



HUR MÅNGA BOSTÄDER BEHÖVER VI?

Om bostadsutvecklingen i Södermanland som en av drivkrafterna för den regionala utvecklingen.



LÄNSSTYRELSEN
Södermanlands län

Sörmlandsbilder 5





HUR MÅNGA BOSTÄDER BEHÖVER VI?

Produktion och copyright: Länsstyrelsen i Södermanlands län
Sörmlandsbilder 5:2007

Författare: Peter Eklund, Peter Bjerkesjö

Formgivare: Helena Claesson

Foto omslaget: Henrik Sorensen/Stone+/Getty Images

ISBN: 978-91-88044-05-1

Tryck: 08 tryck, Bromma

SÖRMLAND VÄXER

Vid årsskiftet var Södermanlands befolkning över 263 000 invånare. Aldrig har länet haft så många invånare. Södermanlands län är ett av de län som haft den största befolkningstillväxten de senaste fem åren. Befolkningen ökar och i denna bok visas på olika prognoser att Sörmlands befolkningstillväxt kommer att fortsätta vara omfattande.

Bostadsmarknaden och dynamiken i bostadssektorn har under de senaste 10–20 åren blivit en alltmer väsentlig faktor för den regionala och lokala utvecklingen. I länets regionala tillväxtprogram (RTP) är att skapa förutsättningar för bostadsbyggande, en av de strategiska utvecklingsområdena i länet. Länsstyrelsen i Södermanland har koordineringsansvar för detta område och målet är att det varje år ska byggas minst 1 000 nya bostäder i länet fram till år 2007.

Syftet med denna rapport är dels att analysera vad som har skett på bostadsmarknaden i Södermanland under de senaste 10 åren och belysa hur många bostäder som kommer att behöva byggas i Södermanland fram till 2040, dels att analysera hur stort det förväntade byggandet kan bli i regionen utifrån olika scenarier, baserade främst på befolkningsprognoser och bostadsproduktion. Syftet har också varit att diskutera konsekvenserna för den regionala utvecklingen och tillväxten.

Ramen för diskussionen baseras på det underlagsmaterial som Länsstyrelserna i Mälardregionen tog fram i sitt arbete inom FÖM¹⁾, En långtidsutredning över Mälardregionen och rapporten Sörmlandsbilder 1 – I rörelse. I slutrapporten Stockholm–Mälardregionen – En långtidsutredning pekade länsstyrelserna på att Stockholm–Mälardregionens befolkning kommer att öka med 600 000–800 000 invånare fram till år 2030 och cirka 1 000 000 fram till år 2040. Det övergripande resultatet av denna framtidsanalys liksom OECDs studie²⁾ över mälardregionen är att Stockholm–Mälardregionen kommer att stå för en allt större del av Sveriges befolkningstillväxt och får en ökad betydelse för landets ekonomiska utvecklingskraft. En av de väsentligaste kritiska faktorerna för att förverkliga denna utvecklingskraft är tillgången på bostäder.

Det finns flera anledningar till att länsstyrelsen har tagit fram denna rapport:

1. Vi gör det som en del av ansvaret i RTP.
2. Vi gör det som en del i länsstyrelsens regleringsbrev att vi ska analysera och följa bostadsmarknaden i länet för Regeringen och Boverket.
3. Vi gör det som en del av vårt regionala uppdrag till kommunerna och andra aktörer om att analysera och följa tillståndet i länet som underlag till översiktsplanering med mera.

Denna skrift visar på att en möjlig befolkningsutveckling på mel-

1) FÖM Rapport 3 och 5.

2) OECD Territoriell studie 2006.

lan +15 000 och +180 000 invånare i länet fram till år 2040. Kan Sörmland bygga upp till 40 000 nya bostäder fram till år 2040? Den visar på ett Sörmland som har förutsättningarna. Men det fordras kraftfulla och medvetna val för att Sörmland ska attrahera människor och verksamheter. Det gäller att kunna erbjuda ett omfattande och kvalificerat utbud av kompletta miljöer i form av dynamiskt näringsliv, boende och livsmiljöer, service av hög kvalitet och tillgänglighet.

Peter Eklund och Peter Bjerkesjö på länsstyrelsen i Södermanland har, som en del av länsstyrelsens uppdrag att arbeta med uppföljning och framtagande av kunskapsunderlag, analyserat befolkningsutvecklingen och flyttningar, bostadsmarknad och prognoser över den framtida befolknings- och bostadsutvecklingen fram till 2040.

Nyköping, Maj 2007

Bo Könberg

Landshövding i Södermanlands län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	9
1. BOENDETS ROLL I DET REGIONALA SAMSPLET	13
2. BOSTADSMARKNADEN I SÖRMLAND UNDER 2000-TALET	17
Ett samspel mellan globalisering, täthet och plats	18
Sörmlänningarna har aldrig varit fler	23
Bostadsbyggandet har ökat under 2000-talet	31
Sammanfattning och slutsatser	42
3. BOSTADSBYGGANDE – UTSIKTER TILL 2040	49
Fyra scenarier för framtiden	53
4. FRAMTIDENS BOSTADSMARKNAD – EN AV DRIVKRAFTERNA FÖR REGIONAL UTVECKLING	61
Bostadsmarknadens framtida karaktär	63
BILAGA Beräkning av antal nya bostäder	69



Gamla staden, Eskilstuna

SAMMANFATTNING

Den ökade yrkesmässiga specialiseringen på arbetsmarknaden har ökat betydelsen av den lokala arbetsmarknadens storlek. Detta beror på att matchningsprocessen mellan näringslivets behov och arbetskraftens kompetens fungerar bättre på en stor lokal arbetsmarknad, tack vare en omfattande arbetspendling som möjliggjorts genom utbyggda och effektivare kommunikationer. Den ökade rörligheten för människor, kapital och produkter gör att staden får funktionen av en nod i ett större regionalt nätverk, som knyts samman av effektiva kommunikationer. Det tätare regionala samspelet medför att sysselsättningen och inkomsterna ökat i Sörmland under 2000-talet. Eftersom en lokal arbetsmarknad också fungerar som en lokal bostadsmarknad, får dynamiken på bostadsmarknaden en ökad betydelse för den regionala och lokala utvecklingen.

Folkmängden i Sörmland passerade 263 000 invånare under 2006 och människorna i länet har aldrig varit fler. Detta beror på att inflyttningen till länet ökat under 2000-talet. Fortfarande dör det fler än som föds i länet under ett år. Den regionala omfördelningen av människor under 2000-talet sker till stor del i de stora kommunikationsstråken. Inflyttningen till Sörmland från övriga Sverige kommer främst från Stockholms län och befolkningstillväxten koncentreras främst till centrala lägen med goda pendlingsmöjligheter. Samtidigt utgörs den största delen av befolkningstillväxten av invandring, vilken koncentreras till Eskilstuna och Katrineholm-Flen-Vingåker. Unga vuxna flyttar i stor utsträckning från Sörmland, medan det sker en inflyttning av barnfamiljer och äldre. Detta bidrar till utvecklingen mot en åldrande befolkning.

För att täcka behoven och möta efterfrågan på bostäder från den växande befolkningen, måste bostadsbyggandet i länet öka. Bostadsbyggandet i Sörmland har ökat under 2000-talet, men den har ökat från en mycket låg nivå och är fortfarande på en alltför låg nivå för att på sikt kunna bibehålla befolkningstillväxten under 2000-talet. Detta medför att det i de flesta kommuner idag råder brist på bostäder. Det har skett en förskjutning mot en mer marknadsdriven utveckling av bostadsmarknaden, där nyproduktionen av bostäder i Sörmland koncentreras till marknadsprissatta bostäder, främst småhus med äganderätt. På grund av de principer som styr hyressättning för hyresbostäder är det idag svårt att uppnå lönsamhet i nyproduktionen.

Nyproduktionen av bostäder är beroende av hushållens betalningsvilja för en viss typ av boende. Betalningsviljan kan skattas genom att studera försäljningspriser på småhus, vilka är högst i centralorterna i Strängnäs, Trosa, Gnesta och Nyköping. De lokala marknadsförutsättningarna för nyproduktion kan undersökas genom att beräkna Tobins q , en jämförelse mellan produktionskostnad och andrahandsvärdet på bostäder. Skillnader i nivån för Tobins q förklarar en stor del av den geografiska spridningen i bostadsbyggandet mellan kommuner i Stockholm-Mälardalenregionen.

Scenarierna över den framtida utvecklingen av befolkningstillväxt i relation till bostadsbyggande som beskrivs i denna rapport, visar att olika antaganden har stor inverkan på det slutliga resultatet. Den framtida befolkningsutvecklingen är främst beroende av skillnader i åldersfördelning mellan in- och utflyttare. På grund av demografiska faktorer avtar befolkningstillväxten i Sörmland efter 2030, om de historiska flyttmönstren består. Det framtida bostadsbyggandet är starkt beroende av den framtida hushållsbildningen. Hushållsbildningen skiljer sig mellan olika åldersgrupper och därför är ålderssammansättningen i befolkningen avgörande för efterfrågan på bostäder.

Scenarierna över den framtida befolkningsutvecklingen i länet, som beskrivs i denna skrift, visar på en befolkningstillväxt på mellan 12 000 och 70 000 fram till år 2040. Detta skulle då medföra ett bostadsbyggnadsbehov på 12 000–40 000 nya bostäder fram till 2040. Samtidigt visar ett alternativt scenario att en kontinuerligt hög nivå i nyproduktionen av bostäder kan få omfattande effekter på befolkningstillväxten och öka folkmängden med drygt 110 000 invånare.

Viktiga frågor inför framtiden

- * Uppmärksamma boendets funktion som en del av den regionala och lokala infrastrukturen. Bostadsbyggande är en central del i en sammanhållen utvecklingsstrategi.
- * En ökad mångfald av boendemiljöer ökar attraktiviteten.
- * Den nuvarande utvecklingen på bostadsmarknaden riskerar att öka boendesegregationen.
- * Den stora ökningen av antalet äldre får stor inverkan för behov och efterfrågan på framtidens bostadsmarknad.
- * Allmännyttans roll i bostadsförsörjningen måste tydligt definieras och anpassas efter lokala förhållanden.

” Uppmärksamma boendets funktion som en del av den regionala och lokala infrastrukturen. Bostadsbyggande är en central del i en sammanhållen utvecklingsstrategi. ”

” Den nuvarande utvecklingen på bostadsmarknaden riskerar att öka boendesegregationen. ”



1. BOENDETS ROLL I DET REGIONALA SAMSPELET



ynamiken på bostadsmarknaden och ett ökat bostadsbyggande uppmärksammas alltmer som ett betydelsefullt inslag för den regionala och lokala utvecklingen. Därför ses ett ökat bostadsbyggande som ett av de strategiskt viktiga målen i Södermanlands läns regionala tillväxtprogram för perioden 2004–2007. Länsstyrelsen har koordineringsansvar för detta område och målet är att minst 1000 nya bostäder per år ska färdigställas i länet fram till 2007.

Under de senaste decennierna har länen runt Mälaren allt mer integrerats med Stockholmsregionen till en Stockholm–Mälarenregion. Detta beror på en ökad rörlighet för människor, främst i form av ökad arbetspendling över allt längre avstånd. Pendlingen har möjliggjorts av förbättrade kommunikationer, men framförallt kräver den alltmer specialiserade arbetsmarknaden en ökad rörlighet. Detta påverkar på ett genomgripande sätt de regionala utvecklingsförutsättningarna för Sörmland. När människor pendlar till arbetet över allt längre avstånd, innebär det att avståndet mellan bostaden och arbetet ökar. De lokala arbets- och bostadsmarknaderna blir gemensamma för ett allt större antal människor. Därmed ökar även möjligheterna att välja bland ett större utbud av både bostäder och arbetsställen. Den här utvecklingen har medfört att det är människors boendepreferenser, som alltmer styr valet av bostadsort. Människor söker sig därför idag till en region, där möjligheterna till försörjning och förverkligande av andra individuella mål i livet upplevs som högst, snarare än till en ort där man planerar att arbeta.

En väl fungerande bostadsmarknad har en avgörande betydelse för den regionala ekonomins funktionssätt och konkurrenskraft, men den utgör även en väsentlig beståndsdel av den allmänna välfärden hos befolkningen. För att förtydliga så underlättar en dynamisk och diversifierad bostadsmarknad rörligheten på arbetsmarknaden och attraktiva boendemiljöer utgör en konkurrensfördel för det lokala näringslivet i kampen om kvalificerad arbetskraft. En ickedynamisk bostadsmarknad riskerar att hämma den regionala

tillväxten. Samtidigt har människor med skilda sociala situationer eller i olika faser i livet, annorlunda behov och preferenser avseende bostadens storlek och karaktär. Detta ställer därför krav på ett diversifierat bostadsbestånd och mångfald i nyproduktionen av bostäder. Bostadsmarknadens dubbla funktion och betydelse kan därför belysas genom att betrakta den som en del av den grundläggande regionala infrastrukturen. En region, vilken som helst, med ambition att växa och utvecklas behöver uppfylla vissa grundläggande kriterier, som goda kommunikationer, dynamisk arbetsmarknad och välutvecklad kommersiell och offentlig service. Till dessa ingredienser kan även läggas en väl fungerande bostadsmarknad, med ett varierat utbud av bostäder i goda boendemiljöer.

Bostadsmarknaden påverkas av en mycket komplex blandning av ekonomiska, politiska, demografiska och sociala förhållanden på såväl nationell, regional som lokal nivå. Faktorer som påverkar det faktiska utfallet i form av nya bostäder är exempelvis prioriteringar och inriktning i den nationella bostadspolitiken, utveckling av den lokala arbetsmarknaden, räntenivåer, infrastrukturprojekt, flyttrörelser, lokal boendeplanering, produktionskostnader för bostäder. Sambanden blir som synes snabbt svåra att överblicka och greppa. Syftet med den här rapporten är att analysera utvecklingen på bostadsmarknaden i Sörmland under 2000-talet och de mest centrala drivkrafterna som styr utvecklingen, för att därefter använda den kunskapen till att göra en utblick framåt i tiden. Det resonemang som förts i inledningen om bostadsmarknadens koppling till den regionala utvecklingen i stort, är centralt i rapporten. En diskussion kommer därför att föras kring vilken betydelse processer på bostadsmarknaden har för den regionala utvecklingen på ett mer generellt plan, men även vilka möjligheter att påverka utvecklingen på bostadsmarknaden som finns på regional och lokal nivå. Rapporten är grovt uppdelad i två delar där den första är tillbakablickande med fokus på 2000-talet, medan den andra är framtidsorienterad med perspektiv fram mot 2040.

Analysen av utvecklingen i länet är genomgående omvärldsorienterad, eftersom den regionala utvecklingen alltmer påverkas av yttre processer. Sörmland är emellertid inte en internt homogen region och i rapporten används flera olika geografiska indelningar. Ibland är utgångspunkten hela länet eller de enskilda kommunerna, men även en funktionell indelning av Sörmland i fyra delregioner har använts. Dessa är Nyköping-Oxelösund, Katrineholm-Flen-Vingåker, Eskilstuna samt Strängnäs-Trosa-Gnesta.



2. BOSTADSMARKNADEN I SÖRMLAND UNDER 2000-TALET – UTVECKLING OCH DRIVKRAFTER

* Arbetspendlingen ökar som en följd av den ökade yrkesmässiga specialiseringen på arbetsmarknaden och förbättrade kommunikationer. Tillväxten är högst i de största lokala arbetsmarknaderna, tack vare näringslivets diversifiering och den starka yrkesmässiga specialiseringen som ökar produktiviteten.

* Det tätare regionala samspelet medför att sysselsättningen och inkomsterna ökat i Sörmland under 2000-talet.

* Folkmängden i Sörmland passerade 263 000 invånare under 2006 och människorna i länet har aldrig varit fler. Befolkningsstillväxten är inte jämnt fördelad inom länet, utan folkmängden minskar i de västra kommunerna.

* Den regionala omfördelningen av människor under 2000-talet sker till stor del i de stora kommunikationsstråken. Inflyttarna kommer främst från Stockholms län och befolkningsstillväxten är starkast i centrala lägen med goda pendlingsmöjligheter. Samtidigt utgörs en stor del av befolkningsstillväxten av invandring.

* Unga vuxna flyttar från Sörmland för att utbilda sig och få jobb, medan det sker en inflyttning av barnfamiljer och äldre.

* Bostadsbyggandet i Sörmland har ökat under 2000-talet, men från en mycket låg nivå. Den marknadsdrivna utvecklingen av bostadsmarknaden, medför att nyproduktionen i Sörmland främst består av småhus med äganderätt.

* Nyproduktionen av bostäder är beroende av hushållens betalningsvilja för en viss typ av boende. Betalningsviljan är högst i centralorterna i Strängnäs, Trosa, Gnesta och Nyköping.

* De lokala marknadsförutsättningarna för bostadsbyggande kan undersökas genom att beräkna Tobins q . Skillnader i nivån för Tobins q förklarar en stor del av den geografiska spridningen i bostadsbyggandet mellan kommuner.

Som på alla marknader finns det på bostadsmarknaden en utbuds- och en efterfrågesida. Vilka bostäder som efterfrågas på en lokal bostadsmarknad är beroende av befolkningsstrukturen, det vill säga befolkningens särskilda egenskaper och behov. För bostadsmarknadens regionala karaktär är framförallt två faktorer viktiga i det här sammanhanget. Dels hur ålderssammansättningen i regionen ser ut, dels vilka ekonomiska förutsättningar för människors försörjning som finns. Självklart spelar det även roll om befolkningen växer eller minskar, eftersom detta påverkar kvantiteten bostäder på en lokal bostadsmarknad. Ålderssammansättningen och de allmänna ekonomiska villkoren är emellertid viktigare, eftersom det avgör vilka behov som finns och vilka typer av bostäder som kommer att efterfrågas. Exempelvis skiljer sig behoven och efterfrågan på bostäder i en region med en stor andel äldre i befolkningen jämfört med en region med en stor andel i familjebildande ålder, även om folkmängden är likvärdig. Utvecklingen på bostadsmarknaden i Sörmland bestäms därför främst av den demografiska och den ekonomiska utvecklingen i länet. Rapportens fokus är utvecklingen under 2000-talet, men det är ändå nödvändigt att se vad som hänt under denna relativt korta period i förhållande till förändringsprocesser bakåt i tiden. Det som händer idag är i stor utsträckning beroende av vad som hände igår.

ETT SAMSPEL MELLAN GLOBALISERING, TÄTHET OCH PLATS

Sörmland räknas tillsammans med Stockholm, Uppsala, Örebro och Västmanlands län till Stockholm-Mälarenregionen. I regionen lever idag en tredjedel av Sveriges befolkning, samtidigt som nära 40 % av landets samlade BNP skapas här, något som förväntas öka i framtiden. Men vad beror denna långsiktigt ökande koncentration av befolkning och tillväxt till den här delen av landet på? Svaret måste sökas i samspelet mellan globalisering, täthet och plats.

En ny kunskapsdriven och alltmer globaliserad ekonomi växer fram där varor, människor och information med ökad lätthet rör sig över nations- och regiongränserna. Orsaken är att det blir allt svårare att konkurrera genom enkel manuell produktion av varor och tjänster. De kunskapsintensiva näringarnas ökade betydelse för den ekonomiska tillväxten, innebär att den yrkesmässiga specialiseringen på arbetsmarknaden tilltar. Den ökade specialiseringen bidrar i sin tur till att öka produktiviteten i näringslivet, något som driver upp tillväxten.

En drivkraft under de senaste decennierna förefaller vara att tillväxten är högst i de befolkningsmässigt stora och kontaktrika funktionella regionerna, eller lokala arbetsmarknaderna som de också kallas. En lokal arbetsmarknad är en region inom vilken människor både kan bo och arbeta utan att göra alltför tidsödande resor. Att tillväxten tenderar vara högst i de största lokala arbetsmarknaderna beror på att dessa har ett mer diversifierat näringsliv, med en högre grad av yrkesmässig specialisering. Detta beror på att matchningsprocessen mellan näringslivets efterfrågan på olika yrkeskompetenser och arbetskraftens motsvarande kompetens, fungerar effektivare på en stor lokal arbetsmarknad.

Med ett mer diversifierat näringsliv blir människors försörjning inte ensidigt beroende av tillväxt och arbetstillfällen inom en eller några få sektorer, samtidigt som företagen får tillgång till ett större utbud av olika kompetenser. Både människor och företag tjänar därför på samlokalisering och den geografiska koncentrationen till de största lokala arbetsmarknaderna blir en självförstärkande process där tendenserna förstärks över tid. Den här utvecklingen accentueras ytterligare av tjänstenäringarnas ökade betydelse för tillväxt och jobbskapande, eftersom tjänstesektorn i allmänhet kräver ett stort befolkningsunderlag, en stor närmarknad, för att växa och utvecklas.

Utvecklingen innebär att platsen, exempelvis en stad, har fått en ökad betydelse. Den nya kunskapsdrivna ekonomin är, trots utvecklingen av modern informationsteknologi, inte platslös. Den är istället i högsta grad platsberoende. Ett exempel på detta är medvetenheten om regionala kluster och innovationssystemets betydelse för företags konkurrenskraft. Det är i den lokala kulturen och attityderna samt i de sociala relationer som skapas lokalt och regionalt, som konkurrensfördelarna uppstår. Städer fungerar idag som noder i regionala nätverk som knyts samman genom effektivare kommunikationer i form av järnvägar, vägar, flyg och informationsteknologi. Täta och dynamiska miljöer lockar likt magneter till sig ytterligare kunskap, kapital och människor. En stads attraktionskraft ökar därmed genom att vara en del av ett funktionellt regionalt nätverk av sammanbundna städer.

”

En lokal arbetsmarknad är en region inom vilken människor både kan bo och arbeta utan att göra alltför tidsödande resor.

”

Städer fungerar idag som noder i regionala nätverk.

”

Regionförstoring är både en företeelse, en konsekvens av att människor blivit allt rörligare och ett politiskt mål i sig.

Fler och längre arbetsresor förstorar de lokala arbetsmarknaderna

En lokal arbetsmarknads storlek avgränsas av pendlingsmönster, det vill säga vilken uppoffring i tid människor är beredda att göra för att ta sig från bostaden till arbetet. Detta innebär att en lokal arbetsmarknad även kan betraktas som en lokal bostadsmarknad. Att den lokala arbetsmarknadens storlek växer geografiskt, innebär att avståndet mellan arbete och bostad ökar. En större region bildas. Regionförstoringen är både en företeelse, en konsekvens av att människor blivit allt rörligare, men också ett politiskt mål i sig eftersom den kan skapas genom infrastruktursatsningar. Detta blir ett alltmer strategiskt viktigt inslag i olika regionala utvecklings- och tillväxtstrategier för att främja den regionala utvecklingen, som exempelvis Sörmlands Regionala Tillväxtprogram från 2004.

Fig 1 Andel pendlare i Sörmlands kommuner under 2005

LOKAL ARBETSMARKNAD	KOMMUN	Utpendlare Andel utpendlare av för- värvsarbetande nattbefolk- ning (%)			Inpendlare Andel inpendlare av för- värvsarbetande dagbe- folkning (%)		
		MÄN	KVINNOR	TOTALT	MÄN	KVINNOR	TOTALT
ESKILSTUNA	Eskilstuna	19	10	15	16	13	14
	Katrineholm	28	17	23	24	19	22
	Flen	39	29	34	28	19	24
	Vingåker	42	35	39	27	21	24
NYKÖPING	Nyköping	24	16	24	21	17	19
	Oxelösund	30	39	34	41	25	35
STOCKHOLM	Strängnäs	44	36	40	25	14	20
	Trosa	57	44	51	32	22	27
	Gnesta	64	44	55	28	22	25

Källa: SCB/Statistikdatabasen. Bearbetad av Länsstyrelsen i Södermanlands län.

De sörmländska kommunerna kan utifrån dagens pendlingsflöden delas upp i tre lokala arbetsmarknader; Eskilstuna, där även Katrineholm, Flen och Vingåker ingår; Nyköping inklusive Oxelösunds kommun samt Stockholm där Strängnäs, Trosa och Gnesta är en integrerad del. Figur 1 visar pendlingen för förvärvsarbetande nattbefolkning och dagbefolkning i respektive kommun år 2005.¹⁾ Pendlingen ökar över tid i hela länet men pendlingsströmmarnas relativa storlek skiljer sig mellan kommunerna. Det är framförallt i de mindre och Stockholmsnära kommunerna som utpendlingen är hög. Exempelvis pendlar bara 15 % av de förvärvsarbetande

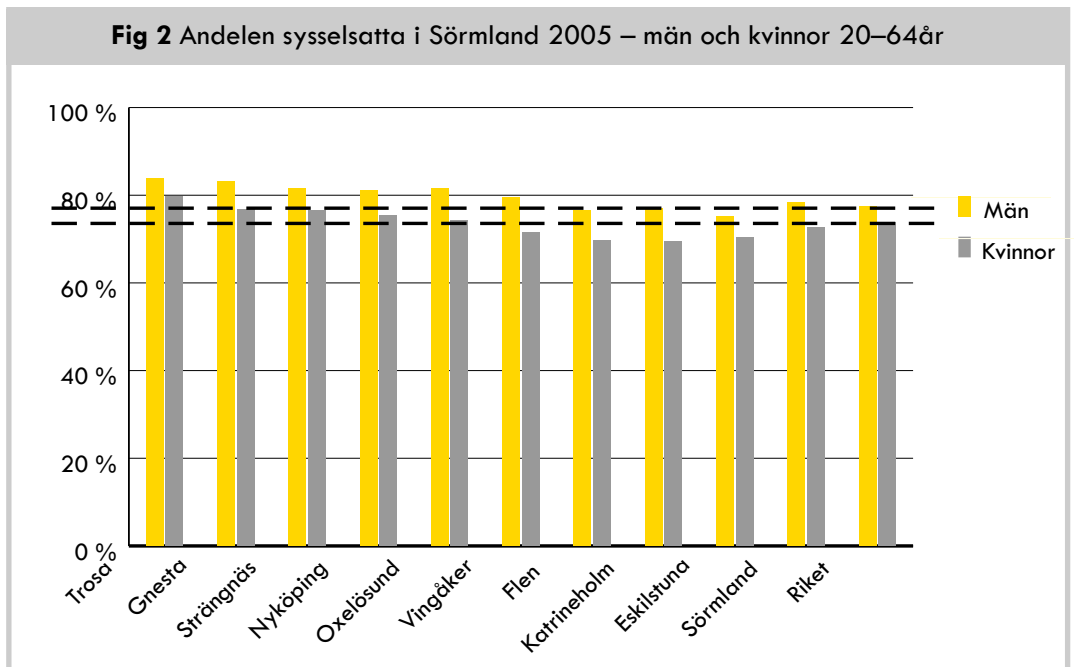
1) Nattbefolkning utgörs av sysselsatta med bostad i kommunen, medan dagbefolkning utgörs av sysselsatta med arbetsplats i kommunen.

Eskilstunaborna till arbete i en annan kommun, medan andelen är 55 % i Gnesta. Skillnaderna mellan könen ifråga om pendling över kommungräns är tämligen stora; männen pendlar mer än kvinnorna.

Förbättrade möjligheter till pendling, främst till Stockholmsregionen, har bidragit till drastiskt förändrade utvecklingsförutsättningar för Sörmland. Huruvida detta är en odelat positiv utveckling tar vi inte närmare ställning till här. Forskning har emellertid visat på både sociala och ekologiska konsekvenser. Män pendlar i genomsnitt längre till arbetet än kvinnor och har därmed tillgång till en större arbetsmarknad. Vidare ökar arbetsinkomsten med ökat pendlingsavstånd till arbetet, men detta gäller i större utsträckning för män än kvinnor. Männen drar följaktligen större fördelar av regionförstorings positiva sidor i form av karriär och löneutveckling, vilket även speglas i figur 1 ovan. Ökad pendling innebär med automatik även ökat antal persontransporter. Med dagens resvanor och färd sätt blir följden därför ökande miljöbelastning, då det trots kraftig utbyggnad av kollektivtrafiken visat sig att den största andelen arbetsresor sker med bil. För Sörmland är detta problem i högsta grad påtagligt, på grund av den glesa bebyggelsestruktur som finns i länet.

Sysselsättning och inkomster ökar i Sörmland

Den totala sysselsättningsgraden i Sörmland är densamma som för riket under 2005, det vill säga 75,6 %. Inom länet finns emellertid variationer



Källa: SCB/RAMS. Bearbetad av Länsstyrelsen i Södermanlands län.

mellan kommunerna och dessutom mellan könen. Se figur 2. Andelen sysselsatta är högst i delregionerna Strängnäs–Trosa–Gnesta och Nyköping–Oxelösund. Här är också skillnaderna mellan könen mindre än i västra Sörmland. De sörmländska männen har under hela 2000-talet haft en genomsnittlig sysselsättningsgrad strax under 80 %, medan andelen sysselsatta kvinnor ökat något till strax under 73 %. Kvinnorna ligger också under genomsnittet för riket, medan de sörmländska männen har högre sysselsättningsgrad än i riket. Utvecklingen i länet indikerar att männen i större utsträckning än kvinnorna drar nytta av regionförstoringens möjligheter, medan kvinnornas sysselsättningsökning tillkommit mer lokalt.

Vilka bostäder som efterfrågas är i stor utsträckning beroende av vilka ekonomiska resurser hushållen i en region har. Tabellen i figur 3 visar den genomsnittliga medelinkomsten per kommun i Sörmland år 2005, tillsammans med den procentuella förändringen sedan 2000. Kommunerna redovisas i fallande skala efter den genomsnittliga totala inkomstnivån.

Fig 3 Medelinkomst (tkr) per kommun 2005 och förändring sedan 2000

KOMMUN	Medelinkomst			Ökning sedan 2000 (%)
	TOTALT	MÄN	KVINNOR	
Trosa	263	308	219	19,6
Strängnäs	249	289	208	21,7
Oxelösund	241	277	202	13,5
Nyköping	235	272	199	18,1
Gnesta	231	263	197	18,2
Flen	216	246	185	18,9
Katrineholm	216	247	185	15,6
Eskilstuna	215	244	186	18,8
Vingåker	212	238	184	15,2
Sörmland	227	259	193	18,3
Riket	226	258	193	17,4

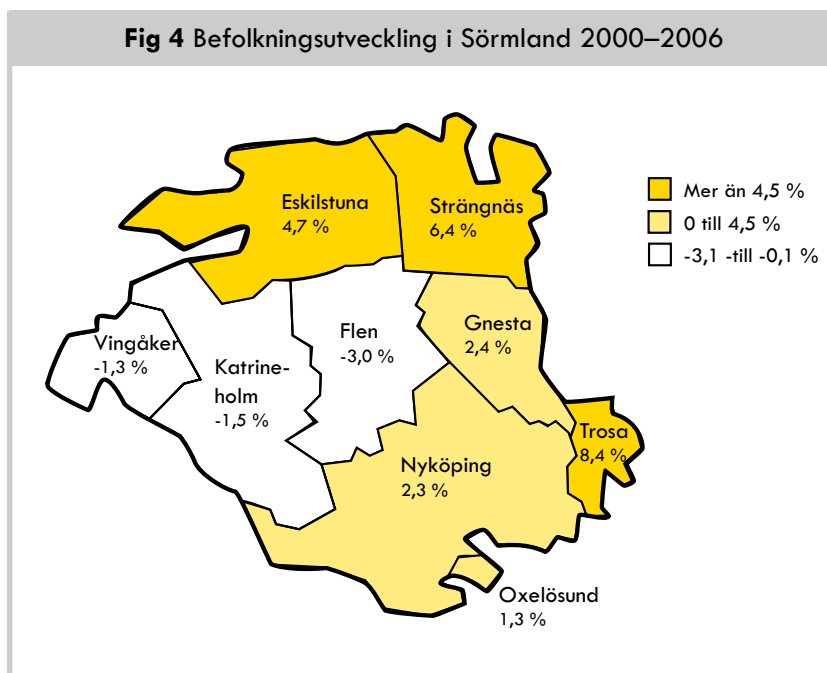
Värden som är högre än de för riket är markerade med starkare gul färg. Källa: SCB/Statistikdatabasen. Bearbetad av Länsstyrelsen i Södermanlands län.

De högsta genomsnittliga inkomsterna återfinns i länets östra och norra delar, medan den genomsnittliga inkomstnivån i de västra kommunerna samt Eskilstuna ligger under genomsnittet för länet. Sedan 2000 har inkomstnivån ökat mest i de Stockholmsnära kommunerna Strängnäs och Trosa.

SÖRMLÄNNINGARNA HAR ALDRIG VARIT FLER

Vid utgången av 2006 var folkmängden i Sörmland 263 099 invånare och folkökningen har varit stabil under hela 2000-talet. Befolkningstillväxten har under de senaste decennierna varit relativt stabil och ökat med 15 000 invånare, cirka 6 %, sedan 1970. Ökningen under 2000-talet kan tolkas som en återhämtning efter befolkningsminskningen under slutet av 1990-talet, eftersom den generella trenden är att befolkningen ökar svagt över tid.

Utvecklingen under 2000-talet varierar däremot inom länet och befolkningstillväxten är störst i länets norra och östra kommuner, medan den stagnerat eller varit negativ i de västra kommunerna. Utvecklingen är särskilt positiv i Trosa, där befolkningstillväxten hör till de starkaste i landet under 2000-talet. Kartan, figur 4, visar den totala befolkningstillväxten i respektive kommun under 2000-talet fram till utgången av 2006.



Källa: SCB/rAps. Bearbetning av länsstyrelsen i Södermanland.

Det går tydligt att utläsa den fragmenterade bilden av befolkningstillväxten i länet. Det geografiska mönstret är format som en halvmåne sett från Stockholms län, där den största folkökningen tillkommit i de Stockholmsnära kommunerna. Det är påtagligt att folkökningen är störst i de orter där tillgängligheten till en större arbetsmarknad är som störst, men även till viss del där det lokala näringslivet har en egen dynamik samt i kommuner med en speciell karaktär.

Både koncentration och spridning av befolkningen

Den geografiska spridningen av befolkningstillväxten i Sörmland är betydande. Men i vilken typ av bebyggd miljö ökar befolkningen? Med avsikt att fånga olika typer av urbana miljöer i det sörmländska landskapet, avseende olika orters funktionalitet och befolkningsstorlek har Sörmland här delats in i större tätorter, mindre tätorter samt landsbygd. De större tätorterna har här en folkmängd över 3000 invånare, vilket inkluderar samtliga centralorter samt andra orter med centralt läge och urbana funktioner såsom Torshälla, Arnö och Vagnhärad; de mindre tätorterna har 1500–2999 invånare, exempelvis Åkers Styckebruk, Malmköping och Stigtomta, som bedömts ha vissa urbana funktioner eller fungera som viktiga noder i det omkringliggande landskapet; medan övrig bebyggd miljö betraktas som landsbygd. Figur 5 visar befolkningsutvecklingen i Sörmland utifrån den här indelningen.

Fig 5 Befolkningsutveckling i Sörmland 1995–2005 efter regiontyp

Urban struktur	Folkmängd			Befolkningsförändring			
	1995	2000	2005	1995-2000		2000-2005	
				ANTAL	%	ANTAL	%
Sörmland	258 700	256 033	261 895	-2 667	-1,03	5 862	2,29
Större tätorter	173 433	170 514	174 694	-2 919	-1,68	4 180	2,45
Mindre tätorter	14 975	14 475	14 626	-500	-3,34	151	1,04
Landsbygd	70 292	71 044	72 575	752	1,07	1 531	2,16

Källa: SCB/Statistikdatabasen. Bearbetning av länsstyrelsen i Södermanland.

Ganska exakt två tredjedelar av den sörmländska befolkningen bor i större tätorter år 2005, medan ungefär 9 % bor i mindre tätorter och 28 % på landsbygden såsom den definierats i denna studie. Drygt 70 % av folkmängden i Sörmland under 2000-talet har kommit i de större tätorterna. Framförallt är det Eskilstuna, Trosa, Nyköping och Strängnäs kommuners centralorter som vuxit, men även vissa orter i nära anslutning till dessa. Anledningen till att det främst är centralorterna som växer kan vara en effekt av att stadens kvalitéer som boendemiljö, den urbana miljön, får allt större betydelse för dagens bosättningsmönster. Samtidigt är denna tolkning i Sörmlands fall långtifrån entydig, då de sörmländska orterna måste betraktas i förhållande till omkringliggande större städer och inflyttningen bör troligen snarare betraktas som ett uttryck för ett sökande till småskaligt och landsbygdsnära boende, om än med urbana funktioner.

Befolkningen på landsbygden har ökat de senaste tio åren, framförallt under 2000-talet, men inte i samma utsträckning som i centrala lägen. Den

sörmländska landsbygdens kvalitéer som boendemiljö förefaller därför attrahera alltfler. Inflyttningen till landsbygden kan vara en konsekvens av att alltfler människor är beredda att pendla till arbete och andra aktiviteter. Studier har visat att inflyttningen till landsbygden idag har karaktären av individuella projekt där boendet, naturen och tryggheten premieras. De mindre tätorterna har haft den svagaste utvecklingen sedan 1995, även om det skett en mindre befolkningstillväxt under 2000-talet.

Drivkrafter som styr befolkningsförändringar i Sörmland

Drivkrafterna bakom befolkningsförändringar i en region består främst av två faktorer. Den första är det totala flyttnettot, det vill säga skillnaden mellan antalet människor som flyttar från respektive till en region under en avgränsad tidsperiod. Flyttnettot kan i sin tur delas upp i immigrationsnetto (invandring) och inrikes flyttnetto (regional befolkningsomfördelning). Den andra faktorn är födelsenetto, det vill säga skillnaden mellan antal födda och antal döda personer under motsvarande period.

Befolkningstillväxten i Sörmland under 2000-talet beror på en ökning av det totala flyttnettot, eftersom det fortfarande dör fler än som föds under ett år. Inflyttningen till länet från övriga Sverige har ökat under 2000-talet, medan antalet människor som flyttat från länet varit i stort sett oförändrat. Samtidigt har Sörmland ett positivt immigrationsnetto, vilket varit konstant sedan 1990. Med undantag för 2002, har invandringen haft en starkare effekt på befolkningstillväxten i länet än inflyttningen från övriga landet. Sedan 2001 är Sörmland ett av endast sex län med positivt flyttnetto mot övriga Sverige. De andra är Stockholm, Uppsala, Skåne, Halland och Västra Götalands län.

Drivkrafterna bakom befolkningsförändringen är emellertid inte desamma i alla delar av länet. Den inverkan, uttryckt i procent, som respektive faktor haft på befolkningstillväxten hittills under 2000-talet i Sörmlands delregioner framgår av tabellen i figur 6.

Fig 6 Effekt på befolkningstillväxt i respektive region 2000–2005

Region	Folk- ökning (%)	Flyttnetto (%)	Immigra- tionsnetto (%)	Inrikes flyttnetto (%)	Födelse- netto (%)
Nyköping-Oxelösund	1,51	2,68	1,04	1,64	-1,15
Katrineholm-Flen-Vingåker	-1,23	0,04	2,61	-2,58	-1,23
Eskilstuna	3,97	4,37	2,34	2,02	-0,38
Strängnäs-Gnesta-Trosa	4,73	4,38	0,95	3,43	0,34
Sörmland	2,35	2,98	1,83	1,15	-0,62

Siffrorna anges i procent. Källa: SCB/rAps-RIS. Bearbetning av länsstyrelsen i Södermanland.

Tabellen ska förstås som att det totala flyttnettot i Nyköping–Oxelösund under 2000-2005, bidragit till att öka folkmängden under perioden med 2,68 % och så vidare. Det viktigaste budskapet i sammanställningen är att befolkningsutvecklingen har olika drivkrafter i skilda delar av länet.

Både Eskilstuna och Strängnäs–Trosa–Gnesta har ett kraftigt flyttnetto under perioden, men fördelningen mellan invandring och inrikes inflyttning skiljer sig kraftigt. Invandringen är förutom i Eskilstuna, hög även i Katrineholm–Flen–Vingåker, och utgörs i dessa regioner till största delen av utomeuropeiska invandrare. Detta är en markant skillnad mot Nyköping–Oxelösund samt Strängnäs–Trosa–Gnesta som förutom en betydligt lägre invandring, har en relativt jämn fördelning mellan nordiska, europeiska och utomeuropeiska invandrare. Detta torde medföra en större inflyttning av hushåll med begränsade resurser till Eskilstuna och Katrineholm–Flen–Vingåker, vilket får konsekvenser för efterfrågan på bostäder. Invandringen har antingen en förstärkande eller dämpande effekt på mönstret för det totala flyttnettot. Detta är inte så framträdande i Nyköping–Oxelösund och Strängnäs–Trosa–Gnesta, eftersom det utrikes flyttnettot har relativt liten betydelse jämfört med det inrikes flyttnettot. Effekten blir mer påtaglig i Eskilstuna och Katrineholm–Flen–Vingåker, där de positiva effekterna av den inrikes inflyttningen till Eskilstuna förstärks, medan de negativa effekterna av utflyttningen från den senare dämpas.

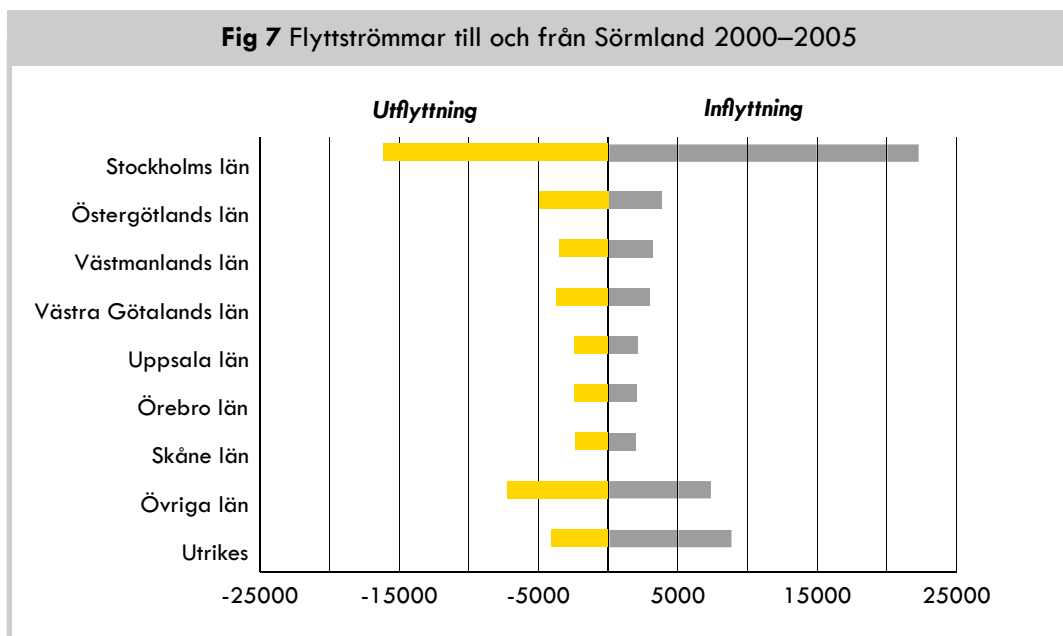
Endast Strängnäs–Trosa–Gnesta har ett positivt födelsenetto under perioden, vilket indikerar att utvecklingen mot en åldrande befolkning inte kommit lika långt här som i övriga delar av länet. Nyköping–Oxelösund har en positiv befolkningsstillväxt tack vare inflyttningen till regionen, eftersom födelsenettet är negativt.

Den regionala befolkningsomfördelningen är beroende av utvecklingen i Stockholm

De flyttströmmar som genom statistik beskrivs i siffror, är resultatet av åtskilliga flyttbeslut som fattas utifrån människors livssituation. De omständigheter som styr beslutet att flytta från en plats till en annan, brukar delas in i så kallade push- och pullfaktorer. Pushfaktorer är egenskaper på en plats som gör att en individ aktivt söker sig bort eller tvingas till att flytta, såsom brist på stimulans eller höga boendekostnader. Pullfaktorer är istället tilldragande egenskaper på den plats man flyttar till. Dessa faktorer är naturligtvis individuella och vad som gör en plats attraktiv för en individ kan ha motsatt inverkan för en annan. Vilka faktorer som styr in- och utflyttningen för de sörmländska kommunerna har stor betydelse för befolkningsutvecklingen och därmed behoven och efterfrågan på bostadsmarknaden. Flyttströmmar är historiskt sett mycket trögörliga och det är oftast storle-

ken och inte den geografiska riktningen som skiljer sig åt över tid. Inrikes omflyttning är troligen den faktor som haft starkast inverkan på den regionala befolkningsstrukturen i landet. Framförallt är det skillnaden i åldersstrukturen mellan in- och utflyttare som är av stor betydelse, eftersom detta har en betydligt större inverkan på den framtida befolkningsutvecklingen än själva flyttnettot. De flesta flyttningar över längre avstånd sker i 20–29 års ålder, för att därefter snabbt avta. Det betyder att de flesta människor bor kvar vid, eller åtminstone i närheten av, den plats där man bor vid 30 års ålder. Det är oftast i den här åldern människor etablerar sig på en plats och flyttar därefter inom närregionen. Sörmland är inget undantag och den största omfördelningen av människor sker gentemot de andra länen i Stockholm–Mälarenregionen samt Östergötland. Flyttströmmarna till och från Sörmland påverkar efterfrågan på bostäder på ett direkt sätt, men även indirekt eftersom skillnader i ålder mellan in- och utflyttare får konsekvenser för efterfrågan också på sikt.

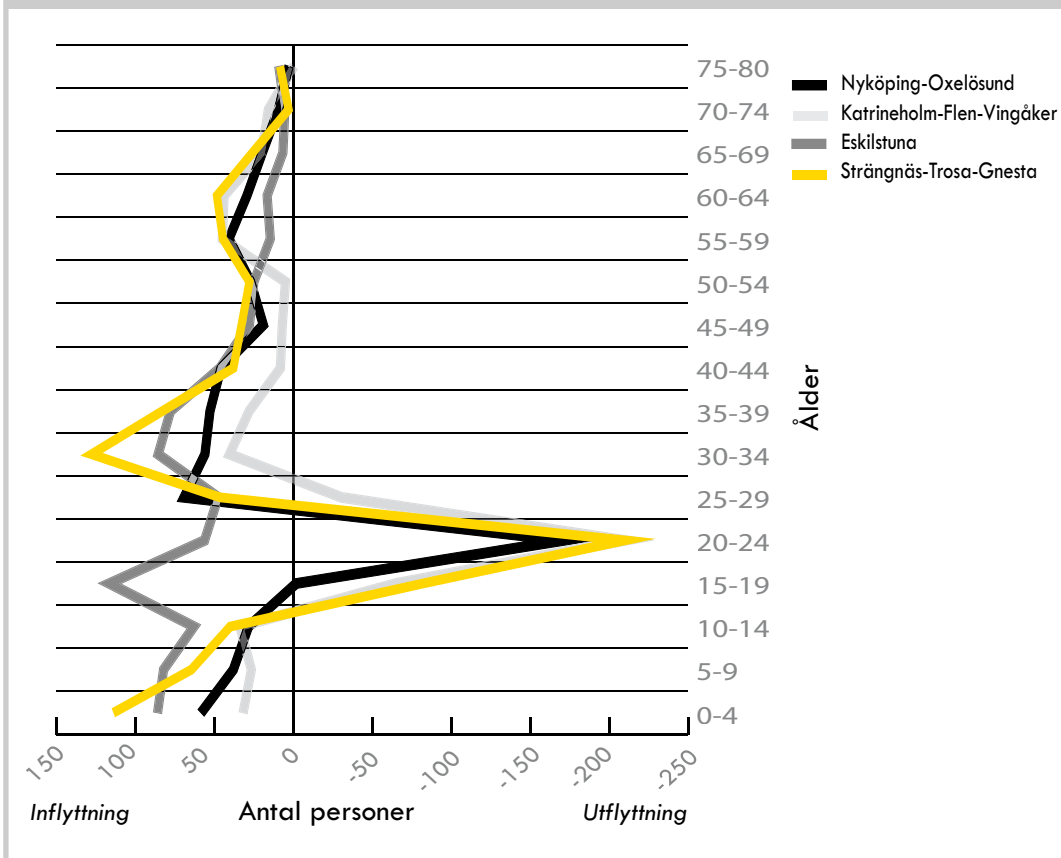
Figur 7 visar det totala antalet flyttningar samt flyttnetto mot de tio län dit de totala flyttströmmarna för Sörmland är som störst. Länen är sorterade efter storleken på den totala inflyttningen till Sörmland, men även den utrikes in- och utflyttningen visas i jämförande syfte.



Källa: SCB/Statistikdatabasen. Bearbetning av länsstyrelsen i Södermanland.

Den regionala befolkningsomfördelningen under 2000-talet är överlägset störst gentemot Stockholms län, vilket resulterat i ett flyttnetto på drygt 6000 personer från Stockholmsregionen. Detta är en omsvängning i jämförelse med andra halvan av 1990-talet då Sörmland istället hade en nettoutflyttning till Stockholms län. Utvecklingen i Stockholm är därför av avgörande betydelse för utvecklingen i Sörmland. Inflyttningen från Stockholms län är i första hand koncentrerad till Strängnäs-Trosa-Gnesta och i andra hand till Nyköping.

Fig 8 Genomsnittligt flyttnetto per åldersklass i Sörmland 2000–2005



Förutom flyttströmmar som korsar länsgränsen, har även en viss inomregional omfördelning av människor skett under 2000-talet. Främst Eskilstuna och Nyköping drar till sig nya invånare från övriga länet, men även Katrineholm har inflyttning från grannkommunerna. Däremot är det påfallande hur begränsad inflyttningen till Strängnäs-Trosa-Gnesta är från övriga kommuner i länet. Inflyttningen hit kommer nästan uteslutande från Stockholms län.

Unga vuxna flyttar ut – barnfamiljer och äldre flyttar in

Som redan konstaterats är det avgörande för den framtida befolkningsutvecklingen, och därmed för efterfrågan på bostadsmarknaden, om åldersstrukturen hos inflyttarna respektive utflyttarna skiljer sig åt. I figur 8 redovisas det genomsnittliga flyttnettot mellan 2000 och 2005 i femårsklasser i Sörmlands delregioner.

Det mest utmärkande för flyttströmmarna i Sörmland under 2000-talet är den kraftiga utflyttningen i gruppen 20–24 år, Eskilstuna undantaget, tack vare Mälardalens högskola. Med undantag för de båda storstäderna Stockholm och Göteborg är det framförallt fler unga sörmlänningar som flyttar till studier och arbete i större städer som Norrköping, Linköping, Örebro, Västerås och Uppsala, än som flyttar i motsatt riktning. Nyköping–Oxelösund och Strängnäs–Trosa–Gnesta har liknande karaktär på flyttströmmarna med återflyttning som kompenserar för utflyttningen bland de unga. Med avseende på ålder är de inrikes och utrikes flyttströmmarna sinsemellan mycket olika. Invandringens omfattning är tämligen jämnt fördelad över åldersklasserna, men sjunker efter ungefär 40 års ålder, vilket är genomgående för hela länet.

Inflyttningen av högutbildade till Sörmland ökar

Att studera utbildningsnivå hos in- och utflyttarna till länet kan ge en indikation om hur resursstarka individer som rör sig över länsgränsen och till/från respektive delregion. I figur 9 redovisas utflyttarna respektive inflyttarna till Sörmland efter den högsta utbildningsnivå individerna har, antingen grundskola, gymnasium eller högskoleutbildning. Undersökningen omfattar samtliga inrikes flyttare i åldern 20–64 år under år 2005. En liknande undersökning har tidigare gjorts av Länsstyrelsen för flyttningarna år 1999. Den främsta skillnaden jämfört med denna är att det år 2005 är en mindre andel in- och utflyttare med enbart grundskola som högsta utbildningsnivå, medan andelen med högskoleutbildning ökat.

Totalt sett i länet är det en större andel av inflyttarna som har enbart grundskoleutbildning, samtidigt som det generellt också är en något högre andel av inflyttarna som har högskoleutbildning. Utbildningsnivån bland inflyttarna är låg i framförallt Katrineholm–Flen–Vingåker, medan inflyttare med eftergymnasial utbildning främst flyttar till Nyköping–Oxelösund och Eskilstuna. Intressant är att kvinnorna överlag har en högre utbildningsnivå än männen. Eskilstuna skiljer även ut sig genom att ha en hög andel utflyttare med högskoleutbildning, främst kvinnor, vilket beror på att det är en högskoleort som många lämnar efter avslutade studier.

Om man studerar olika ålderskategorier är det utmärkande att Strängnäs–Trosa–Gnesta har en hög nettouflyttning av högskoleutbildade i åldern 30–44 år, i huvudsak resursstarka hushåll från Stockholms län. Noterbart

är också att Sörmland har ett överskott på inflyttare i åldern 25–29 år med högskoleutbildning från regioner där länet har utflyttning för åldersklassen 20–24 år. Detta indikerar att det sker en viss återflyttning till länet efter avslutade studier, även om det inte går att dra alltför stora slutsatser utifrån ett enskilt år.

Fig 9 Andel inflyttare och utflyttare per utbildningskategori i Sörmland 2005

Region	Grundskola		Gymnasium		Eftergymnasial	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
UTFLYTTARE						
Nyköping-Oxelösund	13	11	52	49	35	40
Katrineholm-Flen-Vingåker	17	13	58	54	25	33
Eskilstuna	14	10	45	41	41	50
Strängnäs-Trosa-Gnesta	16	15	52	46	32	39
Sörmland	15	12	51	46	34	41
INFLYTTARE						
Nyköping-Oxelösund	16	16	41	38	42	46
Katrineholm-Flen-Vingåker	23	20	47	45	30	34
Eskilstuna	19	15	41	43	41	42
Strängnäs-Trosa-Gnesta	20	16	47	45	33	40
Sörmland	20	17	43	43	37	40

Uppgifterna anges i procent. De gulare fälten anger tal som är högre än de för Sörmland som helhet. Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län utifrån specialbearbetad statistik från SCB.

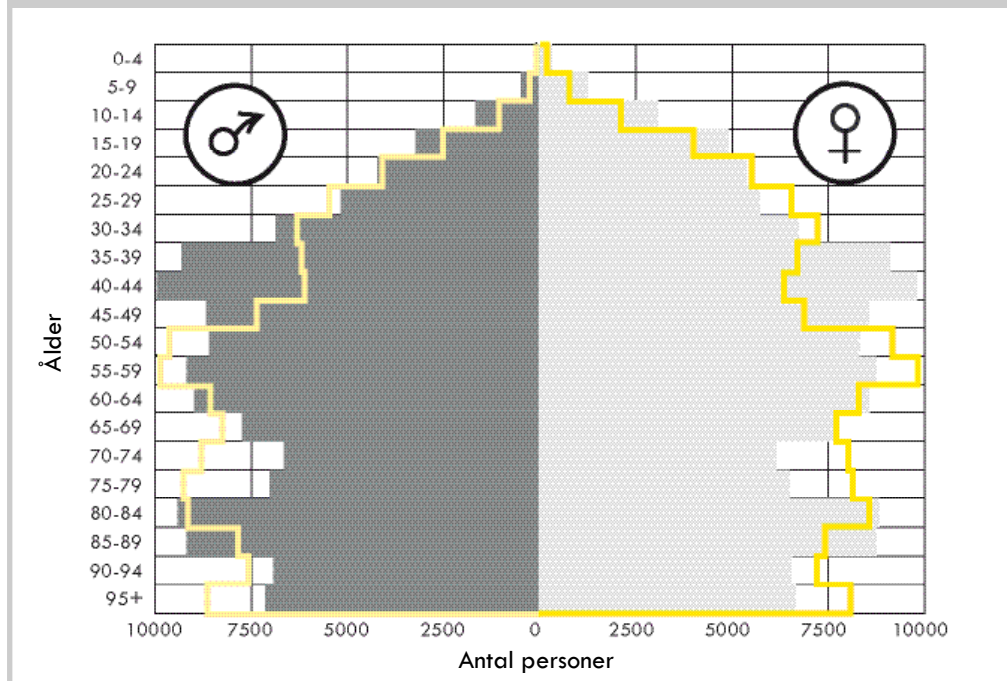
Befolkningen blir äldre

Befolkningen i Sörmland har blivit äldre under de senaste decennierna, det vill säga det pågår en förskjutning mot en större andel äldre i befolkningen. Detta är en generell trend i Sverige, som (i varierande utsträckning) framförallt är tydlig utanför storstäderna och universitetsorterna, dit en relativt större andel av de unga söker sig. Ålderssammansättningen i befolkningen leder till att Sörmland har en mindre andel än riksgenomsnittet i åldersgruppen 20–40 år, eftersom storstäderna har stor påverkan på genomsnittet för riket. Det färgade fältet i svart och grått i befolkningspyramiden i figur 10 utgörs av befolkningssammansättningen i befolkningen 2005, medan konturen i gula färger är befolkningssammansättningen 1990.

De talrika 40-talisterna har en påtaglig inverkan på åldersfördelningen och närmar sig nu pensionsåldern. Samtidigt har länet under 2000-talet haft en ökad inflyttning av denna grupp, som ytterligare förstärkt utvecklingen.

I kombination med att medellivslängden ökar över tid, har detta medfört en tydlig förskjutning mot en större andel äldre i befolkningen. En annan skillnad i den demografiska strukturen är att andelen av totala befolkningen i åldersgruppen 20–29 år, som en följd av utflyttning, minskat kraftigt. Vid sidan av 40-talisterna finns en andra stor barnkull från åren runt 1990. Det blir intressant att följa om dessa unga människor i större utsträckning än hittills under 2000-talet väljer att stanna i länet när de avslutar sin gymnasieutbildning.

Fig 10 Befolkningspyramid för Sörmland



Konturen är befolkningssammansättningen 1990 och det färgade fältet 2005. Källa: SCB/rAps-RIS. Bearbetad av Länsstyrelsen i Södermanlands län.

BOSTADSBYGGANDET HAR ÖKAT UNDER 2000-TALET

Efter genomgången av arbetsmarknadens karaktär och befolkningsutvecklingen i Sörmland är det nu dags att rikta fokus från bostadsmarknadens efterfrågesida till utbudssidan, det vill säga bostadsbyggandet i länet, och närmare undersöka utvecklingen under 2000-talet. I inledningen av det nya millenniet stod många lägenheter i Sörmland tomma, medan det idag bara några år senare råder brist i nästan samtliga kommuner. Vidare är den allmänna utvecklingen att bostadsbyggandet ökar, samtidigt som bostadsbristen faktiskt tilltagit i flera delar av länet. Detta beror på att bostadsbyggandet i länets tillväxtregioner inte varit tillräckligt för att möta efterfrågetrycket den ökade inflyttningen medfört.

För att jämföra bostadsbyggandets omfattning mellan regioner är det förutom att jämföra bostadsbyggandet i absoluta tal, även nödvändigt att använda relativa mått. Detta kan göras genom att beräkna antalet nyproducerade bostäder per 1000 invånare för varje region. Figur 11 visar en sammanställning av det genomsnittliga antalet färdigställda bostäder per år i Stockholm-Mälarenregionen över tre olika tidsperioder. Sammanställningen redovisar både det absoluta (vänsterkolumn) och relativa (högerkolumn) antalet nyproducerade bostäder. Regionerna är sorterade i fallande skala efter det högsta relativa bostadsbyggandet under 2000-talet.

Fig 11 Antal nyproducerade bostäder i Stockholm-Mälarenregionen 1990–2005

Region	Genomsnittligt byggande per år					
	2001-2005		1996-2000		1990-1995	
	PER 1000 INVÅNARE	MEDELTA PER ÅR	PER 1000 INVÅNARE	MEDELTA PER ÅR	PER 1000 INVÅNARE	MEDELTA PER ÅR
Strängnäs-Trosa-Gnesta	3,8	193	1,1	55	5,4	251
Stockholms LA	3,5	7646	2,0	4226	4,8	9409
Västerås LA	2,5	561	1,4	307	5,5	1196
Sörmland	1,6	423	0,6	158	4,5	1158
Örebro LA	1,6	355	1,3	288	4,2	880
Nyköping-Oxelösund	1,5	91	0,4	27	6,4	384
Eskilstuna	1,3	118	0,5	47	3,4	302
Katrineholm-Flen-Vingåker	0,4	21	0,5	29	3,7	222

Stockholm-Mälarenregionen har här delats upp i Sörmland med delregioner som de avgränsats i rapporten samt övriga stora lokala arbetsmarknader, enligt SCB:s indelning av lokala arbetsmarknadsregioner. Källa: SCB/Statistikdatabasen Bearbetad av Länsstyrelsen i Södermanlands län.

Regionerna är givetvis inte helt jämförbara sinsemellan, men syftet är att belysa hur storlek och strukturella förhållanden påverkar bostadsbyggandet. Bostadsbyggandet under perioden var klart högst under första halvan av 1990-talet, kraftigt reducerat under den andra halvan för att sedan återhämta sig något under 2000-talet. Under 2000-talet koncentreras bostadsbyggandet till allt färre lokala arbetsmarknader och betydelsen av storlek är tydlig. Relativt sett har Strängnäs-Trosa-Gnesta enskilt, haft ett högre bostadsbyggande än samtliga övriga regioner. Bostadsbyggandet i Sörmland följer i princip den generella utvecklingen för Stockholm-Mälarenregionen och har ökat för varje år. Den geografiska spridningen av bostadsbyggandet i länet är till stor del en spegelbild av befolkningsutvecklingens geografi, det vill säga i de regioner där befolkningen ökar byggs det också flest bostäder.

Bostadsbyggandet koncentreras till marknadsprissatta bostäder

Vilken typ av bostäder är det då som byggs i länet? Tabellen, figur 12, visar hur det totala bostadsbyggandet fördelats efter hustyp i respektive region. Under 2000-talet premieras nyproduktion av småhus i större utsträckning än bostäder i flerbostadshus. En delvis parallell förskjutning från 1990-talet, då nyproduktionen av hyresrätter dominerade, är en utveckling där nyproduktionen är inriktad på marknadsprissatta bostäder. Med marknadsprissatta bostäder avses bostadsrätter och äganderätter, där produktionsförutsättningarna är förhållandevis lika till skillnad från hyresrätten.

Fig 12 Totalt bostadsbyggande efter hustyp 1990–2005

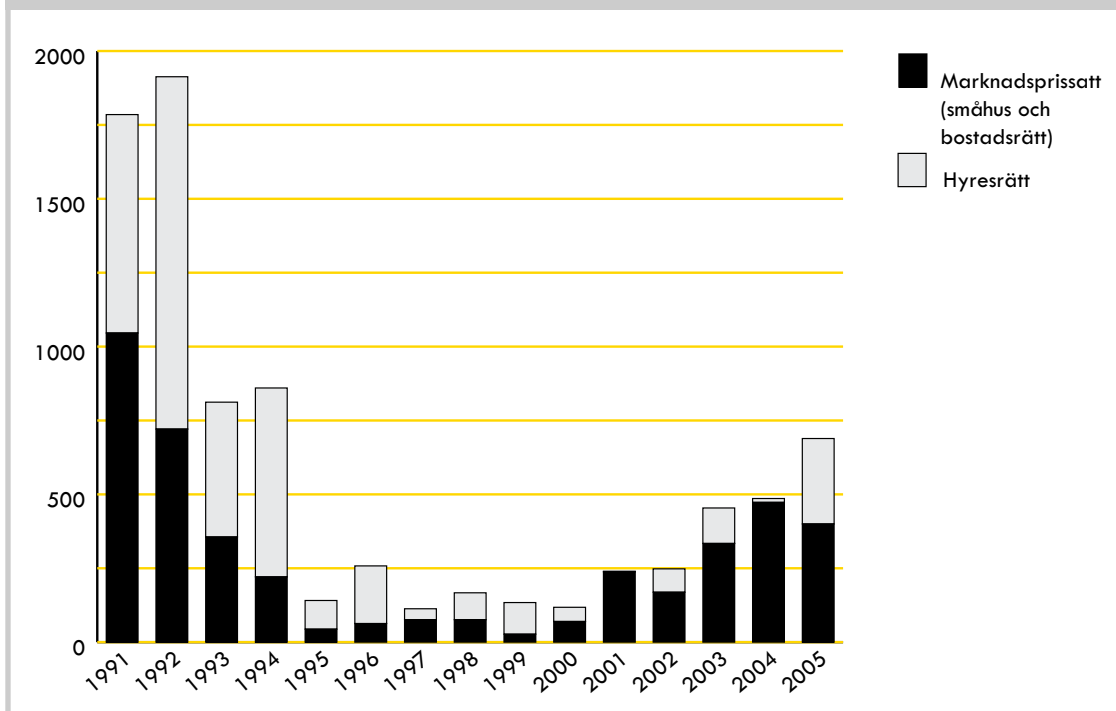
Region	1990–1995			1996–2000			2001–2005		
	FLERBO- STADSHUS	SMÅ- HUS	TOTALT	FLERBO- STADSHUS	SMÅHUS	TOTALT	FLERBO- STADSHUS	SMÅ- HUS	TOTALT
Nyköping-Oxelösund	1542	760	2302	56	79	135	144	313	457
Katrineholm-Flen-Vingåker	673	657	1330	124	21	145	0	106	106
Eskilstuna	1237	574	1811	90	144	234	236	352	588
Strängnäs-Trosa Gnesta	944	560	1504	187	89	276	468	498	966
Sörmland	4396	2551	6947	457	333	790	848	1269	2117

Källa: SCB/Statistikdatabasen. Bearbetad av Länsstyrelsen i Södermanlands län.

Utvecklingen mot en nyproduktion dominerad av marknadsprissatta bostäder är inte specifikt för Sörmland, utan är genomgående på bostadsmarknaden. Detta är problematiskt med tanke på att de flesta kommuner i Sörmland anser att just bristen på hyresbostäder är ett stort problem. Vad ligger bakom denna utveckling under 2000-talet, där nyproduktionen koncentreras till marknadsprissatta bostäder och i Sörmland framförallt äganderätter? Den låga nyproduktionen av hyresrätter beror på att nyproduktionen av bostäder idag, efter den statliga omläggningen av bostadspolitikerna i början av 1990-talet, styrs av marknadens villkor, medan hyressättningen inte följer samma marknadsprinciper. Hyressättningen styrs istället av bruksvärdesystemet där de kommunala bostadsföretagen fungerar som normsättare för hyresnivån, en hyra som i sin tur förhandlas fram mellan hyresvärd och hyresgästföreningen. Grundtanken är att bostäder av jämförbar materiell kvalitet och storlek ska ha likvärdig hyresnivå. Vad som inte inkluderas i detta, även om en uppluckring av systemet skett under senare år med anpassning till lokala förhållanden, är bostadens geografiska läge. Spridningen i hyresnivå mellan bostäder med attraktiva, ofta centrala, lägen och mer perifert belägna bostäder blir därför liten. Systemet fungerar i praktiken som en hyresreglering och speglar således inte fullt ut marknadsvärdet på bostaden. Att allmännyttan fungerar som normsättare

för hyresnivån är problematiskt för privata aktörer, som inte arbetar efter en självkostnadsprincip utan måste gå med vinst. Samtidigt är produktionskostnaderna för bostäder mycket höga och ökar kontinuerligt. En bidragande orsak är att arbetsproduktiviteten i byggsektorn faktiskt sjunkit de senaste tio åren. Dessa faktorer gör det därför svårt att uppnå lönsamhet vid nyproduktion av hyresrätter när det inte går att ta ut marknadshyra. De ekonomiska incitamenten för att bygga hyresbostäder är således låga, vilket missgynnat nyproduktionen.

Fig 13 Bostadsbyggande i Sörmland 1991–2005 indelat i boendekategorier



Källa: SCB/Statistikdatabasen. Bearbetad av Länsstyrelsen i Södermanlands län.

Nyproduktionen av hyresbostäder i länet, och även resten av landet, var följaktligen i princip obefintlig från mitten av 1990-talet och under inledningen av 2000-talet. Därefter har emellertid byggmarknaden svängt något till följd av införandet av statliga stöd till produktion av hyresrätt, som investeringsbidrag och investeringsstimulans²⁾ vilka kompletterat räntebidraget³⁾. I Sörmland har främst allmännyttan i Trosa, Strängnäs, Nyköping och Eskilstuna fungerat som exploatör. Nyproduktionen har varit nödvändig på

2) Investeringsbidraget är ett generellt stöd riktat till produktion av hyresbostäder, medan investeringsstimulansen omfattar mindre hyresbostäder (<70 kvm) och studentlägenheter i tillväxtregioner.

3) Räntebidraget motsvarar småhusägarnas avdragsrätt för räntekostnader och fungerar därmed som kompensation för hyres- och bostadsrättsinnehavarna.

grund av den tilltagande bostadsbristen på många håll i länet. Det förefaller tämligen klart att det svårigen byggts hyresrätter i någon större omfattning utan dessa stöd. Investeringsbidraget och investeringsstimulansen försvinner emellertid under 2007, samtidigt som räntebidraget för boende i flerbostadshus fasas ut till 2012. Konsekvenserna på kort sikt blir att nyproduktionen av hyresbostäder stoppas upp. På längre sikt är konsekvenserna mer oklara, men det är helt klart ytterligare ett steg mot den redan påbörjade förskjutningen mot marknadsdrivna villkor för byggande av bostäder.

Bostadsrätter och äganderätter är fördelaktiga upplåtelseformer för både de boende såväl som byggföretag. Det är idag, tack vare olika skatteregler, ofta ekonomiskt fördelaktigt att äga sitt boende. Boendekostnaderna har generellt ökat kraftigt sen början av 1990-talet, men den högsta ökningen har tillfallit hyresrätter. Småhusägande kommer också att bli jämförelsevis än mer fördelaktigt i och med att räntebidraget till hyres- och bostadsrätter fasas ut till 2012. Detta kommer med all sannolikhet att leda till högre hyror och avgifter i dessa upplåtelseformer. Samtidigt kommer troligen fastighets-skatten att försvinna på sikt, vilket ytterligare gynnar ägande av bostaden. Vidare bidrar prisutvecklingen på bostäder, åtminstone i tillväxtregionerna, till ekonomisk avkastning för hushållet som kan göra en ekonomisk vinst genom att sälja sin bostad. Detta kan, något krasst, uttryckas som att hushållet bekostar sitt boende för långsiktig egen förtjänst, medan hyresgästen betalar någon annans förtjänst. För byggföretagen är bostads- och äganderätter fördelaktiga då den ekonomiska risken i första hand ligger hos köparen och bostadsföretagets riskkalkyl begränsas till förhållandet mellan hushållens betalningsvilja och produktionskostnaden. Dessutom ger dessa upplåtelseformer snabb avkastning på investeringen, medan hyresrätter ger mer långsiktig avkastning.

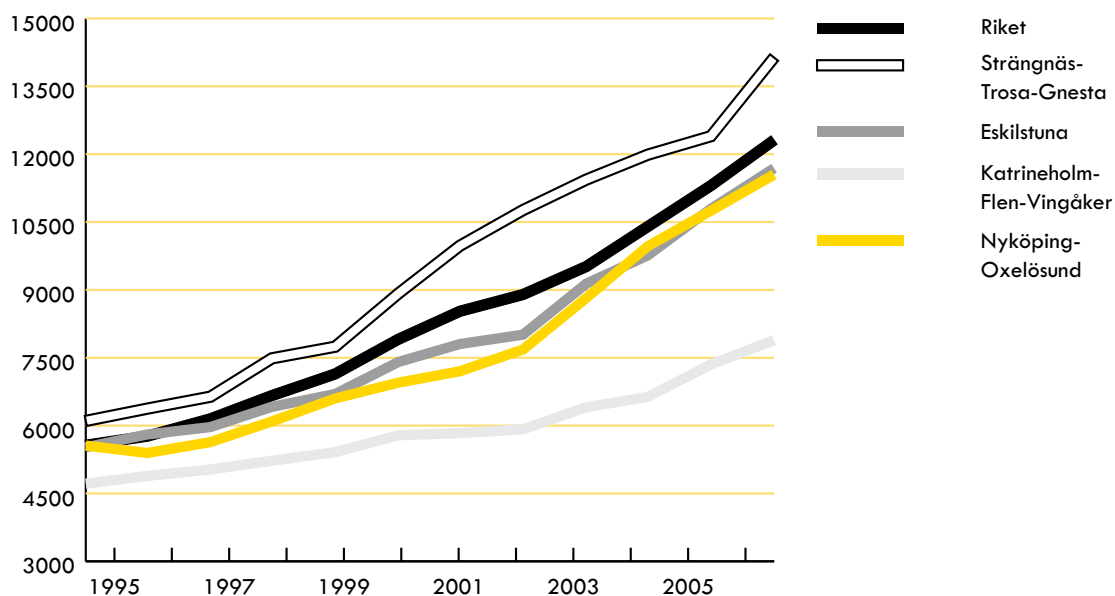
Hushållens betalningsvilja avgörande för nyproduktionen av bostäder

När risker och kostnader som är förenat med bostadsbyggande ligger hos bostadsföretag och hushållen, blir nyproduktionen på en lokal bostadsmarknad beroende av betalningsviljan för bostäder. De lokala marknadsförutsättningarna är därför grundläggande för omfattningen i bostadsbyggandet. Ett sätt att skatta betalningsviljan på en lokal marknad är att studera försäljningspriser för bostäder och över tid följa prisutvecklingen. I figur 14 redovisas prisutvecklingen för småhus, vilket här definierats som det genomsnittliga kvadratmeterpriset på försålda småhus, i 2005 års prisnivå för varje delregion i Sörmland under perioden 1995–2006⁴⁾.

Försäljningspriserna har ökat kontinuerligt och särskilt under 2000-talet.

4) Det genomsnittliga priset för år 2006 baserar sig på uppgifter till och med november månad.

Fig 14 Försäljningspris för småhus i Sörmland och riket 1995–2006

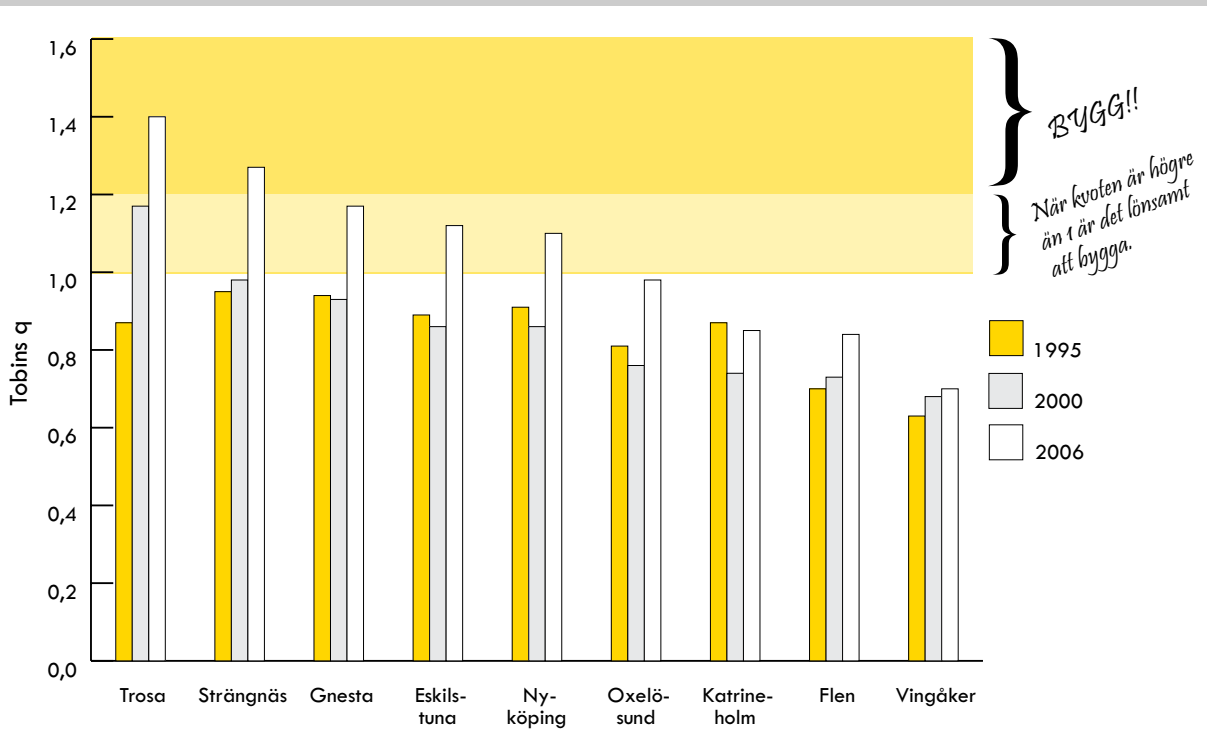


Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län utifrån specialbearbetad statistik från SCB.

De genomsnittliga kvadratmeterpriserna varierar tämligen kraftigt mellan de olika regionerna och är högst i Strängnäs-Trosa-Gnesta. Under perioden har priserna mer än fördubblats i samtliga regioner, utom Katrineholm-Flen-Vingåker (cirka 70 %). Den årliga prisutvecklingen har genomgående ökat under 2000-talet och skillnaden mellan regionerna har förstärkts under 2000-talet. Den högsta ökningstakten har Strängnäs-Trosa-Gnesta med 9 % per år och genomsnittet i länet är drygt 8 % per år.

De högsta bostadspriserna återfinns i centralorterna i Nyköping, Trosa, Strängnäs och Gnesta samt Mariefred i Strängnäs kommun. Försäljningspriserna är genomgående högst i centrala lägen, följt av landsbygden och lägst är prisenivån i de mindre tätorterna. En intressant tendens är att prisutvecklingen i de större tätorterna i Strängnäs-Trosa-Gnesta mattats av något under 2000-talet. En förklaring kan vara att bostadsbyggandet faktiskt tagit fart i regionen och det ökade utbudet gör att prisökningen mattats av, men det kan möjligen också handla om en spridningseffekt ut från centrala lägen eller till andra kommuner. I Nyköping-Oxelösund och Eskilstuna är det en annorlunda utveckling, där prisutvecklingen i centralorterna och större närliggande tätorter ökat kraftigt under 2000-talet. I Katrineholm-Flen-Vingåker är utvecklingen mer blygsam, men Katrineholms centralort har mellan 2004–2006 den kraftigaste prisökningen i länet.

Fig 15 Prisutveckling på försålda småhus i Sörmland 1995-2006



Källa: IBF och Länsstyrelsen i Södermanlands län. Bearbetad av Länsstyrelsen i Södermanlands län

Skillnader i Tobins q förklarar den geografiska spridningen av bostadsbyggandet

Försäljningspriset på bostäder måste relateras till produktionskostnaden för att kunna ge en fullständig bild av förutsättningarna för bostadsbyggande. Den ekonomiska riskbedömningen vid bostadsbyggande består framförallt av förhållandet mellan produktionskostnaden och det förväntade andrahandsvärdet på bostaden. Rent hypotetiskt är det lönsamt att bygga bostäder på en lokal bostadsmarknad, om priset för en befintlig bostad överstiger produktionskostnaden för en jämförbar ny bostad. Ett etablerat sätt att mäta detta är genom att beräkna Tobins q. Tobins q är ursprungligen en investeringsteori som, enkelt uttryckt, söker fastställa det marginella värdet på nyinvesteringar i förhållande till investeringskostnaden. Tobins q har på fastighetsmarknaden definierats som kvoten mellan transaktionspriset på en befintlig bostad och produktionskostnaden för en jämförbar ny bostad. Överstiger denna kvot 1 är det teoretiskt lönsamt att bygga bostäder. Mättet är fördelaktigt eftersom det inkluderar produktionskostnaden och dess utveckling över tid, i förhållande till försäljningspriser. Tobins q ger således en uppfattning om den ekonomiska risken förknippat med bostadsbyggande på en lokal marknad. Figur 15 visar utvecklingen av Tobins q på småhusmarknaden per kommun i Sörmland under perioden 1995-2006.

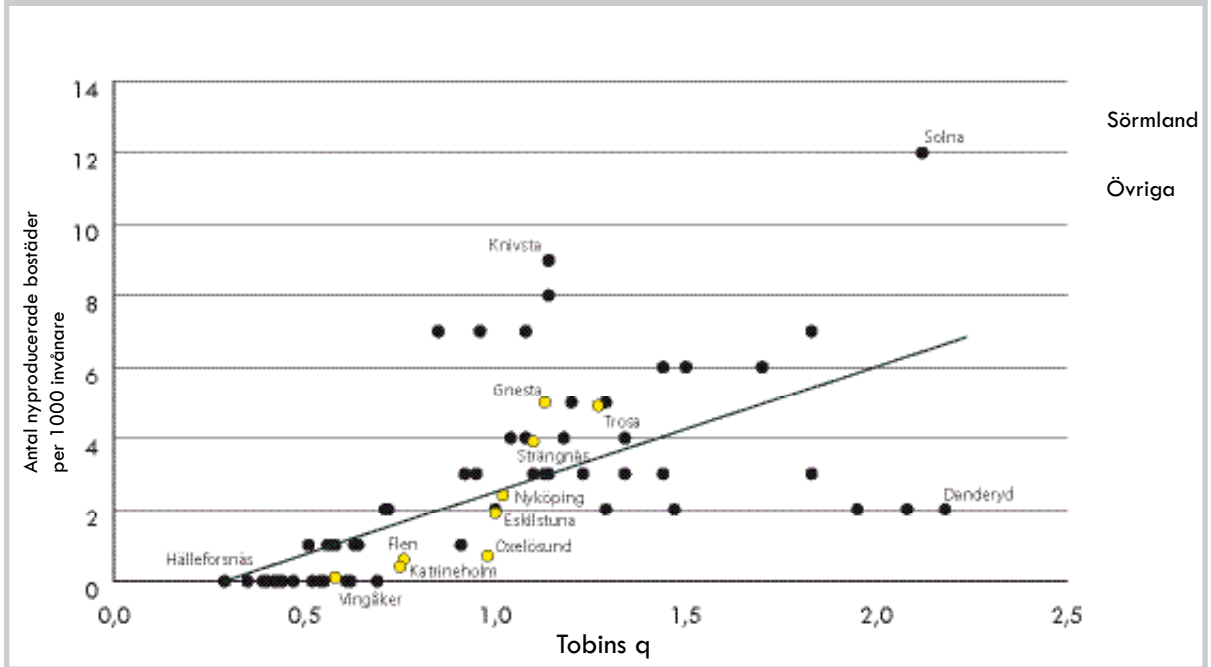
År 2006 har fem av Sörmlands kommuner; Trosa, Strängnäs, Gnesta, Eskilstuna och Nyköping, ett q -värde som överstiger 1. Här är det, åtminstone enligt teorin, lönsamt att bygga bostäder. Detta ska naturligtvis inte tolkas som att det bara är i dessa kommuner som marknadsförutsättningarna tillåter bostadsbyggande, utan även i kommuner med lågt genomsnittligt q -värde kan det finnas en hög betalningsvilja för specifika attraktiva lägen med särskilda egenskaper. Utvecklingen av Tobins q visar att de ekonomiska förutsättningarna för att bygga bostäder idag är väsentligt annorlunda än för tio år sedan. År 1995 hade ingen av de sörmländska kommunerna ett q -värde som översteg 1 och med undantag för Trosa hade samtliga kommuner värden mindre än 1 år 2000. Följaktligen var nyproduktionen av småhus, och bostäder totalt sett, mycket blygsam under denna period. Under 2000-talet har emellertid den starka prisutvecklingen på småhus i många delar av länet drivit upp värdet på Tobins q , vilket också avspeglas i ett högre bostadsbyggande. Detta beror i huvudsak på att prisutvecklingen varit starkare än ökningen av produktionskostnaderna för bostäder. Detta förhållande gäller för de norra och östra delarna av länet, medan den genomsnittliga prisutvecklingen i Katrineholm–Flen–Vingåker inte förmått driva upp Tobins q .

Nivån på Tobins q har tidigare visat sig ha en stor inverkan på det totala bostadsbyggandets omfattning i en kommun, även om Tobins q bara beräknats för småhusmarknaden. För att kunna jämföra kommuner av olika storlek, relateras bostadsbyggandet per 1000 invånare i varje kommun med Tobins q . Denna beräkning har gjorts för hela Stockholm–Mälarenregionen, för att på så vis sätta in de sörmländska kommunerna i ett relevant sammanhang. Resultatet illustreras i figur 16 där Tobins q och bostadsbyggandet har beräknats som ett genomsnitt över tre år för att undvika extremvärden.

Det positiva sambandet mellan omfattningen i nyproduktionen av bostäder och nivån på Tobins q , illustreras i diagrammet av den positiva lutningen på linjen, som visar genomsnittsvärdet i regionen. När Tobins q stiger, ökar också omfattningen i nyproduktionen av bostäder. I allmänhet krävs q -värden på en bit över 1 för att marknadsförutsättningarna ska tillåta en mer omfattande nyproduktion av bostäder. I Sörmland är, inte oväntat, nyproduktionen mycket låg i Katrineholm, Flen och Vingåker, mindre än 1 bostad per 1000 invånare och år, medan den är betydligt högre i Strängnäs, Trosa och Gnesta. Bostadsbyggandets omfattning i dessa kommuner är till och med högt i förhållande till genomsnittet för Stockholm–Mälarenregionen. I förhållande till invånarantalet motsvaras bostadsbyggandet här snarare av q -värden mellan 1,5–2.

Det är framförallt äganderätter (småhus) som byggts i Sörmland under

Fig 16 Samband mellan Tobins q och bostadsbyggande i Stockholm–Mälarenregionen 2003–2005

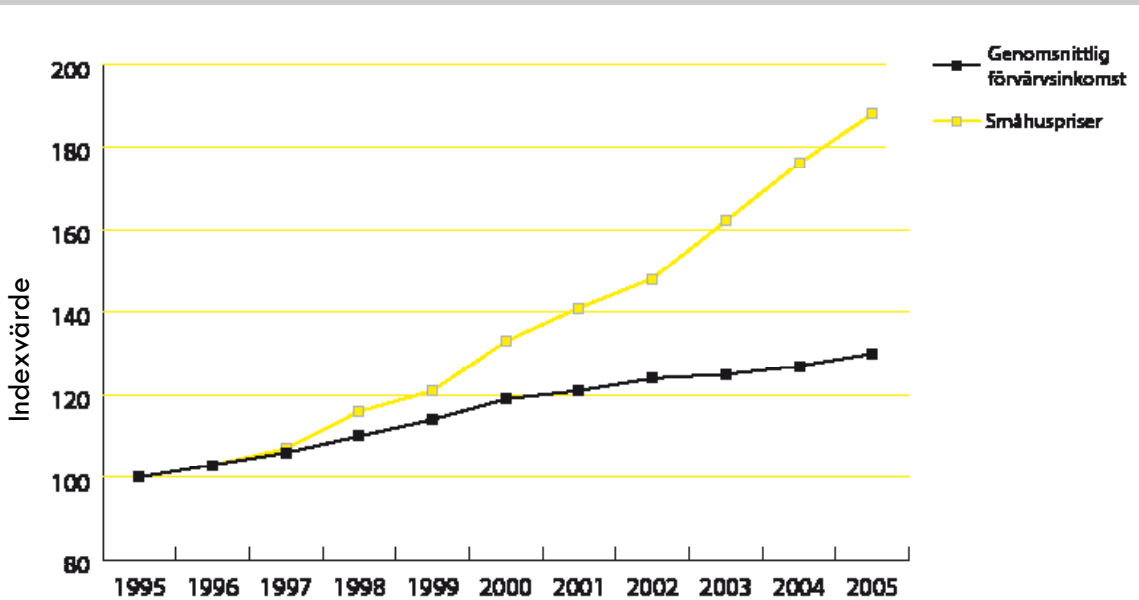


Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län utifrån specialbearbetad statistik från SCB och IBF.

2000-talet, vilket har flera orsaker. Prisnivån, och därmed andrahandsvärdet på bostäder, är i delar av länet tillräckligt högt för att motivera nyproduktion av bostäder. Samtidigt är prisnivån mycket fördelaktig jämfört med motsvarande bostad i centrala delarna av Stockholm och goda pendlingsmöjligheter gör flera av Sörmlands kommuner attraktiva i detta sammanhang. Detta visar de kraftiga flyttströmmarna från Stockholms län. Efterfrågan på den här typen av boende har därför varit hög, främst från barnfamiljer men också bland medelålders och äldre. Samtidigt har tillväxten och även löneutvecklingen varit stark under 2000-talet, vilket i kombination med låga räntenivåer möjliggjort ökad efterfrågan på bostads- och äganderätter. Detta har ökat betalningsviljan på bostadsmarknaden i Sörmland, vilket gjort nyproduktion av bostäder lönsam. Samtidigt har de genomsnittliga priserna på bostäder ökat betydligt snabbare än genomsnittsinkomsten i länet.

Frågan är hur länge och i vilken utsträckning utvecklingen mot ökade skillnader mellan inkomster och bostadspriser kan fortgå. Studier visar att utgifter för boendet upptar en allt större del av hushållens disponibla inkomster och priset på boende har stigit betydligt snabbare än KPI de senaste 10–15 åren. En förutsättning är dock fortsatt låg räntenivå och gynnsamma arbetsmarknadsförutsättningar.

Fig 17 Prisutvecklingen på småhus i relation till inkomstutveckling i Sörmland 1995–2005



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län utifrån specialbearbetad statistik från SCB.

Hög omvandling av fritidshus till permanentboende

Ett fenomen som speglar den ökade efterfrågan på bostäder på landsbygden är permanentning av fritidshus, vilket till viss del kan tolkas som ett substitut till nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen på landsbygden. Det är svårt att följa utvecklingen av hur många fritidshus som permanentbosätts, men SCB har beräknat omfattningen under perioden 1991–2004 på länsnivå. Totalt sett under perioden beräknas 3270 fritidshus i Sörmland ha tagits i anspråk för permanentboende, ett genomsnittligt tillskott av 234 nya bostäder per år. Statistiken avslöjar emellertid inte ifall det är fråga om en ökning eller minskning över tid. Detta innebär att så mycket som 5,6 % av det totala småhusbeståndet 2004 består av fritidshus som permanentbosätts. Endast Stockholms län (5,9 %) har en högre andel av det totala småhusbeståndet än Sörmland.



SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER

I inledningen av rapporten beskrivs hur den nya kunskapsdrivna och tjänsteproducerande ekonomin medfört en ökad betydelse av befolkningsmässig storlek och täthet för en regions konkurrenskraft. Den här utvecklingen har på ett genomgripande sätt förändrat förutsättningarna för den regionala utvecklingen. Stadens förändrade roll som en nod i ett större regionalt nätverk, medför att kommunerna blir alltmer beroende av sitt regionala sammanhang. Vi påverkas alltmer av ekonomiska, politiska och sociala processer i vår omvärld. Ökad rörlighet genom arbetspendling över allt längre avstånd innebär att de lokala arbetsmarknaderna och därmed även de lokala bostadsmarknaderna, blir större. Detta har i sin tur ökat valmöjligheterna på både bostads- och arbetsmarknaden för människor i Sörmland. Förutsättningarna för att dra nytta av dessa förändrade förutsättningar ser olika ut i skilda delar av länet.

Befolkningsutveckling skulle kunna beskrivas som en funktion av förutsättningarna för att leva på en viss plats för olika grupper av människor. Befolkningsstillväxten kan då antas vara starkast på de platser som erbjuder störst möjlighet för ett relativt stort antal människor att leva sina liv. Kvalitéer i boendemiljön och dynamiken på bostadsmarknaden är därför av central betydelse för den regionala utvecklingen och välfärden.

Befolkningsutveckling och bostadsbyggande – två sidor av samma mynt

Tillgängligheten till arbete är mycket viktigt vid valet av bostadsort, det vill säga en plats attraktivitet ökar med den lokala arbetsmarknadens storlek. Detta medför att ett större antal mindre orter i Stockholm-Mälarenregionen kan övervägas som potentiell bostadsort för inflyttare, trots att den lokala näringslivets dynamik är begränsad. Flera sörmländska kommuner framstår i detta sammanhang som attraktiva platser att bo på. De stora skillnaderna i befolkningsstillväxt mellan de sörmländska kommunerna kan emellertid inte fullt ut förklaras av skillnader i tillgänglighet till Stockholms större arbetsmarknad. Förklaringen måste också sökas i de plats-specifika egenskaper på varje ort som är svåra att mäta och beskriva, men som skapar en antingen positiv eller negativ profil för orten, vilket påverkar flyttmönstren.

Den stora inflyttningen till flera sörmländska kommuner från Stockholms län, är emellertid till viss del en undanträngningseffekt och inte enbart beroende av Sörmlands dragningskraft. Den kraftiga inflyttningen till Stockholms län under slutet av 1990-talet, får under 2000-talet spridningseffekter i Stockholms omland. Det ökade behovet av bostäder till rimliga kostnader har inte kunnat tillgodoseas, samtidigt som människor också söker sig till mer småskaliga boendemiljöer. Befolkningsutvecklingen och bostadsbyggandet i Stockholms län förefaller ha stor betydelse för befolk-

ningsutvecklingen och efterfrågan på bostadsmarknaden i Sörmland. Viktigt i sammanhanget är att prisnivåerna i Sörmland är mycket fördelaktiga i förhållande till motsvarande boende i Stockholms län.

Förutsättningarna för bostadsbyggande bestäms av betalningsviljan för en viss typ av boende, vilket i sin tur är beroende av tillgängligheten till arbete och utvecklingen av befolkningens disponibla inkomster. Genom att använda försäljningspriser för småhus som ett mått på betalningsviljan på en lokal marknad, visar rapporten att dessa varierar stort mellan olika delar av länet. Prisutvecklingen för småhus under 2000-talet är starkast i länets norra och östra delar. De högsta bostadspriserna 2006 återfinns i centralorterna i Nyköping, Trosa, Strängnäs och Gnesta samt näraliggande större tätorter. Detta återspeglar efterfrågan på bostäder, som är högst i centrala lägen med goda pendlingsmöjligheter. Följaktligen skapar befolkningstillväxten i länets tillväxtregioner ett större efterfrågetryck på bostäder, vilket i kombination med en relativt sett hög inkomstnivå och fördelaktiga ränteni-våer under senare år pressat upp bostadspriserna.

Avgörande för bostadsbyggandet är om prisnivån, det vill säga andrahandsvärdet på bostäder är tillräckligt hög för att motivera nyproduktion. Genom att beräkna Tobins q , skillnaden mellan produktionskostnad och försäljningspriset för en jämförbar befintlig bostad, kan de lokala marknadsförutsättningarna skattas. I allmänhet krävs q -värden på en bit över 1 för att motivera ett mer omfattande bostadsbyggande lokalt. Tobins q är högst i Trosa, Strängnäs och Gnesta, men även i Eskilstuna och Nyköping är Tobins q högre än 1. Bostadsbyggandets totala omfattning har därför varit högst i dessa regioner.

Nyproduktionen domineras av marknadsprissatta bostäder

Bostadsbyggandet i Sörmland under 2000-talet har till största delen bestått av marknadsprissatta bostäder och framförallt äganderätter i form av småhus. Detta är en logisk utveckling, eftersom det är mindre riskfyllt att bygga bostadsrätter och äganderätter, än hyresbostäder. Avkastningen är snabbare och den ekonomiska risken ligger hos hushållen, då ytterst få bostäder (om ens några) byggs på spekulation. Denna boendeform är också på sikt ekonomiskt fördelaktig för de boende och tilltalar många resursstarka hushåll.

Även nyproduktionen av hyresrätter har ökat något under 2000-talet, vilket beror på införandet år 2001 av generella stöd som riktats mot nyproduktion av hyresrätter. Det är främst de allmännyttiga bostadsbolagen i Trosa, Strängnäs, Eskilstuna och Nyköping som byggt. När dessa stöd nu fasas ut, blir konsekvenserna på kort sikt att nyproduktionen stoppas upp, medan effekterna på lång sikt är mer oklara. Detta är olyckligt då det i en absolut

majoritet av kommunerna råder brist på hyresrätter. Att dessa stöd fasas ut innebär att bostadsbyggandet ytterligare koncentreras till bostadsrätter och äganderätter. Med andra ord kommer köpkraften och betalningsviljan hos befolkningen bli än mer avgörande för nyproduktionen framöver.

En nedgång i produktionen av hyresrätter kan möjligen driva upp priserna på bostadsrätter och på så sätt stimulera produktionen av dessa. Det är tydligt att det idag råder brist på denna boendeform i många kommuner, där hyresrätter och småhus dominerar det befintliga beståndet. Efterfrågan på bostadsrätter i centrala lägen har ökat från framförallt äldre hushåll, som efterfrågar bättre tillgänglighet och mindre boyta och betalningsviljan är i många fall hög. Byggsprojekt med bostadsrätt som upplåtelseform pågår eller planeras idag i samtliga kommuner, men framförallt i större omfattning i Nyköping, Strängnäs och Trosa. Detta kan i sin tur stimulera flyttkedjor och ge positiva effekter för rörligheten på bostadsmarknaden och bidra till ett effektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Det låga bostadsbyggandet under 2000-talet kan ha förstärkt utvecklingen mot en åldrande befolkning, särskilt i Nyköping–Oxelösund där omsättningen på bostadsmarknaden är låg på grund av den relativt låga in- och utflyttningen till regionen. Dynamiken på bostadsmarknaden måste öka och stora effekter kan uppnås genom en ökad nyproduktion av rätt typ av bostäder. Rätt boende i rätt läge kan vara en avgörande faktor för människor i ett beslut att antingen flytta till eller från en ort.

Befolknings- och bebyggelseutvecklingen präglas av både koncentration och spridning

Under 2000-talet präglas den urbana strukturens utveckling i Sörmland av både koncentration och spridning. Befolkningstillväxten sker främst inom centralorternas omland, dit drygt 70 % av länets totala folkökning koncentrerades. Detta har resulterat i en tilltagande bostadsbrist och samtliga kommuner har idag, i varierande utsträckning, bostadsbrist i centrala lägen. I kommuner som Katrineholm, Flen och Vingåker är det emellertid fråga om matchningsproblem mellan utbud och efterfrågan, det vill säga en brist på rätt boende i rätt läge snarare än för få bostäder. I kommuner som Nyköping, Strängnäs och Trosa är efterfrågan mycket hög och bostadsbristen i centrala lägen påtaglig.

Samtidigt pågår en ökning av befolkningen på landsbygden, en urbanisering av landsbygden, och priserna på småhus har ökat kraftigt. Utvecklingen i de mindre tätorterna kan emellertid snarare karakteriseras som stagnerande. Att landsbygdens attraktionskraft är stark i Sörmland, återspeglas även av den höga permanentningen av fritidshus, vilket kan tolkas som ett substitut till nyproduktion. Eskilstuna kommun är ett exempel som

underlättar denna utveckling genom att förse fritidshus utmed Mälaren med vatten och avlopp.

Huvudinriktningen i kommunerna är generellt att i första hand åstadkomma en förtätning av bebyggelsestrukturen och koncentrera nyproduktion av bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse. Med tanke på den miljöbelastning som en mer spridd bebyggelsestruktur medför, är förtätning önskvärd. Koncentration av bostadsbyggandet till centrala lägen minskar även kostnaderna för kommunerna. Emellertid är det nödvändigt att ytterligare koncentrera befolknings- och bebyggelseutvecklingen till några få kärnor. Dels på grund av den ökade miljöbelastningen och samordningsvinsterna, dels för att en kritisk massa av människor krävs för att upprätthålla servicefunktioner och skapa underlag till en mer dynamisk tjänstesektor genom ökad tillgänglighet. Dessutom kan det vara så att många exploatörer tvekar inför att bygga i Sörmland eftersom marknaden är så liten.

Mot en tilltagande differentiering av Sörmland?

Det finns tecken på en utveckling mot en tilltagande regional differentiering i Sörmland, där vissa kommuner växer medan andra hamnar i en negativ spiral med stagnerande arbets- och bostadsmarknad, åldrande befolkning och försämrad socioekonomisk struktur. Skillnaderna inom länet i fråga om sysselsättningsgrad och lönenivå är stora och flyttmönstren i Sörmland tyder på att högutbildade flyttar till högutbildade och lågutbildade till lågutbildade.

Katrineholm–Flen–Vingåker har en problematisk situation med en minskande befolkning och låg sysselsättningsgrad, vilket inte skapar något efterfrågetryck på bostadsmarknaden. Här är bostadsbyggandet idag mer ett sätt att uppgradera det befintliga beståndet. Eskilstuna har en växande befolkning, men det är mycket osäkert om behovet av ett ökat bostadsbyggande kan tillgodoses. Betalningsviljan för bostäder i kommunen är relativt låg och det kan därför bli svårt att upprätthålla befolkningstillväxten på sikt. Förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande, och på så sätt bibehålla och öka befolkningstillväxten i Strängnäs–Trosa–Gnesta och Nyköping–Oxelösund, är mycket goda. Framtida investeringar i infrastruktur, som Citybanan och Ostlänken, kan ytterligare stärka det regionala samspillet och förbättra utvecklingsförutsättningarna. Betalningsviljan för bostäder är hög, särskilt i centrala lägen. Bostadsbyggandet kan betraktas som en huvudfråga för den kommande utvecklingen i dessa båda regioner. Den framtida utvecklingen bestäms i stor utsträckning av kommunernas resurser och ambitioner samt vilka övriga intressen som verkar som hinder för fortsatt bebyggelseutveckling och befolkningstillväxt.

Omfördelningen av människor, som det ser ut idag, kan innebära att den socioekonomiska differentieringen i länet blir en självförstärkande process. Detta får konsekvenser för den regionala utvecklingen och påverkar även förutsättningarna för nyproduktion av bostäder, på så sätt att vissa marknader stagnerar medan andra utvecklas och får en ökad mångfald genom nytillskott av bostäder.



3.

BOSTADSBYGGANDE – UTSIKTER TILL 2040

- * Scenarier om framtiden är alltid beroende av de antaganden som de bygger på. Olika antaganden har stor inverkan på det slutliga resultatet.
- * Den framtida befolkningsutvecklingen är främst beroende av skillnader i åldersfördelning mellan in- och utflyttare. På grund av demografiska faktorer avtar befolkningstillväxten efter 2030, om de historiska flyttmönstren består.
- * Det framtida bostadsbyggandet är starkt beroende av den framtida hushållsbildningen. Hushållsbildningen skiljer sig mellan olika åldersgrupper och därför är ålderssammansättningen i befolkningen avgörande för efterfrågan på bostäder.
- * Bostadsbyggandet måste öka om befolkningstillväxten under 2000-talet ska kunna bibehållas.



enna framtidsinriktade del av rapporten presenterar ett antal scenarier för den framtida befolknings- och bebyggelseutvecklingen i Sörmland fram till år 2040 och diskuterar konsekvenserna för den regionala utvecklingen. Det långa perspektivet är viktigt för att belysa långsiktiga effekter av befolkningsomfördelning och bostadsbyggande. Befolknings- och bebyggelseutvecklingen är ömsesidigt beroende av varandra, då flyttrörelser påverkar efterfrågan och behov av bostäder både direkt och på sikt, samtidigt som nyproduktionen av bostäder påverkar inflyttningen till en region.

Av de scenarier som här ska presenteras utgår tre från en prognostiserad framtida befolkningsutveckling, medan det fjärde utgår från bostadsbyggande där de potentiella effekterna av ett kontinuerligt bostadsbyggande belyses. Scenarierna kommer att presenteras var för sig där befolkningsutvecklingen och bostadsbyggandet diskuteras parallellt. Befolkningsprognoserna som används i de tre första scenarierna, har tagits fram i samarbete med SCB och bygger på antaganden från den nationella befolkningsprognosen för tidsperioden 2006–2050.

Den framtida befolkningsutvecklingen – tre alternativa scenarier

Alla utsagor om framtiden är helt beroende av de antaganden som de bygger på. Det är naturligtvis utomordentligt svårt att uttala sig om vart och i vilken utsträckning människor kommer att flytta eller hur många barn som kommer att födas på 5, 10, 20 eller 30 års sikt och osäkerheten ökar naturligtvis med avstånd i tiden. På samma sätt är det synnerligen svårt att bedöma konsekvenser av exempelvis framtida klimatförändringar, innovationer eller värderingsförskjutningar. Det som finns att luta sig emot är främst den historiska utvecklingen, det vill säga hur människor har agerat tidigare i en specifik kontext samt analys av olika processer i vår omvärld, och använda den kunskapen för att utveckla teorier om framtiden. Syftet är inte att förutse framtiden, utan att belysa konsekvenser av den framtida utvecklingen utifrån olika antaganden. Det går dock inte att säga vilket av scenarierna som är det mest troliga. Nästa steg blir sedan att bedöma vad detta innebär för bostadsmarknaden i länet.

Lågscenario

Det första scenariot kallas lågscenario och baseras på flyttrörelser mellan åren 1997 och 2005, vilket är en period då Sörmland upplevt både negativt och positivt flyttnetto. Antaganden avseende framtida fruktsamhet, livslängd och invandring baseras på de antaganden som görs i huvudalternativet i SCB:s nationella prognos för befolkningsutvecklingen för perioden 2006–2050, men justerat efter regionala förutsättningar.

Trendscenario

Det andra scenariot kallas trendscenario och baseras på flyttrörelser mellan 2000 och 2005, vilket är fokus för den här rapporten. En fortsättning på utvecklingen under de inledande åren av 2000-talet om man så vill. Grunden till detta antagande är att effekterna av utbyggd infrastruktur och regionförstoring på allvar slagit igenom först nu och att det är rimligt att förvänta sig en fortsatt utveckling med avseende på flyttmönster i Stockholm–Mälarenregionen, som är i paritet med vad som skett under de inledande åren av 2000-talet. I övrigt görs samma antaganden som i det första scenariot.

Utvecklingsscenario

Det tredje scenariot är det mest folkrika alternativet och kallas utvecklingsscenario. Här görs samma antaganden avseende framtida fruktsamhet och livslängd som i de tidigare scenarierna, skillnaden är istället att befolkningsomflyttningen antas öka över tid. En viktig faktor är att detta alternativ baseras på SCB:s högalternativ för den framtida invandringen och Sörmland har här antagits behålla sin andel av landets totala invandring. I den nationella prognosens huvudalternativ antas invandringen långsiktigt minska under perioden, medan den är förväntas öka något. Vidare antas också den regionala omflyttningen öka ytterligare över tid, i jämförelse med vad som antagits i trendscenario. Detta antagande bygger på att en större del av befolkningen i framtiden koncentreras till Stockholm–Mälarenregionen. En annan viktig aspekt som vägts in är utbyggnad av infrastruktur som är aktuell i regionen, framförallt Citybanan och Ostlänken, och att dessa färdigställs runt 2015–2020. Detta antas få effekter på befolkningsutvecklingen i främst norra och östra Sörmland.

En generell kommentar till befolkningsutvecklingen i de tre scenarierna, är att andelen av den totala befolkningen mellan olika ålderskategorier kommer att ändras. På sikt ökar andelen i befolkningen över 65 år, främst i förhållande till gruppen mellan 20–64 år, medan ungdomarna mellan 0–19 år i stort behåller sin andel av den totala befolkningen. Fram till år 2040 kommer andelen över 65 år i befolkningen öka från en knapp femtedel till cirka en fjärdedel. Andelen av befolkningen som då befinner sig i arbets-

för ålder mellan 20–64 år minskar och närmar sig då 50 % av den totala befolkningen. Den här förskjutningen i ålderssammansättningen i befolkningen blir mest påtaglig i lågscenariot och minst i utvecklingsscenario, eftersom inflyttningen av personer i arbetsför ålder antas öka något jämfört med de två första. Den så kallade försörjningsbördan för den arbetsföra delen av befolkningen kan på sikt innebära stora påfrestningar för länet, framförallt i låg- och trendscenariot. Denna utveckling beror främst på att livslängden ökar, samtidigt som Sörmland haft svårt att behålla de unga vuxna, vilket får konsekvenser för den långsiktiga befolkningsutvecklingen. Dessa demografiska förändringar påverkar också behovet av nya bostäder.

Att bedöma Sörmlands långsiktiga bostadsbyggnadsbehov

Befolkningsutvecklingen i de tre scenarier som presenterats är naturligtvis beroende av att det byggs bostäder. Byggs det inga eller för få nya bostäder blir utrymmet för befolkningen att växa ytterst begränsat. För att kunna bedöma hur många bostäder som krävs för att täcka behovet i de tre scenarierna, behövs en prognos över antalet hushåll i respektive scenario. Det beror på att det i första hand är hushåll och inte individer som efterfrågar bostäder.

Under de senaste decennierna har antalet hushåll i Sverige stadigt ökat, vilket inte enbart är en effekt av att folkmängden ökat. Anledningen är istället att det genomsnittliga antalet människor per hushåll minskat och idag är en majoritet av alla svenska hushåll ensamhushåll. Detta är i första hand en effekt av ökade inkomster, människor har helt enkelt råd att bo ensamma eller i mindre hushåll. Det finns också anledning att anta att detta påverkas av värderingsförskjutningar, men det ökade välbefindandet är en nödvändig förutsättning för att kunna realisera detta. Vidare påverkar ålderssammansättningen i befolkningen antalet boende per hushåll, eftersom antalet ensamhushåll inte är jämnt fördelat över olika åldersklasser. Andelen ensamhushåll är högst i de äldre ålderskategorierna. Det är anledningen till att förändringar i befolkningens ålderssammansättning har större betydelse för behoven och efterfrågan på bostadsmarknaden än bara förändrad folkmängd i sig.

Den modell som används i den här rapporten för att bedöma behovet av bostäder på sikt, bygger på en modell som utvecklats av Boverket. En längre och mer detaljerad beskrivning av den metod som använts och resultatet av olika alternativa analyser finns i Bilaga 1. Bedömningen av byggbehovet fram till ett visst årtal beror på antalet nya hushåll med korrigeringsförändringar i det befintliga bostadsbeståndet vid prognosens startår. Detta är exempelvis permanentning av fritidshus, ombyggnationer och rivningar. Beräkningarna avser behovet av antal nya bostäder utifrån ökningen av antal hushåll i de tre scenarier för befolkningsutvecklingen som presente-

rats. De tar därför inte hänsyn till den bostadsbrist som finns i de flesta kommuner i länet idag.

FYRA SCENARIER FÖR FRAMTIDEN

De fyra scenarier som här presenteras bygger på olika ansatser. De tre första utgår ifrån prognoser över den framtida befolkningsutvecklingen och försöker därmed fånga framtida efterfrågan på bostäder utifrån flyttmönster och hushållsförändringar. Scenarierna för den framtida befolkningsutvecklingen i Sörmland bygger i de två första fallen på observerade historiska flyttmönster, medan det tredje även inkluderar antaganden om ytterligare ökad inflyttning till länet, både genom ökad invandring och regional omfördelning av människor till Sörmlands fördel. Det fjärde scenariot har mer karaktären av ett räkneexempel och utgår från ett givet bostadsbyggande för att belysa effekter på befolkningstillväxten.

Lågsenario

I tabellen visas befolkningsutvecklingen i lågsenariot i Sörmland, Stockholms LA, Stockholm-Mälardalregionen och riket samt behovet av antal nya bostäder i Sörmland. Folkmängden i respektive region anges i tusentals personer. Detta gäller även för de andra scenarierna.

Befolkningsutvecklingen i lågsenariot blir blygsam i Sörmland, som enligt detta scenario förväntas ha en befolkning på 277 000 invånare år 2040, en ökning med 15 000 människor jämfört med 2005. Detta kanske kan tyckas lite, men är i nivå med utvecklingen under de senaste 35 åren. Att ökningen inte blir större, beror främst på de demografiska effekter av en

Fig 18 Befolkningsutveckling och bostadsbyggande i Sörmland 2005-2040 – lågsenario

Region	Befolkningsutveckling					Bostadsbyggnadsbehov			
	2005	2010	2020	2030	2040	2010	2020	2030	2040
Nyköping–Oxelösund	61	61	62	63	63	630	1 350	1 900	2 000
Katrineholm–Flen–Vingåker	58	57	57	57	56	380	600	930	800
Eskilstuna	92	93	96	99	101	1 400	3 400	5 100	6 200
Strängnäs–Trosa–Gnesta	51	53	55	57	58	900	2 250	3 000	3 300
Sörmland	262	265	270	276	277	3 310	7 600	10 930	12 300
Stockholms LA	2 237	2 332	2 506	2 654	2 755				
Mälardalen	2 992	3 092	3 284	3 449	3 558				
Riket	9 048	9 257	9 680	10 048	10 267				

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län utifrån specialbearbetad statistik från SCB.

åldrande befolkning som beskrivits ovan, vilket gör att folkökningen i länet stannar av runt 2030. Ålderssammansättningen gör då att dödstalen blir mycket höga i förhållande till födelsetalen. Inom länet har Eskilstuna och Strängnäs-Trosa-Gnesta den starkaste utvecklingen. Folkökningen i Nyköping-Oxelösund blir mycket blygsam till följd av begränsad inflyttning samt regionens åldersstruktur med hög andel äldre. I Katrineholm-Flen-Vingåker minskar befolkningen av samma orsak. Befolkningsminskningen här skulle vara väsentligt värre om det inte vore för en relativt omfattande invandring. Totalt sett ökar befolkningen i Stockholm-Mälarenregionen med cirka 560 000 invånare fram till 2040, varav 90 % i Stockholms lokala arbetsmarknad.

För att täcka behovet av nya bostäder som befolkningsutvecklingen i lågsce-
nariot påvisar, krävs endast begränsad omfattning i bostadsbyggandet. Ökningen av antal hushåll tillkommer främst genom att de äldre över 65 år blir fler. Befolkningen i åldern upp till 65 år kommer i detta scenario att minska. Fram till år 2040 behöver drygt 12 000 bostäder byggas i länet. En siffra som dock är i underkant med hänsyn till dagens bostadsbrist. Detta förhållande gäller även för alla beräkningar som följer, men omfattningen av bostadsbristen är svår att bedöma. På kort sikt krävs en ökning av bostadsbyggandets omfattning i länet, till cirka 800 bostäder per år fram till 2010 och något mindre på längre sikt. Den största ökningen av antal nyproducerade bostäder behövs i Eskilstuna, men även i Strängnäs-Trosa-Gnesta är det relativa behovet stort.

Trendscenario

I detta scenario blir befolkningstillväxten i Sörmland större och därmed ökar även behovet av nya bostäder.

I trendscenariot blir befolkningstillväxten i Sörmland starkare, tack vare en högre inflyttning till länet än i lågsce-
nariot. Befolkningen i Sörmland ökar med 23 000 invånare, till totalt 285 000 invånare år 2040. Den inomregionala spridningen i befolkningstillväxten följer samma mönster som i lågsce-
nariot, men effekterna av ökad inflyttning blir starkare, främst i Eskilstuna som passerar 100 000 invånare redan före 2030. Även i detta alternativ stannar befolkningstillväxten upp något efter 2030. Befolkningstillväxten i Stockholm-Mälarenregionen blir lägre i trendscenariot, vilket beror på en mer måttlig ökning i Stockholm.

Det långsiktiga behovet av nya bostäder ökar i trendscenariot och omfattningen på det prognostiserade bostadsbyggandet stiger till knappt 16 000 nya bostäder till år 2040. På lång sikt innebär detta en ökning i bostadsbyggandet vid en jämförelse med den genomsnittliga nyproduktionen under 2000-talet. Med utgångspunkt i detta är bedömningen att bostadsbyggandet

Fig 19 Befolkningsutveckling och bostadsbyggnade i Sörmland 2005-2040 – trendscenari

Region	Befolkningsutveckling					Bostadsbyggnadsbehov			
	2005	2010	2020	2030	2040	2010	2020	2030	2040
Nyköping–Oxelösund	61	62	63	64	65	750	1 750	2 450	2 700
Katrineholm–Flen–Vingåker	58	57	57	57	57	430	850	1 200	1 280
Eskilstuna	92	94	99	103	105	1 800	4 400	6 650	8 150
Strängnäs–Trosa–Gnesta	51	53	56	58	59	1 020	2 550	3 450	3 800
Sörmland	262	266	275	282	285	4 000	9 550	13 750	15 930
Stockholms LA	2 237	2 321	2 475	2 603	2 687				
Mälardalen	2 992	3 085	3 261	3 413	3 508				
Riket	9 048	9 257	9 680	10 048	10 267				

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län utifrån specialbearbetad statistik från SCB.

på kort sikt till 2010 måste öka till närmare 1000 bostäder per år för att täcka det omedelbara behovet, vilket avtar något med tiden. Även här är det framförallt i Eskilstuna som bostadsbyggandet måste öka, men även i alla de övriga regionerna krävs ökning jämfört med bostadsbyggandet under 2000-talet. Om bostadsbyggandet inte ökar kommer befolkningstillväxten som länet haft under 2000-talet troligen inte att kunna bibehållas på sikt.

Utvecklingsscenario

Utvecklingsscenariot uppvisar en betydligt starkare befolkningstillväxt än de två tidigare, vilket även får påtagliga effekter för bostadsbyggnadsbehovet. Genom en långsiktig högre invandring och ökad koncentration av befolkningstillväxten i Sverige till Stockholm–Mälardalenregionen, ökar folkmängden kraftigt i Sörmland i detta scenario. Sörmlands befolkning uppgår här till cirka 332 000 invånare år 2040, en ökning med 70 000 jämfört med 2005. Relativt sett är det en ökning med 27 %, en tillväxttakt strax över utvecklingen under 2006. Samtliga regioner får här en positiv befolkningsutveckling och starkast blir effekterna i Strängnäs–Trosa–Gnesta, där folkmängden ökar med 44 %. I Eskilstuna genereras befolkningstillväxten främst av ökad invandring, vilket även gäller Katrineholm–Flen–Vingåker som ökar sin folkmängd till 66 000 år 2040. I Strängnäs–Trosa–Gnesta samt Nyköping–Oxelösund ökar befolkningen i större utsträckning genom ökad inflyttning från övriga Sverige. Effekterna av ökad invandring på riksnivå får inte samma direkta genomslagskraft här. Om dessa regioners andel av den totala invandringen skulle öka kan det här uppstå mycket omfattande effekter på befolkningsutvecklingen.

Fig 20 Befolkningsutveckling och bostadsbyggande i Sörmland 2005-2040 – utvecklingsscenario

Region	Befolkningsutveckling					Bostadsbyggnadsbehov			
	2005	2010	2020	2030	2040	2010	2020	2030	2040
Nyköping– Oxelösund	61	64	68	73	76	1 390	2 900	5 540	6 600
Katrineholm– Flen–Vingåker	58	59	61	64	66	1 070	2 700	4 300	5 200
Eskilstuna	92	96	104	111	116	2 700	6 730	10 400	13 200
Strängnäs– Trosa–Gnesta	51	55	62	71	74	1 300	4 500	8 600	9 900
Sörmland	262	273	295	320	332	6 460	16 830	28 840	34 900
Stockholms LA	2 237	2 351	2 593	2 842	3 043				
Mälardalen	2 992	3 123	3 411	3 717	3 967				
Riket	9 048	9 278	9 816	10 368	10 789				

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län utifrån specialbearbetad statistik från SCB.

Behovet av nya bostäder i Sörmland i utvecklingsscenarioet är mer än dubbelt så högt som i de två tidigare och ökar till ungefär 35 000 nya bostäder år 2040. Samtidigt visar alternativa analyser av bostadsbyggnadsbehovet att behovet kan komma att öka till cirka 40 000 nya bostäder till år 2040. Behovet förväntas bli tämligen omfattande på samtliga lokala bostadsmarknader. Fram till år 2010 krävs en nyproduktion på cirka 1300 bostäder per år. Därefter avtar behovet något men ligger fortsatt på drygt 1000 nya bostäder per år. Det krävs således en ansevärd ökning av bostadsbyggandet i Sörmland för att täcka behovet för befolkningsutvecklingen i utvecklingsscenarioet. Ett ökat bostadsbyggande ger betydande effekter på befolkningsutvecklingen i länet.

Bostadsbyggnadsscenario

En aktiv strategisk utvecklingsplanering, med boendeplanering som ett centralt inslag är ett sätt att påverka in- och utflyttning i en kommun eller region. Med anledning av detta redovisas här ett fjärde scenario med utgångspunkt i bostadsbyggande. Detta scenario vilar på ett antagande om att Sveriges befolkning fortsatt kommer att koncentreras till Stockholm–Mälarenregionen, samtidigt som integreringen i ett större regionalt nätverk ökar för flera sörmländska kommuner. Inflyttningen till regionen kommer inte att koncentreras till Stockholm, utan spridas till ett antal noder i Stockholms omland. Detta har flera kommuner i Sörmland möjlighet att utnyttja, om bostadsbyggandet kan hållas på en kontinuerligt högre nivå än dagens. Marknadsförutsättningarna för nyproduktion antas vara fortsatt positiva men varierar mellan delregionerna. Detta scenario tar vidare inte hänsyn till förändringar i det befintliga bostadsbeståndet, utan tillskott genom

Fig 21 Befolkningsutveckling och bostadsbyggande i Sörmland 2005-2040 – bostadsbyggnadsscenario

Region	Befolkningsutveckling				Bostadsbyggande			
	2010	2020	2030	2040	2010	2020	2030	2040
Nyköping– Oxelösund	64 000	70 000	78 000	98 000	1 500	5 500	11 000	22 750
Katrineholm– Flen–Vingåker	58 000	58 000	58 000	61 000	250	1 000	2 000	4 250
Eskilstuna	95 000	100 000	107 000	125 000	1 500	5 250	10 500	21 750
Strängnäs– Trosa–Gnesta	55 000	62 000	72 000	94 000	1 750	5 750	11 500	23 750
Sörmland	273 000	290 000	316 000	379 000	5 000	17 500	35 000	72 500

omvandling och naturliga avgångar antas helt enkelt ta ut varandra på sikt. Beräkningarna över befolkningsutvecklingen utgår från dagens boendetetät-
het som väntas minska något fram till 2040.

Beräkningen utgår ifrån ett årligt bostadsbyggande i länet på 1000 nya bo-
städer fram till 2010. Därefter ökar bostadsbyggandet till 1250 nya bostäder
per år fram till 2020, för att sedan kontinuerligt ligga på 1500 nya bostäder
per år. Bostadsbyggandet har efter en kvalitativ bedömning av utvecklings-
potentialen i respektive region fördelats inom länet. Även om detta bara är
ett räkneexempel så illustrerar det ändå vilka potentiella effekter ett ökat
bostadsbyggande kan få för befolkningsutvecklingen.

Ett samspel mellan marknadsförutsättningar, flyttmönster och politiska ambitioner

En generell kommentar, som gäller för de tre första scenarierna, om än
i olika utsträckning, är att det totala behovet av nya bostäder avtar med
tiden, främst efter 2030, vilket beror på att befolkningstillväxten då avtar.
Demografiska krafter talar således emot långsiktig befolkningstillväxt, om
historiska flyttmönster består. Det är i första hand skillnaden i åldersstruk-
tur mellan inflyttare och utflyttare samt storleken på nettoinflyttningen
som påverkar förändrade behov och efterfrågan på framtidens bostads-
marknad. Den stora ökningen av antalet hushåll kommer med utgångs-
punkt i de tre scenarierna över den framtida befolkningsutvecklingen, att
hamna i de äldre ålderskategorierna.

Den allmänna konjunkturen spås under de närmaste åren bli fortsatt god
med förbättrad ekonomi för hushållen och endast låga ränteeökningar.
Detta skapar ett fördelaktigt klimat för ett ökat bostadsbyggande. I Sörm-
land varierar dock marknadsförutsättningarna utifrån lokala förhållanden,
som tidigare diskuterats. De scenarier som presenterats visar att bostads-

byggandet måste öka om länet ska kunna ha en fortsatt befolkningstillväxt motsvarande den under 2000-talet och för att kunna växa än mer krävs omfattande ökningar i nyproduktionen av bostäder. En sådan utveckling är ytterst beroende av om människor i framtiden väljer att bo i Sörmland, samtidigt som den kan påverkas genom politiska ambitioner. Detta diskuteras i det avslutande kapitlet.



4. FRAMTIDENS BOSTADSMARKNAD

– EN AV DRIVKRAFTERNA FÖR REGIONAL UTVECKLING

Sörmland har ett gynnsamt geografiskt läge som en del av Stockholm–Mälarenregionen, Sveriges ledande region i fråga om folkmängd och ekonomisk tillväxt. Förutsättningarna för att dra nytta av detta varierar emellertid mellan länets olika delar. För att kunna ta del av och bidra till den ekonomiska tillväxten i regionen krävs bland annat ett ökat bostadsbyggande. Bostadsförsörjningen måste ses som en del i en samlad utvecklingsstrategi, som också inkluderar områden som arbetsmarknad och kommunikationer. Den här rapporten har beskrivit och analyserat befolkningsförändringar och utvecklingen på bostadsmarknaden i Sörmland under 2000-talet, men även redovisat ett antal scenarier över den framtida befolkningsutvecklingen i relation till bostadsbyggande. I detta avslutande stycke diskuteras den framtida utvecklingen på bostadsmarknaden i Sörmland.

Bostadsmarknaden avgörande för den regionala utvecklingen

Omfördelningen av människor sker idag i de stora kommunikationsstråken och befolkningstillväxten tillkommer främst i centralorter med god tillgänglighet till arbete och service. Fortsatt koncentration av befolknings- och bebyggelseutveckling till ett antal noder i de stora kommunikationsstråken är en trolig utveckling i Sörmland, dock förmodligen i kombination med viss spridning av befolkningen på landsbygden. Att ökad koncentration är ett troligt scenario beror ytterst på tillgänglighet till arbete, men också kommersiell och offentlig service. Samtidigt visar studier att stadens kvalitéer som boendemiljö får ökad betydelse för bosättningsmönstren. Dessutom kan ökade energipriser på sikt försämrade förutsättningarna att leva på landsbygden.

Att verka för en fortsatt förstärkning av de etablerade stråken medför ytterligare integrering av Sörmland i ett större regionalt sammanhang, vilket stärker utvecklingen mot ökad koncentration av befolkningstillväxt och bebyggelsestruktur. En sådan utveckling kan även öka diversifieringen av näringslivet, genom att skapa förutsättningar för tjänstesektorn att växa. En ökad diversifiering medför att specialiseringen och kunskapsinnehållet

i näringslivet förbättras, vilket stärker dess konkurrenskraft. Detta bör även bejakas i den lokala och regionala planeringen på grund av de samordningsvinster i form av effektivt resursutnyttjande som uppstår. En ökad koncentration gynnar också bostadsbyggandet eftersom en större massa av människor förbättrar förutsättningarna för nyproduktion. En ökad koncentration kan på detta sätt medföra självförstärkande effekter. Den glesa befolkningsstrukturen är något som tidigare verkat till Sörmlands nackdel, eftersom det är svårt att uppnå den kritiska massa som krävs för ett mer omfattande bostadsbyggande, då byggbolag tenderar att i första hand investera på stora marknader. En väl fungerande och dynamisk bostadsmarknad är en förutsättning, men även ett medel för att utveckla olika delar av Sörmland såväl som länet som helhet.

BOSTADSMARKNADENS FRAMTIDA KARAKTÄR

Den påbörjade förskjutningen mot en marknadsdriven utveckling på bostadsmarknaden kommer med all sannolikhet att fortgå. Produktionsvillkoren är idag tydligt marknadsdrivna och bruksvärdesystemet för hyresättning har redan börjat anpassas efter lokala villkor. Betalningsviljan för olika typer av boenden kommer därför att styra nyproduktionen.

Efterfrågan förändras genom förändrad befolkningsstruktur

Befolkningens ålderssammansättning i Sörmland kommer i framtiden att utvecklas mot en större andel över 65 år. Det kommer därför att ske en ökning av antalet mindre hushåll. En grupp som inom den närmaste fem till tioårsperioden kommer att bli pensionärer är den stora gruppen av 40-talister, som är en överlag mycket köpstark grupp. Vad dessa kommer att efterfråga för typ av bostäder samt vilket behov av serviceboende de kommer att behöva på längre sikt, blir nyckelfrågor på framtidens bostadsmarknad, inte minst i Sörmland. Många 40-talister bor idag i villa, men kommer troligen att vilja söka andra alternativ. Detta öppnar stora möjligheter att öka dynamiken på en trögörlig bostadsmarknad, då småhus kan frigöras under förutsättning att det finns bra alternativ. De största effekterna kan troligen uppnås i de kommuner där småhuspriserna är högst, eftersom det där blir ekonomiskt fördelaktigt för ett hushåll att byta ut villan mot exempelvis en bostadsrätt.

En annan konsekvens av att de äldre blir fler är att de i viss utsträckning kan komma att konkurrera med yngre om mindre bostäder, en konkurrens som de yngre troligen kommer att få svårt att klara av på grund av begränsade ekonomiska resurser. Det kan innebära att de yngre i än större utsträckning flyttar från länet, alternativt bor kvar längre i föräldrahemmet. Det blir en stor utmaning i boendeplaneringen att arbeta för att anpassa bostadsmarknaden efter den här situationen. Ett effektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet blir en nyckelfråga och ett sätt att arbeta är

att försöka åstadkomma effektiva flyttkedjor. Studier visar att nyproduktion av stora bostäder ger de längsta flyttkedjorna. Det är dock inte säkert att detta automatiskt leder till en bättre anpassning av bostadsmarknaden, utan effekterna måste värderas lokalt.

Mycket talar för att invandringen även fortsättningsvis kommer att svara för en stor andel av nettoökningen av befolkningen, hushåll som, åtminstone initialt har svårt att efterfråga nyproducerade bostäder. Den här gruppens behov måste i ett inledande skede på något sätt hanteras lokalt. I framtiden kommer en allt större del av befolkningen att utgöras av personer med utländsk bakgrund. Innebär detta även att efterfrågan på bostäder kommer att ändras?

En marknadsdriven utveckling riskerar att öka boendesegregationen. Bostadspriserna på en lokal marknad ökar i första hand genom ökade genomsnittliga inkomster och det är detta som styr nyproduktionen av bostäder. Mycket talar för att nyproduktionen fortsättningsvis kommer att koncentreras till marknadsprissatta bostäder. Sänkt, och på sikt kanske slopad, fastighetsskatt för småhusägarna kan driva upp priserna på småhus än mer och på så sätt ytterligare koncentrera nyproduktionen av bostäder till detta segment. Det kan förstärka Sörmlands profil som attraktivt inflyttningslän. Samtidigt finns en risk att bostadsbyggandet blir ensidigt.

Redan idag drivs prisutvecklingen på bostäder i stor utsträckning av efterfrågan från resursstarka hushåll utifrån. Detta kan bidra till att öka inkomstspridningen lokalt, och koncentrera olika grupper i samhället till vissa segment på bostadsmarknaden. Lokalt kan då skillnader i sysselsättning och inkomstnivå manifesteras genom ökad boendesegregation, ett perspektiv som måste tas på allvar i planeringen av ny bebyggelse. Segregation i sig behöver inte vara negativt, men en ökad socioekonomisk och etnisk segregation kan leda till utanförskap och sociala spänningar. Detta är särskilt viktigt att beakta nu när bostadsbyggandet ökar på många håll i länet.

Sätt att motverka en sådan utveckling kan vara att eftersträva en integrering av bostäder, arbetsplatser och serviceinrättningar i samma område, men också genom att blanda upplåtelseformer och variera bebyggelsestrukturen. En balans mellan olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar är eftersträvansvärt för att ha rätt typ av boende i rätt läge och motverka boendesegregation.

Allmännyttans roll förändras

Det mesta talar för att allbolagen upphör i juni 2007, vilket öppnar upp för utförsäljning av allmännyttiga hyreslägenheter. Hur kommunerna ska

förhålla sig till detta beror på förutsättningarna i respektive kommun. Det förefaller emellertid tämligen klart att utförsäljning av allmännyttiga bostäder kommer att bli aktuellt i ett antal kommuner. Syftet kan vara att få loss kapital till nyproduktion alternativt använda för finansiering av underhåll och reparationer i andra delar av beståndet. Ytterst handlar detta om att i varje kommun politiskt definiera allmännyttans roll i framtiden. Idag ska allmännyttan vara öppen för alla grupper i samhället, men i praktiken får allmännyttan emellertid alltmer ett socialt ansvar för hyresgäster som av olika anledningar har begränsade möjligheter att tillgodose sitt boende på annat sätt. Detta är särskilt tydligt där allmännyttans andel av det totala beståndet är liten. Vid utförsäljning finns en risk att allmännyttan än mer får karaktären av "socialbostäder", särskilt om beståndet är litet. Samtidigt skapas möjligheter att öka dynamiken på den lokala marknaden genom att, om rätt förutsättningar finns, sälja ut delar av beståndet och på så sätt få loss resurser till nyinvesteringar. Förutsättningar för detta torde främst finnas om allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet är högt. Allmännyttans roll kommer troligen att bli viktigare då förutsättningarna att producera hyresbostäder med rimliga hyror ytterligare försvårats genom slopade subventioner. En diskussion om förhållningssätt i kommunerna blir viktigt så att tydliga ägardirektiv kan formuleras.

Det är viktigt att hyresmarknaden inte lämnas vind för våg när de generella stöden till nyproduktion av hyresbostäder försvinner. Både internationella och svenska studier visar att rörligheten på arbetsmarknaden hämmas av ett alltför högt ägande på bostadsmarknaden. Därför är det oerhört viktigt med tillgång till hyresbostäder, för att på så sätt öka rörligheten och dynamiken på arbetsmarknaden. Sörmlands glesa bebyggelsestruktur ökar också betydelsen av detta. En levande hyresmarknad är också viktig för dem som har en livssituation som gör det svårt att uppfylla de krav som kreditgivare ställer. Det gäller särskilt de ungas möjligheter att hitta ett första boende. Allmännyttan får en nyckelroll i den här situationen, och därför är tydliga ägardirektiv viktiga.

En fruktbar ansats för att hitta lösningar där marknadsmekanismerna har svårt att tillgodose behovet av olika sorters boenden, är partnerskap mellan allmännyttan och privata aktörer. Detta kan underlätta byggandet av främst hyresbostäder för grupper som har begränsad förmåga att efterfråga nyproducerade bostäder. Alternativa upplåtelseformer som kollektiv hyresrätt eller äganderätt i flerbostadshus är också något som kan tänkas bli vanligare i framtiden. Den kollektiva hyresrätten finns redan som boendeform och kan vara en väg för att underlätta finansiering av nyproduktion. Man kan också tänka sig att blanda olika upplåtelseformer i samma flerbostadshus. Vad denna diskussion utmynnar i är en öppning för fler flexibla lösningar avseende upplåtelseformer och finansiering vid nyproduktion av bostäder.

Hur kan bostadsbyggandet påverkas på lokal och regional nivå?

Kommunerna kan genom en aktiv boendeplanering på ett positivt sätt påverka och underlätta ett ökat bostadsbyggande. En proaktiv, sammanhållen och utåtriktad planering snarare än en reaktiv och fragmenterad är avgörande för att åstadkomma ett mer omfattande bostadsbyggande, med rätt bostäder i rätt lägen. Boendeplanering handlar inte enbart om bostadsbyggande som en isolerad företeelse, utan budskapet i denna rapport är att det måste sättas in i ett större sammanhang och vara en del av en sammanhållen utvecklingsstrategi för kommunen, som också inkluderar exempelvis sysselsättning och kommunikationer. Ett sådant arbete pågår på många håll i länet och flera kommuner har förstärkt sina strategiska planeringsfunktioner, vilket är mycket positivt. Det är ett tecken på en ökad insikt om nödvändigheten att arbeta med en bred ansats för att utveckla kommunen, där bostadsförsörjningen är en väsentlig del. Att utarbeta tydliga riktlinjer för bostadsförsörjning är av central betydelse i sammanhanget. Det vore även önskvärt med mer av mellankommunala samarbeten inom boendeplaneringen. Detta kan underlätta kunskapsutveckling genom utbyte av erfarenheter, öka samordningen i planeringen och för att kunna erbjuda byggföretag en större gemensam marknad och därmed öka intresset för att investera i Sörmland.

En god planberedskap är en grundförutsättning för att underlätta bostadsbyggandet. God planberedskap innefattar element som mångfald av boendemiljöer och projekt, då kommunens utveckling inte ska stå och falla med enstaka projekt. Flera kommuner har under de senaste åren förnyat sina översiktsplaner. Översiktsplanen med fördjupningar är ett viktigt instrument för att vägleda tjänstemännens arbete samt som medel att förmedla kommunens viljeriktning avseende bebyggelseutvecklingen till utomstående aktörer, som näringsidkare och bygg- och fastighetsföretag. En konsekvent inställning i den lokala politiken är viktigt för förutsägbarhet, vilket underlättar både tjänstemäns och privata aktörers arbete och planering. Detta är särskilt viktigt inom boendeplanering, eftersom osäkerhet indirekt kan leda till minskad konkurrens och mindre byggande, då endast de största företagen har resurser att agera under osäkra förutsättningar. En tydlig linje för bebyggelseutvecklingen i kommunerna kan främja lokala och regionala aktörers förutsättningar att bygga nya bostäder.

Planberedskapen är i många kommuner god i nuläget samtidigt som trycket att hitta ny attraktiv mark från privata aktörer är stort. Detta ökar också risken för intressekonflikter i planeringen, vilket kan leda till utdragen planprocess som automatiskt minskar konkurrensen på marknaden då bara stora aktörer har resurser att hantera denna situation. Intresset för att bygga bostäder i Sörmland har emellertid ökat, i och med att marknadsförutsätt-

ningarna blivit bättre. Mångfalden av privata aktörer på marknaden skulle kunna öka och kommunerna borde aktivt verka för att fler entreprenörer kommer in på marknaden. Detta är särskilt viktigt för att öka konkurrensen och få ner kostnaderna för nyproduktionen. Höga produktionskostnader är idag ett av de största hindren för bostadsbyggande, särskilt på svagare marknader där betalningsviljan är låg. En ökad mångfald av entreprenörer torde bidra till ett ökat bostadsbyggande och på ett positivt sätt bidra till förnyelse av bebyggelsestrukturen.

Vad avgör en plats attraktivitet i framtiden?

Rubriken utgör egentligen den grundläggande frågeställning som fångar kärnan i det fält där denna rapport har rört sig. Befolkningsutveckling och bostadsbyggande i en kommun eller region är i grunden beroende av var människor väljer att leva sina liv. Utifrån detta perspektiv konkurrerar olika platser med varandra om att attrahera olika typer av människor. Människor söker sig idag till en region där möjligheterna till försörjning upplevs som högst, men när detta villkor är uppfyllt ökar boendemiljön som sådan i betydelse. Sörmlands geografiska läge medför att boendemiljön blir särskilt betydelsefull för vilka kommuner som växer respektive minskar. I detta sammanhang kommer troligen människor att ställa allt högre krav på samhället avseende mångfald och kvalitet i serviceutbudet. Sannolikt kommer detta inte kunna tillhandahållas som offentliga tjänster, utan privata alternativ för ökad konkurrens och minskat tryck på skattesystemet kommer att behövas. Studier av värderingar hos dagens unga kan sammanfattas med att man blir alltmer individorienterad samtidigt som man vill kunna välja mellan ett stort utbud av tjänster, aktiviteter och arbeten. Den tillgänglighet som den urbana miljön, staden, kan erbjuda får därför en ökad betydelse. En nyckelfråga blir även att öka det regionala samspelet och utnyttja olika platsers karaktär.

För dig som vill läsa mer

- Amcoff, Jan (2003) *Regional befolkningsomfördelning bland unga och gamla.*
- Berger, Tommy (2000) *Tobins q på småhusmarknaden*
- Björk, Caroline (2006) *I regionförstoringens spår – Individual och samhällskonsekvenser.*
- Boverket (1999) *Bostadsbyggande i tillväxtregionerna – möjligheter och hinder.*
- Boverket (2005) *Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen.*
- Boverket (2005) *Boendeplanering i praktiken.*
- Boverket (2005) *Är regionförstoringen hållbar?*
- Lindbom, Anders (red) (2001) *Den nya bostadspolitiken.*
- Lindh T. (red) *Prisbildning och värdering av fastigheter.*
- Länsstyrelserna i Stockholm–Mälarenregionen, *Fördel Stockholm–Mälarenregionen Rapport 1 (2003) Effekter av framtida regionförstoring i Stockholm–Mälarenregionen.*
- Länsstyrelserna i Stockholm–Mälarenregionen, *Fördel Stockholm–Mälarenregionen Rapport 3 (2004) Bostadsmarknaden i Stockholm: Mälarenregionen – framtida behov och förväntat byggande.*
- Länsstyrelserna i Stockholm–Mälarenregionen, *Fördel Stockholm–Mälarenregionen Rapport 5 (2004) Stockholm–Mälarenregionen, Sveriges tillväxtmotor – En långtidsutredning.*
- Länsstyrelsen i Södermanlands län (2002) *I rörelse – Människor och boende i Sörmland. Sörmlandsbilder 1.*
- Magnusson, Lena & Turner, Bengt (2006) *Municipal Housing Companies in Sweden – Social by default.*
- Nutek (2006) *Framtidens arbetsmarknadsregioner.*
- OECD (2006) *Territorial Reviews – Stockholm, Sweden.*
- Regionplane- och trafikkontoret (2006) *Den storstadsnära landsbygden – regionala funktioner och intressenter.*
- SCB (2003) *Flyttströmmar i Sverige 1999–2001.*
- SCB (2006) *Sveriges framtida befolkning 2006–2050.*
- Sika (2004) *Infrastruktur för tillväxt.*
- Svenska kommunförbundet (2003) *Bostadsbyggande i tillväxtregioner – Varför byggs det så lite och hur kan bostadsbyggandet öka?*
- Svenska kommunförbundet (2004) *Tillväxtens geografi – en underlagsrapport om välfärdens villkor.*

Antalet nya hushåll beräknas i den tillämpade modellen utifrån befolkningsförändringen och den prognostiserade hushållskvoten¹⁾. Befolkningsförändringen beräknas utifrån uppgifter i de tre scenarierna för den framtida befolkningsutvecklingen, vilka innehåller uppgifter om befolkningsförändringen i olika åldersklasser. Det är uppgifterna om den framtida befolkningen i olika åldersklasser som sedan utgör grunden i beräkningen av hushållskvoter. Hushållskvoterna är beroende av hushållsbildningen, vilken skiljer sig åt mellan olika åldersklasser. Ett problem i sammanhanget är att det idag inte finns någon tillförlitlig statistik över hushållsbildningen i Sverige, än mindre på regional nivå. Anledningen till detta är att det inte längre genomförs några folk- och bostadsräkningar i landet, den sista är ifrån 1990. Utifrån folk- och bostadsräkningarna erhöles åldersfördelade (i femårsklasser) hushållskvoter genom att varje hushåll representeras av en referensperson, antalet hushåll blev därmed detsamma som antalet referenspersoner. De senaste statistiska uppgifterna som finns att tillgå angående hushållsbildningen och antalet hushåll i landet är således från 1990. Länsstyrelsen har emellertid skattat nya hushållskvoter för år 2005, vilka använts i modellen över bostadsbyggnadsbehovet.

Vid den första beräkningen av bostadsbyggnadsbehovet görs antagandet att de skattade hushållskvoterna för 2005 förblir oförändrade under perioden fram till år 2040, det vill säga vi bortser från eventuella inkomst- och prisetffekter. Antagandet bygger här på att minskningen av antalet människor per hushåll, som lett till en ökning av antalet hushåll utöver den som kommer av befolkningsökning, kommer att stanna upp. Det genomsnittliga antalet personer per hushåll i Sörmland sjunker då något från 2,1 till omkring 2,0 på grund av att befolkningen blir äldre. Boverket har också funnit att det på riksnivå inte skett några signifikanta förändringar av hushållskvoterna under den senaste tioårsperioden. Med andra ord förefaller pris- och inkomstförändringar inte ha någon inverkan på hushållsbildningen under denna period. Detta förefaller rimligt, då en viss mättnadsgrad torde ha uppstått. Andelen ensamhushåll i Sverige är redan i särklass vid en internationell jämförelse. En annan bakgrund till detta antagande skulle även kunna vara att effekten på hushållskvoterna av inkomstutveckling och förändrade boendekostnader tar ut varandra på sikt.

Behovet av nya bostäder redovisas för befolkningsutvecklingen i vart och ett av de tre scenarierna. I tabellen redovisas behovet av nya bostäder utifrån beräkningar enligt befolkningsutvecklingen i lågsceariot, och redovisas som det totala behovet av nyproduktion fram till och med respektive år. Längst ner i tabellen redovisas även hur omfattande den genomsnittliga nyproduktionen

1) Hushållskvoten är antal hushåll per person.

Fig 22 Antal nyproducerade bostäder i Sörmland 2010-2040 med oförändrad hushållskvot enligt befolkningsutveckling i lågscenariot

Region	2010	2020	2030	2040
Nyköping–Oxelösund	631	1 346	1 912	1 972
Katrineholm–Flen–Vingåker	383	606	932	801
Eskilstuna	1 416	3 384	5 096	6 227
Strängnäs–Trosa–Gnesta	915	2 262	3 032	3 302
Sörmland	3 344	7 597	10 972	12 302

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län utifrån specialbearbetad statistik från SCB.

per år behöver vara för att täcka det totala behovet i länet.

Det totala behovet av nya bostäder enligt detta scenario avtar med tiden, vilket beror på att befolkningstillväxten avtar, främst efter 2030. Det är också, föga överraskande, inga enorma volymer det handlar om för att täcka de behov som befolkningsutvecklingen påvisar. Fram till år 2040 behöver drygt 12 000 bostäder byggas i länet. Det ska emellertid påpekas att det råder bostadsbrist i en majoritet av kommunerna i länet och därför underskattas med största sannolikhet byggbehovet, framförallt på kort sikt. Detta förhållande gäller även för alla beräkningar som följer, men omfattningen av bostadsbristen är svår att bedöma. På kort sikt krävs en ökning av bostadsbyggandets omfattning i länet med 50–60 % med utgångspunkt i genomsnittet för 2000-talet hittills, vilket innebär ungefär 800 bostäder per år fram till 2010 och något mindre på lång sikt. Den största delen av ökningen av antal hushåll kommer att genereras av att de äldre över 65 år kommer att bli fler. Befolkningen i åldern upp till 65 år kommer i detta scenario att minska. På lång sikt faller som sagt behovet av nya bostäder kraftigt (under förutsättning att volymerna under tidigare år uppnås) och mellan år 2030–2040 är det mycket blygsamma genomsnittliga volymer som krävs. Den största ökningen av antal bostäder kommer i Eskilstuna, men även i Strängnäs–Trosa–Gnesta är det relativa behovet stort. Beräkningen av behovet av nya bostäder i figur 23 utgår från befolkningsutvecklingen i trendscenariot.

Med anledning av att befolkningstillväxten även i detta scenario avtar under perioden, avtar även behovet av antal nya bostäder på sikt. Detta gäller främst efter 2030. Omfattningen på det prognostiserade långsiktiga behovet

Fig 23 Antal nyproducerade bostäder i Sörmland 2010-2040 med oförändrad hushållskvot enligt befolkningsutveckling i *trendscenariot*

Region	2010	2020	2030	2040
Nyköping–Oxelösund	756	1 742	2 455	2 686
Katrineholm–Flen–Vingåker	433	845	1 283	1 201
Eskilstuna	1 786	4 383	6 638	8 167
Strängnäs–Trosa–Gnesta	1 020	2 536	3 438	3 822
Sörmland	3 996	9 506	13 815	15 877

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län utifrån specialbearbetad statistik från SCB.

av nya bostäder i detta scenario stiger något i förhållande till det första, till knappt 16 000 nya bostäder till år 2040. På lång sikt innebär detta en ökning i bostadsbyggandet vid en jämförelse med bostadsbyggandet under 2000-talet. Med utgångspunkt i detta är bedömningen att bostadsbyggandet på kort sikt till 2010 måste öka med åtminstone 70-100 % för att täcka det omedelbara behovet, det vill säga närmare 1000 bostäder per år. På längre sikt krävs endast mindre ökning, under förutsättning att det kortsiktiga behovet täcks. Även här är det framförallt i Eskilstuna som bostadsbyggandet måste öka, men även i alla de övriga regionerna krävs ökning jämfört med bostadsbyggandet under 2000-talet.

Fig 24 Antal nyproducerade bostäder i Sörmland 2010-2040 med oförändrad hushållskvot enligt befolkningsutveckling i *utvecklingsscenariot*

Region	2010	2020	2030	2040
Nyköping–Oxelösund	1 390	2 898	5 540	6 607
Katrineholm–Flen–Vingåker	1 067	2 721	4 269	5 183
Eskilstuna	2 699	6 730	10 415	13 227
Strängnäs–Trosa–Gnesta	1 297	4 487	8 582	9 901
Sörmland	6 454	16 836	28 806	34 918

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län utifrån specialbearbetad statistik från SCB.

Samma beräkning med utgångspunkt i befolkningsutvecklingen för utvecklings-scenariot ger följande resultat (Figur 24).

Det totala behovet av nya bostäder i länet är mer än dubbelt så högt i detta scenario jämfört med det förra. Behovet förväntas bli tämligen omfattande på

Fig 25 Antal nyproducerade bostäder i Sörmland 2010-2040 med 1990 års hushållskvot enligt befolkningsutveckling i *utvecklingsscenario*t

Region	2010	2020	2030	2040
Nyköping–Oxelösund	1 324	2 764	5 285	6 307
Katrineholm–Flen–Vingåker	1 030	2 650	4 153	5 041
Eskilstuna	2 597	6 528	10 109	12 852
Strängnäs–Trosa–Gnesta	1 244	4 316	8 238	9 502
Sörmland	5 444	16 257	27 784	33 702

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län utifrån specialbearbetad statistik från SCB.

samtliga lokala bostadsmarknader och det totala bostadsbyggandet behöver uppgå till nära 30 000 bostäder i Sörmland fram till år 2040. För att uppnå detta behöver produktionen i länet öka väsentligt jämfört med vad som sker idag. På kort sikt fram till år 2010 är det fråga om en fördubbling av nyproduktionen med 2005 som jämförelseår. Precis som i det tidigare scenariot avtar behovet på sikt, framförallt efter 2030, men fram till dess behöver produktionen ligga på nära 1000 nya bostäder per år. Jämfört med snittet för 2000-talets nivåer i nyproduktionen är det framförallt i Eskilstuna och Katrineholm–Flen–Vingåker som bostadsbyggandet måste öka kraftigt och här handlar det om mångdubblingar, medan bedömningen för de övriga två delregionerna är att det krävs ökning på mellan 50-100 %. Relativt sett behövs det följaktligen drastiska förändringar i bostadsbyggandet i Sörmland för att motsvara behovet i detta scenario.

Här följer även ett antal alternativa antaganden för den framtida hushållsbildningen för att studera hur bostadsbyggnadsbehovet varierar utifrån andra antaganden än de som gjorts i beräkningarna av befolkningsutvecklingen i de tre scenarierna. För att utveckla resonemanget från tidigare där det konstaterades att ökningen i hushållskvoterna stannat upp, görs här ett antagande att

det genomsnittliga hushållet i framtidens Sörmland kommer att bestå av fler personer än idag. Detta skulle kunna bero på att kostnaderna för boende ökar i sådan utsträckning att människor väljer att sammanbo i större utsträckning än idag. Här görs därför antagandet att den framtida hushållsbildningen kommer att likna strukturen från 1990. Det genomsnittliga hushållet skulle utifrån detta antagande vara något större än vad hushållskvoterna för 2005 ger.

Skillnaden jämfört med beräkningarna med 2005 års hushållskvoter ovan är inte särskilt påtaglig. Behovet sjunker något, men inte i sådan utsträckning att bedömningen av omfattningen i nyproduktionen påverkas i särskilt stor utsträckning. Detta beror på att den stora ökningen av antal invånare, och därmed även hushåll, kommer att tillfalla gruppen över 65 år. Hushållskvoten skiljer sig inte nämnvärt mellan 1990-2005 för denna grupp. Samma förhållande gäller även för de andra scenarierna över befolkningsutvecklingen.

Fig 26 Antal nyproducerade bostäder i Sörmland 2010-2040 med oförändrad hushållskvot och inkomst/priseffekt enligt befolkningsutveckling i utvecklingsscenarioet

Region	2010	2020	2030	2040
Nyköping–Oxelösund	1 709	3 777	6 892	8 224
Katrineholm–Flen–Vingåker	937	2 859	4 574	5 442
Eskilstuna	2 556	6 694	10 468	13 256
Strängnäs–Trosa–Gnesta	1 986	6 276	11 431	13 423
Sörmland	6 411	19 645	33 425	40 435

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län utifrån specialbearbetad statistik från SCB.

Även om Boverket kommit fram till att förändrade priser och inkomster under den senaste tioårsperioden inte haft någon effekt på hushållskvoterna, har för analysens skull även gjorts ett räkneexperiment för att se hur bostadsbyggandet påverkas om tidigare pris- och inkomstelasticiteterna varit oförändrade.²⁾ Den äldsta åldersklassen har undantagits från beräkningen, då bedömningen är att denna uppnått en mättnadsgrad som gör att det knappast finns utrymme för fortsatt ökning så att det påverkar bostadsbyggandet nämnvärt. I beräkningen

2) Boverket har tidigare beräknat att i genomsnitt resulterar 1 % ökning av reala inkomster i en ökning av hushållskvoten med 0,5 %, medan 1 % ökning av bostadspriset ger en minskning av hushållskvoten med 0,1 %. Inkomstökningar har därför större effekt än kostnadsökningar på hushållsbildningen.

var utgångspunkten att både inkomsterna och boendekostnaderna kommer att öka reallt med 2 % per år, vilket motsvarar antagandet om tillväxten i den senaste långtidsutredningen. Vidare antas effekten avta med tiden och är 70 % fram till 2010 och därefter 35 %. Utgångspunkt i beräkningen är befolkningsutvecklingen enligt scenario 3 med 2005 års hushållskvoter. Detta får större effekt på behovet av nya bostäder, som här ökar till runt 40 000 till år 2040.

HUR MÅNGA BOSTÄDER BEHÖVER VI?

Södermanlands län är ett av de län som haft den största befolkningstillväxten de senaste fem åren. I denna skrift analyseras vad som har skett på bostadsmarknaden i Södermanland under de senaste tio åren och belyses hur många bostäder som kommer att behöva byggas fram till 2040. I fyra scenarier, baserade främst på befolkningsprognoser och bostadsproduktion, analyseras hur stort det förväntade byggandet kan bli i regionen. Studier och rapporter om Mälardalen visar på att Stockholm-Mälardalen kommer att stå för en allt större del av Sveriges befolkningstillväxt och få en ökad betydelse för landets ekonomiska utvecklingskraft. En av de väsentligaste kritiska faktorerna för att förverkliga denna utvecklingskraft är tillgången till bostäder. Denna skrift visar på att Södermanland har förutsättningarna för att kunna bygga de bostäder som behövs, men att det fordras kraftfulla och medvetna val för att Södermanland ska attrahera människor och verksamheter. Det gäller att kunna erbjuda ett omfattande och kvalificerat utbud av kompletta miljöer i form av dynamiskt näringsliv, boende och livsmiljöer, service av hög kvalitet samt tillgänglighet.



Länsstyrelsen i Södermanlands län
Stora Torget, 611 86 NYKÖPING
Tfn 0155-26 40 00 (vx) Fax 0155-26 71 25
www.d.lst.se e-post: lansstyrelsen@d.lst.se