosättningslagen eller ordna med eget boende. De allra flesta ordnar med eget boende.

Sedan 2020 är barnkonventionen en lag i Sverige och länsstyrelserna har också ett särskilt uppdrag att beakta barns rättigheter och barnperspektivet. Inför årets bostadsmarknadsrapport har det därför genomförts en särskild enkät riktad till kommunerna som handlar om mottagandet av barn. Enkäten genomfördes i mars och samtliga kommuner svarade.

I enkäten ställdes frågor som handlade om hur kommunerna tillvaratar barnperspektivet i flyktningmottagandet på olika sätt samt om och hur man ger information som berör barn. För att återanknyta till barnkonventionen finns det fler artiklar som är särskilt kopplade till arbetet med flyktningmottagande. Ett urval av dessa är:

Artikel 5) Barnets föräldrar eller annan vårdnadshavare ansvarar för barnets uppfostran och utveckling. De ska också stötta barnet i att få sina rättigheter uppfyllda.

Artikel 12) Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet. Hänsyn ska tas till barnets åsikter, utifrån barnets ålder och mognad.

Artikel 18) Barnets föräldrar eller vårdnadshavare, har gemensamt huvudansvar för barnets uppfostran och utveckling, med statens stöd.

När ett barn kommer till Sverige är det förutom flykten en enormt stor förändring som sker i barnets liv. Den svenska barnomsorgen och skolan skiljer sig stort från många andra länder. Förutom att förskolan eller skolan är en helt ny plats är språket nytt och rutinerna okända. Barnet har enligt barnkonventionen rätt att få information om de skyldigheter och rättigheter som finns i Sverige kopplat till både samhället och skolan. Barnet hade precis som de vuxna ett eget liv i hemlandet med rutiner, fritidsintressen och vänner som man har ryckts ifrån. Det är betydelsefullt att barnet snabbt kommer i kontakt med föreningsliv och får information om möjliga fritidsaktiviteter som finns i kommunen för att undvika social isolering och psykisk ohälsa. Som tidigare nämnts finns det olika sätt för barn att komma till Sverige. Detta påverkar även vilken typ av mottagande barnet får i kommunen. För att tydliggöra detta presenteras enkätresultatet, på följande sidor, utifrån vilken målgrupp barnet tillhör.

Ensamkommande barn och barn i anvisade familjer

Det finns sex kommuner som ska ta emot nyanlända på anvisning år 2021. Av dessa sex kommuner har fyra tagit emot ensamkommande kvotflyktingbarn på anvisning. När det kommer ett ensamkommande kvotflyktingbarn finns det ett par saker som skiljer sig från när en vuxen tas emot. Ett par kommuner beskriver att man samarbetar särskilt med barn och familjeenheten, anpassar boendet, sätter in lämpliga stödinsatser och utredning för eventuell familjehemsplacering.

Fyra av sex kommuner har under det senaste året tagit emot anvisade där det funnits barn yngre än 18 år. Två kommuner har gett barnen särskild information. En kommun har gett barnen samhällsinformation och den andra har gett information om förskola och skola till barnen. Två kommuner har inte gett barnen någon särskild information.

Det är vanligare att information ges till nyanlända föräldrar än till nyanlända barn. Fyra av sex kommuner har gett särskild information till de anvisade som är föräldrar. I enkäten har kommunerna beskrivit vilken typ av information som föräldrarna har fått. Det har mestadels varit information om det svenska samhället, lokalt anpassad samhällsinformation, information om förskola och skola, information om familjecentralen, information om barns rättigheter med mer.

Barn i familjer som ordnat sitt eget boende

De personer som inte anvisas enligt bostättningslagen kallas för självbosatta och det innebär att de på egen hand valt en kommun att flytta till och ordnat med bostad. De personer som på egen hand flyttar till en kommun har kommunen mindre möjligheter att skapa kontakt med eftersom det är beroende av att personen eller familjen initierar kontakten själva. Den kontakt som ändå oundvikligen sker är när barnet ska börja i förskola eller skola i den nya kommunen. Det är då en möjlighet för kommunen att fånga upp barnen och skapa en kommunikation.

Sex av nio kommuner ger särskild information till barnen som är självbosatta med sina familjer. Den information som ges är samhällsinformation, information om skolan som ges av särskilda mottagningsverksamheter inom skolorna, information om verksamheter riktade till barn exempelvis fritidsaktiviteter, skolplikt, föreningsliv, information om coronapandemin och så vidare. Denna information ges av mottagningsverksamheten för vuxna. Det verkar således vara en fungerande informationskanal för kommunerna att via skolanmälan få kontakt med barnet och förse barnet med relevant information.

Frågor som rör alla nyanlända barn och föräldrar

Det är inte bara förskola eller skola som är nytt för barnet. Hela samhället är nytt med allt vad det innebär. En trygghet i detta kan vara att få en mentor, en kontaktperson via kommunen som kan finnas som ett stöd när barnet har funderingar eller frågor om det svenska samhället. Fyra av nio kommuner erbjuder detta på lite olika sätt: mentor i skolan, en socialsekreterare, tät kontakt med integrationsenheten för hela familjen, tät kontakt med hemspråkslärare.

Flera kommuner beskriver utvecklingsmöjligheter när det kommer till mottagandet av barn och unga. Man skulle kunna göra mycket mer men anser att coronapandemin står i vägen för mycket av de tänkta aktiviteterna. Det finns behov av att öka likvärdigheten på skolorna, så att alla nyanlända får samma introduktion oavsett vilken skola de hamnar på. En kommun nämner att det borde finnas generell information på olika språk gällande förskolans verksamhet och de möjligheter till språkutveckling och lärande som förskolan möjliggör för barnet. I dagsläget använder flera kommuner föräldrarna som förmedlare av information som berör barnen. De allra flesta kommuner är överens om att det krävs mer riktad information till både barn och föräldrar.

I enkäten ställdes frågan om kommunerna hade några särskilda stödinsatser för nyanlända föräldrar. Sju av nio kommuner i länet erbjuder särskilda stödinsatser för nyanlända föräldrar vilket stärker föräldrarnas eller vårdnadshavarnas kunskaper om barnets rättigheter och förhoppningsvis främjar tillvaratagandet av barnets rättigheter (Barnkonventionens femte artikel). Några exempel på stödinsatser som erbjuds är att kommunen hjälper föräldrar att komma i kontakt med familjecentralen, föräldrastödsinformation på SFI eller föräldrastödsutbildningar.

Det finns många positiva exempel i länet att inspireras av när det kommer till mottagandet av barn. Nedan följer två kommentarer som kommuner lämnat i enkäten.

”Man skulle kunna förmedla kontakt med ungdomshälsan. Ge barnet/ungdomen en kontaktperson i kommunen som skulle kunna bjuda in barnet till möte för att ge information om barns rättigheter. Ge information om och upprätta kontakt med föreningslivet.”

”Alla får ett möte med coach, som kan vara behjälplig med samhällsinformation och hur det görs. Coachen ska följa de anvisade under 1–2 månader i kommunen.”

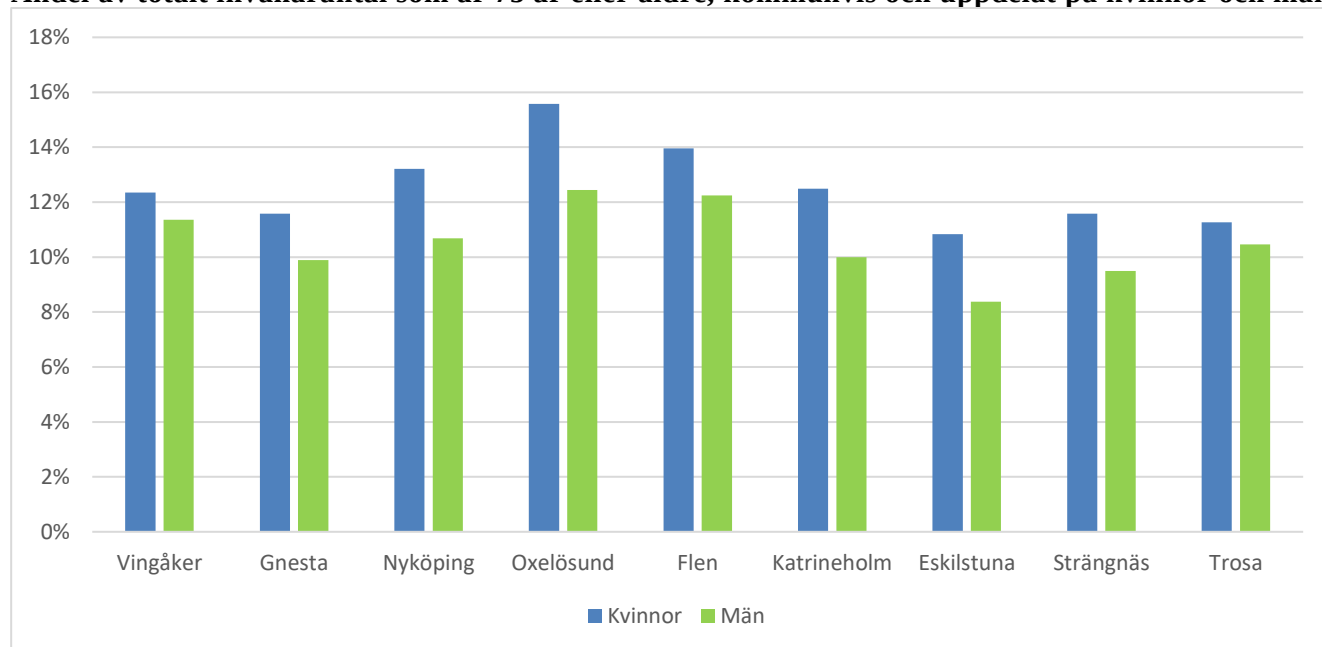
Gemensamt verkar även vara att föräldrarna informeras i högre grad än barnen. Skolan verkar också vara en bärare av mycket information som barnet får ta del av. Sammanfattningsvis verkar också alla kommuner överens om att barnet är en egen individ som har behov av anpassad information utifrån sina förutsättningar och som bär sin egen upplevelse av flykt och flytt.

3.4 Äldre

Andelen personer i riket som är 75 år eller äldre uppgår år 2020 till omkring 9,8 procent. I Södermanlands län är denna andel av befolkningen något högre med 10,9 procent. Befolkningen blir allt äldre och andelen personer som är 75 år eller äldre fortsätter att öka i länet. Självklart ställer detta allt högre krav på bland annat trygghet och tillgänglighet avseende bostäder framöver.

12,1 procent av samtliga kvinnor i länet är 75 år eller äldre medan 9,8 procent av samtliga män är 75 år eller äldre. Andelen äldre personer varierar även i länets kommuner. I Oxelösunds kommun återfinns den största andelen äldre än 75 år, där 14 procent av totalbefolkningen i kommunen hamnar i denna grupp. Den lägsta andelen finns i Eskilstuna kommun där 9,6 procent av befolkningen är 75 år eller äldre. I nedanstående diagram framgår även hur stor andel av samtliga kvinnor och män av befolkningen i respektive kommun som är 75 år eller äldre.

Andel av totalt invånarantal som är 75 år eller äldre, kommunvis och uppdelat på kvinnor och män



Källa: SCB

Seniorbostäder

En seniorbostad är en helt vanlig bostad som finns på den ordinarie bostadsmarknaden. Boendet upplåts ofta till personer som betraktas som seniorer, det kan till exempel finns en nedre åldersgräns på 65 år för att få flytta in. Det kan erbjudas diverse aktiviteter eller service i dessa boenden och vanligt är att det finns gemensamhetsutrymmen som främjar till gemenskap samt att det finns god tillgänglighet kopplat till boendet.

Sju av nio kommuner i länet uppger att det finns seniorbostäder i kommunen, av dessa sju uppger sex att det är underskott på seniorbostäder i kommunen. Oxelösunds kommun uppger att det i nuläget inte finns några seniorbostäder i kommunen men att det skulle behöva tillkomma sådana boenden.

Det förväntas påbörjas nybyggnation av seniorbostäder under år 2021 i Eskilstuna kommun, samt under år 2022 i Vingåker, Flen och Oxelösund, med ett förväntat totalt tillskott av omkring 85 bostäder.

Trygghetsbostäder, ej biståndsbedömda

Trygghetsbostäder tillkom som en mellanboendeform mellan vanligt boende och särskilda boenden där det finns omsorg dygnet runt. Boendeformen erbjuder de äldre mer trygghet, tillgänglighet och gemensamhetsutrymmen med social samvaro. I årets bostadsmarknadsenkät uppger sju kommuner att det finns ej biståndsbedömda trygghetsbostäder i kommunen, av dessa sju uppger sex att det råder underskott på bostäder inom denna boendeform. Nybyggnation av ej biståndsbedömda trygghetsbostäder förväntas ske i Eskilstuna kommun under år 2021 samt i Flen, Katrineholm och Strängnäs under år 2022, med ett förväntat totalt tillskott av omkring 230 bostäder.

Trygghetsbostäder, biståndsbedömda

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 önskad isolering. Det är frivilligt för kommunen att inrätta denna boendeform. I Södermanlands län finns ännu ingen sådan boendeform.

Särskilt boende för äldre

Särskilt boende för äldre är 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 få bo i ett särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

I 2021 års bostadsmarknadsenkät bedömer fyra av nio kommuner att det råder underskott på särskilt boende för äldre. Dessa kommuner är Nyköping, Oxelösund, Flen och Eskilstuna. Detta stämmer överens med kommunernas bedömning året innan. Underskottet har dock minskat jämfört med för två år sedan då sex av nio kommuner uppgav att det var underskott på särskilt boende för äldre.

Nybyggnation av särskilt boende för äldre förväntas endast ske i Nyköpings kommun inom de närmsta två åren, med ett totalt förväntat tillskott om 80 bostäder.

Med anledning av den ansträngda situationen i kommunerna till följd av coronapandemin har vissa frågor utgått ur årets bostadsmarknadsenkät, till exempel frågor om hur behovet av särskilt boende för äldre ser ut framöver under de kommande fem åren.

3.5 Personer med funktionsnedsättning

Det är fortfarande stort 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 gruppboestad, serviceboestad eller annan särskilt anpassad bostad.

Tidigare har situationen beskrivits som mycket allvarlig då underskottet på dessa bostäder fortsatt att öka under åren 2014-2018. I 2021 års bostadsmarknadsenkät har dock antalet kommuner som uppger att det är underskott minskat för tredje året i rad. I bostadsmarknadsenkäten 2021 uppger 124 kommuner i Sverige att de har underskott på någon form av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Vanligast är brist på boendetyper gruppboestäder. Året innan uppger 144 kommuner att det var underskott.

I Södermanland uppger sex kommuner att det är underskott på dessa boendeformer. De kommuner som nu uppger att det är balans är Vingåker och Trosa. Oxelösunds kommun har ej besvarat frågan.

Det förväntas påbörjas nybyggnation av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning år 2021 i kommunerna Gnesta, Nyköping, Oxelösund och Flen.

Januari 2020 fanns det enligt länets kommuner totalt drygt 1 000 särskilda boenden/platser i länet. Med anledning av den ansträngda situationen i kommunerna till följd av coronapandemin har vissa frågor utgått ur årets bostadsmarknadsenkät, till exempel frågan om antalet bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Definitioner

Gruppboestad - Gruppboestäder kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns tillhands hela tiden. Gruppboestaden 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.

Serviceboestad - Serviceboestäder 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.

Gruppboestäder

Sex av länets kommuner uppger att det är underskott på gruppboestäder. Det uppges vara balans i kommunerna Vingåker och Trosa. Oxelösunds kommun har ej besvarat frågan.

Serviceboestäder

Kommunerna Vingåker, Katrineholm samt Trosa uppger balans i utbudet av serviceboestäder för personer med funktionsnedsättning. Det anses vara underskott i Gnesta, Nyköpings, Flens samt Strängnäs kommun. Eskilstuna kommun saknar denna boendeform. Oxelösunds kommun har ej besvarat frågan.

Annan särskilt anpassad bostad

Januari 2020 fanns boendeformen annan särskilt anpassad bostad i fem av länets kommuner och fyra uppger underskott på denna boendeform. Med anledning av den ansträngda situationen i kommunerna till följd av coronapandemin har vissa frågor utgått ur årets bostadsmarknadsenkät, till exempel frågan om särskilt anpassade bostäder.

Bostadsanpassningsbidrag

En ny lag om bostadsanpassningsbidrag (2018: 222) trädde i kraft den 1 juli 2018 och ersatte den tidigare lagen om bostadsanpassningsbidrag (1992:1574). Bidragsgivningen delas in i tre bidrag; bostadsanpassningsbidrag, reparationsbidrag och återställningsbidrag. Lagen syftar till att genom bidrag till anpassning av bostäder göra det möjligt för personer med funktionsnedsättning att ha ett självständigt liv i eget boende. Det kan till exempel handla om anpassning av dörrautomatik, specialhiss, installera dusch istället för badkar eller anordna ramper till entréer. Det är kommunerna som ansvarar för bidrag enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag.

I takt med att fler personer vill bo kvar hemma har även det totala utbetalade beloppet av bostadsanpassningsbidrag tidigare år ökat successivt. Bidragsbeloppet ökade till exempel med 50 procent under den första delen av 2010-talet. Då Boverket utövar tillsyn över tillämpningen av bostadsanpassningslagen ingår även frågor om detta vissa år i den årliga bostadsmarknadsenkäten. Enligt svaren i årets bostadsmarknadsenkät har dock det totala utbetalade beloppet av bostadsanpassningsbidrag i Södermanlands län minskat från 28,7 miljoner kronor till drygt 24 miljoner kronor jämfört med svaren i 2020-års bostadsmarknadsenkät.



Foto: Bengt Nordström

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

Strukturell hemlöshet ökar

Den första nationella kartläggningen av hemlösheten i Sverige genomfördes år 1993 och Socialstyrelsen presenterade under år 2017 sin senaste kartläggning. I faktarutan nedan definieras de fyra situationerna som används för att beskriva olika typer av hemlöshet. Kartläggningen 2017 visar att den akuta hemlösheten ökat i Sverige sedan den förra kartläggningen år 2011. 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. 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 saknar ofta 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 eller 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 för att motverka hemlöshet

Länets kommuner arbetar på flera olika sätt för att motverka och avhjälpa hemlöshet. Främst arbetar de med uppsökande verksamhet för att med hjälp av rådgivning eller särskilda insatser förebygga avhysning. Det förekommer även överenskommelser med det allmännyttiga bostadsbolaget och privata fastighetsägare om att försörjningsstöd och etableringsersättning ska godkännas som inkomst och att kraven generellt ska sänkas för de som söker en bostad.

För att motverka eller avhjälpa hemlöshet arbetar de flesta av länets kommuner 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. 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.

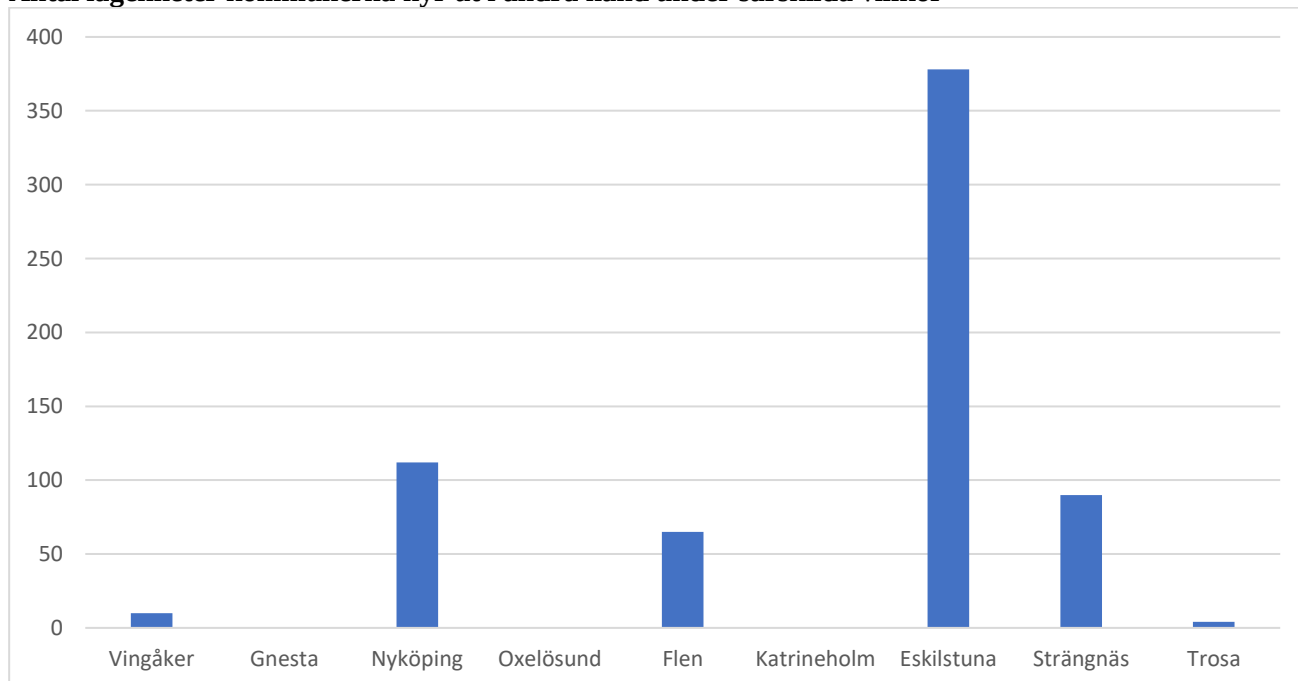
Socialtjänsten i Eskilstuna driver ett projekt som innefattar till exempel rätten till bistånd, anskaffning av bostad, vräkningsförebyggande insatser i form av bostadsskola och tydligare myndighetsförfarande när det gäller avhysningar av framförallt barnfamiljer. Bostad Först drivs i Eskilstuna i samverkan med Stadsmissionen i form av ett IOP-avtal (Idéburet offentligt partnerskap).

I årets bostadsmarknadsenkät uppger kommunerna att totalt 659 stycken lägenheter hyrs ut i andra hand med särskilda villkor eller regler.

Oxelösunds och Katrineholms kommun har ej besvarat frågan. Förra året svarade Katrineholms kommun att de hade 87 sådana lägenheter och Oxelösund kommun besvarade ej frågan.

Diagram nedan visar antalet sådana lägenheter i respektive kommun i länet.

Antal lägenheter kommunerna hyr ut i andra hand under särskilda villkor



Källa: BME 2021

Avhysning

Den vanligaste orsaken till att personer blir avhysta från sin bostad är obetalda hyror. Andra anledningar kan vara att personerna stör andra hyresgäster eller att boendet används till att utföra olaglig verksamhet.

Enligt Kronofogden avhystes 107 personer i Södermanland under år 2020. Flest avhysningar skedde i Eskilstuna följt av Nyköping, Flen och Katrineholm. Avhysningar drabbar tyvärr även barn och under år 2020 blev 29 barn avhysta i länet. Av dessa bodde 23 barn i ett permanent boende, ett i växelvis boende och fem var umgängesbarn. Under år 2019 blev 24 barn berörda av verkställd avhysning i länet.

Kronofogden arbetar för att antal avhysta barn ska minska. Arbetet görs också i samverkan med bland annat Sveriges Allmännyttan 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.



Källa: Kronofogden

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. Rätten till bostad tas även upp i Agenda 2030. 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 flera av målen involverar arbetet med bostadsförsörjning.



Källa: globalamalen.se

Utmaningar

Sverige har förbundit sig att förverkliga FN-konventioner om mänskliga rättigheter där det framgår att alla har rätt till en lämplig bostad. Att alla invånare har rätt till bostad slås fast i Sveriges grundlag (Regeringsformen 1 kap. § 2) som säger att det allmänna särskilt ska trygga rätten till bland annat bostad. Kommunerna har, enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, ett ansvar att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen enligt bostadsförsörjningslagen innebär inte någon ovillkorlig rätt till bostad för enskilda medborgare men i vissa fall ger annan lagstiftning, till exempel Socialtjänstlagen, en utkrävbar rätt till bostad.

Bostadsförsörjning är ett offentligt ansvar medan bostadsbyggandet till stor del sker privat. Det är viktigt ur många perspektiv, inte minst tillväxtperspektiv, att ha en fungerande bostadsmarknad där utbudet på bostadsmarknaden möter efterfrågan.

Flera grupper har svårt att hitta en lämplig bostad. Många ungdomar och nyanlända har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Barnfamiljer med låga inkomster har en svag ställning på bostadsmarknaden, framför allt ensamstående kvinnor med barn. Flera äldre, i synnerhet kvinnor, kan av ekonomiska skäl inte flytta till ett boende som motsvarar deras behov. Flera kommuner saknar ett tillräckligt utbud av bostäder för personer med funktionsnedsättning och särskilda boendeformer för äldre.

Hushållen har olika behov, önskemål och betalningsförmåga. Flera blir inte godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Hushåll utan besparingar eller med lägre inkomster nekas bostadslån på grund av amorteringskrav och bolånetak, senaste tidens höjda bostadspriser har förvärrat läget. Möjligheten till amorteringsfrihet med anledning av coronapandemin förväntas upphöra augusti 2021. Det är stor konkurrens om lediga hyreslägenheter, främst bland dem som blir lediga i det äldre bostadsbeståndet. Andelen lägenheter med låg hyra minskar stadigt genom utförsäljningar och renoveringar. Samtidigt är det viktigt att underhålla det äldre bostadsbeståndet samt att genomföra energieffektiva åtgärder för att minska energianvändningen.

En kraftig ökad nyproduktion av hyresrätter med höga hyror har lett till att utbudet i vissa fall inte motsvarar efterfrågan och det kan ta tid att få alla lägenheter uthyrda. Projekt som utnyttjat investeringsstödet för hyresrätter ska dock ha relativt lägre boendekostnader, se kapitel 2.1 *Vad har byggts?*

Trångboddhet, segregation och hemlöshet är exempel på konsekvenser av bostadsbristen. Den sedan flera år stora bostadssociala utmaningen är att motverka segregation och få ett bostadsutbud som motsvarar efterfrågan, ett boende som passar behoven. Utredningen kring en socialt hållbar bostadsförsörjning pågår och ska redovisas i november 2021. Förhoppningsvis presenteras då förslag som innebär att alla inkomstgruppers bostadsbehov kan tillgodoses.

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. Enligt tilläggsdirektiv till utredningen ska vissa delar inte längre omfattas. Till exempel ska uppdraget att kartlägga bankernas och andra kreditgivares villkor för förstagångsköpare av olika hushållstyper och i olika delar av landet istället utredas av utredningen om förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden (dir. 2020:125). Detta ska redovisas senast den 1 november 2021.

4.2 Länsstyrelsens roll

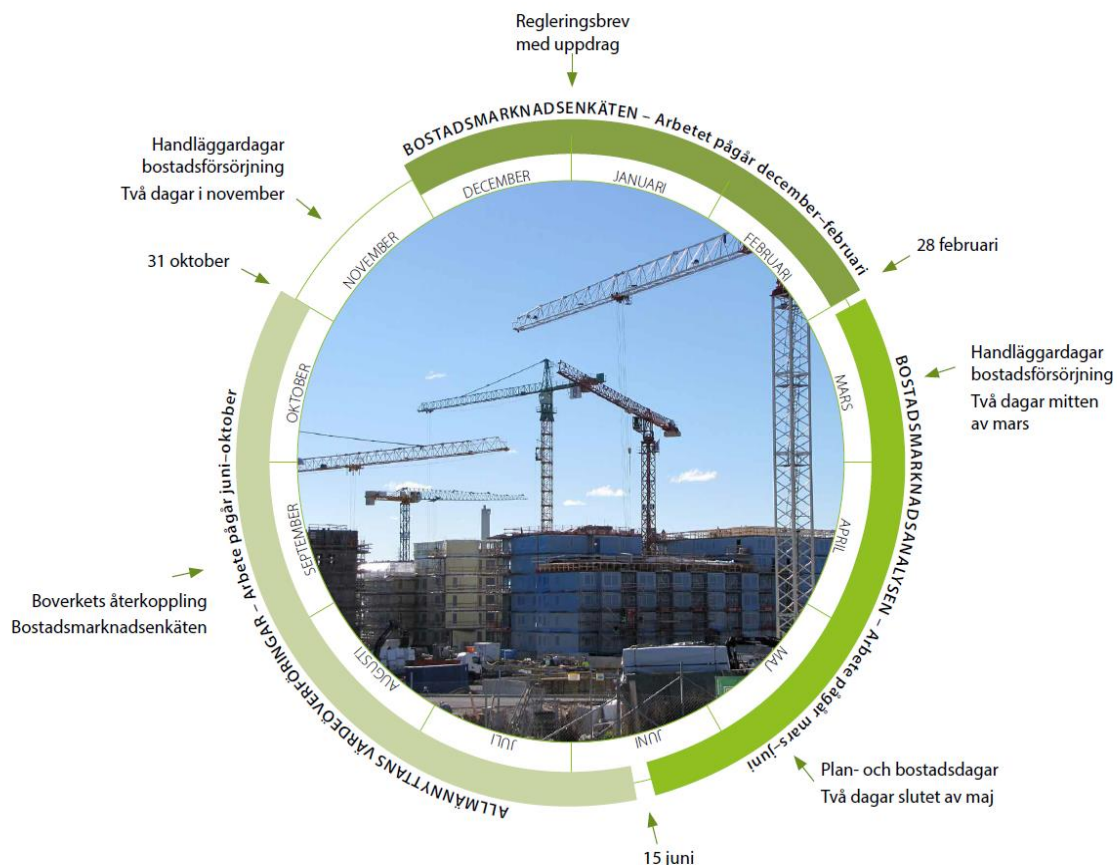
Länsstyrelsens verksamhet inom bostadsförsörjning styrs främst genom länsstyrelseinstruktionen. Där framgår till exempel att Länsstyrelsen ska verka för att nationella mål får genomslag och samtidigt beakta regionala förhållanden, arbeta sektorsövergripande med samverkan och främja länets utveckling.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

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 har Länsstyrelsen möte med 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.

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 och bostäder för äldre, se mer om detta arbete under kapitel 2.1 *Vad har byggts?*



Foto: Isabell Söderlund

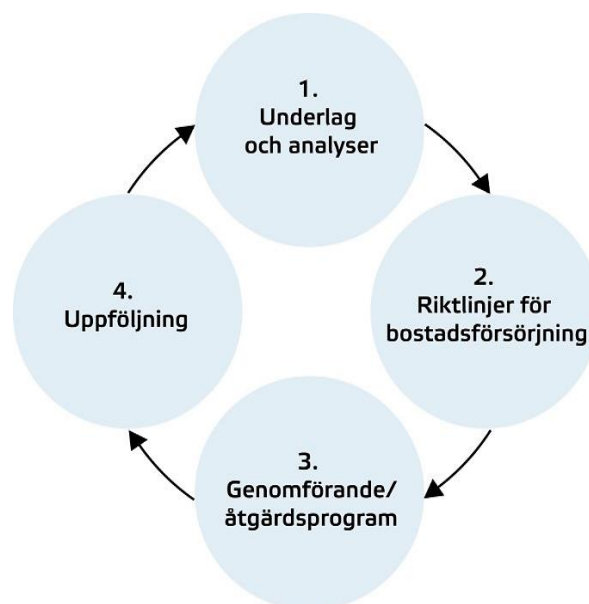
4.3 Kommunernas roll

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

I årets bostadsmarknadsenkät svarar fem av nio kommuner i Södermanlands län att det sker samverkan med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen, en ökning sedan föregående år då fyra kommuner uppgav att samverkan skedde mellan kommunerna.

I hela landet är det 145 av 290 kommuner som uppger att samverkan sker, en ökning sedan föregående år då 143 kommuner uppgav att samverkan skedde över kommungränserna. Det är samtidigt 135 kommuner som uppger att samverkan inte sker med andra kommuner, en minskning från 140 kommuner föregående år. Hela 60 kommuner som själva angett att samverkan inte sker med andra kommuner, nämns av en eller flera andra kommuner som en samverkanspartner. Orsaken till detta kan vara att kommunerna har olika uppfattning om på vilken nivå samverkan äger rum, vad samverkansarbetet innebär samt hur omfattande samverkan är. Detta gäller även i Södermanlands län, vilket framgår av nedanstående tabell. Där beskrivs hur samverkan sker med andra kommuner, och på vilket sätt, samt om det finns samverkan med andra aktörer eller ej.

Mellankommunal samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor i Södermanlands län år 2021

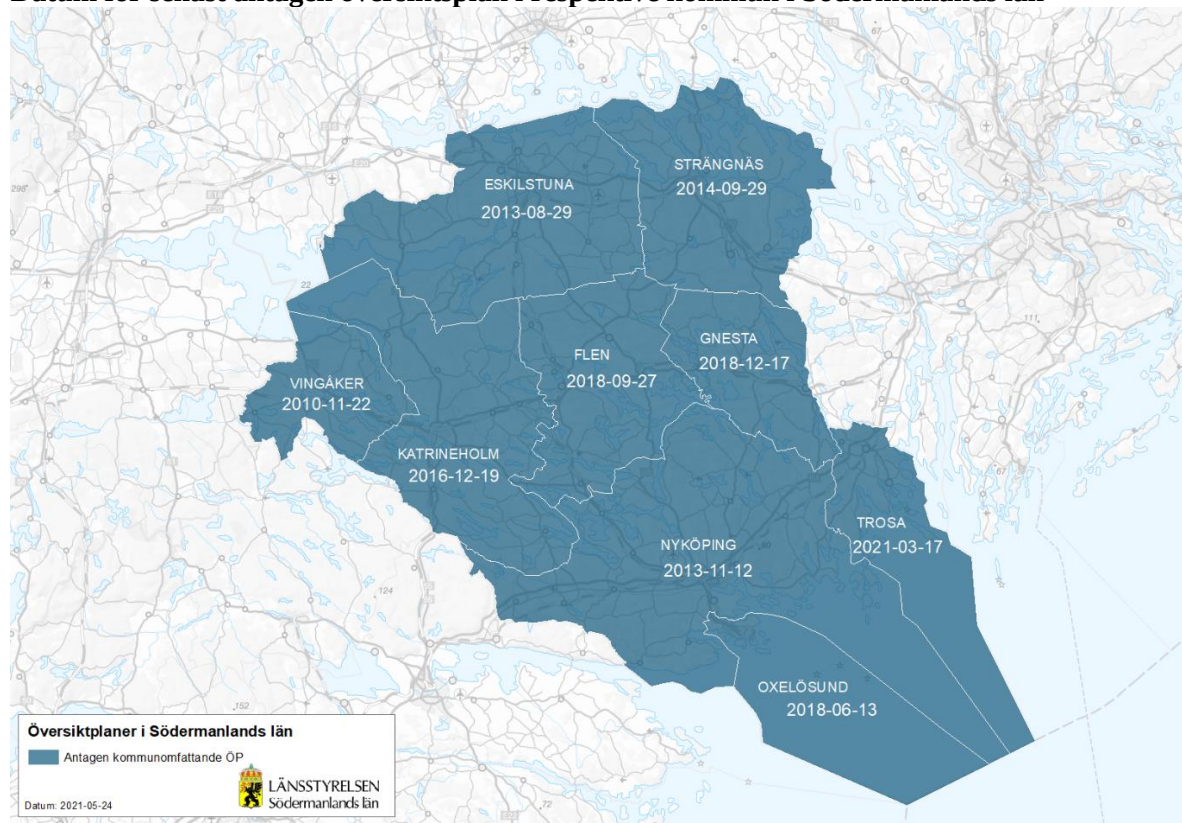
	Sker samverkan med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjning?		1. Vilken typ av samverkan sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen? 2. Vilka kommuner sker samverkan med? 3. Samverkar kommunen med andra aktörer kring bostadsförsörjningen? I så fall, vilka?
	Ja	Nej	
Vingåker		X	
Gnesta		X	
Nyköping		X	3. Bygg- och fastighetsägarklustret
Oxelösund		X	3. Flertalet av exploatörer, finansiella marknaden samt företagare
Flen	X		1. RUN Regional Utvecklings Nämnd 2. Kommuner i Södermanlands län. 3. Via markanvisningar har vi kontakt med externa aktörer.
Katrineholm	X		1. Samverksgrupper med Region Sörmland som sammankallande. 2. Samtliga kommuner i Södermanland. 3. Exploatörer och fastighetsägare.
Eskilstuna	X		1. Gemensam utvecklingsplan rörande Kvicksund 2. Västerås
Strängnäs	X		1. Strängnäs, Enköping, Västerås och Eskilstuna har en gemensam utvecklingsplan vilken antogs 2020. Verkar i Bostadsmässan SBA. 2. Enköping, Eskilstuna och Västerås. 3. Privata aktörer, till exempel förvaltare, byggherrar och markägare
Trosa	X		1. Samarbete Ostlänken Kollektivtrafiksamordning. 2. Samverkan sker med grannkommuner. 3. Länsstyrelsen, Trafikverket, Fastighetsverket och region.
Totalt i länet	5	4	

Källa: BME 2021

Aktuella översiktsplaner

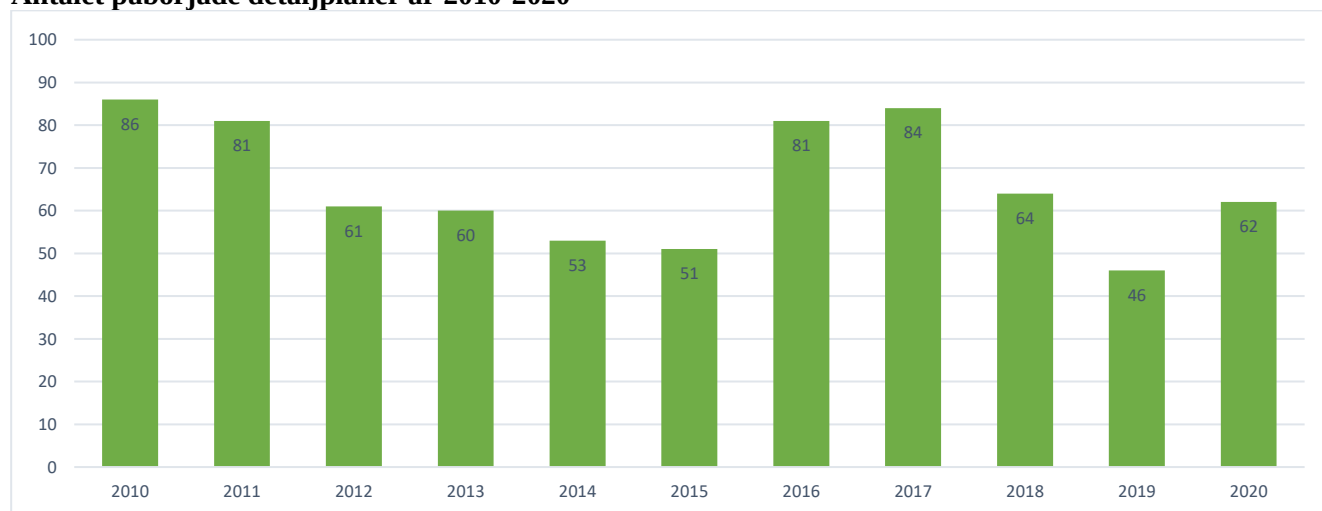
I kartan nedan framgår datum då respektive kommun senast antog ny översiktsplan. Trosa kommun har nyligen antagit ny översiktsplan. Det pågår även arbete med ny översiktsplan i kommunerna Eskilstuna och Nyköping. Kommunerna Katrineholm, Strängnäs och Vingåker kan komma att påbörja arbete inom kort.

Datum för senast antagen översiktsplan i respektive kommun i Södermanlands län



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Antalet påbörjade detaljplaner år 2010-2020



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Både antalet påbörjade detaljplaner och undersökningar om betydande miljöpåverkan var fler år 2020 än år 2019. Under perioden januari till och med maj år 2021 så uppgår antalet påbörjade detaljplaner till 30 stycken. Fortsätter antalet påbörjade ärenden att inkomma i den takt som de gjort hittills kommer det att innebära en ökning även i år.

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 boendepanering är ett viktigt instrument för kommunen då det gäller att möta invånarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden. I årets bostadsmarknadsenkät anger 252 kommuner att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen, 231 kommuner har aktuella riktlinjer antagna under nuvarande eller föregående mandatperiod.

I tabell nedan framgår läget i Södermanlands nio kommuner avseende riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt svar lämnade i årets bostadsmarknadsenkät.

Årtal då Södermanlands kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen

	Antagna år
Katrineholm	2019
Oxelösund	-
Gnesta	2017
Trosa	2016
Nyköping	2016
Vingåker	2019
Flen	2015
Strängnäs	2020
Eskilstuna	-

Källa: BME 2021

I Eskilstuna kommun pågår arbete med framtagandet av nya riktlinjer. Oxelösunds kommun har inga nu gällande riktlinjer för bostadsförsörjningen. Övriga kommuner har riktlinjer antagna år 2015 eller senare. Det pågår även arbete med revidering av riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunerna Gnesta, Nyköping och Flen.

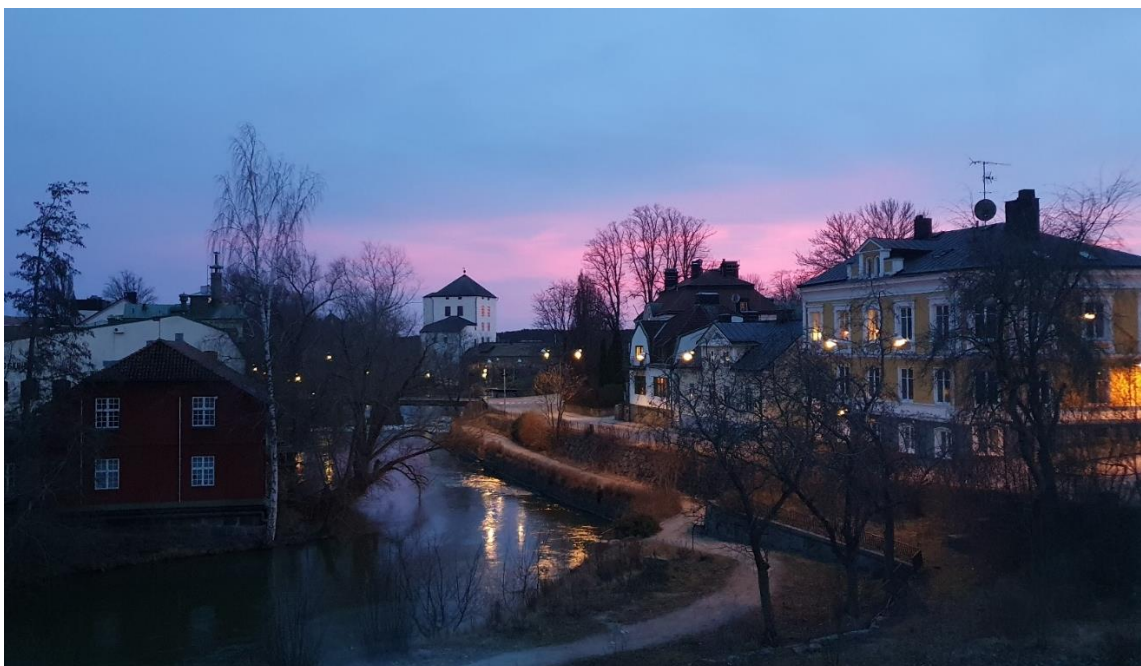


Foto: Isabell Söderlund

4.4 Regleringsbrevsuppdrag B3 2020

Länsstyrelserna fick i 2020 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och coronapandemin har för många länsstyrelser inneburit att planerade aktiviteter har framflyttats då omprioriteringar har varit nödvändiga. Uppdragets placering internt hos respektive länsstyrelse skiljer sig också åt och påverkar både hantering och process av uppdraget.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en aktiv nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarträffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttta samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Inspelat utbildningspaket

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av Expertgruppen för Bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd. I filmen berättar jämställdhets- och bostadsminister Märta Stenevi om bakgrunden till länsstyrelsernas uppdrag, företrädare från kommuner och bostadsbolag om goda exempel och arbetssätt för att undvika vräkningar av barnfamiljer. Kronofogdemyndigheten informerar även om statistik och vräkningsprocessen och företrädare från Rädda Barnen om centrala utmaningar och konsekvenser för barn som drabbas av vräkning.

Regionala aktiviteter

Flera länsstyrelser har arrangerat digitala seminarier och konferenser med innehåll som berör vräkningsförebyggande arbete, hemlöshet, barnperspektiv och former för lokal samverkan.

Vidare planerar många länsstyrelser att arrangera liknande seminarier och enskilda kommunbesök framöver i anslutning till uppdraget.

Länsstyrelsen i Södermanlands län har tagit upp detta uppdrag vid kommunmöten i samband med årets bostadsmarknadsenkät och haft separata möten med företrädare för Kronofogdemyndigheten och Eskilstuna kommun. Samtal kring olika förbättrade samarbeten har inletts. Seminarium planeras under hösten 2021.

Vräkningsförebyggande arbete – ett arbete som kräver kontinuerligt samarbete

De flesta kommuner arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Det visar både kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och erfarenheterna från den dialog som förts med kommunerna inom uppdraget. Vissa kommuner uppger att de inte arbetar vräkningsförebyggande eller uppsökande men har sedan upparbetade rutiner när barn riskerar att drabbas. Centralt blir därför också att definiera vad som är förebyggande åtgärder; när är åtgärden proaktiv och när är den aktiv? Länsstyrelsernas erfarenheter är att det inte alltid finns en tydlig gräns kring detta och att det hos vissa kommuner finns ett behov av att både definiera det vräkningsförebyggande arbetet och att precisera hur det ser ut.

Utifrån genomförda aktiviteter och samverkan med berörda aktörer och myndigheter vill länsstyrelserna lyfta fram följande iakttagelser och utmaningar:

Tidig dialog är centralt

En tidig dialog med hyresgäster som har en sen hyresinbetalning, hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning är centralt för en bra samverkan och ett förebyggande arbete. Detta kan innefatta både kontakt via brev eller telefon men också genom hembesök. Här är också budget- och skuldrådgivning en viktig aktör för hjälp och stöd.

Samarbete med fastighetsägare – en förutsättning för ett bra arbete

En majoritet av kommunerna uppger att det finns en upparbetad och aktiv samverkan med de allmännyttiga bostadsbolagen. Vissa kommuner har kontinuerliga samverkansmöten mellan socialtjänst och det allmännyttiga bostadsbolaget. Däremot svarar många att det är svårare att få till samverkan med privata fastighetsägare. Att få till en ökad samverkan med privata fastighetsägare är därför av stor vikt inför det framtida arbetet.

En Väg In

För att underlätta den tidiga dialogen och samverkan är det viktigt att det finns personer som har ett mandat och en roll som innefattar en tydlig länk mellan hyresvärd och socialtjänst. Vissa kommuner har särskilda boendekoordinatorer som fungerar som en ”spindel i nätet” för att underlätta den tidiga kontakten.

Tydliga rutiner med barnperspektiv

Länsstyrelserna upplever att det vräkningsförebyggande arbetet i många kommuner är väldigt personberoende. Det betyder att det ofta tappar fart när medarbetare som har byggt upp rutiner slutar. Därför är det av stor vikt att det finns tydliga och upprättade rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet, i dessa bör det finnas med ett barnperspektiv och tydliga åtgärder som blir aktuella om barnfamiljer riskerar att vräkas.

Information till hyresgäster – en möjlighet att förhindra framtida problem

Flera fastighetsägare och kommuner har ett aktivt boendestöds- och informationsarbete för de hyresgäster som behöver det. I detta ingår bland annat att informera om vad som händer vid sen hyresinbetalning och hur de kan kontakta hyresvärderna om problem uppstår.

Resurser påverkar arbetet

Flera kommuner uppger att resursfrågan är central för att kunna arbeta med det förebyggande arbetet. Saknas resurser så blir både det proaktiva uppsökande arbetet och det vräkningsförebyggande arbetet, som endast gäller vuxna hushåll, lidande eftersom barnfamiljer prioriteras.

Aktiv medverkan påverkar behovet av vräkningsförebyggande arbete

Några kommuner anger att det uppstår en problematisk situation när andra kommuner medverkar till en aktiv medverkan till bosättning av särskilt utsatta hushåll i kommunen. Detta påverkas också av att det i samma kommuner finns undermåliga fastigheter där dessa hushåll ofta bor. Sammantaget skapar det ett ökat behov av vräkningsförebyggande åtgärder och ett aktivt arbete från socialtjänstens sida i kommuner där resurserna och möjligheterna att arbeta med detta är begränsade.

Olovlig andrahandsuthyrning försvårar uppföljning

Den ansträngda bostadsmarknaden med underskott av bostäder i flertalet kommuner har medfört ett ökat antal hushåll som bor olovligen i andra eller tredje hand. För socialtjänsten är det ibland svårt att veta vilka som bor i bostaden och det kan uppstå en situation där den som står på kontraktet inte vet om att de som bor i lägenheten riskerar att vräkas. Det innebär också att det finns barn som drabbas av vräkning men som inte syns i statistiken.

Svår avvägning vid information till barn

När barnfamiljer riskeras att vräkas eller står inför en stundande vräkning uppger vissa företrädare från socialtjänsten att det är svårt att göra rätt avvägning vad gäller information till barnen. Ibland kan information som handlar om att de kommer att tvingas flytta från sitt hem eller att de snabbt måste plocka ihop sina saker göra mer skada än nytta för barnen. Avvägningen mellan att ge barnen den information de har rätt till men samtidigt inte förvärpa barnens situation upplevs som svår.

Föräldrars eget ansvar är en viktig utgångspunkt

Ur ett individperspektiv så påpekar flera kommuner och fastighetsägare att föräldrar vars leverne riskerar att drabba familjen, och framtida situationer där vräkning kan uppstå, har ett eget ansvar för att undvika att det går så långt som till verkställd avhysning. Här uppger flera kommuner att det finns möjlighet till samtalsstöd och hjälp för att undvika vräkning men att individens egen vilja, eller ovilja, att ta emot hjälp också är central.

Barn som utvisas särskilt utsatta

Erfarenheter från kommunernas arbete visar att det har funnits fall där det har saknats stöd från Migrationsverket och Polis när barn som ska utvisas vräks. Det har inneburit att hushåll vräks men sedan inte har någonstans att bo i väntan på utvisning. Hanteringen av detta har inneburit att vissa aktörer tar på sig ett personligt ansvar där exempelvis Kronofogdens personal skjutsar personer till andra orter för tillfälliga boenden. Här behövs ett mer strukturerat arbetssätt och tydliga rutiner för att undvika bristfälliga, och för barnen särskilt påfrestande, lösningar.

5 Källhänvisning

Boverket: *Bostadsbyggnadsbehov 2020-2029, Rapport 2020:32, december 2020*

Boverket: *Boverkets indikatorer, december 2020*

Boverket: *Mått på bostadsbristen, Rapport 2020:21, september 2020*

Boverket: *Bostadsmarknadsenkäten år 2021 samt tidigare års enkäter*

Byggföretagen: *Byggkonjunkturen 2021:1, mars 2021*

Länsstyrelsen i Södermanlands län: *Bostadsmarknadsrapporten år 2020 samt tidigare års rapporter*

Regeringen: *Kommittédirektiv 2020:53, En socialt hållbar bostadsförsörjning*

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

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

Statistik/information från: Länsstyrelsen i Södermanlands län, Arbetsförmedlingen, Boverket, Statistiska Centralbyrån, Svensk Mäklarstatistik, Kronofogden, Tillväxtverket, Socialstyrelsen och Migrationsverket

Denna rapport och tidigare års bostadsmarknadsrapporter kan
hämtas på följande webbadress:
*[www.lansstyrelsen.se/sodermanland/samhalle/planering-och-
byggande/bostadsforsorjning.html](http://www.lansstyrelsen.se/sodermanland/samhalle/planering-och-byggande/bostadsforsorjning.html)*